



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 17.10.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 10.15 - 20.00

Eventuelle forfall må meldast til følgjande epostadresse:
Folkevalde@lindas.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaring:

Avreise frå Nordhordlandshallen kl. 09.00
-Kvamme øvre sak 114/18 kl. 09.15

Ordinært Plan- og miljøutvalsmøte starta kl. 10.15

Sakliste

Saknr	Tittel
110/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
111/18	Godkjenning av møteprotokoll – 29.08.2018
112/18	Delegerte saker
113/18	Referatsaker
114/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre
115/18	Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad-Mongstad - planID 1263-201407
116/18	2. gongs handsaming, områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.
117/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601
118/18	Mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206
119/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan Sjurneset, plan-id 1263-201501
120/18	Reguleringsplan Nystøltunet - Framlegg til 1.gongs handsaming
121/18	Dispensasjon og løyve til riving av bustad og oppføring av ny bustad - gbnr180/19 Leivestad søndre
122/18	Dispensasjon og løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 58/26 Lygre indre
123/18	Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)
124/18	Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 239/2 Eknes ytre
125/18	Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 195/138 og

	167 Leiknes
126/18	Søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus - gbnr 110/5 Syslak
127/18	Søknad om dispensasjon og frådeling av ny grunneigedom med eksisterande våningshus - gbnr 108/2 Lindås
128/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg - gnr 206/4 Kålås
129/18	Klage på dispensasjon og løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa
130/18	Klage på dispensasjon til frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre
131/18	Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. § 1-8 for legalisering av tiltak til fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset
132/18	Klage på dispensasjon frå LNF- føremålet og pbl. § 1-8 for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim)

9. oktober 2018

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
110/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/2698

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
111/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tove Mette Arnø Fyllingen	18/2698

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 29.08.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 29.08.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 10.00 - 15.25

Synfaring:

Kl. 08:45 Avreise frå Nordhordlandshallen
Kl. 09:00 Sak 096/18 Eikanger øvre

Orienteringar:

-Fredning av hummer v/Ola Midttun-Fiskeridirektoratet Region Vest
-Status Bustadbyggeprogrammet v/Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan

Diverse merknader:

-Då leiar og nestleiar hadde meldt forfall til møtet vart det vald setjeleiar (§32.4 i kommunelova)
Framlegg Sæbjørg Hageberg Kjeka-Krf Fekk 4 røyster og fall (Krf,Sp)
Framlegg Hogne Brunborg-Ap vart vedteke med 6 røyster (Ap, Uavh, H)
-H. Reigstad-Sp gjekk under handsaming av sak 107/18. I.Fjeldsbø-H gjekk under handsaming av sak 109/18.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Bent Risøy	KRF	Medlem
Sæbjørg Hageberg Kjeka	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvalsleiar
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Håkon Reigstad	SP	Jørgen Herland
Espen Foseid Aakre	AP	Ståle Juvik Hauge
Olav Myhr	KRF	Malin Helene Knudsen

Thomas Larsen	H	Karl Vågstøl
---------------	---	--------------

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan, Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan, Hogne Haugsdal-assisterande rådmann, Kristin S.Nielsen-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Tone Furustøl-rådgjevar Byggesak, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
092/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
093/18	Godkjenning av møteprotokoll
094/18	Delegerte saker
095/18	Referatsaker
096/18	Klage på avvist søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre
097/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre
098/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim)
099/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad - gbnr 84/26 Kvalvågnes
100/18	Søknad om dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - gbnr 9/7 Gjelsvik
101/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre
102/18	Klage på avslag på søknad om etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)
103/18	Søknad om riving av fritidsbustad og dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 11/18 Hølleland - Hosøy
104/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad som våningshus - gbnr 233/6 Eide indre
105/18	Handsaming av klage på vedteken reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyning - planID 1263-201702
106/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604
107/18	Klage på vedtak om mindre reguleringsendring for Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704
108/18	Uttale til arealdelen av kommuneplanen 2018 - , Masfjorden kommune
109/18	Nasjonal ramme for vindkraft på land - Lokale og regionale innspel

092/18: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring saksliste: 092, 093, 094, 095, 096, 098, 099, 101, 104, 097, 100, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109/18.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 092/18 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent.

093/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Merknad: Anita Høgquist-H står som Uavh i møteportalen, dette vert retta opp.

Møteprotokoll frå møte 13.06.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 093/18 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte 13.06.2018 med merknad er godkjent.

094/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 094/18 VEDTAK:

.Meldinga vert teke til orientering

095/18: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 095/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

096/18: Klage på avvist søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre

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.

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (J. Herland-Sp, O.Øvreås-Frp, T. Larsen-H, I. Fjeldsbø-H, S. Hauge-Ap, B. Risøy-Krf)

PM - 070/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

13.06.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Synfaring og handsaming i Plan- og miljøutvalet vert utsett. Saka vert å koma attende til.

PM - 078/18 VEDTAK:

Synfaring og handsaming i Plan- og miljøutvalet vert utsett. Saka vert å koma attende til.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møte tok til.
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 096/18 VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**097/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av 2 parsellar
- gbnr 239/8 Eknes ytre**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 29.05.18 om avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av to nye bustadtomtar vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/E. Foseid Aakre-Ap:

Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka.

Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådeling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (S. Hageberg Kjecha-Krf)

PM - 097/18 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka.

Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådeling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget.

098/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust datert 17.07.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

Plan-og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon i saka. Det vert dispensert frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan og bygningslovens § 1-8, byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø. Det vert gitt løyve til å byggja naust på Gnr./Bnr. 174/24.

Naustetomta er den siste som er bygd i området men ligg i forlenging av eit etablert naust område og etablering av naust vil av den grunn ikkje skapa presedens. Tomta ligg slik at det ikkje er naudsynt med sprenging eller andre naturingrep for å setja opp naust. Ei utbygging og meir aktiv bruk av denne tomta vil gjere tilkomsten til strandlinja meir tilrettelagt. Grunneigaren har allereie tatt del i opparbeiding av veg og parkering ned mot naustetomta, og auka bruk av sjøtomta vil auke motivasjonen for tilrettelegging og vedlikehald av tilkomst for ålmenta til strandlinja. Tomta vert allereie brukt til båtfeste, og bygging av eit lite naust vil ikkje vesentleg auke privatiseringa av strandlinja og dermed setje omsynet som ligg bak føresegna vesentleg til side.

Tiltaket vil bidra til vedlikehald og etablering av veg og stiar noko som styrkar natur- og friluftsføremålet, og vil derfor ikkje sette LNF-føremålet vesentleg til sides.

Ut frå ei samla vurdering ser utvalget at føremonane for ålmenta er klart større enn ulempene ved å gi løyve til oppføring av naust på den omsøkte naustetomta.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 098/18 VEDTAK:

Plan-og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon i saka. Det vert dispensert frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan og bygningslovens § 1-8, byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø. Det vert gitt løyve til å byggja naust på Gnr./Bnr. 174/24.

Naustetomta er den siste som er ubyggd i området men ligg i forlenging av eit etablert naustekområde og etablering av naust vil av den grunn ikkje skapa presedens. Tomta ligg slik at det ikkje er naudsynt med sprenging eller andre naturingrep for å setja opp naust. Ei utbygging og meir aktiv bruk av denne tomte vil gjere tilkomsten til strandlinja meir tilrettelagt. Grunneigaren har allereie tatt del i opparbeiding av veg og parkering ned mot naustetomta, og auka bruk av sjøtomta vil auke motivasjonen for tilrettelegging og vedlikehald av tilkomst for ålmenta til strandlinja. Tomta vert allereie brukt til båtfeste, og byggjng av eit lite naust vil ikkje vesentleg auke privatiseringa av strandlinja og dermed setje omsynet som ligg bak føresegna vesentleg til side.

Tiltaket vil bidra til vedlikehald og etablering av veg og stiar noko som styrkar natur- og friluftsføremålet, og vil derfor ikkje sette LNF-føremålet vesentleg til sides.

Ut frå ei samla vudering ser utvalget at føremonane for ålmenta er klart større enn ulempene ved å gi løyve til oppføring av naust på den omsøkte naustetomta.

099/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad - gbnr 84/26 Kvalvågnes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad på gbnr 84/26 datert 04.05.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad på gbnr 84/26 datert 04.05.2018 vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan og bygninglovens §1-8 for oppføring av anneks til fritidsbustad, som plassert i situasjonsplan vedlagt klage datert 25.05.2018.

Grunngjeving:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna 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 halda ho fri for

tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

PMU vurderer at omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er ivaretatt i denne saka. Slik tiltaket er søkt plassert vil det være lite synlig fra sjøen. PMU vurderer at denne tomte har særskilte kvaliteter med berghammer i bakkant og forhøyning mot sjø som gjer at oppføring av anneks ikkje vil påverka naturopplevsar frå sjøen. Området er allerede bebygget med fleire hytter og naust, og tiltaket vil således ikkje føra til auka privatisering. Tiltaket vil også få ein naturleg plassering i forhold til allerede etablerte tiltak i området. Ut frå ei samla vurdering ser PMU at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 099/18 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av anneks til fritidsbustad på gbnr 84/26 datert 04.05.2018 vert oppheva. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan og bygninglovens §1-8 for oppføring av anneks til fritidsbustad, som plassert i situasjonsplan vedlagt klage datert 25.05.2018.

Grunngjeving:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna 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 halda ho fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

PMU vurderer at omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er ivaretatt i denne saka. Slik tiltaket er søkt plassert vil det være lite synlig fra sjøen. PMU vurderer at denne tomte har særskilte kvaliteter med berghammer i bakkant og forhøyning mot sjø som gjer at oppføring av anneks ikkje vil påverka naturopplevsar frå sjøen. Området er allerede bebygget med fleire hytter og naust, og tiltaket vil således ikkje føra til auka privatisering. Tiltaket vil også få ein naturleg plassering i forhold til allerede etablerte tiltak i området. Ut frå ei samla vurdering ser PMU at fordelane er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

100/18: Søknad om dispensasjon for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny - gbnr 9/7 Gjelsvik

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt på gbnr 9/7 slik det er søkt om. Vedtaket er fatta på vilkår av

- at ny bustad har ei bueining
- at det vert gitt utsleppsløyve for eigedomen.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt på gbnr 9/7 slik det er søkt om. Vedtaket er fatta på vilkår av:

- Nytt våningshus er i samsvar med punkt 5.13 og 5.14 i kommuneplanens arealdel.
- at det vert gitt utsleppsløyve for eigedomen.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 100/18 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen) vert det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt på gbnr 9/7 slik det er søkt om. Vedtaket er fatta på vilkår av:

- Nytt våningshus er i samsvar med punkt 5.13 og 5.14 i kommuneplanens arealdel.
- at det vert gitt utsleppsløyve for eigedomen.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

101/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.06.2018 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå S. Hageberg Kjek-Krf:

Utvalet utset saka og ynskjer ei synfaring.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (O. Myhr-Krf)

PM - 101/18 VEDTAK:

Utvalet utset saka og ynskjer ei synfaring.

102/18: Klage på avslag på søknad om etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og etablering av tilkomstveg datert 21.06.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/H.Brunborg-Ap:

PMU tar klagen til følge og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast som ein grusveg utan vegskulder.

PMU ser at landbruksinteressene har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområde. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil

kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for anna enn eventuelt tap av skrinne beitemark.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak føresegnene ikkje er vesentleg sett til side og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (S. Hageberg Kjeka-Krf)

PM - 102/18 VEDTAK:

PMU tar klagen til følge og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast som ein grusveg utan vegskulder.

PMU ser at landbruksinteressene har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområde. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for anna enn eventuelt tap av skrinne beitemark.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak føresegnene ikkje er vesentleg sett til side og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

103/18: Søknad om riving av fritidsbustad og dispensasjon for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 11/18 Hølleland - Hosøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune gjev dispensasjon for arealføremålet og plankravet i kommuneplanen sin arealdel for riving og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 11/18 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at ny fritidsbustad stettar krava i punkt 2.20 i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld storleik, høgder og utnytingsgrad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 103/18 VEDTAK:

Lindås kommune gjev dispensasjon for arealføremålet og plankravet i kommuneplanen sin arealdel for riving og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 11/18 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at ny fritidsbustad stettar krava i punkt 2.20 i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld storleik, høgder og utnyttingsgrad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

104/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad som våningshus - gbnr 233/6 Eide indre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert delvis tatt til følge.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Våningshuset skal vere i samsvar med § 5.2 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA):

«Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø.»

«Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet.»

2. Oppføring av våningshus skal vera i samsvar med krava i punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld utnyttingsgrad, storleik og høgder.
3. Nye teikningar av våningshuset skal sendast inn ved søknad om byggjeløyve.

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for det omsøkte tiltaket. PMU meiner at det omsøkte tiltaket passer inn i kulturlandskapet og til eksisterande bygningsmiljø på eigedommen. Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - 104/18 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av våningshus datert 23.05.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følge, og det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for det omsøkte tiltaket. PMU meiner at det omsøkte tiltaket passer inn i kulturlandskapet og til eksisterande bygningsmiljø på eigedommen. Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande anlegg for vatn og avløp og intern veg.

105/18: Handsaming av klage på vedteken reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9, tek Plan- og miljøutvalet ikkje til følge klagen på reguleringsplan for *E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring*, med planID 1263-201702, frå Advokatfirmaet Harris på vegne av Reikerås Industri AS som eigar av gbnr. 188/69 og Kvassnesvegen 4 AS, som eigar av gbnr. 188/114.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd, jf. fvl. § 33.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

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

PM - 105/18 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9, tek Plan- og miljøutvalet ikkje til følge klagen på reguleringsplan for *E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring*, med planID 1263-201702, frå Advokatfirmaet Harris på vegne av Reikerås Industri AS som eigar av gbnr. 188/69 og Kvassnesvegen 4 AS, som eigar av gbnr. 188/114.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd, jf. fvl. § 33.

106/18: 2. gangs handsaming av reguleringsplan Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.08.2018 og plankart datert 14.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

B. Risøy-Krf sa seg ugild grunna interesser i området, utvalet vurderte han som ugild og han deltok difor ikkje under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster (H, Uavh, Sp, Ap, S. Hageberg Kjeka-Krf, O.

Myhr-Krf)

PM - 106/18 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 29.08.2018:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Risøy hyttefelt, plan-id 1263-201604, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 19.08.2018 og plankart datert 14.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

107/18: Klage på vedtak om mindre reguleringsendring for Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf §1-9, vert klage frå Bjarne Magnar Trefall på vedtak om mindre reguleringsendring av Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, ikkje teke til følge. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 9 røyster (H, Uavh, Krf, Ap)

PM - 107/18 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf §1-9, vert klage frå Bjarne Magnar Trefall på vedtak om mindre reguleringsendring av Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, ikkje teke til følge. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

108/18: Uttale til arealdelen av kommuneplanen 2018 - , Masfjorden kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune vil rå til at ein tek ut lokaliteten AK-03 i framlegg til kommuneplanens arealdel i Masfjorden kommune og at lokaliteten AK-02 ikkje vert utvida slik som vist i planframlegget.

Kommunen vil oppfordre til at det vert utarbeidd ein samla plan for akvakulturverksemda i Fensjorden og Austfjorden. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving. Utover dette har ikkje Lindås kommune særlege merknader til planframlegget.

.....

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

Framlegg frå Ap og Krf v/H. Brunborg-Ap:

Lindås kommune vil rå til at ein tek ut lokaliteten AK-03 i framlegg til kommuneplanens arealdel i Masfjorden kommune og at lokaliteten AK-02 ikkje vert utvida slik som vist i planframlegget. Vi vil ikkje ha auke i biomasse i akvakultur i Fensfjordbassengeg og Austfjorden før det er utarbeida ein samla plan for akvakulturverksemda i Fensfjordbassenget og Austfjorden i samsvar med tildelte skjønnsmidlar frå Fylkesmannen.

Dersom areal AK03 og AK02 vert tatt inn i kommuneplanen sin arealdel, må det leggjast føresegner for at dei skal utvidast eller etablerast ved reguleringsplan i sjø. Dette for å få med heile høyringsrunden og konsekvensutredinga, og dermed innspel frå alle interesser i saka.

Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving.

Det vart røysta over framlegget frå Ap/Krf avsnitt for avsnitt:

Framlegg, avsnitt 1-frå Ap/Krf:

Lindås kommune vil rå til at ein tek ut lokaliteten AK-03 i framlegg til kommuneplanens arealdel i Masfjorden kommune og at lokaliteten AK-02 ikkje vert utvida slik som vist i planframlegget. Vi vil ikkje ha auke i biomasse i akvakultur i Fensfjordbassengeg og Austfjorden før det er utarbeida ein samla plan for akvakulturverksemda i Fensfjordbassenget og Austfjorden i samsvar med tildelte skjønnsmidlar frå Fylkesmannen.

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

Framlegg, avsnitt 2-frå Ap/Krf:

Dersom areal AK03 og AK02 vert tatt inn i kommuneplanen sin arealdel, må det leggjast føresegner for at dei skal utvidast eller etablerast ved reguleringsplan i sjø. Dette for å få med heile høyringsrunden og konsekvensutredinga, og dermed innspel frå alle interesser i saka. Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 108/18 VEDTAK:

Lindås kommune vil rå til at ein tek ut lokaliteten AK-03 i framlegg til kommuneplanens arealdel i Masfjorden kommune og at lokaliteten AK-02 ikkje vert utvida slik som vist i planframlegget. Vi vil ikkje ha auke i biomasse i akvakultur i Fensfjordbassengeg og Austfjorden før det er utarbeida ein

samla plan for akvakulturverksemda i Fensjordbassenget og Austfjorden i samsvar med tildelte skjønnsmidlar frå Fylkesmannen.

Dersom areal AK03 og AK02 vert tatt inn i kommuneplanen sin arealdel, må det leggjast føresegner for at dei skal utvidast eller etablerast ved reguleringsplan i sjø. Dette for å få med heile høyringsrunden og konsekvensutredinga, og dermed innspel frå alle interesser i saka.

Det vert vist til saksutgreiinga for grunngjeving.

109/18: Nasjonal ramme for vindkraft på land - Lokale og regionale innspel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune syner til invitasjon om innspel til nasjonal ramme for vindkraft.

Med grunn i det forventa endringane i klima og den påverknaden dette vil ha vår framtidige samfunnsutvikling vil Lindås kommune trekkje fram følgjande:

- I eit **berekraftig perspektiv** bør framtidig energiproduksjon endrast til å verte meir miljøvenleg og berekraftig. Vindkraft på land kan vere ein del av meir miljøvenleg energiproduksjon
- I **ressurskrevjande perspektiv** veit me at alle typar anlegg for energiproduksjon i ei eller anna form er ressurskrevjande. Det båndlegg ma. store areal, fører med seg inngrep i omgjevnadane våre og kan ha konsekvensar i høve til mangfald. Anlegg og infrastruktur for vindkraft krev store arealinngrep og vert markant i landskapsbilete
- Tidspunkt for det «**Grøne skifte**» fører med seg diskusjonen om balansegangen mellom «det gamle og eit nytt» energiregime som har gått føre i fleire år. Det er eit tema som har modnast og tida for å gjere endå meir aktive skritt er moglegvis komen
- Det er stort sannsyn for at mange i det vidare og i enda større grad vert utfordra knytt til spørsmålet om **vern og bruk av naturmangfoldet** kring oss
- Som for mange av dei andre kartlagte analyseområda er det store interesser knytt til særleg **rekreasjon og friluftsliv** i analyseområde 18, men og **bustad og næring**
- Lindås kommune sin gjennomgang av faglege og samfunnsmessige tema syner at me har både ansvar, interesser og muligheter på ulike vis
- Me er interessert i å få ta del i arbeidet med premissane/vilkåra for det vidare arbeidet og korleis desse vert vekta.

29.08.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

- I eit berekraftig perspektiv må framtidig energiproduksjon endrast til å verte meir miljøvenleg og berekraftig. Lindås kommune meiner at alternativet til industriområde for vindkraft i fjella våre er havområda i vest. Miljølempene her er mindre. Vindkraft i havet vårt kan vere ein del

av meir miljøvenleg energiproduksjon, og må vera med i det vidare arbeidet til nasjonal ramme for vindkraft. Også i høve til elektrifisering av olje- og gassektoren vår er det fornuftig med vindmølleanlegg til havs på Vestlandet.

Vindmølleanlegg på land vil i fjellområda i og omkring Stølsheimen ha svært uheldige konsekvensar i høve til naturmangfald, friluftsliv og det opne fjellandskapet her. Anlegg og infrastruktur for vindkraft her krev store arealinngrep, og inngrepa vil verta markante og skjemma landskapsbilete i fjellheimen vår i Nordhordland. Me veit og at nokre av dei mest fremheva verdiane med å vere i Noreg er opplevinga av urørt natur, vidt utsyn og stillhet. Alle desse tre verdiane vert utfordra når det gjeld anlegg for vindkraft.

Det er store interesser knytt til særleg biologisk mangfald, reiseliv, rekreasjon og friluftsliv i analyseområde 18. Fjellområda Eggjane, Blåfjellet og område nord og aust for Dyrkolbotn, dvs. store fjellområde på begge sider av Romarheimsdalen/Dyrkolbotn, er i bruk heile året. Det er leirskuledrift i området, fjellstove, DNT-hytter, turstier, skianlegg, turløyper, hytteområde og populære utfartsområde både til ski og til fots. Det er og gode fiskevatn her som og vert mykje bruk.

Område 18 inneheldt areal som er det siste området i ein korridor mellom sjøen og Stølsheimen. All bygging av vindmøller i området eller i nærleiken vil endra området for all framtid. Sjølv med konsesjonar i 25 år med tilbakeføringsklausular vil urørte område vera uopprettelig endra for framtidige generasjonar. Lindås kommune meiner at vindkraftindustri ikkje høyrer heime i denne unike fjellheimen her som må sjåast på som eit samanhengande høgfjellplatå vest i Stølsheimen. Desse fjellområda må tilhøyra ålmenta som friluftsliv- og rekreasjonsområde framover. Våre verdifulle frilufts- og rekreasjonsområde i dette storslåtte høgfjellplatået må ikkje øydeleggjast av vindmølleanlegg og fleire kraftleidningar og anleggsvegar. Desse områda må brukast til rekreasjon, reiseliv, landbruk og sjåast i samanheng med landskapsvern og vern gjennom bruk.

Miljødirektoratet har i dag ikkje full oversikt over dei mest verdifulle friluftslivsområda i ein nasjonal samanheng. Det er ikkje gjennomført ein fullstendig kommunal eller regional friluftslivskartlegging i området. Området inneheldt kulturminnemiljø (stolar og liknande) og turområde utan tilrettelegging, og er ein av få samanhengande naturområde med urørt preg i regionen.

Vi ber NVE om å vektleggje desse nemnde regionale interessene. Vår faglege vurdering er at analyseområde 18 grunna regionalt viktige verdiar, ikkje høver i kategorien «mest egnet» i «Nasjonal ramme for vindkraft» på land».

-Lindås kommune meiner at analyseområde 18 må trekkast ut av det vidare arbeidet med nasjonal ramme for vindkraft.

Rådmannen sitt framlegg med fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 109/18 VEDTAK:

Lindås kommune syner til invitasjon om innspel til nasjonal ramme for vindkraft.

Med grunn i det forventede endringane i klima og den påverknaden dette vil ha vår framtidige samfunnsutvikling vil Lindås kommune trekkje fram følgjande:

- I eit **berekraftig perspektiv** bør framtidig energiproduksjon endrast til å verte meir miljøvenleg og berekraftig. Vindkraft på land kan vere ein del av meir miljøvenleg energiproduksjon
- I **ressurskrevjande perspektiv** veit me at alle typar anlegg for energiproduksjon i ei eller anna form er ressurskrevjande. Det båndlegg ma. store areal, fører med seg inngrep i omgjevnadane

våre og kan ha konsekvensar i høve til mangfald. Anlegg og infrastruktur for vindkraft krev store arealinngrep og vert markant i landskapsbilete

- Tidspunkt for det «**Grøne skifte**» fører med seg diskusjonen om balansegangen mellom «det gamle og eit nytt» energiregime som har gått føre i fleire år. Det er eit tema som har modnast og tida for å gjere endå meir aktive skritt er moglegvis komen
 - Det er stort sannsyn for at mange i det vidare og i enda større grad vert utfordra knytt til spørsmålet om **vern og bruk av naturmangfoldet** kring oss
 - Som for mange av dei andre kartlagte analyseområda er det store interesser knytt til særleg **rekreasjon og friluftsliv** i analyseområde 18, men og **bustad og næring**
 - Lindås kommune sin gjennomgang av faglege og samfunnsmessige tema syner at me har både ansvar, interesser og muligheter på ulike vis
 - Me er interessert i å få ta del i arbeidet med premissane/vilkåra for det vidare arbeidet og korleis desse vert vektta.
-
- I eit berekraftig perspektiv må framtidig energiproduksjon endrast til å verte meir miljøvenleg og berekraftig. Lindås kommune meiner at alternativet til industriområde for vindkraft i fjella våre er havområda i vest. Miljøulempene her er mindre. Vindkraft i havet vårt kan vere ein del av meir miljøvenleg energiproduksjon, og må vera med i det vidare arbeidet til nasjonal ramme for vindkraft. Også i høve til elektrifisering av olje- og gassektoren vår er det fornuftig med vindmølleanlegg til havs på Vestlandet.

Vindmølleanlegg på land vil i fjellområda i og omkring Stølsheimen ha svært uheldige konsekvensar i høve til naturmangfald, friluftsliv og det opne fjellandskapet her. Anlegg og infrastruktur for vindkraft her krev store arealinngrep, og inngrepa vil verta markante og skjemma landskapsbilete i fjellheimen vår i Nordhordland. Me veit og at nokre av dei mest fremheva verdiane med å vere i Noreg er opplevinga av urørt natur, vidt utsyn og stillhet. Alle desse tre verdiane vert utfordra når det gjeld anlegg for vindkraft.

Det er store interesser knytt til særleg biologisk mangfald, reiseliv, rekreasjon og friluftsliv i analyseområde 18. Fjellområda Eggjane, Blåfjellet og område nord og aust for Dyrkolbotn, dvs. store fjellområde på begge sider av Romarheimsdalen/Dyrkolbotn, er i bruk heile året. Det er leirskuledrift i området, fjellstove, DNT-hytter, turstier, skianlegg, turløyper, hytteområde og populære utfartsområde både til ski og til fots. Det er og gode fiskevatn her som og vert mykje bruk.

Område 18 inneheldt areal som er det siste området i ein korridor mellom sjøen og Stølsheimen. All bygging av vindmøller i området eller i nærleiken vil endra området for all framtid. Sjølv med konsesjonar i 25 år med tilbakeføringsklausular vil urørte område vera uopprettelig endra for framtidige generasjonar. Lindås kommune meiner at vindkraftindustri ikkje høyrer heime i denne unike fjellheimen her som må sjåast på som eit samanhengande høg fjellplatå vest i Stølsheimen. Desse fjellområda må tilhøyra ålmenta som friluftsliv- og rekreasjonsområde framover. Våre verdifulle frilufts- og rekreasjonsområde i dette storslåtte høg fjellplatået må ikkje øydeleggjast av vindmølleanlegg og fleire kraftleidningar og anleggsvegar. Desse områda må brukast til rekreasjon, reiseliv, landbruk og sjåast i samanheng med landskapsvern og vern gjennom bruk.

Miljødirektoratet har i dag ikkje full oversikt over dei mest verdifulle friluftslivsområda i ein nasjonal samanheng. Det er ikkje gjennomført ein fullstendig kommunal eller regional friluftslivskartlegging i området. Området inneheldt kulturminnemiljø (stolar og liknande) og turområde utan tilrettelegging, og er ein av få samanhengande naturområde med urørt preg i regionen.

Vi ber NVE om å vektleggje desse nemnde regionale interessene. Vår faglege vurdering er at analyseområde 18 grunna regionalt viktige verdiar, ikkje høver i kategorien «mest egnet» i «Nasjonal ramme for vindkraft» på land».

-Lindås kommune meiner at analyseområde 18 må trekkast ut av det vidare arbeidet med nasjonal ramme for vindkraft.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
112/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/2698

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
420/18	Avslag på søknad om avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 123/13 Risøyvegen 11
481/18	Avslag på søknad om dispensasjon og bruksendring - gbnr 147/18 Sellevoll
475/18	Avslag på søknad om ferdigattest - gbnr 139/65 Tveiten nedre
505/18	Avslag på søknad om mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgekav - gbnr 188/66 Gjervik ytre
516/18	Avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
495/18	Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 213/7 og 213/23 Eikanger nedre
497/18	Avvist søknad om arealoverføring - gbnr 215/2 og 18 Eidsnes ytre
501/18	Avvist søknad om carport/garasje - gbnr 137/188 Alver
510/18	Avvist søknad om deling - gbnr 124/1 Keilegavlen
422/18	Avvist søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/525 Lindås
423/18	Dispensasjon til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 139/22 Tveiten nedre
507/18	Dispensasjon for oppføring av garasje og veksthus - gbnr 89/18 Haugsmyra
467/18	Dispensasjon frå byggegrense for oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås
463/18	Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa
538/18	Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av teknisk bygg - gbnr 103/35 m fl Fjellanger
419/18	Endring av løyve - gbnr 212/113 Eikanger øvre
417/18	Endring av løyve og igangsettingsløyve 3 for industribygg - gbnr

	127/147 Mongstad
465/18	Ferdigattest - gbnr 234/74 Eide ytre
430/18	Ferdigattest for vêrskur TCM - gbnr 127/96 Mongstad
492/18	Ferdigattest avlaupsanlegg - gbnr 100/3 Fjellsende (Vågseidet)
441/18	Ferdigattest einebustad - gbnr 137/787 Alver
482/18	Ferdigattest einebustad - gbnr 21/6 Hindenes ytre
421/18	Ferdigattest einebustad - gbnr 212/113 Eikanger øvre
539/18	Ferdigattest einebustad - gbnr 212/126 Eikanger øvre
537/18	Ferdigattest einebustad - gbnr 233/170 Eide indre
484/18	Ferdigattest etablering av avlaupsanlegg - gbnr 172/31 Hopland
526/18	Ferdigattest for bruksendring av kjellerrom - gbnr 188/268 Gjervik ytre
542/18	Ferdigattest for bustad - gbnr 233/166 Eide indre
511/18	Ferdigattest for einebustad med sokkelleilighet og tilhøyrande anlegg - gbnr 137/796 Alver
523/18	Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 11/64 og 85 Hølleland
450/18	Ferdigattest garasje - gbnr 129/17 Titland søndre
473/18	Ferdigattest grunn- og leidningsarbeid - gbnr 188/116, 701, 737 m.fl. Gjervik ytre
545/18	Ferdigattest industribygg - gbnr 127/139 Mongstad
500/18	Ferdigattest ny pipe - gbnr 161/8 Fiskeseth
493/18	Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 116/33 Lauvås
502/18	Ferdigattest reparasjon av pipe - gbnr 125/18 Kjeilen
536/18	Ferdigattest utbetring av skorstein - gbnr 231/11 Bjørsvik
547/18	Gbnr 180/1 - Løyve til å nytta landbruksveg som tilkomstveg til bustadtomt - handsaming etter jordlova
477/18	Igangsettingsløyve 1 for pumpestasjon - gbnr 113/7 Sjurset
489/18	Igangsettingsløyve 2 for pumpestasjon - gbnr 113/7 Sjurset
503/18	Igangsettingsløyve 3 for pumpestasjon - gbnr 113/7 Sjurset
449/18	Igangsettingsløyve for heile tiltaket - gbnr 62/14 Tofting
548/18	Konsejson for kjøp av gbnr 217/10 Romarheim
544/18	Korrigert ferdigattest naust - gbnr 58/4 Lygre indre
476/18	Løyve til arealoverføring - gbnr 137/146 Alver
488/18	Løyve til arealoverføring - gbnr 212/132 og gbnr 212/141 Eikanger øvre
525/18	Løyve til balkong og fasadeendring - gbnr 195/103 Leiknes
517/18	Løyve til bruksendring - gbnr 147/8 Sellevoll
425/18	Løyve til bruksendring av kjellerrom til hybelleilighet - gbnr 188/268 Gjervik ytre
509/18	Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, oppføring av to tilbygg og terrasse samt fasadeendringar - gbnr 137/545 Alver
543/18	Løyve til deling etter jordlova - gbnr 110/5 Syslak
452/18	Løyve til endring av gitt utsleppsløyve - gbnr 215/19 Eidsnes ytre

490/18	Løyve til endring av tiltak - gbnr 123/43 Risa
485/18	Løyve til endring av tiltak - gbnr 147/50 Sellevoll
469/18	Løyve til endring av tiltak - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
394/18	Løyve til etablering av felles avløpsanlegg - gbnr 58/42, 58/114, 58/119 og 58/129 Lygre indre
427/18	Løyve til etablering av sorteringsplate og oppføring av forstøtningsmur - gbnr 177/36 Nesse
480/18	Løyve til frådeling - gbnr 212/132 Eikanger øvre
498/18	Løyve til frådeling av naust og brygge - gbnr 124/1 Keilegavlen
521/18	Løyve til omdisponering av dyrka jord til bustadformål - jordlova §9 - gbnr 233/177 Eide indre
515/18	Løyve til omdisponering og deling etter jordlova - Felleseige mellom grunneigedomane gbnr 20/2,20/3, 20/5 og 20/6 Hindenes Indre
432/18	Løyve til oppattbygging av løe, del 2 - gbnr 68/2 Bruknapp
483/18	Løyve til oppføring av 4-mannsbustad nr 1 - gbnr 137/66 Alver
491/18	Løyve til oppføring av 4-mannsbustad nr 2 - gbnr 137/66 Alver
424/18	Løyve til oppføring av bod, tak over terrasse og mur - gbnr 137/725 Alver
426/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 56/138 Hundvin
280/18	Løyve til oppføring av gjerde - gbnr 137/292 Alver
494/18	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/790 Alver
468/18	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 185/110 Isdal
429/18	Løyve til oppføring av tomanns-bustad - gbnr 141/75 Kvamme nedre
418/18	Løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 55/39 Bruvoll
474/18	Løyve til oppretting av ny grunneigedom på vilkår - gbnr 20/2, 3, 5 og 6 Hindenes indre
457/18	Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 116/33 Lauvås
513/18	Løyve til utbetring av avløpsanlegg - gbnr 29/19 Hauge
531/18	Løyve til utskifting av ventilasjonsanlegg - gbnr 188/488 Gjervik ytre
416/18	Mellombels bruksløyve - gbnr 173/94 Rydland
532/18	Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/24 Kjeilegavlen
451/18	Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/25 Kjeilegavlen
533/18	Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad - gbnr 124/26 Kjeilegavlen
506/18	Rammeløyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad, naust, oppføring av kai, flytebrygge og telt - gbnr 135/1 Smedholmen
487/18	Svar på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr 35/3 Nævdal
499/18	Svar på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr 91/1 Brundtland i Lindås kommune

472/18	Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom - gbnr 183/6 Kleivdal
508/18	Søknad om løyve til endring vert avvist - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
433/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 153/20
524/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 196/60
512/18	Utsleppsløyve for bustad - gbnr 29/19 Hauge
520/18	Utsleppsløyve for bustad - gbnr 64/5 Myksvoll øvre
466/18	Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr 148/21 Litleskare
368/18	Utsleppsløyve for minireinseanlegg - gbnr 55/39 Bruvoll
431/18	Utsleppsløyve for ny grunneigedom - gbnr 20/2, 20/ 3, 20/5 og 20/6 Hindenes indre
518/18	Uttale i sak 17/1211 vedkomande avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 132/30
527/18	Vedtak om seksjonering gbnr 123/102 Storhaugen 56 A/B Risa
522/18	Vedtak om seksjonering gbnr 123/145 - Storhaugen 37 A/B - Risa
528/18	Vedtak om seksjonering gbnr 123/146 - Storhaugen 39 A/B - Risa
534/18	Vedtak om seksjonering gbnr 137/131 Stølen A, B, C, D - Alver
440/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 102/121 Vabø
448/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 108/597 Lindås
471/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 126/41 Hope
504/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 127/128 Mongstad
458/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 134/505 Hilland
445/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 137/793 Alver
443/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 141/73 Kvamme Nedre
514/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 141/75 Kvamme Nedre
438/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 141/78 Kvamme Nedre
470/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 141/84 Kvamme Nedre
439/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 142/18 Kvamme
464/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 202/159 Hjelmås
446/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 202/163 Hjelmås
478/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 21/6 Hindenes Ytre
436/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 24/155 Fammestad
444/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 24/50 Fammestad
447/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 58/9 Lygre Indre
461/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 62/14 Tofting
442/18	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 62/53 Tofting
459/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 134/506 - Hilland
455/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 134/510 - Hilland
454/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 134/511 - Hilland
453/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 134/512 - Hilland
437/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 141/77 - Kvamme Nedre
456/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 147/50 - Sellevoll

462/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 162/1 - Herland
496/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 37/47 - "Gjerdebu" av Myking
460/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 40/54 - Hodneland
434/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 55/39 - Bruvoll
435/18	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 58/113 - Lygra Indre
541/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av terrasse og trapp - gbnr 188/787 Gjervik ytre
551/18	Løyve til oppføring av bustad - gbnr 141/74 Kvamme nedre

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
113/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/2698

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
018/18	Klageavgjerd i byggesak - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Dykkar ref.: 17/240417/2404

Vår dato: 01.10.2018
Vår ref.: 2018/4055
Arkivnr.: 423.1

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

LINDÅS KOMMUNE~~LINDÅS KOMMUNE~~

Felles postmottak Kvernhusmyrane 20~~Felles postmottak Kvernhusmyrane~~

20

59145914 ISDALSTØ~~ISDALSTØ~~

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 64 bnr. 1, Myksvoll Øvre, Lindås kommune-tiltakshavar: Hilmar og Jorunn Andersen

Fylkesmannen i Hordaland har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon til frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg. Fylkesmannen i Rogaland gjer om kommunen sitt vedtak.

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av 13.04.2018, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann. Fylkesmannen beklagar sein behandling av saka.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for frådeling av bustadtomt på 2 daa og etablering av tilkomstveg. Dette arealet er i tilknytning til klage på vedtak 18.10.2017 seinare redusert til 1300 m². Søknaden er grunngjeven med at Eivind Myksvoll Kulås i forbindelse med overtaking av gardsdrifta ønsker å dele frå ei tomt som han og sambuaren kan bygge bustad på. Søknaden er grunngjeven med at den ønska tomte er lite eigna til landbruksdrift, og at tomte ikkje vil hindre gardsdrifta. Ny tomt vil nytte same avkøyrsløse og vegforbinding. Søkar viser til at det er avgjerande at dei får satt opp eige hus på garden, vidare drift vil ikkje være mogleg å gjennomføra utan denne. Det er ikkje mogleg å finne byggeklare tomter i nærområdet, og dermed ikkje moglege alternativ til å bygge hus på denne tomte. Det er behov for tre bustader, sidan det er tre generasjonar som vil drifte garden. Søkar visar til at dei har fått signaler frå kommunen om at det ikkje vil la seg gjere å bygge bustad nr tre på garden, og at dei derfor ønsker å dele tomte frå for å kunne bygge bustad.

Det har komme inn ein nabomerknad til søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 22.09.2017 rådd i frå at dispensasjon blir gitt. Kommunen har 05.10.2017 gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12.

Kommunen ga 18.10.2017 avslag på søknaden. I forbindelse med klagebehandling av dette vedtaket, gjorde Plan- og miljøutvalet 24.01.2018 følgjande vedtak:

«Plan- og miljøutvalet gir klager medhold og gir dispensasjon som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå pbl. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at utbygging av den nye eigedommen skal vera i samsvar med punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel. Dispensasjon setter ikkje planens overordna mål. LNF føremålet, vesentleg til sides.

Arealet som er søkt frådelt vil ikkje føra til uheldig omdisponering eller fragmentering av verdifullt landbruksareal. Det er i vedtak datert 05.10.2017 i arkivsak 17/3011 gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova. Det er i jordlovshandsaminga vurdert at det omsøkte arealet har liten verdi for jordbruket. Arealet er særskupt og lite, det kan ikkje nyttast til slåttemark og krev eit omfattande gjerdehald for å kunne nyttast til beite. Storparten av arealet er også særskult grunnlendt med begrensa grasvekster.

Det er positivt at søkjar har redusert arealet frå 2000 kvm til 1300 kvm og slik legg til rette for ei frådelling som i minst mogleg grad skal koma i konflikt med jordvernet og at ein ønskjer å starta opp igjen gardsdrifta slik det vert vist til i klagen. Bruken har også driftsavtale med to bruk. Tomta er plassert i god avstand frå driftsbygninga på bruket (meir enn 100meter) og på motsett side av den kommunale vegen. Vegtilkomst til eigedomen i hovudsak følgja vegtrasseen som i dag også er den einaste ferdselsvegen inn til bruk 63/2, ein vil såleis ikkje være einaste brukar av denne vegen i tillegg til hovudbruket.

PMU meiner at dispensasjon støttar samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i «strategi 32» går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen. Tiltaket vil styrka busetjinga på Myksvoll og støtta opp under strategien. Politisk er det viktig med utvikling i heile kommunen og denne dispensasjon vil støtte opp under dette. PMU kan ikkje sjå at, Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.Lovens formål; Loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjonar, blir satt til side. Tiltaket byggjer opp under formålet i loven til beste for den enkelte(tiltakshaver) samfunnet(levande bygder) og moglegheit å busetja seg i spreidd busetnad for framtidige generasjonar. Tiltaket fremmer soleis berekraftig utvikling i bygdene.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådelling slik det er søkt om vil styrke moglegheita for at landbruket/drift av gardsbruket vert oppretthalde og at kulturlandskapet vert tatt vare på. Dette støttar tanken bak omsynssone landbruk og bidrar ikkje til å byggja ned landbruket. Tiltaket støttar oppunder STRATEGI 39 samfunnsdel til kommuneplanen 2017-2029: Oppretthalde kulturlandskapet gjennom å leggje til rette for aktiv drift og ta vare på verdifullt landbruksareal. Landbruksarealet er ikkje av Lindås kommune sitt landbrukskontor vurdert som verdifullt. (ARKIVSAK 17/3011)

PMU ser etter ei heilhets vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene. PMU kan ikkje sjå at saka dannar presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt».

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 16.02.2018. Klagaren peiker m.a. på at ei frådelling vil kunne føre til ei uheldig og omfattande fragmentering av landbruksareal. Klagar kan vidare ikkje sjå at det er behov for eit tredje hus knytt til garden. Klagar viser til at eigedommen ligg i omsynssone landbruk, og siktemålet bak «å peike ut areal til omsynssone landbruk er nettopp å prioritere dei i eit langsiktig perspektiv, og å unngå nedbygging og oppstykking av jorda». Klagar peiker på at tomte ligg eksponert til, og kan få uheldige landskapsverknader. Klagar meiner saka vil kunne ha presedensverknader. Klagar ber om at vedtaket vert gitt oppsettjande verknad.

Plan- og miljøutvalet behandla klagen 21.03.2018 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Det er gitt utsett iverksetjing av vedtaket 20.02.2018.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Fylkesmannen.

Eigedommen er i kommuneplanen 2011-2023, godkjent 22.09.2011, vist med føremålet LNFR, med omsynssone landbruk.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNFR-føremålet. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggst vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Utsett iverksetjing av vedtak

Klagar bad 16.02.2018 om at vedtaket vert gjeve oppsettjande verknad, og kommunen ga vedtaket utsett iverksetjing 20.02.2018. Fylkesmannen har ikkje sett dette før vedtaket blei tatt opp til behandling, og dette beklagar vi. Då saka nå har blitt behandla, har ikkje Fylkesmannen sett det nødvendig å ta ein ny sjølvstendig vurdering av kravet om utsett iverksetjing.

Omsynet bak føresegna

Omsynet bak å ikkje tillate frådeling i LNFR-områder er først og fremst å forhindre at verdifulle LNF-areal blir delt opp og nedbygd. Eit viktig omsyn er også å forhindre at eit område blir bygd ut bit for bit, utan at relevante myndar får føretatt ein heilskapleg vurdering av blant anna infrastruktur og skolekapasitet. Føremålet bak ein planprosess er blant anna å oppnå styring og kontroll med utviklinga av eit område, og sikre at ulike tiltak i størst mogleg grad går inn i ein heilskapleg plan som samsvarer med ønska arealutnytting. Ein planprosess sikrar større høve for både lokal, regional, og statleg medverknad, blant anna slik at eventuelle arealkonfliktar lettare kan bli kartlagt og avklart. Ulike kryssande omsyn vil i mykje større grad enn ved enkeltdispensasjonar kunne bli vurdert og veid mot kvarandre ved ein planprosess. Gjennom å avsette det aktuelle området til LNFR-område i kommuneplanen, har kommunen valt å sette omsynet til dei ulike allmenne interessene føre private interesser, som f.eks. oppføring av private bustadtomter.

Er det behov for bustaden på den søkte plassen?

Fylkesmannen stiller spørsmål ved kvifor det er behov for å dele frå ei tomt for å kunne overta eit gardsbruk. Garden har allereie to våningshus, og det er ikkje oppgitt av nokre instansar eller partar at det er behov for eit tredje våningshus for å drifte garden. I dei høva der det er behov for eit ekstra våningshus av driftsmessige grunnar vil denne oppførast på garden utan å deles frå tomte. Det går

fram av sakspapira at det ikkje ligg føre driftsmessige grunnar for ein ny bustad, søkar viser til at kommunen har gitt signaler om at det ikkje vil være mogleg å oppføre eit tredje bustadhus på eigedommen. Å dela frå ei tomt frå ein landbrukseigedom for å kunne byggja nytt bustadhus står ikkje fram som ei god løysing på problemstillinga til søkar, når behovet for bustaden ikkje er grunngjeve i landbruket sitt behov.

Vurderingane i saka går mykje på i kva grad den aktuelle ønska tomta er egna for landbruksdrift eller ikkje. Fylkesmannen vil peike på at dette er ein av mange viktige problemstillingar i frådellingssakar på landbrukseigedommar. Administrasjonen viser i saksframlegget til klagebehandling 24.01.2018 at kommunen allereie har lagt opp til bygging i nærområdet (om lag 600 m frå ønska bustadtomt):

«For å imøtekoma trongen for bustadtomter i området er det i kommuneplanen sin arealdel sett av eit område for spreidd bustadbygging på nabobruket gbnr 64/4 der det i inneveranderande planperioden er opna for etablering av 3 bustader. Det er per i dag ikkje bygd på området. Dersom området som er sett av til spreidd bustadbygging ikkje er aktuelt for utbygging eller det er ønske om utbygging av andre område bør dette spelast inn i arbeidet med revisjon av kommuneplanen».

Plasseringa av den nye tomta peiker etter Fylkesmannen sin meining på at ein frådelling vil kunne ha eit stort konfliktpotensiale for landbruksdrifta i området. Plassen mellom våningshuset på garden og den ønska tomta er i dag i bruk som lagerplass for maskiner og reiskap til gardsdrifta. Det står frem for Fylkesmannen at ein dispensasjon til frådelling vil opne opp for konfliktar mellom landbruksdrifta og bustadføremålet. Dette går òg fram av kommunens vurdering i jordlovsvedtaket 05.10.2017, som Plan- og miljøutvalet støtta seg på når dei gav dispensasjon. Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette konfliktpotensialet vil løysast ved ein «*presis og avgrensa vegrett*», slik jordlovsvedtaket legg opp til.

Fare for presedensverknad

Dersom dispensasjon gis her, i LNFR-område der landbruket skal ha prioritet, er det etter Fylkesmannen si erfaring ikkje uvanleg at eigarar av andre landbrukseigedommar vil ønske å dele opp eigedommen sin. Faren ved å gje enkeltvis dispensasjonar er at ein mister kontrollen over utviklinga i området. Ein dispensasjon vil kunne skape ei forventning om at det blir gitt dispensasjon for frådelling på andre eigedommar, der liknande tilhøve gjer seg gjeldande (presedensverknad). Dei enkeltvis dispensasjonane kan føre til ein praksis som etter kvart i seg sjølv blir eit argument for å gje dispensasjon, til dømes på bakgrunn av usakleg forskjellsbehandling. Dette gjeld spesielt i sakar som her, der føremålet med dispensasjonen er privatiserande bustadbygging, der det er sett av bustadtomter i nærleik til ønska tomt, og der grunngivinga for dispensasjonen kan nyttast av mange. Ein slik praksis svekker kommuneplanen som styringsdokument, og vil kunne undergrave planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Vi meiner på denne bakgrunn at konkrete konsekvensomsyn, blant anna omsynet til å sikre klarleik og medverknad, med tyngde taler for at landbruksomsyna og omsyna i lova sine føresegner blir vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka.

Fylkesmannen er, som kommunen, positiv til at tredje generasjon kjem tilbake til bygda for å overta gardsdrifta og starta opp ny drift på garden. Fylkesmannen meiner òg det er positivt at kommunen ønskjer å styrke mål satt i kommuneplanens samfunnsdel om spreidd busetnad, mindre byggefelt i heile kommunen og å oppretthalde kulturlandskapet. Det er likevel ikkje slik at oppfølging av samfunnsplanens strategiar skal gjerast via dispensasjonar i enkeltbyggesaker. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre nokon gode grunnar til at det skal gis dispensasjon for frådelling av eit fritt omsetteleg bustadhus midt i eit aktiv LNFR-område, der landbruk skal ha prioritet. Fylkesmannen kan ikkje sjå at denne saka skil seg vesentleg ut frå andre sakar om frådelling av tomter til bustadføremål.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet blir sett vesentleg til side dersom det blir gjeve dispensasjon for frådeling til bustadføremål på eigedommen og åtkomstvegen som følger med. Vi har i denne samanheng lagt spesielt vekt på at ein dispensasjon kan føre til lite ønskelege presedensverknader i andre sakar kor det kan være ønske om frådeling av bustadtomter i kommunen. Vi har òg lagt vekt på at det er sett av areal til bustadtomter i kort avstand frå den ønska tomte. Begge vilkåra for å gje dispensasjon må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis, og sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, går ikkje Fylkesmannen inn på ei nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt. Fylkesmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNFR i kommuneplanen ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Fylkesmannen gjer om kommunens avgjerd slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve, jf. fvl. § 34.

Fylkesmannen vil understreke at vurderinga av om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt er eit rettsbruksskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas regler om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem derfor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt. Som det går frem over, har Fylkesmannen komme til at vilkåra ikkje er oppfylt.

Vedtak:

Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 24.01.2018 slik at det ikkje blir gitt dispensasjon.

Klagen blir tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Jan Petter Stangeland
fung. avdelingsdirektør

Christina Tangen Bendikssen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Christina Tangen Bendikssen/Tage A. T. Eriksen
Saksbehandlar telefon: 51568898
E-post: fmroctb@fylkesmannen.no

Kopi til:

Jorunn Andersen
FYLKESMANNEN I
HORDALAND
Hilmar Andersen

Titlandsvegen 32	5912	Seim
Postboks 7310	5020	BERGEN
Titlandsvegen 32	5912	Seim

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/18	Plan- og miljøutvalet	PS	29.08.2018
114/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/1348

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre

Vedlegg:

Klage på enkeltvedtak - gbnr 142/3 Kvamme øvre
Klage på enkeltvedtak - sak 181348
Avslag på dispensasjon for fradeling av ny bustadtomt - gbnr 142/3 Kvamme øvre
Uttale fradeling - Dispensasjon - Gbnr 142/3 Kvamme øvre
Uttale - Lindås - Gbnr 142/3 - Kvamme øvre - fradeling - Dispensasjon
Søknad om fradeling - gbnr 142/3 og 142/9 Kvamme øvre
Søknad tomtebyte og dispensasjon med begrunnelse
Tilknytingsavtaleuttale landbrukskontoret
Løye til utvidet bruk avkjørsel
18417_Skisse_A06m_(1-100)_A318417_Skisse_A01m_(1-100)_A318417_Skisse_A02m_(1-100)_A318417_Skisse_A05m_(1-100)_A3A3_Utkast plassering bustad_etter_synfaring_REV-A_gnr 141 bnr 9_Kvamme_Alversunduttale avløpsledning

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.06.2018 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av bustadtomt vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 101/18

PM - behandling:

Framlegg frå S. Hageberg Kjeka-Krf:

Utvalet utset saka og ynskjer ei synfaring.

Framlegget vart vedteke med 9 røyster, mot 1 røyst (O. Myhr-Krf)

PM - vedtak:

Utvalet utset saka og ynskjer ei synfaring.

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: 142/3

Adresse: Kvamsvegen 15

Tiltakshavar/eigar: Arne Magnar Kvamme

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt og tilbakeføring av gbnr 142/9 til hovudbruket på gbnr 142/3.

Garden er gjennom eit generasjonsskifte, der yngre generasjon no skal overta drifta. På garden er det i dag ei kårbustad. Eit familiemedlem har ei tinglyst bu- og disposisjonsrett til denne bustaden, og den kan difor ikkje nyttast av eigarane av garden. Noverande eigarar ynskjer difor å skilje ut ei ny eigedom for å etablere eit bustadhus. Vidare er det ynskje om å tilbakeføre eigedom gbnr 142/9 til hovudbruket som eit makebyte. På gbnr 142/9 er det i dag ei bustad som tidligare har vore nytta som heilårsbustad. Denne er i våre registre registrert som fritidsbustad. Tiltakshavar har opplyst om at bygningen på gbnr 142/9 ikkje er i tilfredstillande stand slik den er i dag, og det difor ikkje er aktuelt å byggje på og nytta denne som bustad. Vidare vert det vurdert av tiltakshavar at dette ville kunne få negative konsekvensar for vidare drift av garden og fjerne naudsynt jordbruksareal.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 26.06.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av tiltakshavar Arne Magnar Kvamme den 17.07.2018.

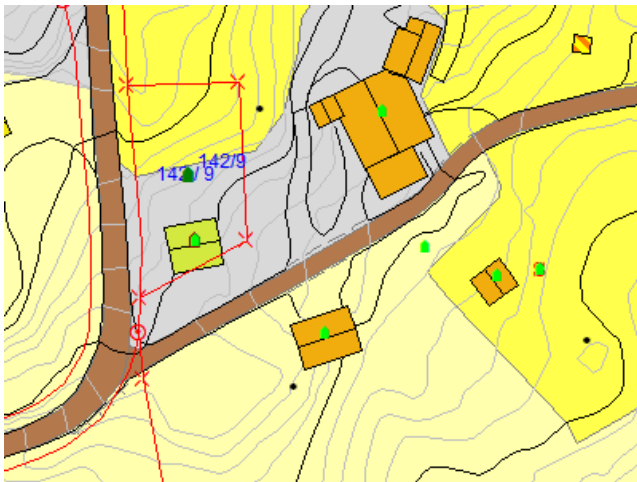
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Kart/Foto



Gardskart/NIBIO kartbase:



Klage

1.Hovudgrunngevinga vår er at utnytting av allereie eksisterande bustadtomt 142/9 inneber vesentlege og varige negative konsekvensar for vidare utvikling av landbruksdrifta på 142/3.

I søknaden listar me opp nokre «Relevante moment – til grunngeving», der me tek med faktiske forhold som viser at forholda for å kunne bruke omsøkt tomt ligg godt til rette. Her er og teke med forhold som direkte berører helse, miljø, tryggleik og tilgjenge for landbruksdrifta. I tillegg tek me med gode grunnar av meir kulturell og menneskeleg karakter.

2.Det er korrekt at omsøkt areal i NIBIO-kartet er klassifisert som innmarksbeite. Dei faktiske stadlege forholda er likevel slik som beskrivne i søknaden, med ca 1/3 på «anna areal» og 2/3 i eit hjørne av eit brattlendt og kupert beite.

I vurderinga er dette arealet sin framtidige driftsverdi for landbrukseigedommen sett opp mot verdien av å få tilbakeført 142/9, og Fylkesmannen konkluderer negativt ut frå ei kartbasert markslagsvurdering. Det er ikkje vist at verken Fylkesmannen eller Lindås kommune har

vurdert dette forholdet opp mot den driftsverdien stor del av 142/9 betyr for landbrukseigedommen sine behov. Dette er også eit av forholda kommunal landbruksmynde peikar på i si tilråding.

3.Omsøkte frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta.

Dette er delvis rett beskrive i saksutgreiinga og vurderinga. I førehandskonferansen informerte me om at vår plan er at omsøkt tomt skal følgje eigar av hovudbruket. Diverre er ikkje det forholdet stadfesta i søknaden, og me beklagar at det kan ha medverka til å gi Lindås kommune eit misvisande grunnlag å vurdere ut frå.

For no å gjere det heilt tydeleg:

Vår avtale med neste eigar/generasjon er at han skal overta gbnr 142/3, 142/9 og no omsøkte tomt.

Dersom no omsøkte tomt ikkje vert gitt løyve til, vil 142/9 forbli eigen tomt, og me kan ikkje ta særlege omsyn til dei driftsvanskane det medfører for neste eigar/generasjon. Han kan sjølvstendig prøve å løyse sine plassbehov på anna areal, men som då er langt meir produktive enn det som denne søknaden dreiar seg om. Korleis det vil påverke vidare drift og utvikling av landbrukseigedommen har me ikkje vurdert.

4.Tomten 142/9 er ein bustadtomt sidan skylddeling først på 1950-talet. Huset som står, er etter den tidas krav eit heilårs bustadhus, og har vore i bruk som det. At huset har tent som fritidsbustad ein periode, endrar ikkje tomten sin status som bustadtomt. Det må difor bero på ei mistyding når Fylkesmannen i denne saka trekkjer inn forholdet mellom landbruket og ein fritidsbustad. Det er heller ikkje aktuelt å overføre denne bustadtomten til ny eigar (tilbakeføre til 142/3) utan at ny bustadtomt for oss er sikra.

Interessekonflikta mellom utnytting av denne tomten (142/9) og drifta av landbruks-eigedommen 142/3 er som vist i søknaden og her ovanfor, allereie til stades. Difor er vår hovudgrunngeving for søknaden om å få «byte» tomten med ny, omsøkt tomt, nettopp å redusere eller unngå denne interessekonflikta.

5.Me kjenner ingen lokalt her som har tilsvarande situasjon, der ein ønskjer å bidra til å lette gardsdrifta for neste generasjon ved å late vere å byggje ut på eksisterande bustadtomt mot å få flytta den til ein ny. Presedensverknad av denne konkrete saka er difor meir enn hypotetisk.

Slik det her vert framstilt kjenner me at verdien av det arbeidet me har lagt ned gjennom forvaltninga av dei materielle og immaterielle verdiane på garden i snart 40 år vert nedvurdert, bagatellisert og mistenkeleggjort.

6. Verken Lindås kommune eller Fylkesmannen har drøfta uttalen frå kommunen si eiga landbruksavdeling. Det går heller ikkje fram av vedtaket at tilrådinga derfrå er tillagt noko vekt, eller at det er innhenta annan uttale derfrå. Neste eigar/generasjon har søkt råd og rettleiing hjå avdelinga, og representantar derfrå har vore på synfaring. Dei kjenner såleis både behov og framtidsplanar, og har sett dei lokale forholda.

7. Saksutgreiinga i alle ledd tek etter vårt syn såleis berre omsyn til at det her dreiar seg om å skilje ut ei bustadtomt frå ein landbrukseigedom. Me informerte i førehandskonferansen, og skreiv eksplisitt i søknaden kva som er bakgrunn og årsak til at me ønskjer å byte tomta 142/9 mot den omsøkte. Difor er me svært forundra over at det forholdet ikkje er drøfta grunnleggjande i søknadsvurderinga. Alternativet for oss er å bruke 142/9, og derved måtta leggje varige hinder i vegen for neste generasjon sine ønskje om utvikling og framtidsretting.

Administrasjonen gjer merksam på at dette er klagen i korte trekk. Klagen ligg i sin heilskap som vedlegg til dette saksframlegget.

Vurdering

Følgjande vurdering vart lagt til grunn for avslag på søknaden om dispensasjon:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen. Omsøkt frådeling krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet»

Vi syner til vurdering i frå avslag på dispensasjon datert 26.06.2018:

«Den omsøkte parsellen ligg i følge NIBIO sitt gardskart i sin heilskap innanfor areal registrert som innmarksbeite.

Det er eit nasjonalt mål å verne om landbruksareala og unngå uheldig omdisponering av knappe ressursar. Det må difor ligge særskilte grunnar for å etablere ein sjølvstendig bustadtomt på areal som er registrert som nyttbar landbruksareal. Administrasjonen har forståelse for at ein ynskjer familie i nærleiken for å kunne bu heima lengre, men kan ikkje sjå at parsellen på den eine sidan har de kvaliteter ei sjølvstendig tomt skal ha og at landbrukstomta på den andre sidan vert ivareteke med de resurser den har.

Omsøkte frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. Parsellen ligg tett opptil driftsbygningen knytt til garden, og det er administrasjonen sin vurdering at dette på sikt kan gje interessekonflikter knytt til driften av garden.

Landbrukstomta ligg innafor eit område med eit kulturlandskap det er viktig å verne. Sjølv om det i denne saka kun er snakk om frådeling av ei enkel bustadtomt vil dette kun gje ei presedensverknad som kan svekke de kvalitetane område har.

I nærleiken til landbrukseigedomen ligg fleire områder sett av til bustadføremål. Det taler mot å opne opp for bustadbygging på område sett av til LNF føremål og gjennom dispensasjon.

I saker der ein vurderer om det kan opnast opp for dispensasjon i frå planer skal statlege og regionale rammar og mål tilleggast særskildt vekt, jf. Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 fjerde ledd.

Saka har vore på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, som har gjeve uttale i saka. Her har regional mynde gjeve negativ uttale i saka, og denne må difor vektleggast i vår vurdering av saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna bak LNF føremålet vert sett vesentleg til side dersom det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet.»

Administrasjonen er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Det er positivt at ein ynskjer å legge til rette for at vidare drift av garden skal bestå, og at ein samstundes ynskjer at generasjonar skal kunne drifte dette saman. Vidare ser administrasjonen at søkjar har sett saka utifrå eit landbruksperspektiv og at det er gardens drift og vern av ressursar som ligg til grunn for søknaden.

I denne saka har søkjar syna til at ein ynskjer å begrense negative konsekvensar for landbruksområdet, og det er moment i saka som taler for at omsynet til LNF-føremålet ikkje vesentleg vert satt til side. Dette ser ein mellomanna ved at det søkjast om å tilbakeføre gbnr 142/9 til hovudbruket for å erstatte arealet til ei eventuelt frådeling av ny eigedom.

Ved vurdering av presedensverknad er det i klage gjeve slik vurdering:

«Me kjenner ingen lokalt her som har tilsvarande situasjon, der ein ønskjer å bidra til å lette gardsdrifta for neste generasjon ved å late vere å byggje ut på eksisterande bustadtomt mot å få flytta den til ein ny. Presedensverknad av denne konkrete saka er difor meir enn hypotetisk.»

Når det gjeld presedensverknad kan ein ikkje kun sjå lokalt, dette gjer seg særleg gjeldande for landbrukseigedomer. Det er mange som ynskjer å få dela i frå bustadeigedomer på gardsbruk, og administrasjonens vurdering går difor på landbrukseigedomer generelt i kommunen. Dette er prinsipper ein ikkje kan opne opp for i enkeltsaker, men som må

vurderast på overordna plannivå.

Sjølv om det i denne saka er snakk om ei frådelling til dagens eigar av garden og at ei ny bustadeigedom framleis vil vere sterkt knytt til drifta av garden, skal administrasjonen også sjå i eit lengre perspektiv, og kva verknad det kan få i framtida for område og landbrukseigedomen. Eigedomen vert fritt omsetteleg som ei bustadtomt tett opp til landbrukseigedomen. Vurderinga administrasjonen gjorde i avslaget står difor ved lag.

I avslaget vart det vist til at det i nærleiken er sett av eit større område i kommuneplanen for bustadbygging.

I klage vert det lagt vekt på at det er eit behov for å skilje frå ei bustadeigedom tett opp til garden for å kunne hjelpe til med den daglege drifta av garden.

I prinsippet vert dette som ei kårbustad i bruken sjølv om det er ei sjølvstendig bustadtomt. Administrasjonen kan ikkje sjå at dette behovet er dokumentert i søknaden, og syner samstundes til at bustadenfeltet ligg geografisk i nærleiken og *kan* slik sett vege opp for behovet til bustad ved sjølve garden.

Uttale i frå Lindås kommune sitt landbrukskontor:

Det er gjeve slik uttale i frå Lindås kommune sitt landbrukskontor den 08.05.2017:

Landbrukskontoret er kjent med at ein står framfor eit generasjonskifte på garden og at planen er at neste generasjon overtek dagens våningshus på garden. Det er eit kårhus på garden der mor til dagens eigar bur. Det er dårlege grunnforhold under huset, huset er lite og lite framtidsretta.

Dagens eigara ynskjer å byggje seg eit mindre lettstelt hus nær tunet på garden for endå å kunne bidra i drifta på garden.

Det er i dag ein bebyggd fritidseigedom vestom driftsbygningen på garden, gbnr 142/9 Kvamme. Denne kjem i konflikt med neste generasjon sine planar for utvikling av garden – oppstillingsplass/snuplass/reiskapshus nordvest for driftsbygningen. Vidare er det ynskje om utbetring av tilkomstvegen til låve / siloar. Den er idag smal og utbetring er vanskeleg med dagens plassering av gbnr 142/9. Sjå kartet.

Landbrukskontoret ser difor positivt på at tomten gbnr 142/19 vert «flytta» på sørsida av gardsvegen på gbnr 143/2. I grensa mot gbnr 141/1.

Administrasjonen sin vurdering:

I søknader som omhandlar landbrukseigedomane i kommunen vil Landbrukskontoret sin vurdering gje ei god og nøydsynt fagleg grunnlag i sakane som omhandlar landbruksinteressane. I denne saka har landbrukskontoret vore positiv til frådelling og vidare

omdisponering av landbruksjord.

Det er eit moment som talar for frådeling, men må samstundes sjåast i samanheng med de øvre planar for arealdisponering i kommunen. Vidare skal og vilkåra for dispensasjon stettast i denne saka, noko administrasjonen meiner den ikkje gjer. Dersom det skal opnast for bustadbygging her, bør det vurderast i den overordna arealplanninga i kommunen, og ikkje gjennom dispensasjon som ei enskild sak.

Konklusjon:

Administrasjonen kan ikkje sjå at det kome inn nye moment i saka som talar for å omgjere vedtaket i saka. Avlag på søknad om frådeling og tilbakeføring av eigedom vert difor oppretthaldt.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001348&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7379

Ny 1. gangs handsaming av reguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad-Mongstad - planID 1263-201407

Vedlegg:

Utgreiing og vurdering av nytt kryss og vegløyising som avsett i kommunedelplan Lindåsneset med MongstadPlankartPlanskildringFøresegnerVedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 1 av 4Vedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 2 av 4Vedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 3 av 4Vedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 4 av 4Vedlegg 02 - ROS-analyseVedlegg 03 - StøyrappportVedlegg 03 - Støysonekart vedlegg til støyrappportVedlegg 04 - VA-rammeplanVedlegg 05 - Fagrapport naturmiljøVedlegg 06 - Rapport 257 ferskvannVedlegg 07 - Rapport marin kartleggingVedlegg 08 - Fagrapport naturressursarVedlegg 09 - Fagrapport KulturmiljøVedlegg 10 - Fagrapport nærmiljø og friluftslivVedlegg 11 - Geoteknisk rapportVedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport – del 1 av 2Vedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport – del 2 av 2Vedlegg 13 - Notat innspill til YM-planLandbruksfagleg uttale knytt spesifikt til areal på Hellestveit - juni 2016Landbruksfagleg uttale til heile planframlegget - april 2018Merknadar - oppstart 2015Merknadar - utvida plangrense 2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, med planID 1263-201407, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Reguleringsplanen var oppe til 1. gangs handsaming i Plan- og miljøutvalet 13.06.2018, der utvalet fatta dette vedtaket:

«Plan sendes tilbake forslagstiller. PMU ber om nærare utgreiing av planens forhold og mogelege løysingar til overordna plan for industriområde og vegløsningar i KDP Lindåsneset med Mongstad.»

Statens vegvesen har svart på denne bestillinga gjennom notatet *Utgreiing og vurdering av nytt kryss og vegløyising som avsett i kommunedelplan Lindåsneset med Mongstad* (sjå vedlegg). Etter administrasjonen si vurdering støttar innhaldet i notatet opp om vurderingane som ligg i saksframlegget frå handsaminga 13.06.2018. Med bakgrunn i dette fastheld administrasjonen tilrådinga til vedtak.

Planen er med dette klar for ny 1. gangs handsaming. Saksframlegget frå handsaminga 13.06.2018 ligg i sin heilskap under her, og alle tidlegare vedlegg følgjer saka i tillegg til det nye notatet.

Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato
Saksbehandlar Kristin Nielsen		ArkivsakID	

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Fv 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad-Mongstad - planID 1263-201407

Vedlegg :

PlankartFøresegnerPlanskildringVedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 1 av 4Vedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 2 av 4Vedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 3 av 4Vedlegg 01 - Tekniske teikningar – del 4 av 4Vedlegg 02 - ROS-analyseVedlegg 03 - StøyrappportVedlegg 03 - Støysonekart vedlegg til støyrappportVedlegg 04 - VA-rammeplanVedlegg 05 - Fagrappport naturmiljøVedlegg 06 - Rapport 257 ferskvannVedlegg 07 - Rapport marin kartleggingVedlegg 08 - Fagrappport naturressursarVedlegg 09 - Fagrappport KulturmiljøVedlegg 10 - Fagrappport nærmiljø og friluftslivVedlegg 11 - Geoteknisk rapportVedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport – del 1 av 2Vedlegg 12 - Ingeniørgeologisk rapport – del 2 av 2Vedlegg 13 - Notat innspill til YM-planLandbruksfagleg uttale knytt spesifikt til areal på Hellestveit - juni 2016Landbruksfagleg uttale til heile planframlegget - april 2018Merknadar - oppstart 2015Merknadar - utvida plangrense 2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Fv. 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, med planID 1263-201407, ut til offentlig ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 080/18

PM - behandling:

Jørgen Herland-Sp stilte spørsmål om gildskap og utvalet vurderte han som ugild, han gjekk difor frå under handsaming av denne saka.

Prosjektleiar Kjersti Myre frå Statens vegvesen orienterte i saka.

Fellesframlegg v/Ståle Hauge-Ap:

Plan sendes tilbake forslagstillar. PMU ber om nærare utgreiing av planens forhold og mogelege løysingar til overordna plan for industriområde og vegløsningar i KDP Lindåsneset med Mongstad.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan sendes tilbake forslagstillar. PMU ber om nærare utgreiing av planens forhold og mogelege løysingar til overordna plan for industriområde og vegløsningar i KDP Lindåsneset med Mongstad.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Plan- og miljøutvalet avgjer om planframlegget skal leggest ut til offentlig ettersyn.

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

BAKGRUNN

Bakgrunnen for planarbeidet er at det i dag manglar tilbod til mjuke trafikantar langs fylkesveg 57 på heile strekninga mellom Lindås tettstad og dei sentrale næringsområda på Mongstad, og gåande og syklande må forflytte seg langs bilvegen. Fv. 57 er ein del av det overordna fylkesvegnettet i Hordaland og har ein viktig regional funksjon. Den eksisterande vegen har ein relativt låg vegstandard og høg trafikkbelastning. Det er registrert mange trafikkulykker her.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å fastsette plassering og utforming av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 57 på strekninga mellom Lindås tettstad og Mongstad. Ein ønskjer samstundes å utbetre standarden og trafikktryggleiken på fylkesvegen til U-H4-standard.

Hovudtrekka i planen er:

Etablere eit separat tilbod for gåande og syklande.

Vegen skal verte trafikksikker gjennom at den vert utforma etter krav i handbok N100. Dette inneber m.a. utviding og utretting av veglina fleire plassar.

Fleire avkøyrslar skal sanerast for å auke trafikktryggleiken.

Vegkryss skal utbetrast.

Utbetring/nye kulvertar for gåande/syklande og køyrande, og auke i dimensjonane på landbrukskulvert for å passe til dagens landbruksmaskinar.

Sikre areal til gjennomføring av prosjektet.

Strekninga er ca. 10 km lang, og planområdet er på ca. 1 011 daa.

Dagens situasjon

Planområdet strekk seg frå Lindås tettstad i sør til Mongstad i nord, ved kommunegrensa mellom Lindås og Austrheim. Planområdet fylgjer stort sett dagens fv. 57 og omfattar oppgradering av kryss ved Lindås tettstad (Kolås sør), nytt kryss til framtidig bustadområdet rett nord for Lindås tettstad (Kolås nord), oppgradering av kryss på Lauvås, Mongstad sør og Hope. Vegen er ei viktig ferdselsåre som bind saman viktige næringsområde, senterområde og bustadområde. Det er i hovudsak spreidd busetnad langs fylkesvegen. Ved Lindås tettstad, som har funksjon som lokalt sentrumsområde, er busetnaden meir konsentrert med fleire større bustadfelt. I nord, ved Mongstad, er det eit stort næringsområde som er forsyningsbase for olje- og gassindustrien (Mongstad sør) og oljeraffineri (Mongstad nord). Utover dette er dagens arealbruk stort sett landbruks-, natur- og friluftsområde. Dagens veglinje ligg nære Tjukketlevatnet som i dag forsyner Mongstadområdet med industrivatn. Tjukketlevatnet skal nyttast som framtidig drikkevasskjelde.

Mange av bustadene langs fylkesvegen har dårlege avkøyrslar og vegen er ein vesentleg barriere for ferdsel i og mellom grendene langs vegen. Det er også eit stort tal på landbruksavkøyrslar frå fylkesvegen. Dei som bur i grendene nordover har skuleskyss til barne- og ungdomsskule på Lindås, og i barnetråkkregistreringa er både Lauvås-krysset, Knarvik nord-krysset og Hope nemnd som utrygge punkt. Vidaregåande skule ligg i kommunesenteret Knarvik, men mange vel også å gå på vidaregåande skule i nabokommunen Austrheim. Det går skuleskyss begge vegar. Trygg tilkomst til busshaldeplassar er viktig for ferdselen i nærmiljøa langs vegen.

Fartsgrensa er 70 km/t mellom Lindås tettstad og Lauvås, og 80 km/t frå Lauvås til Mongstad, med unntak av 60 km/t ved Lauvås og på Hope. Store delar av dagens veg har ein breidde på under 7,5 meter, og vegen har dermed ikkje tilfredsstillande breidde

etter regelverket («Veg- og gateutforming, Håndbok N100», utgitt av Statens vegvesen.)
Årsdøgntrafikken (ÅDT) er registrert i tre tellepunkt:

Rett nord for Lindås tettstad:	4 000, der 11% er tungtrafikk
Rett sør for Mongstad:	4 600, der 11% er tungtrafikk
(Skodvin, sør for Lindås tettstad:	6 200, der 12% er tungtrafikk)

I perioden 2006-2015 vart det registrert totalt 27 trafikkulykker på strekninga. Det var 38 personskader, der 4 vart drepne, 6 hard skadd og 28 lettare skadd.

Det er i hovudsak spreidd busetnad langs vegen, og ein høg andel av desse har eigen avkøyning. I tillegg er det mange landbruksavkøyrslar langs vegen.

Strekninga er på om lag 10 km og har varierende breidde frå ca. 6,8 m til over 8 m.

Vegen har ei

asfaltert skulder på ca. 30 cm, og utanfor dette ei uasfaltert skulder med varierende breidde.

Terrenget er lett kuppert og vegen er delvis tilpassa terrenget. Enkelte plassar er kurvaturen på vegen knapp, noko som gjer at vegen ikkje har den standarden den bør ha i høve til funksjonen vegen har.

Langs eksisterande fv. 57 frå Lindås tettstad til Rossnesvågen går i dag hovudvassleidninga til

industriområda på Mongstad og i tillegg vidare ut i Nordsjøen på båt. På strekninga mellom Hellestveit til sør for Hope går høgspenteleidning 132 kV og 420 kV tett i vestsida av fv. 57 i luftspenn. På strekninga mellom Lindås tettstad og til Mongstad går høgspenteleidning 22 kV i luftspenn. Mellom Hellestveit og Hope er linja lagt i kabel. Med unntak av den kabla strekninga ligg denne høgspenteleidninga i god avstand til eksisterande fv. 57.

Prosess

Det vart varsla oppstart av planarbeidet i januar 2015, og det vart varsla utvida plangrense i januar 2017. I samband med oppstartsvarselet, vart det halde folkemøte i Lindåshallen 29.01.2015.

Det kom inn til saman 25 merknader til oppstartsvarselet: 5 frå offentlege høyringspartar og 20 frå private. Ved varsling av utvida plangrense kom det samla inn 24 merknader: 6 frå offentlege høyringspartar og 18 frå private. Alle merknadene er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

Planframlegget er utarbeidd av Multiconsult på oppdrag frå Statens vegvesen Region Vest, i samarbeid med Lindås kommune. Statens vegvesen, Asplan Viak, Rambøll, Sweco og Uni Miljø har bidrege til planmaterialet.

Overordna planar og konsekvensutgreiing

Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje fell inn under forskrift om konsekvensutgreiing. Detaljreguleringa er i tråd med overordna planar. Traséen for gang- og sykkelveg ligg inne både i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, og i kommuneplanen sin arealdel. Nordre del av gang- og sykkelvegen vart konsekvensutgreidd under utarbeidinga av kommunedelplanen. Og den sørlege delen vart konsekvensutgreidd under arbeidet med kommuneplanen.

Planframlegget

Planframlegget skal betre trafikktryggleiken for alle, både harde og mjuke trafikantar, innanfor heile planområdet.

Planområdet har sitt sørlegaste punkt ved Lindås tettstad, ca. 330 meter sør for Kolåskrysset. Gang- og sykkelvegen (gs-vegen) vil verte 3 meter brei, vere separert frå fylkesvegen, og ha plassering på vestsida av fylkesveg 57 frå det sørlegaste punktet av planområdet ved Lindås kyrkje. Her ligg det også i dag ei kort, eksisterande gs-strekning som knyt saman skule-/idrettsområdet på Lindås med bustadfelta på Kolås. Rett nord for kyrkja og sør for Kolåskrysset, kryssar gs-vegen i kulvert under og til austsida av fylkesvegen, og fortset på austsida nordover gjennom resten av planområdet.

Kolåskrysset vil verte utbetra m.a. med avkøyringsfelt frå sør, forskyving av fotgjengarkryss vekk frå fylkesvegen for å betre trafikktryggleiken, og etablering av gang- og sykkelveg på alle kantar vidare inn i neste kryss mot Lindås senter og bustadfelta på Kolås. Eksisterande snuplass som ligg ved starten av vegarmen som går opp mot Kolåsfeltet er ikkje lenger naudsynt for busstrafikken, og vil verte stengt av for å betre tryggleiken for mjuke trafikantar og leie dei kortaste veg ned mot fotgjengarfeltet og legge til rette for at dei ikkje kryssar vegen på andre plassar.

Veglina ligg i dagens trasé fram til pel 700 (sjå vedlagte *Tekniske teikningar* for pel-nr). Her vert lina retta opp fram til pel 1650. Ved Tjukketlevatnet er veglina blitt heva og gjeve ein mjukare kurvatur. Ved Gjervågstraumen er veglina flytta mot vest. Dette gjev høve til å nytte eksisterande bru til gang- og sykkelveg. Stort sett vil veglina gå langs dagens trase, med den breiddeutvidinga som er lagt til grunn for bygging. Det er planlagt nye T-kryss, full kanalisert, ved Kolåskrysset, på Lauvås, Mongstad sør og Hope. I tillegg er det planlagt eit nytt kryss til framtidig næringsområdet og bustadområdet nord for Lindås tettstad. Avkøyrslar er blitt sanert og samla i fellesavkøyrslar der dette er funne tenleg.

Busslommer er plassert i tilknytning til bustadområda ved kryss/avkøyrslar. Det har vore stor fokus på å sikre god tilgjenge til desse ved å leggje til rette for undergangar der dette har vore tenleg.

Høg trafikk og høg fart i dag gjer strekninga lite attraktivt for mjuke trafikantar. Ferdsel for mjuke trafikantar skjer i hovudsak lang fylkesvegen og på lokalvegane der dette er mogeleg. Ein har i planarbeidet vurdert kvar gang- og sykkelvegen bør gå og det er gjort vurderingar ut frå trafikktryggleik, tilgjenge, transportfunksjon, landskap, oppleving, nærmiljø og friluftsliv, avstand til kraftlinjer, terrenginngrep, naturmiljø, naturressursar og kulturmiljø. Trafikktryggleik har vore særleg vektlagt og at ein ikkje skal kome i konflikt med miljøverdiar og høgspenteleidning. Ut frå alle desse kriteria er ny gang- og sykkelveg planlagt på austsida av fv. 57 gjennom heile planområdet, med unntak av ved kyrkjeområdet på Lindås.

Det er lagt til rette for offentleg parkering sør for Gjerdvågstraumen for å sikre ein trafiksikker tilgang til friluftsområdet ved Gjerdvågen og Rossnes.

Det er regulert inn areal til renovasjonspunkt ved Gjerdvågstraumen og sør for Hope. Samle-/hentepunkt for private bosspunktar er planlagt ved busshaldeplassar. Det er også avsett areal til seks framtidig nettstasjonar i planforslaget.

Det er sju konstruksjonar i planframlegget:

G/S-kulvert ved Kolås sør

G/S-kulvert ved Kolås nord

Ny bru over Gjerdvågstraumen

Køyrbar kulvert Lauvås sør

G/S-kulvert Lauvås nord

Landbruks kulvert ved Hellestveit Køyrbar kulvert ved Hope

Det er elles utarbeidd prinsippteikningar for andre betong- og natursteinsmurar. Det vert vist til konstruksjonsteikningar for ytterlegare detaljar (sjå vedlegg 01 – *Tekniske teikningar*). Mellom Tjukketlevatnet og Rossnesvågen går i dag eit røyr der Tjukketlevatnet renn ut i sjøen. Dette røyrret må forlengast ved bygging av ny veg. Det skal ved bygging av ny veg leggjast til rette for fiskevandring mellom sjø og Tjukketlevatnet.

Det er regulert inn mellombelse rigg-, anleggs- og deponiområde. Generelt er det lagt til eit anleggsbelt på 30 meter langs fylkesvegen. Arealet skal m.a. nyttas til anleggsvegar, ranking av massar for revegetering og reetablering av landbruksareal. Det er i tillegg sett av fire andre større rigg- og anleggsområde for å sikre anleggsgjennomføring i fleire utbyggingsfasar. Mellombelse rigg-, anleggs- og deponiområde vert tilbakeført til opphavleg arealføremål etter at anlegget er ferdigstilt.

Det er sanert ei rekke landbruksavkøyrslar i planforslaget for å betre trafikktryggleiken. Ein opprettheld tilkomst til landbruksområda, men med færre tilkomstlar. Det skal etablerast stiar for tilkomst til naust og turområde. Dette gjeld under brua ved Gjerdvågstraumen og stiar ned til naust ved pel 3150 (sjå vedlegg 01 – *Tekniske teikningar*).

Rett sør for Kolåskrysset er det i dag planskilt kryssing (tidlegare kalla planfri kryssing), og denne vil verte erstatta med ein ny og breiare kulvert. På Lauvås og Hope vil det verte etablert planskilt kryssing.

Tre plassar på austsida av strekning er det lagt opp til å kunne gå og sykle av frå hovudgang- og sykkelvegen via trafikksikker kryssing i kulvert under fylkesvegen, og kople seg på framtidig gs-veg som går på tvers av fv. 57, eller som koplar seg på andre tversgåande vegar. Dette gjeld like nord for Kolåskrysset (sjå teikningsutsnitt 002 av plankartet), der det gjennom kommuneplanen sin arealdel er sett av eit næringsområde som så langt ikkje er utbygd. Her har reguleringsplanen innarbeidd tilknytning til framtidig, tversgåande gang- og sykkelveg, i tråd eit av krava i kommuneplanen. § 2.8: «*Før utbygging av B21 på Lindås skal det byggjast nytt vegsamband mellom FV 57 og FV 415 og gang- og sykkelveg.*» Den andre plassen der det er lagt opp til ein gs-vegarm er på Lauvås, ved avkøyrsla til Risasjøen (sjå teikningsutsnitt 007 av plankartet). Den tredje og siste plassen der hovudgang- og sykkelvegen får ein arm som kryssar under fylkesvegen og over til vestsida, er på Hope. Gjennom dette vil det verte etablert ein trygg, universelt utforma kryssing under fylkesvegen fram til både nord- og sørgåande busstopp. Det er samstundes lagt til rette for etablering av trappar som snarvegar for dei som kan og ønskjer å benytte seg av desse.

Det vil verte naudsynt å innløyse tre bygningar i samband med vegprosjektet. Statens vegvesen har vore i kontakt med eigarane av eigedomane som er tenkt innløyst. Dette gjeld ein driftsbygning på gbnr. 118/10, ein einebustad på gbnr. 116/23 og ein einebustad på gbnr. 117/8. I tillegg vert det naudsynt å fjerne ein bod på 117/8, ein garasje på 118/10, ein garasje på 116/17, ein garasje på 116/3, og eit lagerskur eigd av fylkesvegen Lindås-Fonnes på 116/24. Parkeringsplassar som går bort vert etablert på nye plassar. Det er lagt opp til at ingen skal miste moglegheit for å parkere i nærleiken av fritidsbustaden sin, uavhengig av om ein har parkeringsplass på eigen grunn eller ikkje.

Den nye vegprofilen vil verte breiare enn i dag, då det vert lagt inn gs-veg og bilvegen

vert utvida og linjeføringa endra. Når det gjeld grunnerv, er det førebels ikkje rekna ut i kva grad den einiskilde eigedomen vert råka ved gjennomføring av anlegget. Det skal regulerast og ervervast naudsynt grunn til vegformål for å etablere tryggingssone i samsvar med krava i Statens vegvesen si «Håndbok 231 Rekkverk». I tillegg skal 2 meter utover tryggingssona regulerast til vegformål og ervervast. Dette tillegget skal normalt vere rydda for trær. Eventuelle skjeringar og fyllingar ut over dette skal normalt også regulerast til vegformål og ervervast. Langs fylkesvegen vil Statens vegvesen kjøpe grunn for vegen ut til 1 meter frå topp skjering/botn fylling.

Landskapet i planområdet er verdivurdert til vanleg førekommande landskap ved ei verdivurdering av landskapet i Hordaland fylke utført av Aurland Naturverkstad for Hordaland fylkeskommune. Det er utført geologiske vurderingar og grunnboringar på strekninga. Rapportane er vedlegg til reguleringsplanen (sjå vedlegg 11 og 12). I tillegg er det utarbeidd rapportar for støy, naturmiljø, ferskvann, marin kartlegging, naturressursar, kulturmiljø og nærmiljø og friluftsliv. Det er også utarbeidd innspel til YM-plan (ytte miljø), samt VA-rammeplan som skildrar system for vegdrenering, handtering av terrengvatn, kryssande bekker og elver. Desse to siste planane dannar grunnlag for vidare detaljprosjektering. Alle dokumenta er ein del av planframlegget.

Lindås kommune har fått godkjend konsesjon for nytt uttak av drikkevatn og industrivatn til Mongstad. Dagens vassforsyning skal då supplerast med ei alternativ løysing. Industrivatn og drikkevatn skal då kombinerast frå Sjursetvatnet, krysse Hopsvatnet og vidare inn mot Mongstad og ut i Nordsjøen. Tjukketlevatnet som ligg tett i fv. 57 vil då verte nytta til drikkevatn. Ein skal då etablere ein ny terskel ved utløpet av Tjukketlevatnet.

Geometrisk utforming av vegsystemet er henta frå Statens vegvesen sine handbøker. Kriteria som er styrande for val av vegstandard er vegen sin funksjon, fartsgrense og trafikkmengde i prognoseåret 2050, det vil seie 20 år fram i tid etter forventa opningsår.

Bakgrunn- og grunnlagsinformasjon
Statens vegvesen sine handbøker
Trafikktal

Den aktuelle parsellen er ein viktig hovudveg som knyt store næringsområde saman med stamvegen E39. Fartsgrensa er i dag stort sett 70 km/t eller 80 km/t og ein kort strekning med 60 km/t ved Lauvås. Trafikkmengda 20 år etter forventa opningsår i 2050 vil vere om lag 4600-6200. Med dette som utgangspunkt blir U-H4 med ÅDT 4000 – 6000 og fartsgrense 80 km/t standardval. Standard for gang- og sykkelvegen er 3 meter breidde + 0,25 meter skulder på begge sider. Rabatten mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg er 3 meter ved dimensjonerande fartsgrense 80 km/t og 1,5 meter ved dimensjonerande fartsgrense på 60 km/t.

Fylkesvegen mellom Lindås og Mongstad kan verte utbygd i tre trinn:
Lindås tettstad til Lauvås
Lauvås til Hope
Hope til Mongstad (til grensa til Austrheim)

Verknadar av planframlegget

Helse, miljø og tryggleik

Det er lagt vekt på å finne gode og sikre løysingar slik at alle trafikantgrupper vert utsett for minst mogleg risiko i det ferdig utbygde systemet. Utforming og dimensjonering er i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker.

Ved bygging og seinare drift av anlegget skal det utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan). Ulike miljøkrav, aktuelle tiltak og krav til undersøking og oppfølging av miljøtiltaka vil inngå i denne planen. Vatn og vassdrag vil ha ein sentral plass her.

Folkehelse

Etablering av ein universelt utforma gang- og sykkelveg langs fv. 57 gir innbyggjarane moglegheit til å kome seg ut i naturen, forflytte seg til og frå jobb og til fritidsaktivitetar utan å måtte transporterast av køyretøy. Dette er i tråd med folkehelseloven og bidreg til auka aktivitet.

Barn og unge

Planen gir barn og unge moglegheit til å bevege seg over lengre strekningar på eigen hand, utan at ein treng å køyrast eller ta buss. Dei får moglegheita til å gå eller sykle til skule, vener, fritidsaktiviteter og friluftsområde på ein trygg måte, og barrieren som vegen skapar i dag vil verte mindre.

Krysset ved Kolåsfeltet ligg inne i barnetråkkregistreringar som eit område der barn og unge føler seg utrygge. Gjennom reguleringsplanen vert krysset utbetra og mjuke trafikantar si kryssing av dette vert tryggare.

Nærmiljø og friluftsliv

Positive verknader:

Ein samanhengande gang- og sykkelveg frå Lindås til Mongstad vil knyte grendene i området saman i eit trygt alternativ for gåande og syklande på dette strekket der det i hovudsak er spreidd busetnad.

Planskilte kryssingar ved Kolåskrysset, på Lauvås og Hope vil føre til redusert barriereverknad og legge til rette for trygg kryssing av vegen for alle gåande – uavhengig av funksjonsnivå – og syklande. Dette vil særleg vere viktig for skulebarn på veg til skulebuss og skule.

Negative verknader:

Ein breiare vegprofil, som inneheld både køyreveg og gs-veg inngår, gjev auka barriereverknad på tvers av vegen.

Det vil verte auka støy i nærområda langs vegen, som følgje av at vegutbetringa legg til rette for auka fartsnivå.

Utbetra bilveg og gang- og sykkelveg vil legge beslag på areal langs fylkesvegen på

heile strekninga. Tre hus vert direkte råka og må innløysast. Desse har betydeleg støy og nærføring i dag.

Tiltaka påverkar i liten grad friluftsområde. Auka trafikktryggleik og tilgjenge til innfallsportar til friluft- og turområde lang fv. 57 er positive verknader for friluftsliv. Det vert også etablert parkeringsplassar i tilknytning til friluftsområdet Gjerdvågstraumen. Negative verkander er at støygrensa vert utvida, samt mindre arealbeslag langs Gjerdvågstraumen.

Naturressursar

Jordbruk

Totalt er det 51 eigedomar (gnr/bnr) med jordbruksareal som vert direkte påverka av tiltaket. Samla arealbeslag (permanent) er om lag 65,0 daa, fordelt på 31,4 daa fulldyrka jord, 19,6 daa overflatedyrka jord og 14,0 daa innmarksbeite. For eit stort fleirtal av desse eigedomane er arealbeslaget svært lite. Heile 34 av dei 51 eigedomane mister under 1 daa med jordbruksareal, medan berre tre eigedomar mister over 5 daa jordbruksareal. I snitt mister kvar eigedom 1,28 daa jordbruksareal. Det aller meste av arealbeslag vil bestå av relativt smale striper langs eksisterande veg og det vert difor ikkje vurdert som sannsynleg at dette vil ha nemneverdige negative verknader (oppsplitting av teigar, barriereverknader, etc.) utover sjølve arealbeslaget. Fleire landbruksavkøyrslar er sanert i planforslaget. Ein har i planforslaget lagt opp til at ein må køyre mellom landbruksteigane internt via dei landbruksavkøyrslene som er oppretthalde. På eit fåtal stader kan ein risikere at noko meir jordbruksareal går ut av drift som følgje av endra arrondering av teigane, men dette er unntaksvis og difor ikkje nokon vesentleg problemstilling.

I tillegg vil til saman 93,8 daa jordbruksareal bli midlertidig påverka i anleggsfasen. Dette utgjer i snitt 2,84 daa per eigedom. Dette arealet vil bli tilbakeført til jordbruksareal med naudsynt jorddjupne når anleggsarbeidet er avslutta.

Totalt sett er tiltaket vurdert å ha middels negativ konsekvens for jordbruket i planområdet i anleggsfasen, og liten til middels negativ konsekvens etter at dei midlertidig råka areala er tilbakeført til jordbruksareal.

Skogbruk

Totalt er det 97 eigedomar (gnr/bnr) med skogsmark som vert direkte råka av tiltaket. Samla arealbeslag er berekna til 149,2 daa, fordelt på 52,3 daa skog av svært høg bonitet, 82,5 daa av høg bonitet, 2,6 daa av middels bonitet og 11,9 daa impediment. For 63 av eigedomane blir arealbeslaget mindre enn 1 daa, medan ni av eigedomane mister meir enn 5 daa. I snitt mister kvar eigedom 1,54 daa skogsmark. Som for jordbruksarealet er det i hovudsak smale striper med skog langs eksisterande veg som går tapt, og det vert difor ikkje vurdert som sannsynleg at dette vil ha nemneverdige negative verknader for skogbruk utover sjølve arealbeslaget. Ein har i planforslaget lagt opp til at ein må køyre mellom landbruksteigane internt via dei

landbruksavkøyrslene som er oppretthalde.

I tillegg vil til saman 185,7 daa skogsmark bli midlertidig påverka i anleggsfasen. Dette utgjer i snitt 2,35 daa per eigedom. Dette arealet vil bli tilbakeført til skogsmark når anleggsarbeidet er avslutta.

Totalt sett er tiltaket vurdert å ha middels negativ konsekvens for skogbruket i planområdet i anleggsfasen, og liten til middels negativ konsekvens etter at dei midlertidig råka areala er tilbakeført til skogsmark.

Utmarksbeite

I planområdet er det registrert attgroing og dels låg utnyttingsgrad innanfor fleire innmarksbeite. Under synfaring av planområdet vart det ikkje gjort observasjonar som tyda på aktiv bruk av utmarksbeite. Tiltaket er difor vurdert å ikkje å ha nokon konsekvens for utmarksbeite.

Ferskvassressursar

Tiltaket vil kunne medføre konsekvensar for eit fåtal grunnvassbrønnar, og avbøtande tiltak må vurderast. Når det gjeld Tjukketlevatnet, som er planlagt som framtidig drikkevasskjelde for Litlås vassbehandlingsanlegg, så kan det konkluderast med at det planlagde tiltaket (dvs. føre overflatevatnet frå vegen i lukka leidning til sjøen) vil minimere faren for negativ verknad på drikkevasskjelda.

Samla sett er tiltaket vurdert å ha liten negativ konsekvens for vassressursane i området.

Støy

Det skal oppførast støyskjerm for å skjerma kyrkjegard på nordsida av fv. 57. Ytterlegare støyskjerming langs veg er ikkje funnen kostnadssvarande. Bustader innanfor gul og raud støysone frå ny veg skal vurderast med omsyn på naudsynt tiltak for å oppnå tilfredsstillande lydnivå på lokal uteplass og innandørs lydnivå i opphaldsrom. Fritidsbustader innanfor gul og raud støysone frå ny veg skal vurderast med omsyn på naudsynt tiltak for å oppnå tilfredsstillande lydnivå på lokal uteplass.

Utbygginga vil ikkje endra støytilhøva vesentleg, og busetnad oppført etter 1997 (10 år etter at krav til innandørs lydnivå kom i byggeforskriftene) vil difor ikkje få tilbod om

støyredukerende tiltak som angitt over.

Ytre miljøplan (YM-plan)

Det skal utarbeidast ytre miljøplan til byggeplan. Det er til reguleringsplan utarbeida eit notat med innspel til YM-plan (sjå vedlegg 13).

Kulturminne

Planframlegget vil ikkje medføre konsekvensar for automatisk freda kulturminne, SEFRAK-registrerte bygg eller jordkjellarar. Enkelte stader, t.d. på Kolås og Hope, vil vegen kome nærare gardstun og jordkjellarar. På Tjukkheta vil ein ta vare på den delen av den eldre kommunale vegen som er synleg i dag. Denne er planlagt nytta til gangveg til næraste busshaldeplass. Vegen vil få omsynssone og muren og dekket som er der i dag, skal i størst mogleg grad oppretthaldast.

På Hellestveit er det planlagt ny tilkomstveg til bruket via Stormyravegen som vil gå i same trasé som den eldre gardsvegen. Den eldre gardsvegen vil i stor grad verte øydelagt. Det er registrert ei rekke steingardar på strekninga som i noko grad vert råka av ny gang- og sykkelveg og vegutviding. I dei fleste tilfella vil berre ein mindre del av steingardane måtte fjernast på grunn av tiltaket og ein kan i stor grad bevare resten steingarden.

Ny gang- og sykkelveg og oppgradering av fv. 57 til dimensjoneringsklasse U-H4 standard vil i noko grad forringe opplevinga av kulturmiljø ved arealbeslaget av kulturlandskap og ved tap av enkelte steingardar og eit vegfar. Totalt sett er tiltaket sett å ha liten negativ konsekvens for kulturminner og kulturmiljø.

ROS-analyse

Etter risikovurderinga kjem 11 hendingar i raud og 17 i gul sone. Analysen summerer opp aktuelle hendingar i gul og raud sone med skildring om det er naudsynt med avbøtande tiltak. Planen tek omsyn til dei aktuelle hendingane, særskilde tiltak er innarbeida i planen for å førebyggje moglege negative konsekvensar for liv og helse, miljø og økonomi.

Merknader

Sjå vedlagte merknadar frå 2015 og 2017. Merknadane er kommentert av planfremjar under kapittel 12 i planskildringa.

VURDERING

Administrasjonen har gått gjennom framlegget til reguleringsplan for Fv. 57 gang- og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under.

Landbruksareal ved Hellestveit

Under utarbeiding av plandokumenta vart Landbruksavdelinga i kommunen bede, etter

ønskje frå Statens vegvesen, om å uttale seg om landbruksarealet ved Hellestveit. Det var gjennomført ei synfaring 31.01.2017 med grunneigar, Statens vegvesen, Landbruksavdelinga og Planavdelinga.

Grunneigar krevjer at trasèen til fylkesvegen vert flytta slik at den kjem i konflikt med plasseringa av driftsbygninga på garden, og at denne difor må rivast og erstattast for å kunne førast opp på nytt på den andre sida av fylkesvegen, der hovuddelen av landbruksarealet ligg.

Det går i dag ein gamal kulvert under fylkesvegen som knyt saman driftsbygning og gardstunet på den eine sida av fylkesvegen med landbruksareala på den andre sida. Dagens kulvert er ikkje stor nok til at dagens landbruksmaskiner kan køyre gjennom. Garden består av 83 dekar full- og overflatedyrka mark og 117 dekar innmarksbeite. Det er 32 dekar produktiv skog, og det er sau- og storfehald på garden.

I den første uttalen frå Landbruksavdelinga, datert 01.06.2016, vert det m.a. vist til at det er 78 dekar full- og overflatedyrka mark og 93 dekar beite på vestsida av fylkesvegen. På austsida er det opplyst at det er 23 dekar innmarksbeite og 5 dekar fulldyrka mark. Av uttalen er det vist eit mogleg reknestykke som viser at dersom gang- og sykkelvegen vert lagt på vestsida av fv. 57, vil det gå med langt meir jordbruksareal enn om denne vert lagt på austsida. Det er vidare opplyst at driftsbygninga består av fjøs og silo, og at det er krevjande å ha desse på den eine sida av fylkesvegen og slåttemarka på den andre sida, då det er mykje kryssing av vegen med innhausta gras den eine vegen og husdyrgjødsel den andre vegen. Uttalen konkluderer med at det vil gå tapt mest matjord, både i areal og kvalitet, ved å legge gang- og sykkelvegen på vestsida, og at denne bør leggjast på austsida. Landbruksavdelinga meiner også at det vil vere best å bygge ny driftsbygning på vestsida av vegen.

I den andre uttalen frå Landbruksavdelinga, datert 18.04.2018, som er gitt under den generelle, interne innspelsrunden, er det opplyst at landbruksdrifta langs heile vegstrekket frå Lindås til Mongstad står relativt svakt, med mykje jordbruksareal som er i ferd med å gå ut av produksjon. Eit unntak er strekninga Hellestveit – Hope, der det er god jordbruksjord og to gardar med mjølkekvote. Det er vidare opplyst at den største utfordringa ved planframlegget er fjerninga av dagens avkøyrsløse frå fylkesvegen til tunet. Det er informert om at gbnr. 122/2 drifrar 40 dekar fulldyrka jord på gbnr. 126/9 på Hope for ein annan grunneigar, i tillegg til sitt eige areal, og at det er omfattande transport mellom desse areala. Den nye avkøyrsløysinga frå tunet på gbnr. 122/2 til fylkesvegen går over gbnr. 122/3 og gamal, lengre veg inn tunet. For å korte ned på avstanden for å drifte jordbruksarealet på gbnr. 126/9 på Hope, og for å korte ned den tilkomstvegen frå fylkesvegen til tunet, føreslår Landbruksavdelinga å lage ein ny, felles tilkomstveg til både gbnr. 122/2 og 3. Då vil ein også unngå gjennomgangstrafikk på gbnr. 122/3. Landbruksavdelinga vil til slutt minne om den første uttalen, og meiner at det ville ha vore ei betre løysing å legge utvidinga av fylkesvegen til austsida og sanere den eldste driftsbygninga på gbnr. 122/2. Begge uttalene frå Landbruksavdelinga er lagt ved.

Gjennom heile planarbeidet har Statens vegvesen og konsulenten gjennomført grundige vurderingar, og teke omsyn både til heilskapen og den enkelte eigedom så langt det har vore mogleg. Ei lang og omfattande rekke med vurderingar ligg til grunn for val av kva side av fylkesvegen skal ligge på. Vurderingskriteria har i hovudsak vore trafikktryggleik, tilgjenge, transportfunksjon, landskap, oppleving, nærmiljø og friluftsliv, avstand til kraftlinjer, terrenginngrep, naturmiljø, naturressursar og kulturmiljø. Med særleg vektlegging av trafikktryggleik og at ein ikkje skal kome i konflikt med miljøverdiar og høgspenteleidning er ny gang- og sykkelveg planlagt på austsida av fv. 57 gjennom heile planområdet, med unntak av ved senterområdet på Lindås.

På Hellestveit er fartsgrensa 80 km/t, og gjennom planarbeidet har det vore teikna ut to vegliner i tråd med handbok N100. Løysinga der den nye veglina ligg mot aust, og rårer driftsbygninga på gbnr. 122/2, vil gi store skjeringar inn i det bratte terrenget nord for gardstunet og beslaglegge store delar av gardsbruket på austsida av fylkesvegen. Det vil også vere krevjande både areal- og høgdemessig å legge til rette for kulvert under fylkesvegen, då terrenget stig raskt på austsida. Ved å legge veglina mot vest, vil ein unngå kontrakurver og få god lineføring på strekninga, men vil legge beslag på meir jordbruksareal. Når lineføringa til fylkesvegen har vore lagt, har ein heller ikkje berre kunne sjå isolert på korleis tilhøva vil bli på gbnr. 122/2. Ein har også måtte sjå eit langt større strekk under eitt, pga. fartsgrensa og krava dette stiller til lineføring og kurvatur. Å legge lina mot aust på denne plassen, ville ført til at lina måtte endrast også sør og nord for gbnr. 122/2, og fått negative følgekonskvensar for bygningar på andre plassar. Ein har søkt så langt som det har vore mogleg å ikkje måtte rive bygningar for å kunne realisere dette prosjektet. Det ville ha vore eit uvanleg prinsipp å velje plassering av vegline ut frå éin grunneigars ønskje om riving av eit eksisterande bygg for å få dekt oppføring av nytt bygg på ein annan plass, då dette gir større ulemper enn føremoner både for resten av planområdet og ut frå totalvurderinga i plassering av kva side gang- og sykkelvegen skal ligge på. Plasseringa skal best mogleg skal dekke behovet for alle som bur langs denne 10 km lange strekninga. Tilkomsten rundt driftsbygninga vert også vesentleg betre slik det er vist i planframlegget enn i dag, sidan den nye veglina er flytta lengre vekk frå driftsbygninga. Dette forenkler etter Statens vegvesen og administrasjonen sitt syn drifta av den eksisterande bygninga.

Ein har gjennom planarbeidet heller ikkje funne det forsvarleg å kunne fjerne kulvert ved gbnr. 122/2 under fylkesvegen. Den gamle kulverten vil skiftast ut med ein ny og større landbrukskulvert med innvendig høgde på 4,9 meter. Denne vil dagens traktorar og landbrukskøyretøy kunne nytte, i tillegg til storfe og sau som i dag. Administrasjonen forstår ønsket om plassering av driftsbygning på vestsida av veggen, men støttar Statens vegvesen sine vurderingar som er gjort i val av plassering av gang- og sykkelvegen og vegline.

Til framlegget frå Landbruksavdelinga om at det vil kunne opnast for traktorkøyting på gang- og sykkelvegen, har Statens vegvesen informert om at dei frarår det. Dette har bakgrunn m.a. i trafikktryggleik for mjuke trafikantar, og at ein ikkje ønskjer gjødselnedfall på gang- og sykkelarealet.

Når det gjeld framlegget frå Landbruksavdelinga om endra tilkomstveg frå fylkesvegen til gardstunet på gbnr. 122/2, er denne moglegheita ikkje vurdert så langt i planarbeidet. Ein har søkt å nytte seg av eksisterande moglegheit. Administrasjonen er samd i at dette ville ha korta ned køyrelengda med traktor frå gbnr. 122/2 til 126/9. Nedkortinga ville då truleg vore om lag 200 meter, av ei totallengde på om lag 1800 meter. Dette kan leggjast inn som eit vurderingspunkt om det er politisk ønskje om det.

Når det gjeld tap av jordbruksareal, er administrasjonen eining i at dette er negativt. Etablering av gang- og sykkelveg vil ta areal ein ikkje ønskjer at skal gå tapt. Som eit avbøtande tiltak er det lagt opp til at jordbruksareal som ligg inn mot veganlegget vil verte påfylt med jord med naudsynt djupne og nyttbar helling, slik at ein skal kunne dyrke marka så tett som mogleg inn mot fylkesvegen når prosjektet er ferdigstilt. På denne måten vil ein ta vare på så mykje jordbruksareal som mogleg. Dette er eit prinsipp som er nytta generelt gjennom heile planområdet.

Merknader

Det har kome inn ein stor mengde merknadar, og administrasjonen er einig i Statens vegvesen sine vurderingar. Sjå oppsummering og svar på merknader og innspel i kapittel 12 i planskildringa.

Oppsummering og tilråding

Gang- og sykkelveg langs fv. 57 frå Lindås tettstad til Mongstad er eit trafikktryggingstiltak som vil vere viktig for heile nærområdet, og særleg for barn, unge og eldre. Det vil opne for at langt fleire kan bevege seg her på eigenhand, og gi barn- og ungdommar trygg skuleveg og trygg tilkomst til busstopp. Endringar i sjølv fylkesvegen, for å oppnå tryggare veg og motverke ulykkesstatistikken, er den andre, viktige delen i dette arbeidet. Hovudutfordringa er at vegen, inkludert gang- og sykkelveg, vil få ein breiare profil enn i dag, og at dette vil få innverknad i større eller mindre grad på ein stor del av eigedomane som ligg langs fylkesvegen.

Gjennom planarbeidet har det vore gjort grundige vurderingar av føremoner og ulemper for valet av plassering av kva side av fylkesvegen gang- og sykkelvegen skal ligge på. Det same gjeld for linjeføringa til sjølv fylkesvegen. Vurderingane er gjort ut frå kriteria trafikktryggleik, tilgjenge, transportfunksjon, landskap, oppleving, nærmiljø og friluftsliv, avstand til kraftlinjer, terrenginngrep, naturmiljø, naturressursar og kulturmiljø. Med særleg vektlegging av trafikktryggleik og at ein ikkje skal kome i konflikt med miljøverdiar og høgspenteleidning, er ny gang- og sykkelveg planlagt på austsida av fv. 57 gjennom heile planområdet, med unntak av ved Lindås kyrkje.

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner at planen er godt gjennomarbeidd og klar for å verte lagt ut til offentleg ettersyn.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Frøydis Ones	14/1235

2. gongs handsaming, områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.

Vedlegg:

Alversund føresegn rev. 05.10.2018 til PMU 17.10.2018Alversund naturmangfoldAlversund StøysonekartStøyvurdering_Alversund (2)Vurdering_KU-notat_10.03.20181. Ikenberget og Alvermarka vel2. NVE3. Direktoratet for mineralforvaltning4. Bergen sjøfartsmuseum5. Ikenberget og Alvermarka vel6. Gry Takle7. Fylkesmannen8. Uttale frå byggesak9. Cecilie Lieske10. Statens vegvesen11. Sameiet Hjelmtveit11b. Sameiet Hjelmtveit12. Alvermarka nord13. Eigedomsavdelinga14. Hordaland fylkeskommune15. Advokat Harris 115b. Advokat Harris 2Områdeplan for Alversund, løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne16. Bergen HavnDrøftingsmøte – Mogleg motsegn til Områdeplan for Alversund plan id 1263-200902.pdfOmrådeplan for Alversund, løyve til inngrep i automatisk freda kulturminneAlversund planskildring rev 05.10.2018 til PMU 17.10.2018Alversund_Områdeplan_2gangs_Plankart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138, planid. 1263 – 200902.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Plan- og miljøutvalet innstiller til Kommunestyret. Kommunestyret vedtek planen.

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalet (PMU) vedtok i møte den 21. mars, sak 47/18 å leggje planframlegget områdeplan for Alversund til offentlig ettersyn og høyring:

Plan- og miljøutvalet - 047/18

PM - behandling:

PM - vedtak:

Saksopplysningar:

Områdeplanen var til offentlig ettersyn i perioden 11. april til 23. mai i år, og det vart halde ope kontordag den 2. mai, frå kl. 15.30 til kl.18.30. Det kom inn 16 merknader til planframlegget, 6 frå regionale instansar og 10 frå private grunneigarar, lag og organisasjonar og 2 frå kommunale avdelingar. I tillegg var planen lagt fram for råd og utval. Her følgjer ei samanfating av merknadene med administrasjonen sine kommentarar.

1. Ikenberget og Alvermarka Vel, datert 27.04.2018:

Dei er positiv til ny skule og fleirbrukshall. Dei har to innspel:

1. Dei ynskjer at det vert ny og god belysning på tilstøytande gangveggar (Furumarka og Buheim). Det vert truleg mykje mjuke trafikantar når ny skule vert opna. Dette bør vere eit rekkjefølgjekrav.
2. Dei ynskjer at det vert gjennomført passande trafikksikringstiltak for mjuke trafikantar i eksisterande byggefelt Alvermarka nord.

Administrasjonen sin kommentar:

Vegane nord/sør for planområdet er ikkje med i planen. Vurdering av trafikksituasjonen kan gjerast i Kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 09.05.2018

Det er fleire skråningar som er bratte nok til at jord- eller snøskred kan lausne og mogleg kjeldeområde for steinsprang, mellom anna over BOP3 og BIA. NVE rår til at fagkyndige vurderer skredfaren, men meiner det kan utsetjast til detaljreguleringsfasen.

ROS-analysen må fange opp skredfaren og område med potensiell skredfare må synleggjerast i kartet. Dette kan gjerast utan særskilt geofagleg kompetanse.

Utbygging av B2 må sikre at overvatn ikkje aukar skredfaren.

Administrasjonen sin kommentar:

Føresegnene for BOP og BIA er endra for å sikre betre mot ras- og steinsprang.

ROS- analysen er endra.

Område med potensiell skredfare vert seinare lagt inn i kartet i samsvar med NVE si prosedyreskildring.

Føresegna for B2 er endra for å sikre at overvatn ikkje førar til auka skredfare.

3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), datert 09.05.2018:

NGU sin kartdatabase viser ein førekomst av jern-titan i planområdet. Førekomsten er lokalisert i eit knutepunkt i med eksisterande utbygging og det er difor lite aktuelt å vinne ut ressursen.

Administrasjonen sin kommentar:

Merknaden er teke til orientering.

4. Bergen sjøfartsmuseum, datert 16.05.2018:

Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til kulturminne i området og planen omfattar ikkje sjøareal. Museet har ikkje merknad til planen. Ved eventuelle arbeid i sjø pliktar ein å gje melding til museet dersom ein finn kulturminne og arbeidet stoppast.

Administrasjonen sin kommentar:

Merknaden er teke til orientering.

5. Ikenbergen og Alvermarka Vel. Tilleggsmerknad, datert 08.05.2018:

Fotballbana BIA kan ikkje etablerast i nærområdet til ny skule, men ein bør heller utvide eksisterande fotballbane ved dagens skulebygg. Utvidinga må vente til ny skule er bygd og sikrast gjennom føresegn om rekkefølge. BIA bør nyttast til leike- og uteområde for skulens elevar som naturleg leikeområde. Området har hekkande fuglar og det er stort biologisk

mangfold. Området kan og vere aktuelt for utviding av skule og uteområdet. Det må heller ikkje verte sett av til framtidig bustadområde. Bortsprenning av terreng og fjerning av skog vil føre til dårlegare lokalklima og meir vind for skulen og bustadane i sør. Overvatn kan og verte eit problem. Fotballbana kan føre til meir trafikk i Alvermarka og parkerings langs vegane fordi det for mange vil vere kortare enn å køyre til regulert parkering. Det kan verte press på å endre gangtilkomstane o_SGS7 og o_SGS3 til køyreveggar. Fotballbana kan og vere forstyrrende på bustadane.

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske styringssignal og vedtak. Plassering av ny bane vert då avklara i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

6. Gry Iren H. Takle og Rune Takle, grunneigar gnr. 137, bnr. 518, datert 22.05.2018:

- Tilsig av vatn frå dalen mot huset. Må unngå forverring. Kan løysast ved å flytte vegen lenger nord og senke vegen.
- Septiktanken ligg i planlags vegtrasè.
- Garasje og hus må sikrast tilkomst, og i byggeperioden.
- Vegen bør senkast og ikkje gå i eigedomsgrensa for å hindre innsyn på terrassen.
- Deler av vegen ligg på Takle si eigedom.
- Garasjen og terrassen ligg i gul støysone og ønsker støyskjerming.

Administrasjonen sin kommentar:

Føresegnene er endra:

- for å sikre at vegen vert bygd slik at vassituasjonen ikkje vert forverra på Takle si eigedom.
- for å sikre løysing for flytting av septiktank
- for å sikre tilkomst under og etter byggeperioden
- Snitt er lagt ved saka, eventuell endra stigning må vurderast i detaljteikningar for vegen i gjennomføringa av planen
- Det er svært lite av vegen som ligg på eigedomen, det er vanskeleg å unngå dette for å sikre lineføring.
- Støyen vert ikkje auka av tiltaka i planframlegget. Støyen kjem frå fylkesveg 565. Planen vil difor ikkje utløyse krav om støyskjerming.

7. Fylkesmannen i Hordaland (FM), datert 22.05.2018:

Det er konkludert med at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing (KU), men samstundes er det i føresegnene krav om KU før igangsettingsløyve for BIA pga. manglande registrerar etter naturmangfaldslova. FM rår til at alle naudsynte utgreiingar vert gjort før vedtak av planen slik at kunnskapen kan vere med som grunnlag for avgjerda.

LNF-område er vist som L på kartet, mens teiknforklaringa viser både L og F (friluftsmål).

Føresegner som ikkje er naudsynte bør takast ut.

Administrasjonen sin kommentar:

Naturmangfaldsvurderinga er gjennomført, og følgjer saka i eige vedlegg.

Feil i teiknforklaring er retta opp.

Føresegna er endra ved å ta ut føresegn om bustad- og hyttebygging i LNF-områda og ein av dei to føresegnene om felles planlegging.

8. Lindås kommune, byggesaksavdelinga, datert 22.05.18:

Merknader til føresegnene:

Ad 2.2.3 og 2.2.4: Krav om detaljert teikning av inngangsparti bør berre gjelde bygg til offentleg eller privat tenesteyting. Det er nok at garasjar er illustrert i søknad om ny bustad (treng ikkje omfattast av byggesøknaden).

Ad 2.4: Bør gå klart fram at VA-rammeplan bør vere godkjent for eller seinast på vedtakstidspunkt for detaljreguleringsplan.

Ad 3.2.1, 3.2.3 og 3.2.4: Bør enten vere meir konkret eller takast ut. Er dekkja av PBL.

Ad 3.4.1: Krav om planting av felles uteopphaldsareal bør vere meir spesifikk ift kva som skal plantast.

Ad 3.6: TEK bør leggjast til grunn. Feil nummerering

Ad 3.9.2: Sjekk tekst

Ad 4.1.7: Er noko uklart kva stiar dette er og kva det i praksis betyr at stiar/turvegar skal vere ferdigstilt eller sikra opparbeid gjennom heile feltet. Ordlyden bør presiserast.

Ad 6.2.3: Avvik frå TEK ift. Gjennomsnittleg planert terreng.

Ad 6.3.5: Her må det vere «skal»

Ad 11.1.2: Står i føresegn 4.1.1

Ad 11.2.1: Står i føresegn 2.1.1

Administrasjonen sin kommentar:

Ad 2.2.3 og 2.2.4: Føresegnene er endra i samsvar med merknad

Ad 2.4: Føreseгна er endra i samsvar med merknad

Ad 3.2.1, 3.2.3 og 3.2.4: Føresegnene er endra.

Ad 3.4.1: Føreseгна er endra i samsvar med merknad

Ad 3.6: Føresegnene er endra i samsvar med TEK. Nummerering er retta.

Ad 3.9.2: Tekst er retta. Nummerering er retta (gjeld 3.9.3 og 3.9.4)

Ad 4.1.7: Føreseгна er fjerna

Ad 6.2.3: Føresegnene er endra i samsvar med TEK.

Ad 6.3.5: Føreseгна er endra

Ad 11.1.2: Føreseгна er endra

Ad 11.2.1: Føreseгна er endra

9. Cecilie Lieske, datert 23.05.2018,

Fotballbanen er for tett inntil bustadene og vil føre til støy store delar av døgnet og veka og mykje biltrafikk. Korleis vil støy- og trafikkproblema løysast? Det er belastning i byggefeltet pga. den Kristne grunnskulen. Området burde vore grøntareal. Kva skal skje med den eksisterande ballbana?

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske styringssignal og vedtak.

10. Statens vegvesen (SVV), datert 23.05.2018:

- SVV har vore i dialog med kommunen i planprosessen og rådd til «hjartesone» rundt skulen utan biltrafikk. SVV er usamd med kommunen om at 300m er for langt å gå frå parkering til skulen.
 - Det må gjerast mindre justeringar av vegstandard og kryssløysingar. Mellom anna må fylkesvegen vere H1-standard (og ikkje Sa2). SVV ber om dialogmøte om dette.
 - Byggegrensar bør ikkje visast i LNF-område.
- Byggegrensa bør aukast frå 15m til 30m lags fylkesveg 565.

Det må vere plass langs fv 565 til å etablere ein gang-sykkeltilbod i framtida.

Byggjegrensene i kartet må gjennomgåast.

- Ved regulering av BOP1, B1 og SKV6 må ein og ta med gang- og sykkelvegen o_SGS1 langs Skarsvegen for å sikre heilskapleg standard på gang- og sykkelvegen. Gang- og sykkelvegen bør regulerast samanhengande, der det vert tillatt med køyring til eigedomane på delar av strekket.
- Den beste løysinga for kollektiv hadde vore ein einsidig haldsplass ved fv 565 som vert nytta både av skulen og elles i døgnet.
- Sykkelparkering ved skulen må sikrast.
- Det må stillast rekkefølgjekrav til ferdigstilling av kryss mellom o_SKV1 og o_SKV3 før det kan gjerast tiltak på BOP3.
- SVV er kritisk til utbyggingsavtaler for tryggingstiltak som fortau, gangveg og sykkelfelt.

Administrasjonen sin kommentar:

- Det er gjort justeringar av vegstandard og kryssløysingar etter dialogmøte med Statens vegvesen. Gateutforming frå brua til nord for tilkomst til skolebygg. Vert synleggjort i den vidare prosessen.
- Byggegrensa i LNF er vidareført fordi det i LNF-område er tillatt å sette opp bygg som er knytt til landbruksnæringa, inklusiv våningshus. Byggegrensa er auka til 30m. Byggegrensa og formåla sikrar at tiltak ikkje hindrar seinare planlegging av gang- og sykkelveg langs fv 565.
- Det har vore drøfta fleire haldeplassløysingar. Administrasjonen meiner løysinga i planframlegget er den beste løysinga.
- o_SGS1 langs Skarsvegen vert endra i plankart og føresegner i samsvar med merknaden
- Føresegna er presisert.
- Føresegna er endra, men rekkefølgjekravet er satt til «før det kan gjevast bruksløyve» fordi det er trafikken til skulen som er avgjerande.
- Føresegna er endra i samsvar med merknad.

11. Sameiet Svein Hjelmtveit, Rolf Hjelmtveit og Elin Westervik, grunneigarar gnr. 37, bnr. 17, datert 20.05.2018:

Sentrumsfunksjoner (forretning, offentleg- eller privat tenesteyting og næring) bør lokalisert rundt eksisterande skule. Nokre areal bør verte regulert som hovudformålet «Bygg og anlegg» for å kunne vere fleksibel mop underformål ved framtidig utbygging.

Gnr. 137, bnr 17 ligger sentrumsnært og bør kunne verte omdisponert til byggeformål, hovudformål Bygg og anlegg. Trong for støyskjerming kan avvente til underformål er klart og området vert detaljregulert.

Bygging på kommunemarka kan vere i strid med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges rettigheter i planlegging sidan arealet er brukt av Alversund skule som aktivitets- og friareal.

Offentleg eller privat tenesteyting på kommunemarka vil spreie sentrumsfunksjonane. For å støtte retningslina om «Samordna by- og tettstedsutforming» med kompakte utbyggingsområde, bør funksjonane som var foreslått på kommunemarka flyttast til gnr 137, bnr 17, som ligg tett på ny og eksisterande skule.

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunemarka vert opprettahlde – som BOP1, men det vert lagt omsynssone på som seier at planlegginga skal gjennomførast med omsyn til kulturmiljøet rundt.

Vurdering av endring av LNF til byggeformål, vil verte gjort i den pågåande kommunedelplanen og ikkje i denne reguleringsplanen.

12. Naboar i Alvermarka Nord, datert 24.05.2018:

Naboane ynskjer ikkje fotballbane der planskissa viser. Det vil føre til betydeleg lyd/støy på ettermiddags- og kveldstid i eit område som i dag er rolig. Å sprengje bort ein så stor haug vil vere et stort inngrep i den flotte naturen. Det er stor sjanse for at det vert bilkøyning gjennom Buheim og Furumarka for å kome til fotballbana, og bustadvegane vert snarvegar, snuplass og vert nytta til parkering.

Skule med fleirbrukshall og symjehall vert ønska velkommen, men det bør vere ein buffer mellom skulen med anlegg og bustadområdet.

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske styringssignal og vedtak.

13. Eigedomsavdelinga i Lindås kommune, datert 28.05, 29.05 og 01.06.2018:

Kommentarar til føresegnene:

Ad 2.1.2 og 4.1: SPP er både knytt opp mot rekkeføljekrav til BOP3 og skal inngå i detaljregulering. SPP kan evt delutbyggast i samband med BOP2 og med BOP3. Stiller spørsmål om rekkeføljekrav knytta til fortau, gang- og sykkelvegar.

Ad 3.2.9: Kva legg ein i miljøvenlege byggeprosessar.

Ad 3.5: Planen må sette krav til parkering til fleirbrukshall, symjehall og fotballbane.

Ad 3.8.2: VA-normen set nedbørsauka til 40%

Ad 3.8.3 og 3.8.4: Burde teksten vere mir generell?

Ad 3.10: Riggareal på SPP ligg for langt unna og er for stort. Areal nord for SGS2 er godt egna.

Ad 4.1.2: Parkeringsplassane må løysast både ved skulen og i SPP eller eksisterande parkeringsplassar.

Ad 4.1.7: Punktet må spesifiserast tydelegare.

Ad 4.1.8: Er for generell. Det er ikkje rekkefølgekrav til SKV3.

Ad 4.1.9: Krav til etterbruk av matjord medfører ekstra kostandar. Bør heller vise til rettleiar.

Ad 5.1: Areal til garderobeanlegg mm til fotballbanen må sikrast i planen, inklusiv parkering.

Ad 6.3.4 / 8.2.1 / 8.2.2: Forslag til turvegtrasé gjennom BOP3.

Ad SKH, SGS2 og SGS6: Ønske om justeringar av traséane og at rabattane i SKV1 vert tatt ut.

Ad 7.2: SF2 er vanskeleg å gjennomføre med planen sine krav til breidde og dagens situasjon og bør løysast i detaljplanen til BOP2.

Ad SGS4: Mellom SGS4 og SF2 vil det verte kryssing av SKV5. Er det ein plan for dette?

Ad SGS5: Ikkje universelt utforma og får store skjeringar. Visar justering av trasé som ikkje er heilt etter universelle prinsipp, men ligg godt i terrenget.

Ad SGS6: Berre tilkomst til buss. Bør reduserast til 2m.

Ad SGS7: Er det behov for denne så nær SGS3?

Ad Idrettsanlegg: Grunnarbeid vil vere dyrt og plasseringa vil medføre stort terrenginngrep.

Ad grønstruktur: Aktivitetsområdet til skulen vil medføre terrenginngrep som vil vere i strid med føresegnene. Områda rundt bana vil verte endra ved bygging av bana.

Administrasjonen sin kommentar:

Ad 2.1.2 og 4.1: SPP er tatt ut av planen. Naudsynt parkering til ny skule må stettast innanfor BOP3 og på eksisterande skule BOP2.

Infrastruktur for mjuke trafikantar frå skulen og til bussløyfe og til gangbru må vere ferdigstilt når skulen vert tatt i bruk.

Ad 3.2.9: Føresegna er retta til «miljøvenlege byggematerialer».

Ad 3.5: Det er tatt inn krav til parkering til fleirbrukshall og symjehall i føresegna. Den vidare prosessen vil vise om fotballbana utgår.

Ad 3.8.2: Føreseгна er endra.

Ad 3.8.3 og 3.8.4: Tiltak i BOP3 og veganlegg kan byggast utan detaljkrav og det er difor naudsynt med detaljerte føreseгner sjølv om dette er ein områdereguleringsplan.

Ad 3.10: SPP utgår. Arealet har kulturmiljøverdi og kan ikkje lenger nyttast til rigg- og anlegg. Evt. nytt rigg- og anleggsområde må avklarast.

Ad 4.1.2: Føreseгна er endra.

Ad 4.1.7: Føreseгна utgår.

Ad 4.1.8: Føreseгна utgår. Rekkefølgekrav til SKV3 er knytta til BOP3 i punkt 4.1.2.

Ad 4.1.9: Kravet er eit krav om ein plan for etterbruk av matjord som godkjennast av landbruksavdelinga. Det opnar for fleire løysingar.

Ad 5.1: Framlegg til ny fotballbane er på fagleg grunnlag føreslege tatt ut av planen. Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske vedtak.

Ad 6.3.4 / 8.2.1 / 8.2.2: Tursti ser ok ut.

Ad SKH, SGS2 og SGS6: Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad 7.2: Situasjonen er trafikkfarleg i dag og med betre tilrettelegging av gjennomgang i SGS 4 og 5 vil tal gåande på søre del av SKV5 auke, samtidig som oppretthaldelse av parkering ved eksisterande fotballbane vil oppretthalde biltrafikken. Fortauet bør utbedrast til så god standard som råd er.

Ad SGS4: SKV5 har forholdsvis lite trafikk. Ved prosjektering bør ein vurdere trafikksikringstiltak.

Ad SGS5: : Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad SGS6: Berre tilkomst til buss, men kan kanskje vidareutviklast. Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad SGS7: Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad Idrettshall Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske vedtak.

Ad grønstruktur: Føreseгnene er endra.

14. Hordaland fylkeskommune (HK), datert 28.05.2018:

Areal og transport

Reguleringsplaner skal vere i tråd med kommuneplan/kommunedelplan. Område B1 er ikkje i tråd med kommunedelplanen, og ligger på landbruksjord. HK rår til at området vert teken ut

av planen og at trongen for nytt bustadareal vert vurdert i overordna planer.

Kulturminne og kulturmiljø

- Det er 3+1 månad lovheimla frist frå motteke revidert plankart for å fremje søknad om dispensasjon for Riksantikvaren.
- Automatisk freda kulturminne skal i heilheit (begge sonene) regulerast som omsynssone H730.
- Bustadområde B1 ynskjast regulert til grønstruktur og at omsynssone H570 gjeld heile formålet.
- Omsynssone H570 skal utvidast til å gjelde heile landbruksformålet aust for BOP1.
- Omsynssone H570 skal utvidast til å gjelde heile grønstrukturformålet sør for BOP1.
- BOP1 ynskjast regulert til grønstruktur fordi lokalitetane H730 2-4 og 5-6 er svært utsatt for utilbørleg skjemming pga nærleiken til BOP1. Eventuelt må detaljreguleringa gjerast i samråd med Fylkeskonservator og på kulturminna sine premisser, og dette sikrast i føresegnene.
- H730 søraust i planområdet har feil geometri.
- Føresegn 10.4.1 må utvidast med tekst om pløying.
- Føresegn 10.5 må utvidast med tekst om pløying.

Nyare tids kulturminne

Heile gnr 137, bnr 690 har som heilheit høg regional verdi og nasjonal interesse. Dette gjeld både grindløa og lemstova, supplert med kulturlandskapet og det automatisk freda frå eldre bronsealder som syner eit område med stor tidsdjupne. Den sentrale plasseringa gjev unike kvalitetar i forhold til formidling av historia. Dette må takast omsyn til i den vidare planlegginga. Planframlegget sitt samla arealbruk vil vere i konflikt med kulturmiljøet.

Administrasjonen sin kommentar:

Lindås kommune var i drøftingsmøte med Hordaland fylkeskommune den 11. juni. Det vart gjort endringar i plankart og føresegner for å kome fylkeskommunen i møte. Vidare vart nytt planframlegg sendt fylkeskommunen for vidareending til Riksantikvaren for frigjeving av kulturminne. Riksantikvaren frigav kulturminna i brev av 13.07.2018, men sette vilkår om utgraving av dei automatisk freda kulturminna før tiltak i planområdet kunne starta opp. Endringane etter drøftingsmøtet 11. juni:

Areal og transport

B1 er satt av til bustadområde i gjeldande kommunedelplan, og er dermed i samsvar med overordna plan. Området er dels overflatedyrka jord, dels skog med særskild høg bonitet og med ein låve.

Kulturminne og kulturmiljø:

- Tidsanslaget vert teke til etterretning
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- Bustadområde B1 er beholdt, kommunen søker om frigjeving av kulturminne

- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- BOP1 er beholdt, men omsynsona H570 gjeld heile formålet og detaljregulering skal gjerast i samråd med Fylkeskonservator og på kulturminna sine premisser.
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- Føresegna er endra i samsvar med merknaden.
- Føresegna er endra i samsvar med merknaden.

Nyare tids kulturminne

BOP2 vert utvida til å omfatte SPP, med tilhøyrande krav om detaljreguleringsplan, samt utviding av H570_2 for å sikre ei sone omkring kulturmiljøet gjennom å bevare den eksisterande bøen som ligg innanfor SPP. Dette, samt mogleg og eigna plassering av lemmstova i tilknytning til løa, må sikrast gjennom detaljplanlegginga av arealet i detaljreguleringa.

Nye planendringar hausten 2018

Etter ein nærare dialog med Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen i august og september, er det i samråd med fylkeskommunen utarbeidd nytt planframlegg for å sikre byggstart av skulen før utgraving av dei automatisk freda kulturminna, og flytting av lemmstova. Planmaterialet er sendt fylkeskommunen den 6. oktober. Fylkeskommunen sender planmaterialet til Riksantikvaren for behandling. Riksantikvaren må godkjenne planframlegget før områdeplanen formelt kan handsamast av plan- og miljøutvalet.

Fylkeskommunen har og arbeidd med å datere lemmstova. Dette arbeidet er i prosess. Vi er kjent med at lemmstova i alle fall er av regional verdi.

15. Kjersti Alver og Harald Sagstad ved Advokatfirmaet Harris, eigar av gnr. 13, bnr 7 datert 29.05.2018:

Kommentar om turvegane:

Turvegane over tomta ligg i LNF-område. Austre del av GT2 går midt i aktivt landbruksland med beite og slått. Det kan medføre konflikter mellom turgåarar og landbruket, og kan og føre til at beitedyr kjem inn på skuleområdet. Grunneigar rår til at stien vert trekt inn i den søraustlege delen av B2.

Grunneigar er motstandar av vestlege del av GT2, og GT1. Framtidig drift kan skape konflikter mellom turgåarar og grunneigar. Grunneigar vil ikkje gå inn på frivillig avtale og peikar på at det er trengs løyve frå grunneigar til tiltak eller ekspropriasjon.

Administrasjonen sin kommentar:

Austre del av GT2 er flytta i samsvar med innspel.

GT1 er eksisterande sti. Det er ynskjeleg frå kommunen å oppretthalde og kanskje oppgradere stien, samt kople den til skuleområdet, men tiltak krev løyve av grunneigar. Stiane vert behalde i kartet, men rekkefølgekravet er fjerna.

16. Idrettslaget Alvidra, datert 01.06.2018:

Fotballgruppa ynskjer fotballbana ved den nye skulen som i planforslaget, men forstår at det er vanskeleg pga masseflytting.

Ny fotballbane bør ligge nær skule, eks ved å utvide dagens bane. Fotball og banen er viktig for aktivisering av skolebarn, ved arrangement og for å sikre folkehelse. Alversund er i vekst og bør prioriterast.

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske vedtak.

Den pågåande kommunedelplanen for Knarvik-Alversund vil kunne finne ein eigna plassering av ny fotballbane.

17. Bergen hamn, datert 21 juni 2018

Kan ikkje sjå at planane vil kome i konflikt med interesser dei er satt til å ivareta. Dei ser heller ikkje at planen råkar kommunalt sjøområde.

Administrasjonen sin kommentar:

Vert tatt til etterretning.

Uttale frå råd og utval

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne (sak 18/18), og Levekårsutvalet (sak23/18) har ikkje merknader til planframlegget.

Uttale frå Eldrerådet i sak 13/18: «Område B1, regulert til bustad, eignar seg til seniorbustader. Ellers ingen merknader».

Administrasjonen sin kommentar:

Område B1 skal detaljregulerast. Det er mogleg å spele inn bustadtype i den samanheng.

Vurdering:

Fleire innspel til planarbeidet tydeleggjorde ei motstand mot lokaliseringa i det første planframlegget. Med bakgrunn i faglege vurderingar, politiske prosessar og styringssignal er fotballbana tatt ut av planområdet. Fotballbane som idrettsarena kan vurderast i seinare planarbeid, eventuelt arbeidet med kommunedelplan for Knarvik,

Alversund med Alverstraumen som pågår no.

Motsegnet knytt til automatisk freda kulturminne og nyare tids kulturminne har vore viktig å få løyst. Etter drøftingsmøtet den 11. juni har det vore god dialog med fylkeskommunen. Først ved å få ei rask avklaring frå Riksantikvaren, deretter tydeleggjering av ein moglegheit for å endra føresegna og plankart for å kunne kome i gang med tiltak på skuletomten før utgraving av dei automatisk fredag kulturminna og flytting av lemstova. Dette er no innarbeidd i plandokumenta som ligg ved saka. Ein føresetnad for andre gongs handsaming av planframlegget, er at Riksantikvaren godkjenner plandokumenta som ligg føre, og at vedtaket kjem Lindås kommune i hende før det formelle plan- og miljøutvalsmøtet 17. oktober.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/383

2. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601

Vedlegg:

Planskildring til 2. gangs behandling
Føresegner Alver næringsområde sør, sist revidert 08.10.2018
RP_201601_Alver næringsområde sør
606498-01_B001 Illustrasjonsplan
Trafikkanalyse Alverflaten sør
Næringsområde ROS- analyse
Landskapsanalyse 606498-01_S001
VA rammeplan Alver
VA-rammeplan - tillegg
VA - 606498 - HB001
VA-606498-01_HB002
VA - 606498 - HH001
Fråsegn til høyring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Alver næringsområde sør - PlanID 1263-201601 - Lindås kommune
Merknad til framlegg om Alver Næringsområde sør, plan-id 1263-201601
Merknad til offentlig ettersyn av reguleringsplan - Alver næringsområde sør - PlanID 1263-201601
201833380-2NVE si generelle fråsegn - Offentleg ettersyn - Reguleringsplan Alver næringsområde sør - Plan-id 1263-201601
Uttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 137 bnr 23 m fl - Alverflaten industriområde sør - Etablering av næringsområde - Dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 08.10.2018 og plankart datert 07.05.2018 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 Alver næringsområde har vore på høyring og offentlig ettersyn i perioden 07.04.2018 til 19.05.2018. Det kom inn til saman 5 merknader til planframlegget. Dei viktigaste problemstillingane var knytt til avvising av planen, trygg ferdsle for mjuke trafikantar i og utanfor næringsområdet og standard på kryss mot fv 565 Alverflaten.

Alle merknadane til planframlegget og uttalar frå råd og utval i kommunen vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering til kvar merknad.

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

Saksnr	Utval	Type	Dato
Saksbehandlar		ArkivsakID	
Christian H. Reinshol			

1. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-ID 1263-201601, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Endre § 2.2 til å omfatte alle bygge- og anleggstiltak innanfor planområdet og ta ut kulepunkt 2 knytt til at 10 nye parkeringsplassar kan etablerast før Alvervegen må vere ferdig utbetra.
2. Byggegrenser mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrenser mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.

3. *Planskildring og føresegner vert retta opp i samsvar med saksutgreiinga.*

.....

Plan- og miljøutvalet - 035/18

PM - behandling:

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

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 2 røyster (S. Hauge-Ap, H. Brunborg-Ap)

Endringsframlegg frå Sæbjørg H. Kjeka-Krf:

§ 8.1 Innanfor #1 skal det, etter plan godkjent av rett fagmynde, etablerast framtidig veg vidare inn i BN3 og/eller til Galteråsen.

Ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vegen.

Framlegget vart vedteke mot 2 røyster (S. Hauge-Ap, H. Brunborg-Ap)

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Alver næringsområde sør, plan-ID 1263-201601, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

- 1. Endre § 2.2 til å omfatte alle bygge- og anleggstiltak innanfor planområdet og ta ut kulepunkt 2 knytt til at 10 nye parkeringsplassar kan etablerast før Alvervegen må vere ferdig utbetra.*
- 2. Byggegrenser mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrenser mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.*
- 3. Planskildring og føresegner vert retta opp i samsvar med saksutgreiinga.*

§ 8.1 Innanfor #1 skal det, etter plan godkjent av rett fagmynde, etablerast framtidig veg vidare inn i BN3 og/eller til Galteråsen.

Ved prosjektering av veg innanfor #1 gjennom LNF-området/planområdet, skal tursti sikrast planfri kryssing av vegen.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 016/18

RMNF - behandling:

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan

RMNF meiner at det bør vera fortau og mogeleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

RMNF - vedtak:

Uttale i RMNF:

RMNF meiner at det bør vera fortau og mogeleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

Eldrerådet - 012/18

ER - behandling:

Ingen merknader, samrøystes.

ER - vedtak:

Ingen merknader.

Levekårsutvalet - 022/18

LE - behandling:

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan

Fellesframlegg:

-Levekårsutvalet er bekymra for auka trafikk, og med tyngre kjøretøy, i krysset ved hovedveg (fylkesveg).

-Det må sikrast at veg til området i framtida går via Galteråsen, då med fortau.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 24.04.2018:

-Levekårsutvalet er bekymra for auka trafikk, og med tyngre kjøretøy, i krysset ved hovedveg (fylkesveg).

-Det må sikrast at veg til området i framtida går via Galteråsen, då med fortau.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

Forslagsstillarar for reguleringsplanen er Krom Holding AS og plankonsulent for arbeidet har vore Asplan Viak AS.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å regulere næringsarealet som er sett av i kommunedelplan for Knarvik-Alversund som ei utviding av eksisterande næringsareal i området. Planen sikrar tilkomst mellom dei to planområda og er samkøyrd med mindre endring av reguleringsplan for Alver næringsområde som er ute på høyring. Vidare legg planen til rette for at framtidig tilkomst mot Galteråsen kan etablerast om dette skulle kome til i framtidig kommunedelplan for området. Det vert også lagt til rette for skjerming av tilliggande bustader for næringsaktiviteten på området.

Området som vert regulert er på om lag 48,5 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Andel nytt næringsareal er om lag 26 dekar og som følgje av at ein har vist mogleg framtidig vegtrasé mot Galteråsen er også LNF-areal og ein mindre del av arealet som er sett av til offentleg tenesteyting lagt inn i planframlegget. Det er gjort justering av næringsarealet i høve gjeldande kommunedelplan for å få ei føremålstenleg utforming. Vidare har ein lagt seg opp i mot planframlegget til Alver næringsområde i høve grøntareal, noko som medfører ein reduksjon i høve gjeldande kommunedelplan.

Planframlegget legg opp til ei utviding av eksisterande næringsareal som ligg inne i reguleringsplan for Alver næringsområde og stettar utvidinga som er vist i kommunedelplanen. Delar av området er tidlegare nytta til uttak av stein og ein kan sjå spor av dette i delar av området. Planframlegget legg opp til i stor grad tilsvarende aktivitet som tilgrensande næringsareal i Alver næringsområde. Utnyttingsgrad for planområdet vert 50 % BYA, som er det same som tilgrensande planområde. Byggehøgder vert høvesvis 12 meter og 15 meter for dei ulike delfelta i planen. Det vert opna opp for at inntil 15 % av BRA innanfor næringsareala BN1-BN3 kan nyttast til kontor, sal og annan service som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd. Det vert ikkje opna for etablering av rein detaljhandel innanfor næringsområdet. Avgrensinga av dei moglege næringsaktivitetane som kan etablerast innanfor området er mellom anna av omsyn til trafikkmengda inn i området. Parkeringskrav følgjer krav som er sett i kommuneplanen for dei ulike typane av næringsareal som kan etablerast innanfor planområdet.

Tilkomst til området skjer frå Alvervegen, via tilgrensande Alver næringsområde. Det er lagt inn

rekkefølgjekrav om utbetring av Alvervegen inkludert fortau, men det er som i alver næringsområde lagt inn moglegheit til å etablere areal som genererer inntil totalt 10 parkeringsplassar før rekkefølgjekravet må vere opparbeidd. Vegar skal opparbeidast etter kommunale krav om handbok N100. Det er vidare vist mogleg tilkomst mot næringsarealet i Galteråsen i planframlegget, for å sikre traseen dersom det skulle verte opna for ei slik kopling i ny KDP for området.

Det er utarbeidd VA-rammeplan for området, der tilhøve knytt til vassforsyning, avlaup og kapasitet på sløkkevatn vurdert. Vatn og sløkkevatn kan takast frå hovudvassleidninga nord for planområdet. Om spillvatn skal førast mot Alverflaten må det etablerast ny spillvassleidning frå søre del av planområdet fram til eksisterande leidningsnett på sørsida av Alverflaten. Skal avlaupsleidninga gå mot Galteråsen vil ein måtte pumpe til eksisterande anlegg i Galteråsen. Det er lagt opp til at overvatn frå næringsareala må fordøyast på områda før det vert sleppt til eksisterande bekkar i sørvest og nordaust.

Støy frå næringsområdet kan førekome. Det er ikkje lagt opp til etablering av støyande verksemdar innanfor planområdet, men det må påreknast noko støy i anleggsperioden for opparbeiding av næringsområdet. Voll og vegetasjonsskjerm vil bidra til å avgrense støy frå næringsområdet og vil også hindre innsyn. Det er teke inn i føresegnene at nasjonale støyretningslinjer skal nyttast ved etablering av tiltak i området.

Det er vist grønstruktur inn mot naboeigedomar i sør som vegetasjonsskjerm, og området skal fungere som buffer mot eksisterande nabobusetnad. Det skal innanfor område GV opparbeidast ein inntil 5 meter høg voll. Vollen skal utformast slik at den har eit heilskapleg uttrykk og den skal plantast til som vist på illustrasjonsplanen. Ferdigstilling kan gjerast etappevis frå nord til sør.

Planområdet grensar opp mot Erstadfjellet friluftsområde, og det er i KDP Knarvik-Alversund vist tursti som går i ein korridor aust for planområdet. Trasé for denne er sikra i planframlegget og vist som eige føresegnområde der ein kan leggje om og utbetre turstien om dette vert aktuelt. Stien koplar seg på turvegen nord i planområdet og gir tilkomst mot Tveitavarden, Erstadfjellet og Kvamsfjellet.

Planområdet vil verte planert og stå fram med god tilgjenge med omsyn til universell utforming.

ROS-analyse viser at det er 4 hendingar som kjem i gul sone. Dette er Ekstremvind, Risikofylt industri, Trafikkulykker og Ulykke med gåande/syklande. Når det gjeld ekstremvind så må verksemdene ha rutiner knytt til utelagring på næringsareala, medan TEK må følgjast opp i høve byggkvalitet for å tole ekstremvind. Kjemikaliar/eksplosivar og anna farleg stoff må oppbevarast og handterast i tråd med gjeldande regelverk. Det er fastsett rekkefølgjekrav som skal sikre opparbeiding av Alvervegen med gang- og sykkelveg fram til avkøyrsløp til næringsområdet. Dette skal betre tilhøve knytt til trafikktryggleik. Vidare er opparbeiding av voll og vegetasjonsskjerm avbøtande tiltak for å skjerme eksisterande nabobusetnad i sør for næringsverksemda. Sikring av skjereringar og murar er også sikra i føresegnene.

Det er utarbeidd trafikkanalyse for krysset mot fylkesveg 565, som viser at krysset har kapasitet til å tole ei utbygging av begge dei aktuelle næringsområda med full utnytting på både områda. Det vil vere 12 % restkapasitet med utgangspunkt i framskriving av trafikkauke fram til 2030. Det er avdekka at krysset mot Alvervegen og krysset mot Alvermarka kan ha ein negativ effekt på kvarandre, noko som vil auke med auka trafikk inn til Alvervegen. Utgreiinga konkluderer likevel med at kapasiteten er tilstrekkeleg og at det ikkje vert naudsynt med ei endra utforming av kryss frå Alverflaten til Alvervegen.

Det kom inn 10 merknader frå offentlege mynde og naboar til oppstart. Desse er oppsummert i planskilddinga og kommentert frå plankonsulent. Fleire av naboane er uroa for trafikktryggleik i området og meiner også at vidare utbygging av næringsareal bør skje andre stadar enn i dette området. Vidare er avrenning og overvatn teke opp som mogleg problem som følgje av utbygginga. Det vert også trekt fram frå velforening og andre aktørar i tilstøytande næringsområde at vegtilkomst til området bør kome via Galteråsen. Det er sett inn rekkefølgjekrav som skal ta i vare trafikktryggleiken inn til næringsområdet. Utbygginga vil vere i tråd med gjeldande kommunedelplan som har vurdert området som føremålstenleg til næring. Overvatn skal handterast lokalt og fordøyast for ikkje å auke

avrenning til tilliggande område nedstraums for planområdet. Når det gjeld tilkomst via Galteråsen er det lagt til rette for ein framtidig tilkomst denne vegen, men sidan gjeldande kommunedelplan ikkje opner opp for dette er utbetring av tilkomst via Alvervegen lagt til grunn.

Vurdering

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

Tilhøvet til overordna plan:

Planframlegget følgjer i hovudsak dei grensene som er fastsett til næringsområde i gjeldande kommunedelplan for Knarvik-Alversund, men det er gjort nokre justeringar inn i LNF-område mot sør og aust for å få ei meir føremålstenleg utforming av næringsareala. Innskrenkinga av LNF-området er ikkje like stor som vedteken plan for Alver næringsområde, men legg til rette for ei grøn buffersone med voll som skal skjerme tilliggande bustader mot næringsområdet. Det er teke inn rekkefølgekrav som skal sikre opparbeiding av støyvoll. Administrasjonen meiner at dei føreslåtte endringane i høve gjeldande kommunedelplan er kurante, og at det er lagt inn gode avbøtande tiltak som vil skjerme bustadane godt frå aktiviteten på næringsareala.

Struktur i næringsområdet:

Det vert opna opp for høvesvis 12 og 15 meter høge bygg innanfor næringsområdet, og utnyttingsgrad er på 50 % BYA som er det same som tilliggande næringsområde. 15 % av BRA for næringsareala kan nyttast til kontor, sal og annan service som har direkte tilknytning til produksjons-, handverks- eller serviceverksemd. Krava er i samsvar med liknande næringsareal andre stader i kommunen og er satt slik for å bygge opp under at denne typen tenester fortrinnsvis skal kome i regionsenteret. Detaljhandel vert ikkje tillate i området. Strukturen vil avgrense noko kor mykje trafikk som vil kome til næringsareala. Administrasjonen meiner føringane for næringsområdet vil gje moglegheiter for ulike verksemdar å etablere seg, men det vil vere avgrensa kor mykje publikumsintensive verksemdar som vil etablere seg i området. Administrasjonen merker seg vidare at det er lagt inn byggegrenser mellom enkelte av næringsareala og mot tilstøytande næringsareal i vest. Det er administrasjonen si oppfatning at ein bør unngå å avgrense moglegheiter til fleksibilitet innanfor næringsområde, med mindre desse til dømes er knytt til avstand mot køyreveg eller liknande. Erfaringsmessig kan behov innanfor eit næringsområde endrast over tid, og ei avgrensing med byggegrenser kan då føre til unødige dispensasjonar om byggegrensa ikkje har eit spesifikt føremål. Administrasjonen vil soleis tilrå at byggegrenser mot vest i planområdet som ikkje er knytt til veg, og mellom BN1 og BN2 vert fjerna.

· Byggegrenser mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrenser mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen, tilgrensande næringsområde og inn i planområdet. Denne strekka har dårleg standard i dag, men det er regulert ny veg med fortau i tilgrensande reguleringsplan for Breimyra. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at Alvervegen skal oppgraderast i føresegnene. I føresegnene er det opna opp for tilsvarande etableringar som for næringsområdet Alver næringsområde. Administrasjonen er usikker på om tilsvarande rekkefølgekrav

bør gjelde for dette næringsområdet då ein innanfor dette området føreset at delar av området skal nyttast til uttak av stein for å realisere heile arealet som er sett av til næring. Ein slik aktivitet vil kunne medføre større trafikk med tunge køyrety på Alvervegen enn dagens situasjon, og det er ikkje synleggjort i planmaterialet om det er massebalanse i planområdet eller om massane skal køyrast vekk. Om det er planar om midlertidig steinknuseverk for å handtere stein får området er heller ikkje synleggjort. Ein slik aktivitet vil kunne føre til midlertidig eller meir langvarig støy frå området enn uttak av stein utan vidarefordling vil gjere. På bakgrunn av at det etter administrasjonen si vurdering er noko mangelfull informasjon knytt til dette, vil administrasjonen tilrå at rekkefølgjekravet for dette området vert skjerpa inn til at Alvervegen må vere ferdig oppgradert med gang- og sykkelveg før ein får sette i gang bygge- eller anleggstiltak innanfor området. Vidare er rekkefølgjekravet for tilstøytande næringsareal basert på at eksisterande verksemder har hatt behov for mindre tiltak på sine areal over tid, og ein har vurdert at ei trafikkauke på 10 bilar vil kunne vere akseptabelt for trafikktryggleiken langs Alvervegen. Med tilsvarande rekkefølgjekrav for dette området vil ein kunne få ei dobling i antall bilar før rekkefølgjekravet slår inn. Administrasjonen meiner at ein i høyringa bør vurdere om ein skal slå i saman rekkefølgjekrava for dei to områda, slik at den totale trafikkauken for begge næringsområda kan vere 10 bilar før kravet om utbetring av Alvervegen slår inn. Fram til denne vurderinga er gjort, meiner administrasjonen at rekkefølgjekravet må ligge på alle bygge- og anleggstiltak for dette planområdet. Vidare må rekkefølgjekrava knytast til tiltak og bruksløyve/ferdigattest.

· Endre § 2.2 til å omfatte alle bygge- og anleggstiltak innanfor planområdet og ta ut kulepunkt 2 knytt til at 10 nye parkeringsplassar kan etablerast før Alvervegen må vere ferdig utbeta.

Parkeringskrava for området er tilsvarande tilstøytande planområde og følgjer kommuneplanen sine krav til parkering for ulike næringsføremål.

Ein har vidare også kome til einigheit med grunneigarane i tilstøytande næringsareal om ein tilkomst til planområdet gjennom Alver næringsområde. Administrasjonen ser i utgangspunktet ikkje noko problem med den aktuelle vegframføringa. Det er kome inn framlegg til mindre endring av den tilstøytande reguleringsplanen Alver næringsområde, der den aktuelle vegtraseen er teke inn og det er gjort justeringar knytt til byggegrenser som vart vedtekne i kommunestyret for å sikre framtidig mogleg vegframføring til Alver næringsområde sør. Endringa i byggegrenser opner opp for at næringsareala sør i reguleringsplanen for Alver næringsområde får større fleksibilitet til å etablere bygg og anlegg enn det dagens situasjon opnar for. Totalt sett meiner administrasjonen at det er positivt at det er funne fram til ei vegløyving for dei to næringsområda.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er knytt rekkefølgjekrav til at naudsynt avfallshandtering skal vere etablert før det vert gjeve ferdigattest til nye tiltak innanfor næringsområdet. VA-rammeplan viser at overordna plan for VA-anlegg og overvatn er tilstrekkeleg ivareteke for området. Det er god vassforsyning til området med ny påkopling til kommunal leidning og det vil vere tilstrekkeleg kapasitet til å levere slokkevatn til området. Administrasjonen meiner utgreiingane i VA-rammeplanen sikrar ei forsvarleg utbygging av næringsområdet.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Det er utarbeidd ROS-analyse for området, som viser at det er nokre tilhøve som hamnar i gul sone og det er etter administrasjonen si vurdering vurdert tilstrekkelege tiltak for å bøte på desse tilhøva. Vidare er det sikra i planen at naudsynt sikring av skjeringar og skrentar vert utført. Administrasjonen har ingen merknader til ROS-analyse.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar i området, og administrasjonen kan ikkje sjå at utbygginga

av næringsområdet vil få konsekvensar som gjer at ein kjem i konflikt med omsyna naturmangfaldslova §§ 8-12 skal ivareta.

Det er ikkje gjort noko særskilt utgreiing av tilhøve til folkehelse i planmaterialet. Når det gjeld universell utforming vil TEK styre utforming av næringsbygningar, og næringsareala kjem til å bli planert slik at universell utforming vil vere mogleg. Vidare er det teke inn at statlege støyretningsliner skal gjelde for området, slik at spesielt støyande aktivitet som kan ha negativ verknad for tilstøytande bustad-, nærings- og friluftsområde ikkje skal etablerast. Det er lagt til rette for at stien aust for næringsområdet mot friluftsområda som ligg nord for næringsområdet skal kunne nyttast vidare og eventuelt også leggjast om og utbetrast. Administrasjonen meiner planframlegget tek tilstrekkeleg omsyn til folkehelseverdiar.

Terrenghandsaming:

Det har tidlegare vore steinuttak i planområdet, og ein legg til rette for at delar av området skal skytast vekk for å legge til rette for næring. Utover dette vil næringsbygg bli etablert slik at desse ikkje skal verte høgare enn næraste ås der turstien går bakom. På denne måten vil ein unngå at næringsområdet vert dominerande frå turstien. Utbygging av næringsområdet vil føre til til dels store inngrep i eksisterande terreng, men administrasjonen meiner at dette har vore ein føresetnad i samband med at næringsarealet vart teke inn i KDP.

Merknader til oppstart:

Dei fleste av merknadane knytt til oppstart er vurdert av plankonsulent og svara ut tilstrekkeleg gjennom planmaterialet etter administrasjonen si vurdering. Tilhøve knytt til trafikktryggleik langs Alvervegen er omtala, sjølv om administrasjonen si førebelse vurdering er at desse må strammast noko til grunna uttak av stein og total belastning for dei to reguleringsplanane samla. Vidare meiner administrasjonen at kommunedelplanen har teke stilling til kvar i kommunen det skal utviklast næring, og at ein må forholde seg til denne ved regulering av desse areala. Det same er tilhøve når det gjeld vegtilkomst via Galteråsen som er teke opp som tema. Ein slik tilkomst vil kome i konflikt med mellom anna turvegane mot friluftsområda i nord, og denne vegtilkomsten bør vurderast gjennom rulleringa av kommunedelplanen som er i gang. Det er likevel sikra areal til ei slik løysing som vil kunne realiserast om det vert opna opp for vegtilkomst mot Galteråsen.

Når det gjeld LNF-buffersona som vert trekt fram av dei næraste naboane til næringsområdet, vil arealet som er sett av til LNF i dag verte noko redusert, men vollen som skal etablerast mellom næringsområdet og bustadane vil bøte på reduksjonen, då den vil fungere både som støydemping men også som skjerm mot aktiviteten på området. Med omsyn til vedtak som vart gjort for reguleringsplan for Alver næringsområde meiner administrasjonen at dei tiltaka som vert sett fram vil vere positive for å skape eit skilje mellom bustadområda og næringsareala. Administrasjonen vil i høyringsperioden vurdere om krava knytt til etablering av vollen bør skjerpast inn noko i høve det som ligg i rekkefølgekrava for reguleringsplanen.

Planteknisk:

Planskildringa har feil i nummerering i kapittel 8 som må rettast opp før utlegging til offentleg ettersyn. Vidare er f_SKV i føresegnene omtala som f_SV, dette må rettast opp.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planframlegget. Den viktigaste endringa er at administrasjonen per no meiner at rekkefølgekravet knytt til utbetring av Alvervegen må skjerpast inn på bakgrunn av tenkt aktivitet i form av steinuttak i området, og også total belastning på vegen som følgje av at både næringsområda skal ha høve til å etablere areal med til saman 10 parkeringsplassar. Administrasjonen ynskjer å endre dette kravet i denne handsaminga, og sjå på alternativ i løpet av høyringsprosessen, der ein kan vurdere å slå saman rekkefølgekrava for dei to områda og få ei tilleggsvurdering på omfang av steinuttak. Om det er massebalanse i området, eller om uttaket av stein skal handsamast på området, vil dette kunne få utslag i planen elles. Vidare har administrasjonen nokre innspel knytt til byggegrenser og feilretting i planskildring og føresegner. Administrasjonen vil trekke fram at sjølv om ein har kome med ein reduksjon i LNF-området som skal fungere som buffer mellom næringsareala og bustadane som ligg inntil næringsområdet, så vil vollen som skal etablerast saman med vegetasjonen fungere tilsvarende godt som det opphavlege beltet. Om krava knytt til etablering av vollen skal skjerpast inn, vil administrasjonen vurdere i høyringsperioden og basert på innspel som kjem inn.

Totalt sett meiner administrasjonen at framlegget til reguleringsplan, med dei føreslåtte endringane, kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 17.10.2018:

Det kom inn totalt 5 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gongs høyring av planframlegget. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. Noregs vassdrags- og energidirektorat har ingen merknader til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Verte teke til orientering.

2. Statens vegvesen er positiv til at tilkomst inn til planområdet skal rustast opp, men peiker på at det ikkje er lagt til rette for trygg ferdsle for mjuke trafikantar gjennom næringsområdet, og det er heller ikkje omtalt i planomtalen eller ROS-analyse. Som minimum meiner vegvesenet at areal til fortau må sikrast. Når det gjeld trafikktilhøve på Alverflaten aksepterer vegvesenet at analyse viser at det vil vere kapasitet i krysset til den føreslegne utviklinga av næringsområdet, men peiker på at krysset nærar seg kapasitetsgrensa og vil ikkje tilrå noko vidare utbygging eller fortetting i dette området.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn fortau i planen og det er også lagt til rette for dette i tilgrensande plan for Alver næringsområde. Når det gjeld kapasitet

i krysset på Alverflaten er administrasjonen einig i vegvesenet si vurdering i høve framtidig kapasitet på krysset.

3. *Fylkesmannen i Hordaland* har nokre merknader knytt til ROS-analysa, oppdatert planskildring og oppbygning av føresegnene. Vidare meiner dei at § 1.9 gjerne kan flyttast inn som rekkefølgekrav i planen. Når det gjeld området som er sett av til tenesteyting meiner Fylkesmannen at dette ikkje er ein naturleg del av planen og at ein bør sette krav om at ein ved planlegging av resten av området som er sett av til tenesteyting også tar dette område tmed i planlegginga. Det bør også klargjerast kvifor området er med i denne planen og eventuelt vurdere rekkefølgekrav for området.

Administrasjonens vurdering: Det er gjort ei revidering av føresegnene der innspela til Fylkesmannen er teke omsyn til. 1.9 er teke inn som rekkefølgekrav. Vidare er det sett krav til at før det kan gjerast tiltak innanfor område for tenesteyting, må tilstøytande område vere ferdig regulert og teknisk infrastruktur med veg må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd. Vidare er føresegnene knytt til bygg delt inn for å gjere det meir oversiktleg og det er teke inn parkeringskrav for salsareal. Planskildring er også oppdatert.

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

Administrasjonens vurdering: Verte teke til orientering.

5. *Øyvind Eikefet* peiker på at næringsområdet vil stenge for bruken av naturområdet mot Tveitavarden og at etableringa er mot både kommunen sine egne intensjonar for bruk av areal og på tvers av nasjonale mål for tilgang til naturområder.

Administrasjonens vurdering: Arealet som vert regulert er sett av til næring i kommunedelplanen for området. Kommunedelplanen sikrar også ferdsleårer opp mot naturområdet nord for planområdet. Reguleringsplanane sikrar også framtidig fortau som kan nyttast gjennom næringsområda mot friluftsområda.

6. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* meiner at det bør vere fortau og mogeleg for rullestolbrukarar (som arbeidstakarar) å koma fram til dette området. Det må sikrast framtidig kopling for gang- og sykkelveg til Galteråsen.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn fortau i planen og for tilgrensande plan sik at tilkomst for alle grupper er sikra. Teknisk forskrift styrer krav til arbeidsplassar og tilrettelegging for rullestolbrukarar der. Fortauet vil verte kopla mot ei framtidig kopling mot Galteråsen.

7. *Eldrerådet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Verte teke til orientering.

8. *Levekårsutvalet* er bekymra for auka trafikk, og med tyngre køyrety, i krysset ved hovudveg (fylkesveg). Det må sikrast at veg til området i framtida går via Galteråsen, då med fortau.

Administrasjonens vurdering: Trafikktilhøve er vurdert i trafikkrapporten som viser at krysset vil tole den auka belastninga som vert lagt opp til i planframlegget. Administrasjonen og vegvesenet er likevel einige i at krysset ikkje bør få meir belastning enn det som er lagt opp til i vedtekne reguleringsplanar. Det er sikra at ny tilkomst til Galteråsen kan etablerast i planområdet, og at ein ved ei slik etablering vil stenge tilkomsten frå Alverflaten inn til næringsområdet slik at all trafikk hit vil gå via Galteråsen.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i 6 veker og det kom inn totalt 5 merknader til planen i tillegg til uttalar frå råd og utval. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i utgreiinga over. Som følgje av merknadane og vedtak i sak om mindre endring av naboplanen Alver næringsområde, er det teke inn fortau langs hovudtilkomsten gjennom området. Fortauet er avslutta inntil føresegnsområdet der ein mogleg framtidig trasé for vegtilkomst mot Galteråsen er regulert inn. Ein vil då kunne kople dei tilkomst for mjuke trafikantar mellom dei to områda og opp i mot friluftsområdet nord for planområdet.

Når det gjeld merknaden til Fylkesmannen, er føresegnene bearbeidd etter ynskja i merknaden. Rekkefølgjekrav er innarbeidd i høve området som ligg for tenesteyting, slik at dette området ikkje kan opparbeidast før teknisk infrastruktur og veg er sikra opparbeidd og tilstøytande område er regulert. Vidare er § 1.9 flytta til rekkefølgjekrav i tråd med merknaden til fylkesmannen. § 4 i føresegnene er delt inn i avsnitt med underoverskrifter for dei ulike tema i paragrafen. Det er teke inn eige føresegner knytt til parkeringskrav for salsareal som vert etablert innanfor planområdet. Planskildringa er også oppdatert og bearbeidd med

korrekte illustrasjonar.

Når det gjeld tilkomst til planområdet frå Alverflaten, meiner Statens vegvesen og Levekårsutvalet at ein med den planlagde utbygginga nærmar seg kapasiteten i krysset frå fylkesvegen. Vegvesenet rår til at ein av kapasitetsomsyn ikkje bør tillate meir utbygging i området. Administrasjonen er einig i vurderinga knytt kapasiteten i krysset og vil peike på at ein i føresegnene har krav om at dagens tilkomst til næringsareala i området skal stengast når ny tilkomst frå Galteråsen er på plass. Reguleringsplanen kan ikkje ta stilling til vidare utbygging i området, men merknaden frå vegvesenet vert teke med vidare inn i arbeidet med kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen.

Når det gjeld merknaden frå Øyvind Eikefet meiner administrasjonen at reguleringsplanen er i samsvar med intensjonane i kommunedelplanen og at ein med fortau gjennom næringsområdet vil legge til rette for at turgåarar vil kunne ferdast trygt gjennom næringsområdet mot friluftsområda i bakkant. Vidare sikrar reguleringsplanen stien/traseen sør/aust for planområdet som er vist i kommunedelplanen saman med grøn buffer rundt denne. Administrasjonen kan soleis ikkje sjå at ei utvikling av næringsområdet står i vegen for utøving av friluftsliv i området.

Oppsummert meiner administrasjonen at planen som ligg føre sikrar ei vidareutvikling av næringsområdet på Alver på ein god måte, der ein har kome til einigheit om trasé for tilkomst mellom dagens næringsområde og framtidig næringsområde. Vidare opnar planen for mogleg framtidig vegtilkomst frå Galteråsen og sikrar at ein ved etablering av denne stenger dagens tilkomst og slik reduserer trafikkpresset i krysset mellom fv 565 og Alvervegen. Planen opnar opp for ei vidareføring og utvikling av dagens næringsområde der ulike næringar kan etablere seg. Ved utvikling av området vert også utbetring av Alvervegen sikra, med fortau og betre veg saman med oppgradering av kommunale VA-anlegg. Administrasjonen vil tilrå at planen vert vedteken slik den ligg føre.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4127

Mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206

Vedlegg:

Notat - beskrivelse av planendringer - revidert 051018Føresegner Alver næringsområde, revidert

07.10.2018RP_201206_Alver NæringsområdeVedk plandokument endring Alver

næringsområdeHøyring av mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde - plan-id 1263-

201206Uttale til reguleringsplan Alver næringsområde - mindre endring av reguleringsplan - plan-ID

1263-201206Merknadsskjema

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 07.10.2018 og plankart datert 05.10.2018 vert lagt til grunn.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Asplan Viak har på vegne av Krom Holding AS fremja framlegg til mindre endring av reguleringsplanen på bakgrunn av at det er inngått avtale mellom grunneigarane om vegtilkomst til tilstøytande næringsareal i sør, på gbnr 137/23 m.fl., der det er starta opp planarbeid for næringsareala som ligg i kommunedelplanen.

Endringa gjeld internt regulert vegsystem, men har også verknad for oppdeling av næringsareala innanfor planområdet og for byggegrenser fastsett av kommunestyret i vedtak av saka. Det ligg inne rekkefølgjekrav som sikrar at tilkomst til næringsareal i sør er på plass før eventuelle bygg kan etablerast som hindrar ei slik tilkomst. Det vert vist til vedlagte planskildding for detaljar knytt til endringane.

I møte i plan- og miljøutvalet 25.04.2018 vart det gjort vedtak om å sende planen attende med krav om at fortau vert regulert inn langs hovudtraseen gjennom planområdet mot Alver næringsområde sør. Fortau er no lagt inn i plankart og føresegnar. Det er ikkje sett rekkefølgjekrav om opparbeiding av fortau.

Vurdering

Administrasjonen si vurdering av framlegget er at ny vegtrasé mot næringsareala i sør bidrar til å dirigere næringstrafikk noko lenger vekk frå nærliggande bustader og ein kjem inn i tilliggande næringsareal frå nordvest. Administrasjonen meiner denne delen av endringa er uproblematisk. Vidare er det gjort nye inndelingar av næringsareala som følgje av ny vegstruktur. Administrasjonen vurderer desse endringane som kurante og ein vidarefører i stor grad byggehøgder og utnytting, med unntak for nytt område BN5 som får to meter høgare byggehøgde. Som følgje av at snuhammar vert fjerna og byggegrensa vert justert, kan ein også få ei noko betre utnytting av gbnr 137/202 som ligg opp i mot tilgrensande bustader.

Administrasjonen registrerer at det ligg byggegrenser mellom dei ulike næringsfelt, og har vurdert at desse byggegrensene bør endrast eller fjernast enkelte stader for å sikre ei meir fleksibel arealutnytting i og mellom felt. Revidert plankart viser desse endringane knytt til byggegrenser. Tilsvarende er også gjort for reguleringsplanen Alver næringsområde sør som er på høyring, for å legge til rette for at ein kan etablere bygg på tvers av dagens eigedomsgrenser om dette skulle verte aktuelt i framtida.

Det er gjort ei mindre justering av rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av veg og gangsystem inn til planområdet som følgje av at reguleringsplan for Breimyra har vorte endra med nye krav til opparbeiding av veg og gangveg. Administrasjonen har vurdert om det skulle gjerast mindre justeringar i føresegn knytt til vegetasjonsskjerm, men har konkludert med at innhaldet i føresegna gir tilstrekkeleg moglegheit til å etablere naudsynte tiltak innanfor føremålet. Elles er § 4.1.2 knytt til SK4 presisert i samsvar med merknad frå Lars Øyvind Hillestad.

Etter vedtak i plan- og miljøutvalet er det lagt inn fortau langs hovudtraseen gjennom planområdet mot naboplanen Alver næringsområde sør. Det er ikkje sett rekkefølgjekrav for opparbeiding av fortau og administrasjonen meiner at opparbeiding av fortau kan vurderast som rekkefølgjekrav i samband med framtidig vegtilkomst frå Galteråsen og ikkje fortau vert opparbeidd før.

Oppsummert er administrasjonen si vurdering at endringane som er gjort ikkje vil gå ut over hovudintensjonen med gjeldande reguleringsplan og at framlegget kan handsamast som ei mindre endring av planen. Endringa sikrar vegtilkomst til tilliggande næringsareal slik at desse kan verte utnytta i samsvar med gjeldande kommunedelplan.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
119/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/194

2. gangs handsaming av reguleringsplan Sjørneset, plan-id 1263-201501

Vedlegg:

Planrapport 07.10.2018Føresegner Sjørneset 04.10.2018Reguleringsplan 28.08.2018Illustrasjonsplan 28.08.2018VA rammeplan-RorbuerSnitt ASnitt BSnitt CSnitt DUttale - 2 gongs - Offentleg ettersyn - Gnr 10 og 11 bnr 1 16 mfl - Sjørneset - Bolig og naust - Privat detaljreguleringUttale vedr - Kunngjering 2. gangs høyring av reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501, gbnr 10/16 mfl., Lindås kommune.PDFFråsegn til offentlig ettersyn av 2. gangs høyring av reguleringsplan for SjørnesetMerknad til 2. gangs høyring av reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501 - Lindås kommuneUttale til 2. gangs høyring av reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501Fråsegn - Offentleg ettersyn av detaljregulering for Sjørneset - Lindås kommune.pdfSamordna uttale med motsegn - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 10 og 11 bnr 1 16 mfl - Sjørneset - Bolig og naust - PrivMerknad 1 gangs høyring Sjørneset - plan-ID 1263-201501Uttale - offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sjørneset - gbnr 10/16 mfl RødlandUttale til 1. gangs høyring og offentlig ettersyn for Sjørneset, planid 1263-201501Uttale - 1 gangs høyring og offentlig ettersyn for SjørnesetUttale - Sjørneset - PlanID 1263-20150117_116199-4Merknad til offentlig ettersyn for Sjørneset - PlanID 1263-201501 - Lindås kommuneMerknad- Kunngjering 1. gangs behandling og offentlig ettersyn for Sjørneset, PlanID 1263-201501

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Sjørneset, plan-id 1263-201501, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 04.10.2018 og plankart datert 28.08.2018 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 Sjurneset har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 08.11.2017 til 20.12.2017. Det kom inn til saman 9 merknader til planframlegget, derav motsegn frå Fylkesmannen knytt til privatisering av strandsona gjennom etablering av rorbuer i område som er sett av til naust. Det har vore halde dialogmøte med Fylkesmannen der ein har gått gjennom motsegna og i etterkant justert plasseringa av rorbuene slik at desse vert trekt lenger vekk i frå sjøkanten. Det er i tillegg teke inn ei utfylling i sjø, slik at kaiområdet vert utvida og betrar tilgjenge for ålmenta langs sjøen. Vidare er det i revidert plan teke inn to fleire bustader, slik at området sett av til bustader vert betre utnytta. Nytt planframlegg har i samråd med utvalsleiar i PMU vore sendt på nytt offentleg ettersyn i 4 veker, der Fylkesmannen har trekt si motsegn mot planen.

Alle merknadane til planframlegget og uttalar frå råd og utval i kommunen vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering til kvar merknad.

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

Saksnr	Utval	Type	Dato

1.gangs handsaming av reguleringsplan Sjurneset

Vedlegg :

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjørneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Rorbuer (BFK1) vert erstatta med naust, og skal følgje same struktur som BUN2.

.....

Plan- og miljøutvalet - 110/17

PM - behandling:

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjørneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjørneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 038/17

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har fått orientering.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne har fått orientering.

Eldrerådet - 032/17

ER - behandling:

Eldrerådet er enig med rådmannens framlegg. Eldrerådet meiner det bør sikrast parkeringsplass for rullestolbrukarar/handikappa på parkeringsplassen. Det bør også sikrast tilkomst til kaiområdet for funksjonshemma.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet er enig med rådmannens framlegg. Eldrerådet meiner det bør sikrast parkeringsplass for rullestolbrukarar/handikappa på parkeringsplassen. Det bør også sikrast tilkomst til kaiområdet for funksjonshemma.

Levekårsutvalet - 054/17

LE - behandling:

Orientering til saka v/Hars Kristian Dolmen-rådgjevar Plan

Levekårsutvalet støttar Plan- og miljøutvalet sine vurderingar.

Samrøystes vedteke.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.11.2017:

Levekårsutvalet støttar Plan- og miljøutvalet sine vurderingar.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

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

Forslagsstillar for reguleringsplanen er Jan Rune Hosøy, ein av fleire grunneigarar.

Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap AS.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for einebustader, hytte, rorbuer og naust, med tilhøyrande anlegg. Sjørneset ligg på nord/sørsida av Hindenesfjorden. Planområdet omfattar heile eller deler av eigedomane gårds- og bruksnummer 10/16, 10/60, 10/69, 10/40, 10/47, 10/46, 10/31, 10/1, 10/57, 11/61, 11/91 og 11/5.

Planområdet er 42 dekar og er tenkt regulert til 5 einebustadtomter (4 av desse er eksisterande bustader), 1 fritidsbustadtomt (eksisterande frittliggjande hytte), 10 naust og 5 rorbuer, småbåthamn (VS), friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV), veg, felles parkeringsplassar for naust og rorbuar, kai, grønstruktur og friluftsmål (LF). Planområdet er delvis bebygd og terrenget er varierende frå flatt, skråande og bratt. Planområdet er vestvendt og det er gode soltilhøve. Terrenget skrå oppover frå sjøen. I dag består planområdet av bustader, hytter, uthus, naust og kaiområde. Planforslaget er ei vidareføring og ei utviding av eksisterande bruk. Planforslaget er i hovudsak i samsvar med arealføremåla vist i kommuneplanen, med unntak av rorbuer og veg til naust. I tillegg er fritidsbustad, BFF 1 ikkje i tråd med kommuneplanen (er lagt som bustadområde), men det er ein eksisterande fritidsbustad på tomte i dag.

Det er lagt opp til etablering av 10 naust. 8 av desse er samla i ei naustrekke (BUN2) og er delt opp i 2+3+3. Krav til byggehøgde er satt til maksimalt 5 meter frå topp golv/brygge, og er i samsvar med føringane for naust i kommuneplanen. Det er i tillegg fastsatt i føresegnene at det ikkje er tillat med permanent opphald i naust. Det er lagt opp til 5 rorbuar som er samla i ei rekke (BFK1) og er delt opp i 2+3. Krav til byggehøgde er satt til maksimalt 8 meter. I føresegnene så er bruk av rorbuer skildra; «Rorbuer 1 etg. skal førast opp for oppbevaring av fiskeutstyr og for overnatting i 2 etasje». Vidare gjev føresegnene detaljerte føringar for utforming av både naust og rorbuer.

Reguleringsarbeidet er varsla etter krava i plan- og bygningsloven. Undervegs i planarbeidet har det vore bytte av konsulent. I planskilddinga vert det opplyst om at det har kome inn to merknader, frå Statens vegvesen og Fylkesmannen. Det vert og vist til at konsulent og oppdragsgjevar ikkje var kjent med at det har kome inn innspel til planarbeidet, og at dei to innkomne merknadene er kome inn etter at konsulent har vore i kontakt med Statens vegvesen og Fylkesmannen. Det kan difor vere andre merknader som er sendt inn, som ikkje er kjent for konsulent.

Tilkomst vil skje frå privat kjøreveg frå Hosøyvegen. Hosøyvegen er kopla på fylkesveg 349, Stranda vegen. Det går sti ned til kaiområdet i dag, elles går det vegar til eksisterande bustadar i planområdet. Det vert etablert tre nye fellesvegar, i tillegg til eksisterande veg.

I planskilddinga vert det opplyst om at det ikkje er verdifull naturmangfald i planområde (plantar, dyr og fugler).

Det er behov for kartlegging av området med omsyn til eigedomsgrenser.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom planforslaget for Sjørneset og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema og framlegg til endringar og justeringar i planframlegget er presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan:

Planområdet er ikkje regulert. I kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 er planområdet vist som bustadområde, spreidd busetnad og naust.

Rorbuar og veg til naust er ikkje i samsvar med overordna plan, kommuneplanen 2011-2023. Etablering av rorbuer opnar opp for ei bruk av området på lik linje med fritidsbustader. Det er ikkje tradisjon i Lindås kommune å tillate etablering av rorbuer, og å tillate utbygging av rorbuer i område sett av til naust i kommuneplanen, vil kunne få ein uheldig presedensverknad. Administrasjonen rår difor til at rorbuer i planforslaget vert tatt ut og erstatta med naust. Dei nye nausta skal ha same utforming som naust som allereie er lagt inn i planforslaget. Veg til naust og etablering av parkeringsplass vil gje ein betre tilkomst til kaiområdet, både for eigarar av fritidsbustad og naust, samt for ålmenta. Administrasjonen er positiv til etablering av veg til kaiområde og parkeringsplass.

1. Rorbuer (BFK1) vert erstatta med naust, og skal følgje same struktur som BUN2.

Bygningar og anlegg:

Bustadområde er i hovudsak ei vidareføring av eksisterande bruk. Det er berre lagt opp til ein ny bustad i planområdet. For å sikre minst mogleg negativ fjernverknad av ny bustad på BFS1 er det lagt inn maksimal byggehøgde på 8 m.

Fritidsbustad på BFF1 er ein eksisterande fritidsbustad i dag. Det er lagt inn ein maksimal byggehøgde på 6 m for å sikre at ein eventuell ny hytte på tomte ikkje vil ha for stor negativ fjernverknad.

Etablering av naust, rorbuer og parkerings- og veganlegg vil innebære store endringar i planområdet. Fjernverknaden av skjæringane vert derimot mindre til dømes ved at parkeringsplassen vert etablert i bakkant av naustrekka på BUN2. I tillegg er det allereie eit naust- og kaiområde i planområdet, slik at planforslaget legg opp til ein utviding av eksisterande bruk.

Totalt sett meiner administrasjonen at planforslaget er tilrådeleg.

Vegar, trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst vil skje frå privat kjøreveg frå kommunal veg Hosøyvegen. Hosøyvegen er kopla på fylkesveg 349, Stranda vegen. Det går sti ned til kaiområde i dag, elles går det vegar til eksisterande bustar i planområdet. Det vert etablert tre nye fellesvegar, i tillegg til eksisterande veg. Planforslaget legg opp til ei endring i utforminga av avkøyrsløp til BFS5, slik at det vert ein felles avkøyrsløp til f_SV1.

Det skal etablerast parkeringsplassar på kaiområdet og ein stor felles parkeringsplass for naust og rorbuer. Parkeringskrava for bygningar innanfor planområdet følgjer elles parkeringskrava som ligg i kommuneplanen. Eksisterande vegnett innanfor området vert i stor grad vidareført i planframlegget og

ein legg opp til ei utviding av vegane, som vil betre framkomsten for til dømes brannbilar.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

Det er private V/A løysingar i området og privat drikkevatn frå borrehull. Det er utarbeide ein V/A plan som bidrar til å redusere talet på slamavskiljarar og utslepp til sjø. Det vil truleg verte krav om rensing av avløp. Eventuelt krav til rensing av avløp vert vurdert i den vidare prosessen.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

I planskildringa vert det opplyst om at det ikkje er verdifull naturmangfald i planområde (plantar, dyr og fugler).

ROS-analyse viser tema som krev utgreiing eller avbøtande tiltak (gul farge i skjema). Dei viktigaste er storm/sterk vind og overvasshandtering.

Administrasjonen meiner at dei viktigaste problemstillingane i ROS knytt til tiltaka i reguleringsplanen er vurdert.

I høve folkehelse kan ikkje administrasjonen sjå at planframlegget vil medføre spesielle ulemper knytt til folkehelse då det ikkje er etablert turstiar eller liknande gjennom området.

Terrenghandsaming:

Planforslaget vil innebere store terrenginngrep i strandsona. På same tid er deler av planområdet allereie opparbeidd med naust og kai, og arealet er avsatt til naustområde i kommuneplanen. For å minimere fjernverknaden av inngrepet er det mellom anna lagt begrensningar på byggehøgde for BFF1, samt krav til høgde på skjæringar m.m.

Merknader knytt til oppstart:

Oppstart av planarbeidet var varsla i 2015. Oppdragsgjevar og konsulent var i utgangspunktet ikkje kjent med at det hadde kome inn merknader til oppstart. Konsulent har vore i kontakt med Statens vegvesen og Fylkesmannen i saka, og vart da kjent med at det har vore sendt over merknader til oppstart tilbake i 2015. Desse er lagt ved saka. Det er difor uklart om det og kan vere andre merknader som er sendt inn til oppstart i 2015, som ikkje er kjent for oppdragsgjevar og konsulent. Administrasjonen legg til grunn at ein ved høyring av planforslaget vil avdekkje om så er tilfele, og at eventuelle merknader kan tas opp til vurdering gjennom høyring av planforslaget.

Merknaden til Statens vegvesen om inkludering av kommunal veg Hosøyvegen fram til kryss fv. 394 Stranda og at kryss mellom kommunal veg og fylkesveg må byggast om før utbygging av planområdet, er ikkje teke til følgje, elles er merknadane i stor grad følgt opp. Det er administrasjonen si vurdering at den planlagde utbygginga, ikkje vil medføre ei trafikkauke av ein slik grad at ein skal pålegge utbygger å regulere eller opparbeide dette krysset.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har eit framlegg til endring i planframlegget. Administrasjonen vil tilrå at rorbuer vert tatt ut av planforslaget, og erstatta med naust. Nye naust skal ha like krav til utforming som naust i BUN2.

Planforslaget legg opp til ei stor utviding av eksisterande bruk av området i dag, særleg med tanke på etablering av naust og rorbuer. I og med at kommunenplanen legg opp til naustområde her, er det etter administrasjonen sin vurdering, riktig å legge opp til ein slik utvikling av området. Området, BUN 2, er i dag lite framkommeleg, og planlagd utbygging vil legge betre til rette for bruk av området. Området skal vere ope for fri ferdsle.

Når det gjeld tilhøvet til fylkesvegen har administrasjonen vurdert at det ikkje er nødvendig å inkludere krysset mellom kommunal veg og fylkeskommunal veg i reguleringsplanen.

Med dei føreslåtte endringane meiner administrasjonen at planframlegget kan leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn.

Gjennomgang av merknader og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 17.10.2018:

Det kom inn totalt 9 merknader frå offentlege mynde og naboar ved første gongs høyring av planframlegget og 5 merknader til andre gongs høyring. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadar og uttalar vert gjennomgått under.

1. *Bergen og Omland Hamnevesen* kan ikkje sjå at planframlegget på dette stadiet kjem i konflikt med deira interesser.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Fiskeridirektoratet* meiner planframlegget ikkje vil kome i konflikt med viktige regionale eller nasjonale fiskeriinteresser i området.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Statens vegvesen* peiker på at krysset mellom Hosøyvegen og fylkesveg 394 ikkje

har ein standard som tillét særleg trafikkvekst. Dette gjeld også fv. 394 generelt. Vegvesenet meiner at kommunen bør avgrense vidare utbygging i dette området, og særleg bustadbygging som vil vere bilbasert. Til andre gongs høyring av planframlegget peiker vegvesenet vidare på at ein bør vurdere tryggingstiltak for mjuke trafikantar internt i planområdet og på kommunal veg fram til kryss ved fv. 394.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen har vurdert trafikale tilhøve på den kommunale vegen og har kome fram til at omfanget av utbygginga ikkje utløyser spesielle tiltak langs den kommunale vegen eller i krysset mot fv. 394. Det er lagt opp til tre nye bustader og fem rorbuer i tillegg til 9 naust som vil generere ei avgrensa mengde trafikk.

4. *Kystverket* peiker på at dei ynskjer at søknadsplikta etter hamne- og farvasslova vert teke inn i føresegnene og at tiltak som vert planlagt etablert må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei tåler den påkjenninga dei kan verta påført av farvatnet.

Administrasjonens vurdering: Føresegn om søknadsplikt etter hamne- og farvasslova er teke inn i føresegnene, saman med krav om tilstrekkeleg prosjektering og dimensjonering.

5. *Norges vassdrags- og energidirektorat* har ingen merknader til reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *BKK Nett AS* har generelle merknader og peiker på at eksisterande høgspenline gjennom området må takast omsyn til nettstasjon som ligg nær den austlege delen av planområdet.

Administrasjonens vurdering: Høgspenline og nettstasjon kjem utanfor planområdet og det er lagt til rette for at ny nettstasjon kan etablerast innanfor planområdet.

7. *Hordaland fylkeskommune* var kritisk til etablering av rorbuer i strandsone ved første gongs høyring av reguleringsplanen. Ved andre gongs høyring var dei positive til grepa som var gjort for å hindre privatisering av strandsona. Dei peika på

at utforming av naust og rorbuer bør gjenspegle tradisjonelle naustmiljø.

Administrasjonens vurdering: Kapittel 4 i føresegnene set krav til at naust og rorbuer i hovudsak skal utformast i tre og fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Føresegnene følgjer opp krava sett i kommuneplanen til utforming av naust.

8. *Fylkesmannen i Hordaland* hadde motsegn mot dei planlagde rorbueane basert på strandsonevern og privatisering av strandsona. Ved revidert framlegg var Fylkesmannen nøgd med endringane som er gjort i planframlegget for å sikre tilgang til strandsona for ålmenta. Fylkesmannen ynskjer likevel at det vert sett fram rekkefølgjekrav om etablering av kaifronten i forkant av rorbueane for å sikre god tilkomst for ålmenta.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn rekkefølgjekrav om at ny kaifront skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest til rorbueane.

9. *Reidun Stensland* peiker på at naust BUN3 kjem tett opptil eksisterande altan på hennar eigedom og at det ikkje ligg føre noko avtale om inngrep på hennar eigedom. Vidare peiker ho på at tilkomst til hennar fritidseigedom vil verte negativt påverka av planframlegget og peiker på moglege løysingar for dette. Ho stiller vidare spørsmålsteikn med talet på parkeringsplassar nede på kaien og om dette er naudsynt. Ho peiker vidare på at påstanden i planskildringa om at utviklinga av området vil vere lite bilbasert ikkje stemmer. Ho peiker vidare på at hennar eksisterande parkeringsplassar vert sikra i den nye planen. Avslutningsvis peiker Stensland på at utviklinga i området vil påverke opplevinga på deira eigedom negativt då det vil bli mindre ro og stillhet i området.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld naust BUN3 så er dette tiltenkt Stensland og er difor plassert tett på hennar eigedom. Endra planframlegg medfører at ny tilkomst til 10/60 vert sikra på baksida av rorbueane. Ny parkeringsløyving samlar all parkering på f_SPA1 der det også vil vere høve til å parkere for 10/60. Eksisterande parkeringsplassar vert ikkje påverka av ny tilkomst til kai- og parkeringsområdet. Når det gjeld utviklinga av området, så er dette bestemt i kommuneplanen og vil endre dagens tilhøve for fritidsbustaden på 10/60 slik Stensland peiker på.

10. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* har ingen merknad til planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

11. *Eldrerådet* er einig med rådmannens framlegg. Eldrerådet meiner det bør sikrast parkeringsplass for rullestolbrukarar/handikappa på parkeringsplassen. Det bør også sikrast tilkomst til kaiområdet for funksjonshemma.

Administrasjonens vurdering: Det er teke inn i føresegnene at minimum 10 % av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for rørslehemma. Det vil vere tilkomst til kai- og naustområdet for rørslehemma.

12. Levekårsutvalet støttar plan- og miljøutvalet sine vurderingar.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i to rundar på høvesvis 6 og 4 veker og det kom inn til saman 14 merknader i dei to høyringsrundane i tillegg til uttalar frå råd og utval i kommunen. Dei ulike merknadane er kommentert og vurdert i utgreiinga over. Som følgje av motsegna til planen er det gjort ein del endringar i høve rorbuer, utviding av kaiområdet og plassering av parkering for planområdet. Vidare er det teke inn to fleire bustader i planframlegget.

Når det gjeld etablering av rorbuer i strandsona, er det gjort grep i planen for å sikre at desse ikkje verkar privatiserande på strandsona. Det er teke inn ei utviding av kaien i forkant av rorbuene, samstundes som det er sett krav om at rorbuene skal etablerast på eit høgare nivå enn kaien og at arealet i forkant av rorbuene skal gjerdast inn for å sikre eit tydeleg skilje mellom privat og ålment tilgjengeleg areal. Det er vidare sett inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av kaifronten i forkant av rorbuene.

Tilkomst til rorbuene og kaiarealet er endra saman med plassering av parkeringsarealet, slik at tilkomst til fritidsbustaden på 10/60 kjem i bakkant av rorbuene. All parkering er no samla på f_SPA1 slik at det ikkje vert lagt opp til parkering på kai. Det er likevel køyretilkomst ned til kainivå for å kunne hente/bringe utstyr til naust og kai.

Det er vidare teke inn ytterlegare to bustadtomter i planområdet, for å sikre ei føremålstenleg utnytting av bustadarealet som er lagt inn i kommuneplanen. Administrasjonen har også føreslått dette overfor tiltakshavar tidlegare i planprosessen. Dei to ekstra bustadtomtene

representerer etter administrasjonen si vurdering ikkje ei stor auke i trafikk, slik at ytterlegare tiltak for mjuke trafikantar er ikkje naudsynt som følgje av endringa. Administrasjonen vil soleis halde på vurderingane som vart gjort i førstegangshandsaminga av planen.

Oppsummert meiner administrasjonen at det no ligg føre eit gjennomarbeidd planframlegg som legg til rette for ei balansert utvikling av området som er sett av i kommuneplanen. Området slik det ligg i dag er lite tilgjengeleg for ålmenta og bær preg av å vere lite brukt. Med ny kaifront og utbetring av tilkomst til området legg ein til rette for at ålmenta kan ta området i bruk samstundes som ein føl opp intensjonen i kommuneplanen og tiltakshavar sine ynskjer for området. Dei nye tiltaka legg også til rette for at ein kan samkøyre avløp for området. Administrasjonen vil tilrå at planen vert vedteken slik den ligg føre.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
120/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/413

Reguleringsplan Nystøltunet - Framlegg til 1.gongs handsaming

Vedlegg:

Regplan Nystøltunet Planskildring 280518Nystøltunet Plankart A1 20180809Regplan Nystøltunet
Føresegner 140918Regplan Nystøltunet VA-rammeplan 080618Nystøltunet Illustrasjonsplan A2
20180809Nystøltunet Snitt-Terrengprofil A-A A3 20180809Nystøltunet Snitt-Terrengprofil B-B og C-C
A3 20180809

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Nystøltunet, planID 1263-201603, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Nystøltunet vert fremja av Cardo 8614 AS på vegne av tiltakshavar

Nystølen Eigedom AS. Planområdet ligg på Fyllingsnes, er på om lag 27 da og omfattar eigedom gnr 214 bnr 22, 41, 96 mfl. Oppstart av planarbeidet vart annonsert 9.3.2016.

Framlegg til reguleringsplan for Nystøltunet har i seg 3 delar. Det tar utgangspunkt i at tiltakshavar har ønskje om å leggje til rette for 21 nye bustadar med tilhøyrande anlegg. Vidare at eit eksisterande område for fritidsbustad, som delvis er omfoma til bustad, i si heilhet vert regulert til bustad (9 eigedomar). Endeleg er det ein del som planmessig legg til rette for eit naustområde ved Litlevågen.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Fleire av dei kan og gje ramme for Nystøltunet, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen

Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær

Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet

Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt

Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Sikre eksisterande og nye buområde og infrastruktur mot konskevensar av klimaendringar

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag

Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommuneplanens arealdel syner kva arealbruksføremaal som gjeld for området og ramme for gjennomføring ligg i planføresegnene.

Arealbruksføremaal og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad, fritidsbustad og noko restareal som LNF. Delområda er delvis utbygde og noko blanda busetnad mellom bustad og fritidsbustad.

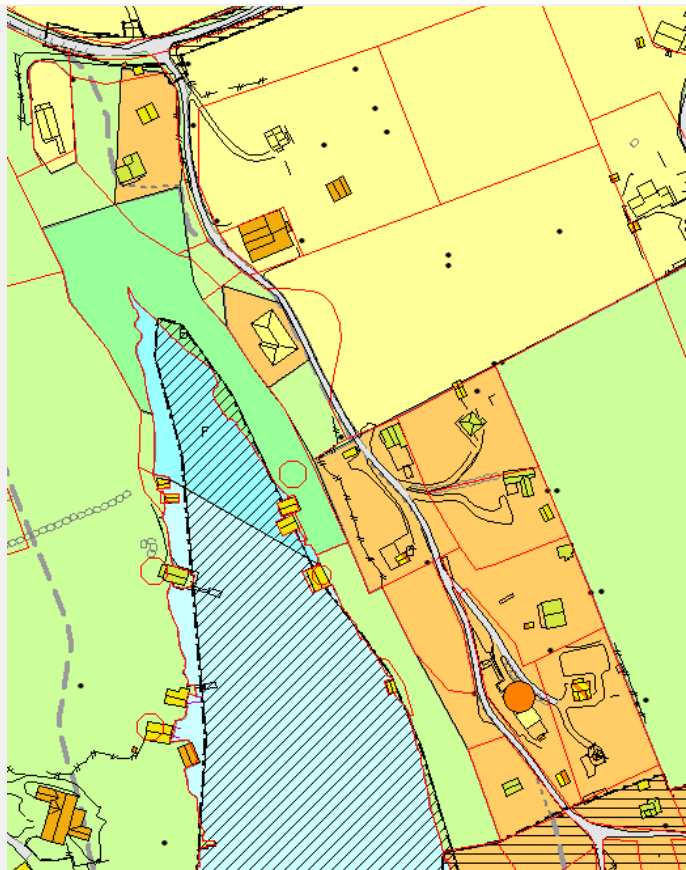
Planområdet grensar opp til friområde (badeplass) og sjøareal registret som omsynssone nede i Litlevågen. Omsynssona gjeld friluftsliv.

Det er særskilte krav til vatn og avlaup for området. Det er utarbeidd rammeplan for VA som syner at det er mogleg å etablere

anlegg slik tiltakshavar ønskjer. I tillegg ønskjer Lindås kommune å ta del i anlegget for å sikre offentlege interesser

Det er ei eksisterande registrering av funksjonell strandsone som berører området. Grå stipla linje i kartutsnittet følgjer inn i planområdet og vegen utover.

For dei aktuelle områda gjeld eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk, jfr KPA pkt. 1.1



Utsnitt KPA 2011-2023

Framlegg til plan

Nye bustader

«Del 1» av planområde ligg tett opp til Fyllingsnesvegen som er kommunal og legg til rette for etablering av 21 nye bueiningar delt på 4 bygg som er planlagt i ein tunformasjon (BKS1-4).

Eksisterande busetnad

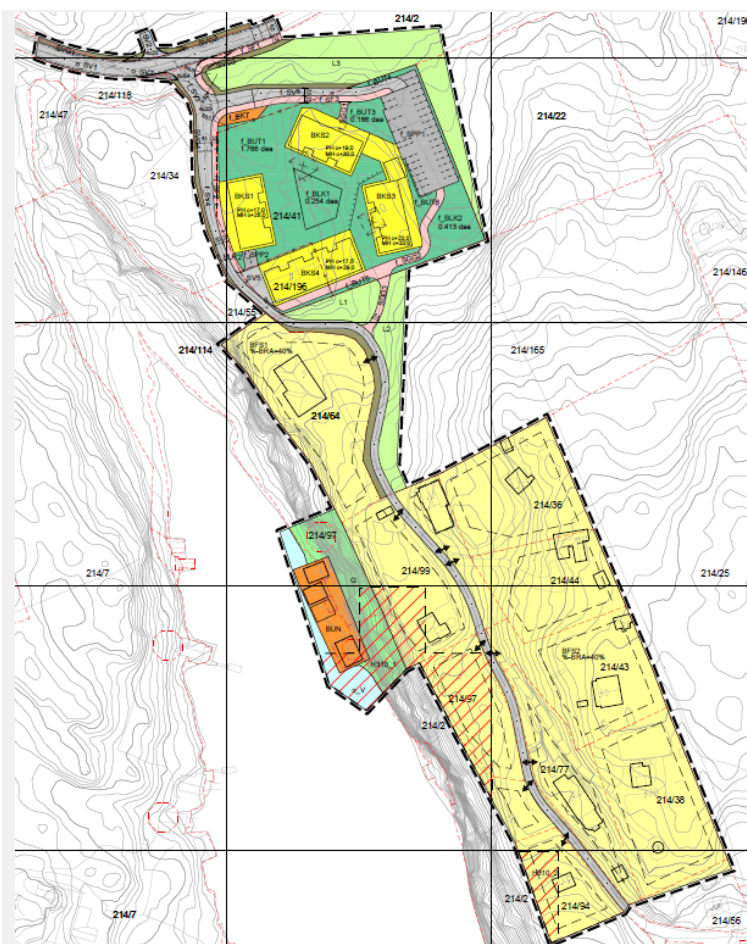
«Del 2» av planområdet gjeld eksisterande eigedomar (BFS1 og 2) som i utgangs-punktet er bygd med fritidsbustadar. To av eigedomane (gnr 214 bnr 64 og 77) er bebygd med bustadar

Naust

«Del 3» av planområdet gjeld naust og avsett areal ligg runst 3 eksisterande naustbygg. Føremålet er å planmessig sikre dess samt at det vert lagt til rette for å byggje eit nytt bygg i eit tomrom som er i rekka som vist i plankartet.

Storneset hyttelag

Mot sør grensar planområdet mot Storneset som er eit område for fritidsbustad.



Utsnitt plankart

Planområde

Planområdet er i dag et blandet bolig og hytteområde, med i tillegg et mindre næringsbygg og tre naust. Hytteområdet reguleres til bolig slik at allerede omsøkte bruksendringer og eventuelt kommende til bolig blir i tråd med planstatus. Næringsområdet blir relativt sett uendret, men lagt til sokkel av nye boliger. Naustområdet får et nytt naust mellom eksisterende. En boligeiendom med et våningshus, et uthus hønsehus og et redskapsskur/utedass blir til 19 nye boliger, kjedet og i en til to etasjer med hems.

Alle fritidseiendommer og boligeiendommer blir foreslått regulert som enebolig, tomannsbolig eller enebolig med utleiedel med utnyttelse 40 % BRA og maksimal gesims og mønehøyde henholdsvis 6 og 10 meter. Disse er i feltene BFS1 og BFS2 (Boliger frittliggende småhus).

Naustklyngen med tre naust får et fjerde naust mellom eksisterende naust. Dette følger KPA Lindås sine normer for naust hva angår maks størrelse, maks vindusflate, etasjer og mønehøgde. Veilederens krav er nedfelt i bestemmelsene. Nevnte naust er et erstatnings-naustetomt som ble gitt ved fravikelse av naust da friluftsområdet fikk tidligere område. Friluftsrådet har gitt positiv uttalelse til at naustet kan etableres (frå planskildringa).

Situasjonsplan

«Nystøltunet» er planlagt etablert som eit klyngetun med felles leike- og opphaldsareal inne midt mellom husa. Traséar for ferdsle internt er skjerma frå tilkomst



og parkering.

Hovudparkeringa er plassert skjerna i bakkant av busetnaden slik at bilar og parkering ikkje vil vere eit dominerande inntrykk når ein kjem til staden.

Det er lagt opp til at denne delen av planområdet vert svært lett tilgjengeleg.

Tunet er vendt mot sør-sørvest, er skjerna og vil ha gode soltilhøve. Føresegna er forma slik at uteopphaldsarealet (f_BLK1 og f_BUT1) skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve

«Del 2 og 3» av planen gjeld området for fritidsbustad og naust. Situasjonsplanen syner i all hovudsak eksisterande bygningar (brune) og eit nytt naust.

Utsnittet syner at området ned mot sjø er svært bratt og er ikkje eigna for ferdsle. Det er slik sett eit markant skilje mellom øvre og nedre del av området.

Av bygnigane oppe er det eigedomane gnr 214 bnr 64 og 77, øverts til venstre og nest nedst til høgre i utsnittet som er bygd som bustadar.

Området for naust er eksisterande lite naustmiljø som ikkje er merka med føremålet naust i gjeldande arealplan. Det eine nye naustet hadde tidlegare si tomt lengre inn i vågen der det noe er badeplass. Ein har etter samråd med Bergen og omland friluftsråd føreslege at naustet plasserast på ein «ledig» grunn i eksisterande naustrekkje.



Området som er føreslege til naust er ikkje lagt ut til dette førmålet i gjeldande arealplan.

Det er tatt med for på den eine sida på ein planmessig måte kunne ta i vare dei eksisterande nausta. På den andre sida, slik ein oppfattar tilhøva; gje rom for å ta i vare eit naust og naustegrunn som vart avstått da friluftsområde i innerste del av vågen vart sikra.

Denne tomta er i noko grunnlaget omtala som ei erstatningstomt og må da finne sin plass i alle høve.

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart samt seinare dialog og som administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskilddinga og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan tek i vare tiltakshavar sine ønskje for å leggje til rette for nye bustadar.

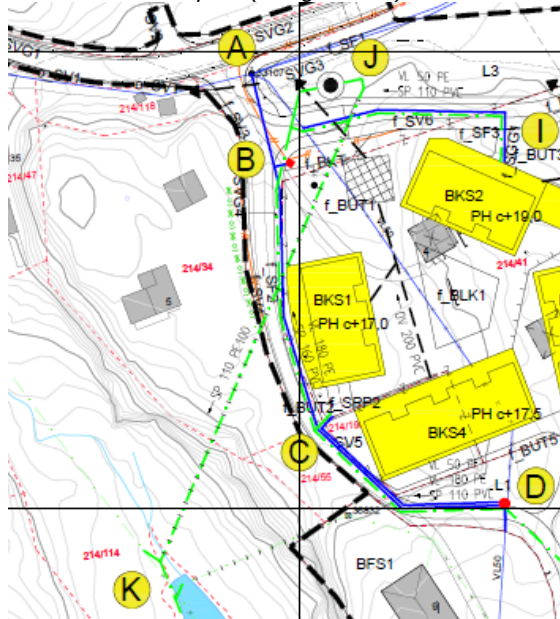
Som nemnt kan ein seie at planområdet består av tre delar. Den fyrste gjeld området (BKS1-4) er sjølve «Nystøltunet» der dei nye bueiningane skal etablerast. Det andre området (BFS1-2) fevner om eksisterande bustad og fritidsbustad. Det tredje området (BUN) gjeld naust nede ved Litlevågen. Areala innan for planområde er delvisutbygd, men føremålet med reguleringa er meir å leggje til rette for vidare drift og bruk..

Framlegget til plan finn og sin plass i fleire av dei mål og strategiar som ligg i kommuneplanens samfunnsdel. Planområdet er ein liten del av fleire og eit stort område lagt ut til busetnad i kommuneplanens arealdel. Gjennomføring her vil mellom anna kunne vere døme på å byggje opp under aktivitet og nærmiljø på ein av dei mindre plassane i kommunen. Samstundes har ein og lokalisert ny skule for Eikanger berre nokre hundre meter frå planområdet.

Vatn og avlaupsanlegg

Skildring og dokumentasjon i saka syner eit nærområde utover planområdet som er utbygd delvis, over tid og har eldre løysingar for vatn og særleg avlaup. Det er og tydeleg at det er avrenning frå ymse kildar med dei naturlege vassvegane, gjennom frilufts- og badeområde og ut i Litlevågen.

Utsnitt VA-rammeplan (Haugen VVA)



Gjennom forarbeid med VA-rammeplan har tiltakshavar synt at det er mogleg å etablere fullverdig avlaupsanlegg frå planområdet og ner til rensestasjon i bakkant av badevika og med leidning ut i sjø ut av Litlevågen. Same eller likande løysing kan ein sjå i badvika ved Frekhaug.

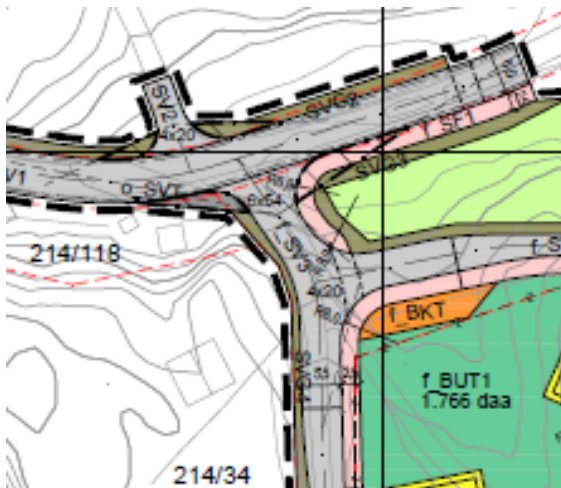
Lindås kommune har gjennom arbeid med VA-rammeplan signalisert til tiltakshavar at ein ønskjer å delta i aktuelle delar av avlaupsanlegget.

Føremålet med det er å auke kapasitet på rensestasjonen slik at ein kan kople til anna eller ny busetnad. Det gjeld mellom anna ny skule på Fyllingsnes (Eikanger).

Denne avlaupsløysinga vil gjelda for planområdet slik det er fremja, områda BKS1-4 og BFS1-2. Storneset hyttelag har over tid utvida seg og har igangsatt eige arbeid knytt til spørsmålet om å betre avlaupstilhøva. Dette arbeidet vart satt på vent då planarbeidet for Nystøltunet tok til for å sjå om det var mogleg med felles løysing. Det er det einghet om at det ikkje let seg gjere både praktisk og økonomisk. Med denne avklaringa kan Storneset hyttelag arbeide vidare med sitt prosjekt.

Veganlegg

Vegen som går frå hovudvegen (kommunal) ner gjennom planområdet og til Storneset hyttelag sør for planområdet er privat. Det er forelagt ein jordskiftedom/dom som skildrar tilhøve knytt til vegen og herunder rettigheter og pliktar. Tilhøvet er diskutert med representantar frå styret i Storneset hyttelag og tiltakshavar skal i naudynt grad ta del i dei rettigheter og plikter som gjeld på lik linje med dei andre rettighetshavarane.



Avkøyrsla frå Fyllingsnesvegen vert felles for planområdet og Storneset Hyttelag. Detaljutforminga gjerast gjennom teknisk plan som godkjennast av rett vegmynda, jfr føresegna § 2.3.

Det etablerast fortau frå offentlig veg inn i planområdet. Vdiare vert det lagt til rette for fotgjengarovergang i bestemmelsesområde knytt til fortau langs kommunal veg (f_SF1).

Det skjer ein del parkering langs eller mot eigedom gnr 214 bnr 118. Dette er sannsynlegvis knytt til bruk av friluftsområdet. Dette framlegget til plan har ikkje som ramme å ta i vare denne bruken.

Landskap, friluftsliv og strandsone

Planområdet, nærområdet og omegn synast samansatt og der er ulike meingar om verdi med bakgrunn i ståstad, tida og tilhøve. Litlevågen er slik sett eit lite døme på ulike vektlegging om kva som moglegvis er viktig eller meir interessant i høve til nærmiljø og kva type utvikling Lindås kommune ønskjer å arbeide for.

Me ønskjer å gjere synleg dette, ikkje for å provosere, men om mogleg ta til ordet for eller gje innspel til ein endra eller annertleis vekt samtale om temaet utbygging, friluftsliv og nærmiljø. For å prøve å gjere det må ein bruke litt plass i det vidare for å skildre eit utgangspunkt.

1. **Regional areal- og transportplan** for bergensområdet 2017-2028 gjev overordna ramme for arealpolitiske retninglinjer, og skal vere rettleiande for forvaltning og bruk (kap.5). Under del 4 om differensiert arealforvaltning legg ein til grunn at «*Utbygging som kan redusere verdien...skal redusere konsekvensene...gjennom avbøtande tiltak*». Vidare skal utbygging «*vere tilpassa landskapet*» og «*friluftsområder bør integrerast og inkluderast som ein kvalitet i utbyggingsplanar*».

Som vedlegg til planen er det 5 temakart på overordna nivå. Det gjeld plantemaene naturmangfald, landskap, landbruksareal, kulturminne og friluftsliv. I høve til det aktuelle planområdet er det ikkje registreringar knytt til naturmangfald.

Når det gjeld landskap er det 3 kategoriar og denne delen av Fyllingsneset er i lågaste. For landbruksareal er det ikkje anna enn produktiv skog og det er ikkje

registrert kulturminne. For friluftsliv er det ikkje registreringar på land for utan punktmarkering av arealet synt som badeområdet i kommuneplanens arealdel. Sjøareala er registert som å ha verdi, men den lågaste av 3 klassar. I sum er ikkje dette eit areal som stikk seg ut.

2. **Kartlegging og verdsetting av friluftsområde 2015-2017** utarbeidd av Lindås kommune er gjennomført av ei samansatt gruppe og ein har søkt å gjere kartlegging på objektivt grunnlag.

Kartlegginga fevner om både land- og sjøareal og har ikkje registreringar i eller nær planområdet for utan punktregistreringa innerst i Litlevågen. Ein skal ikkje her gå inn i kartlegginga for detaljert, men konstaterar at kartlegginga identifiserar 84 område i Lindås kommune. Etter innvolving av innbyggjarar i området vert ikkje området kring Fyllingsneset trekt fram som viktig i friluftssamanhang.

Verdsettinga elles er gjort etter metodikk i DN-handbok. Punktmarkeringa (nr 83 i kartlegginga) eller «badeområdet» som er sett av i kommuneplanens arealdel har lågaste skår for alle dei eigenskapane som skal skildrast etter DN-handboka. I oppsummeringa av kartlegginga er området kategorisert i lågaste klasse. Så heller ikkje her er dette eit området som objektivt stikk seg ut, men det er nemnd at det har potensiale.

3. **Kartlegging av funksjonell strandone 2011** er utarbeidd av Lindås kommune som grunnlag for gjeldande del av kommuneplanens arealdel og trekk opp ei avgrensing for funksjonell strandone. I omtalen av «badestranda» er den skildra som «*ei evjestrاند som ikkje er attraktiv for bading og liknande*». Heller ikkje her er dette ein lokalitet som stikk seg ut.
4. **Statleg sikra friluftsområde** er grunnlaget for at arealet innerst i Litlevågen dukkar opp som punktregistrering. Går ein inn i Naturbase finn ein at området vart sikra allereie i 1966 og er skildra som eit «*svært viktig friluftsområde*» og bruksfrekvensen er «*mye*». Grunnlaget er det heilt motsette i høve til korleis tida, bruken og tilhøva kring området er i dag.

Potensiale som kartlegginga av friluftsliv i Lindås peiker på er utbygging. Det sikra arealet vil ha auka eigenverdi ved at det er skjerma mot utbygging, men samstundes få auka verdi når nærområde vert utbygd, men har godt av ei hjelpade hand. Den hjelpande handa for denne lokaliteten er tilrettelegging og sterkare knyting til nærmiljøet. Området har til dømes ikkje tilgjengeleg parkering, er ikkje i nærleiken av og vere særleg tilgjengeleg og treng ei tilpassa tilrettelegging.

Graden og omfanget av tilrettelegging ligg moglegvis utan for dei verktøya Bergen og omland friluftsråd har tilgjengeleg og ein kan vende attende til regional plan om at friluftsområde bør integrerast og inkluderast i utbyggingsplanar.

Det Lindås kommune tek til orde for er at ein i naudsynt grad bør sjå etter mogleheter om korleis ein vil ha det og ikkje for mykje om kva ein ikkje vil ha. Lindås kommune kan heilt sikkert ta dette perspektivet med seg i eige arbeid. Ein vil å spele inn til overordna mynde at å søkje i denne delen av planleggingrommet kan bidra til å finne løysingar for utvikling og fornying.

Utbygging som kan vere med å styrke og fremheve verdien av mellom anna landskap, friluftsliv og naturmangfald må vere mogleg å trekkje fram? Skildring av «kva vil me ha» og «teikn på god praksis» som fører dit.

Viss me ser på dette dømet som ei samansatt problemstilling er det kanskje ikkje eitt svar fordi ulike faktorar heile tida er i utvikling, men det er mogleg å påverke situasjonen for, i eller rundt området. I dette døme med Litlevågen friluftsområde som ligg utanfor, men tett opp til planområdet, vil ein me næra oss i utgangspunkt:

- Den «objektive» kartlegginga i fleire nivå finn ikkje særlege verdiar som med kartleggingsblikket kan karakteriserast som å ha «svært høg verdi» eller liknande. Basert på dei objektive faktorane fell nær sagt området utanfor. Det er potensialet for bruk knytt til utbygging og tilrettelegging som slår sterkast ut
- Merknad til oppstart frå mellom anna Fylkesmannen har eit slit innhald at tiltakshavar gjer alt som er mogleg for å ikkje røyre ved området. Slik situasjonen i området er hadde moglegvis det stikk motsatte vore meir nyttig og teneleg for nærområdet
- Ikkje at området skal byggjast ned eller forringast, men at utbygginga kan vere med å fremheve eller auke verdien for landskap, tilgjenge, funksjon og friluftsliv mest mogleg

Når det gjeld **avgensinga av den funksjonelle strandona** er det skildra i kartlegginga (2011) at «*sørover langs Storneset er det innslag av klippekyst (høge stup). Denne strandsona har i realiteten ingen verdi for allmenta*». Ut frå landskapsomsyn er likevel *byggjegransa lagt langs vegen og ikkje lenger ut på kanten*». Det er inga vidare skildring av landskapet som sådan.

Planskildringa tek betre tak i temaet:

Planområdet er ved Litlevågbrotet på Litlevågens østbreidd i den indre tredelen av vågen. Det tilhører storområdet Fyllingsnes, med Eidsnes og Eikangervågen øst for seg langs fjorden (også nord pga. fjordens form) og Hjelmås vest for seg.

Fra planområdet faller det bratt mot Litlevågen i Vest. Denne stigningen fortsetter øst av planområdet, samt at det i tillegg er en stigning fra starten ved avkjøring fra Fyllingsnesvegen i nord og sørover langs vegen Litlevågsbrotet, før denne igjen flater ut og faller utover Storneset. Landskapets storform er således preget av at dette er den indre delen av et større nes, med stigning både opp fra Litlevågen og utover Vågen

Ny bebyggelse bryter ikke storformen og endrer ikke silhuetter. Den er synlig i en flate og svak stigning fra Fyllingsnesvegen, men lite eksponert fra Litlevågen og

ikke fra Storneset. Småformene er relativt preget av flatere partier som inngår i nevnte stigning i begge retninger

Det er vidare peika på frå tiltakahavar/plankonsulent:

- Ved oppstart av plan for Nystølen satte kommunen avgrensinga av planen
- Det vart ønska at ein tok med øvre del av området for fritidsbustad då området er på veg til å endrast til bustadområde
- Vidare at det i området er gjeve dispensasjonar for bruksendring fra fritidsbustad til bustad, og påbygg/nybygg. Det var slik sett ønskje om å bringe dette i tråd med eksisterande situasjon
- Funksjonell strandsone er ved siste revisjon av KPA flyttet til å følge vegen. Kommunen anmodet om at ein tar med eksisterande bustad/fritidsbustad og på nedsida av vegen og at ein sett ei ny byggjegrænse mot funksjonell strandsone på toppen av det bratte skrenten ned mot vågen
- Skilnaden i høgde gjer at arealet ikkje er ein del av den praktisk funksjonelle strandsonen, og da tomtene allereie er bygd endres ikkje fjernverknad eller visuell profil i høve til strandsonen
- En gjør oppmerksom på at et bygg/bebyggelsen av ein tomt som er eksisterende ikkje går fram av grunnkartet i planen, dvs at denne og er bebygd

For å gje ei meir fullnøyande løysing for både tiltakshavar og Lindås kommune kan innteikna byggjegrænse på nedsida av vegen trekkjast noko meire opp. For dei eksisterande bygga kan byggjegrænsa leggjast til bygningkroppen og eventuelle tiltak kan berre bak eller bak og ikkje lenger fram enn eksisterande bygningar. Dette kan takast inn eller strammast opp både i plankart og føresegn.

Når det gjeld **framlegg til naustområde** ligg det tett opptil og på enden av det arealet som er registrert som statleg sikra. Området lagt ut i kommuneplanens arealdel til førmål friluftsområde (badevik) strekk seg noko lengre ut, men omsluttar ikkje alle nausta. Sjølv om det i kommuneplanens arealdel ikkje er lagt ut areal for naustområde kan ein her sjå moglegheter.

Ei regulering kan vere med å sikre dei eksisterande nausta samstundes som naustegrunnen som er bandlagt av den statlege sikringa kan finne sin erstatning i den eksisterande naustrekkja. Vidare kan ei regulering potensielt gje rom for naust eller «sjøbu» (tak over hovudet) for brukarane av friluftsområdet. I så måte vert ein tilrettelegginga ei form for «vern gjennom bruk» og tilgjenge styrka.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
121/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/1715

Dispensasjon og løyve til riving av bustad og oppføring av ny bustad - gbnr180/19 Leivestad søndre

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 180/19 Leivestadteikningar og profilarteikningarredegjøreldiverse dokumentasjonskøyte og annan dokumentasjonSøknad om utsleppSøknad om dispensasjonVedlegg til saka - gbnr 180/19 Leivestad søndreuttale frå landbrukskontoretBer om meir informasjon - gbnr 180/19 Leivestad søndreFoto av Kårhus (L)(245252)

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 oppføring av ny bustad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av eksisterande våningshus og oppføring av nytt bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.06.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 18/1715, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.

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

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Faktisk plassering av tiltaket må 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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerd i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 180/19

Adresse: Vassbygdvegen 773

Tiltakshavar/eigar: Oddvar Magne Hopsdal

Grunneigedom: 1376 m2

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande våningshus og oppføring av ny bustadhus. Nytt bustadhus har ei storleik på 143,8 m2 BRA og 162 m2 BYA. Grad av utnytting er berekna til 16,57 % BYA. Ny bustad har ei litt anna form enn eksisterande våningshus men skal primært plasserast der eksisterande våningshus ligg i dag. Vidare inneheld søknad også etablering av tilkomstveg fram til eigedomen og etablering av privat avlaupsanlegg.

Tomta er i arealdelen av kommuneplanen sett av til LNF-føremål og det vert søkt om dispensasjon i frå dette føremålet.

Historikk:

Det vart gjeve løyve til frådeing av tomt gbnr 180/19 i politisk vedtak datert 02.05.2014. I vedtaket vart det gjeve løyve til eit mindre areal enn omsøkt på bakgrunn av uttale i frå Fylkesmannen i Hordaland. Vedtaket vart av tiltakshavar påklaga på grunnlag av storleiken. Saka vart handsama av setjefylkesmann i Sogn og fjordande den 28.01.2015 der Lindås kommune sitt vedtak av dato 02.05.2014 vart stadfesta.

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.

Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg og privat borehol.

Søknad inneheld også søknad om utslepp, denne vert endeleg handsama ved positiv vedtak om oppføring av bustad på tomta.

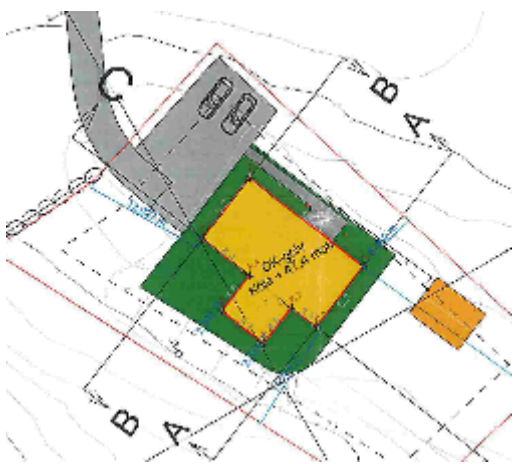
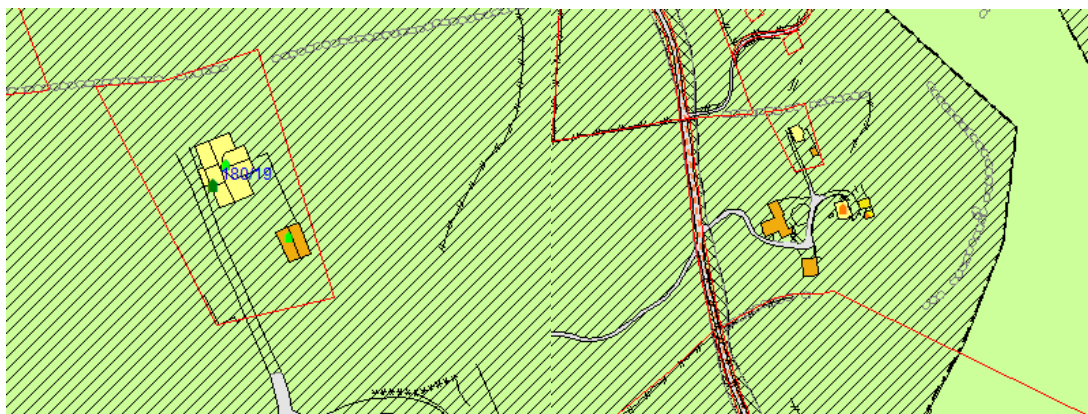
Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrslø til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 31.10.2017 . Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 180/1 av 06.12.2016.

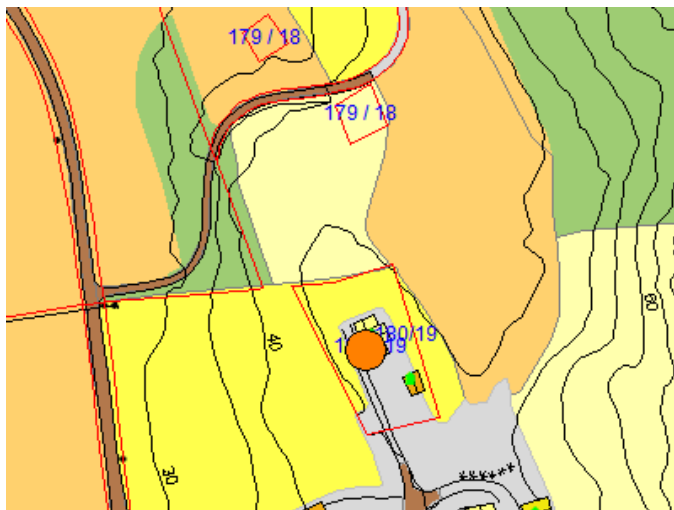
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Kart/Foto



Gardskart/NIBIO kartbase:



	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite

Teikningar av omsøkte bustad:



Fasade mot Aust
1 : 100



Fasade mot Nord
1 : 100



Fasade Mot Vest
1 : 100



Fasade mot Sør
1 : 100

Bileter av eksisterande våningshus ligg som vedlegg til dette saksframlegget.

Dispensasjon

Den gamle boligen er i så dårlig forfatning at det ikke vil være formålstjenlig å sette den i stand. I tillegg ønskes det nå en mer moderne bolig med livsløpsstandard.

Den nye boligen er i samme stil som den gamle, men er på ett plan og får derfor en større grunnflate enn det eksisterende bolig har. Fordelene med å ha alt på ett plan er at den nye bustaden får livsløpsstandard og vil få et lavere tak enn bustaden som står der i dag.

Landbruk

Eiendommen er delt i fra og er ikke en del av gården lenger. Bygging av ny veg vil beslaglegge noe landbruksareal, men fordelene ved at det ikke lenger vil bli nødvendig å kjøre gjennom gårdstunet for å komme til den nye bustaden gjør at vi samlet sett mener at tiltaket har større fordeler enn ulemper for landbruket.

Naturmangfold

Vi undersøkt Naturbase og artskart for å sjå om det er registrert naturmangfold som kan bli skadelidende av omsøkte tiltak. Det er ikke registrert spesielle arter eller naturtyper i området.

Friluftsliv

Tiltaket vil ikke være negativt for friluftslivet.

Reindrift

Det er ikke reindrift i området.

Oppsummering

Vi kan ikke se at riving av eksisterende bolig og oppføring av en ny bolig med veg og renseanlegg vil være negativt for landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift. Fordelene anses som klart større enn ulempene. Dette begrunnes med at tiltakshaver får en moderne bolig med livsløpsstandard, bedre rensing av avløpet og en adkomst som ikke vil være til sjenanse for gårdstunet.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Dei har ikkje gjeve uttale i saka.

Vidare er søknad sendt til kommunens landbrukskontor, der det er gjeve slik uttale den 01.03.2017:

«Underteikna var på synfaring på eigedomen gbnr 180/19 onsdag 22.februar. Vart der orientert om søkjar sine planar og fekk sjå kva som er gjennomført av tiltak for å oppnå ei god løysing mellom bustadtomta og landbrukseigedomen gbnr 180/1.

Søkjar ynskjer å riva det gamle våningshuset på gbnr 180/19. Huset er frå 2.halvdel av 1880

— talet med eit tilbygg frå 1960— talet. 1,5 etasje utan kjeller. Huset stettar ikkje dagens krav

til standard og krev omfattande ombygging / rehabilitering for å stetta dagens krav.

Underteikna meiner at bygget ikkje har noko kulturhistorisk verdi.

Søkjer ynskjer å bygge seg eit våningshus for alderdomen på eit plan på eigedomen og overdra land bru kseigedomen til neste generasjon.

Landbrukseigedomen vert i dag hausta av andre og det er i dag ikkje dyr i driftsbygningen.

Gbnr 180/19 har fått ny veg frå nord og har ikkje veg/vegrett gjennom tunet på

landbrukseigedomen gbnr 180/1.

Planstatus i området er LNF.

Landbrukskontoret har ingen innvending mot riving av det eksisterande bustadhuset og oppføring av nytt bustadhus på eigedomen gbnr 18 /19 Leivestad.»

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 02.05.2014 i sak 14/3150 –søknad om frådeling, og vedtak om omdisponering etter jordlova for vegareal i vedtak datert 05.10.2018:

«Det aktuelle arealet som vegen er bygd på er i Nibio sitt gardskart definert som innmarksbeite og er såleis dyrka jord.

Den nye vegen fram til gbnr 180/19 Leivestad skal liggje på garden. Det er naturleg at garden har bruksrett i vegen, men at eigar av gbnr 180/19 har ansvar og utgifter knytta til vedlikehaldet av vegen. Dersom eigar av tomten har ynskje om å gjerde dyr ute frå vegen må han sjølv ta kostnaden med det. Dette er privatrettslege moment, men meint som ei påminning til partane ved utarbeiding av skøyte.

Vegen vil vere meir til nytte enn ulempe for landbruksdrifta. Veg har stor verdi i landbruket då køyring på innmark i kombinasjon med nedbør ofte er uheldig. Difor er utbetringa av den gamle «bygdevegen» ei god løysing også for landbruket.

Så sant ein finn gode løysingar knytta til eventuelt gjerde langs vegen med grindar for tilkomst med traktor på omkringliggjande areal, vil tiltaket ikkje vera til hinder for landbruksdrifta.

Kulturlandskapet vert ikkje råka ved utbetringa av vegen til tilkomstveg for bustad.

Konklusjon :

Det vert gjeve løyve til omdisponering frå landbruksformål til bustadformål for tilkomstvegen til gbnr 180/19.»

VURDERING
Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Tomta ligg innafor LNF-området i kommuneplanen sin arealdel, med hovudvekt på landbruk (oL16). Omsynssona landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksområda i kommunen både med omsyn til dyrka mark, der tema knytt til landbruk skal ha særskild vern innanfor sona.

Sjølve tomta ligg primært innafor open fastmark, og delvis innafor overflate dyrka mark. Jordbruksareala rundt bustaden er marginale og ikkje i bruk til landbruksføremål. Når det gjeld tilkomstveg til og frå eigedomen, ligg denne vegen i skilje mellom areal som har ulike driftsgrunnlag. Aust for vegen ligg fulldyrka mark og på vestsida ligg innmarksbeite. Vegen vil truleg ikkje vere til hinder for drift av desse områda, og sjølve vegareala er i jordlovshandsaminga vurdert til å ligge innafor det ein for denne tomta kan omdisponere jf. Jordlova § 9.

Riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad vil ikkje endre på desse forholda. Tomta inneheld allereie ein bustad, og endringa vil vere at tomta får ei ny bustad etter dagens standard.

Tilkomstvegen er planlagt i trasén der den gamle «bygdevegen» gjekk, og det er funnet ei

god løysing for å begrense negativ verknad for landbruksjorda.

I vår vurdering av fordelar og ulemper har administrasjonen særskilt lagt vekt på at det vart opna opp for frådeling av ei eigedom med bustad på tomta i vedtak sak 14/3150. Endringa no er at denne vert reve og ny bustad oppført etter dagens standard, og at bustaden skal etablerast på same plass som det gamle våningshuset.

Bustaden har tradisjonell utforming og går over eit plan, og vil slik sett legge seg fint i terrenget.

Administrasjonen kan ikkje sjå at vern og bruk av landbruksarealet vert vesentleg satt til side i denne saka, da det allereie er opna opp for å skilje i frå ei tomt med ei bustad på.

Vidare er det syna til at det gjennom jordlovshandsaming er opna opp for at dette er areal ein kan omdisponere til bustadføremål.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen å kunne opne opp for dispensasjon i denne saka i frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av nytt bustadhus og tilkomstveg fram til denne.

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=2018001715&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
122/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	17/326

Dispensasjon og løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 58/26 Lygre indre

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 58/26 Lygre

indreE_2_Plan1_17524E_3_Plan2_17524E_4_Fasade_Sørvest_Nordvest_17524E_5_Fasade_Nordøst
_Sørøst_17524D_1_Situasjonskart_17524D_2_Riveplan_17524E_1_Fasader_Snitt_17524F1_Følgebrev
v_17524Q_1_Dispensasjon_17524Q02_Statens_Vegvesen_17524

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.05.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak datert 24.11.1995, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan. Tomta skal koplast til avlaupsleidning på gbnr 58/8.
3. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med brev datert 27.09.2018 frå Statens vegvesen og situasjonsplan som ligg som vedlegg til dette brev.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

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.

Tomta ligg innafor innmarksbeite og det er difor naudsynt med jordlovshandsaming. Ved positiv dispensasjonsvedtak vert saka sendt til landbrukskontoret for handsaming etter jordlova. Det er difor kun søknad om dispensasjon som skal handsamast i Plan- og miljøutvalet.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 58/26
Adresse: Lurevegen 1430
Tiltakshavar/eigar: Eva Norheim og Guttorm Alendal
Ansvarleg søkjar: CK Nor Bygg AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med eit bruksareal (BRA) på 63,7 m² og eit bygd areal (BYA) på 77,7 m². Grad av utnytting er berekna til 16 %, inkludert parkeringsareal. Tomta ligg innafor LNF-området i kommuneplanen og søknad omfattar dispensasjon i frå dette føremålet, samt innafor byggegrensa mot sjø jf. pbl § 1-8. Vidare ligg det føre skriv i frå Statens vegvesen der det går fram at tomte vil få avkøyrsløyve når siktkrava er ivareteke. Tomte er knytt til privat vassverk og det ligg føre utsleppsløyve.

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. Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup. Det ligg føre godkjent utsleppsløyve i frå 24.11.1995. Utsleppet gjeld for slamavskiljar med storleike på 2 m³. Utsleppet skal førast inn på leidning på gbnr 58/8 som går vidare ut i sjø.

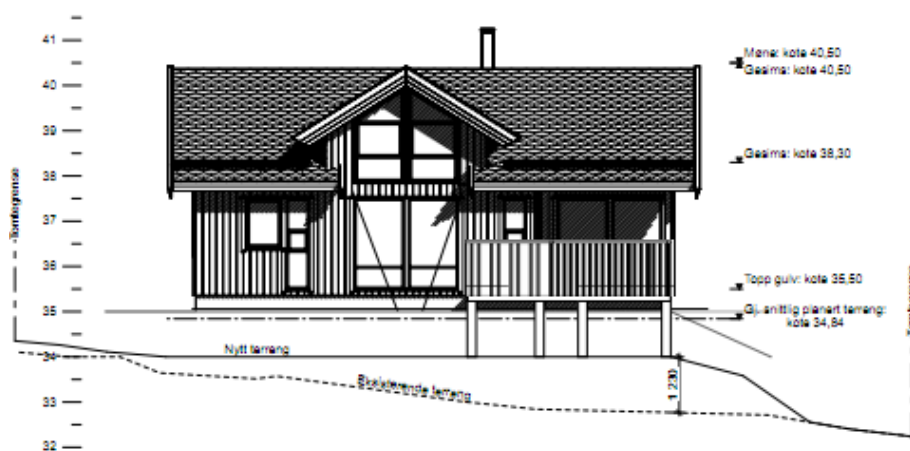
Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det er gjeve førehandstilsegn for løyve til avkøyrsløye til offentlig veg i frå Statens vegvesen. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr. 58/8.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er definert som LNF-område.

Kart/Foto



Dispensasjon

Det ligg føre slik grunngjeving i søknad om dispensasjon:

«Som særskilte grunner for å dispensere fra bestemmelsen nevnes blant annet disse fordelene ved å gi dispensasjon:

- Omsøkte fritidsbolig forholder seg til begrensningene i kommuneplanen vedrørende tiltak det kan gis dispensasjon for.
- Omsøkte fritidsbolig plasseres på samme sted som det tidligere har vært oppført en bygning, det vil derfor være minimalt med terrengendring.
- Flere av de omkringliggende eiendommene er bebyggt med bolig og garasje, og er

ikke tilknyttet stedbunden næring.

- Omsøkte fritidsbolig vil ikke i vesentlig grad redusere naturopplevelsen og friluftsinteressen i området, snarere forbedre den.

- Samfunnsinteressen i forhold til omsøkte tiltak kan heller ikke sies å reduseres nevneverdig.

- Omsøkte fritidsbolig oppføres kun i 1 etasje (med loft), og vil ikke virke ruvende i forhold til andre bygninger i området. Estetisk sett utgjør tiltaket en forbedring i forhold til eksisterende bygg, noe som er til fordel for landskap, ferdsel og miljø.

- Det er ingenting ved bruken av eiendommen som tilser at dette er et LNF område og den brukes som nevnt ikke til dette formålet per i dag.

- Den omsøkte fritidsboligen vil heller ikke skille seg nevneverdig ut fra øvrige boliger i området og vil ikke være til sjenanse for naboer.»

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikke kome uttale i til søknaden.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon 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 friluftsinteresser, 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.

Tomta er i dag bygd med ein fritidsbustad.



Tomta ligg innafor innmarksbeite i NIBIO sitt gardsregister. Samstundes er ikkje dette eit område som vert nytta til dette føremålet, og har i lengre tid vore bygd med fritidsbustad. Tomta har tilkomstveg for bil frå hovudveg og fram til tomte.

Vidare har tomte sikra rett til å kople seg på eksisterande avlaupsanlegg knytt til gbnr 58/8, samt at det ligg føre godkjent løyve til utslepp.

Omsøkte fritidsbustad vert trekt lengre bak enn den opphavlege hytta ligg i dag. Vi viser til

ansvarleg søker si utgreiing om dette:

Plassering og orientering: Omsøkte fritidsbolig oppføres i kun 1 etasje og virker av den grunn ikke ruvende for naboer, verken i høyde, lengde eller grunnflate.

Fritidsboligen plasseres og orienteres for best mulig utnyttelse av tomta. Plasseringen er ellers også gjort med tanke på helheten i det arkitektoniske miljøet og for å harmonere med landskapet rundt. På denne måten vil det nye tiltaket bidra til en tilfredsstillende estetisk løsning for eiendommen og områdene rundt. Tomta skråner noe, og det er nødvendig med en fylling for å få en optimal plassering av hytta, men denne utføres på en måte som ikke vil virke forstyrrende på omgivelsene.

Då eigdommen allereie er bygd på og bruken er etablert finn ikkje administrasjonen at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert sett til side som følgje av ein dispensasjon til omsøkte tiltak.

Vidare er vurderinga om fordelane for å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Tomta ligg på ei høgde og er synleg i frå sjø. Det er søkt om fylling med maks høgd på 1,7 meter. Fritidsbustaden vert trekt lengre inn og noko høgare enn den opphavlege hytta. Det er naudsynt å avgrense fyllingane i størst mogeleg grad for både å bevare kulturlandskapet og samstundes sikre god plassering i terrenget mot sjø.

Administrasjonen ser det som positivt at ny fritidsbustad vert trekt lengre vekk frå sjø. Dette vil og sikre gode uteopphaldsareal og gje ei god tomteutnytting.

Når det gjeld bruk og vern av strandsona vil dette tiltaket truleg ikkje endra på forholda, då eigdommen i dag har fritidsbustad og er tatt i bruk til dette føremålet. Ny fritidsbustad er innanfor kommunedelplanen sine føresegner for fritidsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 vedkomande byggjegrænse mot sjø er oppfylt og administrasjonen rår til at det vert gjeve dispensasjon.

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=2017000326&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
123/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	17/1760

Klage på vedtak om dispensasjon for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - avkjørsel, veg og utsleppsløyve - gbnr 100/13 VabøA1 Søknad om tillatelse i ett trinnD1 Situasjonsskart Vabøvegen, gbnr 100-13Q2 Kopi av skyldskifteQ3.2 Brev fra kartverket angående tinglysningQ4 Svar fra Statens vegvesenQ5 Landbrukssak Gbnr 1003 Fjellsende - Uttale til vegframføring til gbnr 10(1)Vedkomande spørsmål ved etablering av tilkomstveg - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)Vedkomande spørsmål ved etablering av tilkomstveg - gbnr 10013 Fjellsende (Vågseide)(322324)Vabø - spørsmål angående etablering av ny avkjørsel og veiA300 Situasjonsplan, forslag til plassering av veiVegstrekningsSvar på klage - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)Svar på klage - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)Uttale til Fylkesmannens klage - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)Uttale til Fylkesmannens klage, sak 17/1760Klage på avslag om tilkomstveg - gbnr 100/13 Fjellsende (Vågseide)Klage på avslag om tilkomstvei, Fjellsende (Vågseide)Vedlegg 1, Kvittering for nabovarselVedlegg 2, Godkjenning av avkjørsel fra vegavdelingenUttale - gbnr 100/13 Fjellende (Vågseide)Uttale - Lindås - Gbnr 100/13 - Fjellende - Vågseide - etablering av tilkomstveg - DispensasjonTilleggsdokumentasjon - gbnr 100/13.A200 Veiprofil

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagen vert tatt til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet eller føresegn 5.5 for etablering av tilkomstveg. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-1, 11-6 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av tilkomstveg.

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 ved setjefylkesmann for endeleg handsaming.

Dersom plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 100/13

Adresse: Vabøvegen 50

Tiltakshavar/eigar: Kenneth Hodneland og Trine Pedersen Hodneland

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 100/13. Eigedomen ligg innafør eit LNF-området i kommuneplanen sin arealdel og ned mot Austrevatnet.

Omsøkte veg skal førast inn på Vabøvegen som er kommunal veg.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 21.06.2018.

Avslaget vart klaga på av tiltakshavar og saka vart handsama i plan- og miljøutvalet i møte 29.08.2018.

Plan – og miljøutvalet handsama klagen i møte den 29.08.2018 fatta følgjande vedtak:

PM - vedtak:

PMU tar klagen til følgje og gir løyve til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad til gnr./bnr 100/13. PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område og dispensasjon frå §5.5 i kommuneplanen.

Vegen skal etablerast som ein grusveg utan vegskulder.

PMU ser at landbruksinteressene har store føremoner med å få betra tilkomst til drift av beiteområde. Det er begynnande attgroing i beiteområdet, og vi ser at areal som går med til etablering av veg vil kunna erstattast av reetablering av beitemark ved mogeleg tilkomst med moderne landbruksutstyr. Uttale frå gardbrukaren som nyttar området er at det er gunstig å leggje ein veg midt over området, slik som omsøkt, då han får lettare tilkomst til større delar av beiteområdet. Området er ikkje vesentleg brukt av andre enn gardbrukar og tiltakshavar, og veg vil ikkje vere til ulempe for anna enn eventuelt tap av skrinn beitemark.

Ut frå ei samla vurdering ser PMU at omsynet bak føresegnene ikkje er vesentleg sett til side

og at føremonane med tiltaket er klårt større enn ulempene med ikkje å etablere denne vegen.

Fylkesmannen i Hordaland har klagt på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak i brev datert 18.09.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF føremål. Tiltaket ligg og nærare vassdrag enn 50 meter.

Kart/Foto



Vurdering

Følgjande vurdering vart lagt til grunn for avslag på søknaden om dispensasjon:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk,

natur og

friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillatt å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til

kommuneplanen. Det krev difor særskilte grunnar for å dispensere frå LNF-føremålet og omdisponere jordbruksareal.

Vegen er planlagt over innmarksbeite, dette vil dele opp nyttbar beitemark. Samstundes vil det i denne saka vere snakk om om lag 300-400 m² med beitemark.

Ved ein eventuell etablering av slamavskiljar vert det stilt krav til at ein kan plassere tømmebil inntil 100 meter i frå anlegget og ikkje høgare enn 8 meter i horisontalplan frå bil til anlegg. Desse vilkåra er begge stetta ved tømming i frå veg for denne fritidsbustaden og behovet for tilkomstveg for tømmebil fell difor vekk.

Administrasjonen finn det uheldig å dela opp innmarksbeite. Sjølv om garden kan nytta vegen ved drift av arealet, er det ikkje naudsynt med fast dekke for landbruksveger.

Arealet ligg ned mot Austrevatnet der kulturlandskapet i stor grad er bevart. Sjølv om det er opna opp for ein fritidsbustad her, vil det slik administrasjonen ser det vere negativt for område å tillet ei køyreveg da den vil redusere de kvalitetar dette område har.

Administrasjonen har forståelse for at ein ynskjer tilkomstveg til fritidsbustad, men finn ikkje at det ligg føre tilstrekkeleg grunnlag for å gje dispensasjon, og vurderer det slik at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilstidesatt.»

Vidare synar vi til vår vurdering i saksframlegg sak 102/18 i møte den 29.08.2018:

«I vår vurdering er det lagt vekt på det terrenginngrepet vegen vil gjøre over landbruksareal og kva innverknad dette får for kulturlandskapet i området. Det går fram av søknad at eigar av landbrukseigedomen er positiv til tiltaket og at planen er at denne vegen også skal nyttast til drift av landbrukseigedomen. Slik vi vurderer det er det ikkje naudsynt for drift av landbrukseigedomen å etablere tilkomstveg, og administrasjonen legg difor lite vekt på dette i vurderinga.

Det er i klage syna til at arealet let seg vanskeleg vedlikehalde, og det har ført med seg ein del ugras og dette får negative verknader for bruk og drift av beite.

Det er forskjellige behov kva gjeld tilkomst med driftskøyretøy fram til landbruksmark og tilkomstveg fram til fritidsbustad. Vidare syner vi til at drift av garden ligg utafor det søknaden omhandlar.

Det må liggje særlege grunnar til for at ein skal opne opp for omdisponere knappe jordressurser. Vegen skal kun tene ei enkel fritidsbustad, der det samstundes ikkje ligg eit

krav til tilkomstveg fram til eigedomen.

Ønskje om tilkomstveg til fritidsbustad og etablering av denne gjer seg gjeldande for mange fritidseigedommar i kommunen. Det er ein stor del av dei eksisterande fritidsbustadane i kommunen som må legga tilkomstvegen over landbruksareal. Det er ikkje særskilte omsyn som gjer seg gjeldande i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre liknande saker. Administrasjonen vurderer det slik at saka kan gje uheldig presedensverknad for andre liknande saker og syner her til at Fylkesmannen også har vurdert presedensverknaden som uheldig.

Vi kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som talar for å omgjere vedtak om avslag av dato 21.06.2018. Administrasjonen oppretthald difor sitt avslag om dispensasjon og avslag på søknad om tilkomstveg til fritidsbustad.»

Administrasjonen er av den oppfatning at vår vurdering i avslag datert 21.06.2018 og saksframlegg 102/18 datert 29.08.2018 framleis gjer seg gjeldande.

Eit av hovudmomenta i både søknad og klage på avslaget, er at tilkomstveg også skal nyttast av garden som landbruksveg og at dette vil gjere det enklare å vedlikehalde landbruksjorda.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er naudsynt med fast dekke og eit større terrenginngrep for å ivareta landbruksjorda. Samla sett vurderer administrasjonen at dette heller vil verke negativt for tomte som jordbruksareal, der dette området no vert delt i to.

Når det gjeld tilkomst til avlaupsanlegget for tømmebil syner vi her til løyve til utslepp og løyve til etablering av avlaupsanlegg. Det er gjeve løyve til minireinseanlegg, og krava til tømning i forhold til avstand og lengde er ikkje dei same som for septiktankar innanfor den kommunale slamtømmeordninga.

Avstand opp til veg er vurdert tilstrekkeleg for tømning, utover dette syner vi til våre vurdering i avslag datert 21.06.2018.

Landbruksjorda er under press, og interessekonfliktar er stadig aukane innafor desse områda. Dette ser ein i sakar som både direkte og indirekte kan samanliknast med denne.

Landbruksinteressa veg tyngre enn trongen for tilkomstveg til fritidsbustader. I denne saka er det omsynet til landbruket som veg tyngst. Det er mange fritidseigedommar i kommunen som har tilkomst over landbruksareal i dag. Administrasjonen si vurdering er at det vil vere svært uheldig og skape presedens for tilsvarande fritidseigedommar dersom det vert gjeve

dispensasjon til etablering av tilkomstveg i denne saka.

Klage

Det er motteke slik klage i frå Fylkesmannen i Hordaland datert 18.09.2018:

«Fylkesmannen held fast på si vurdering frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til plan- og miljøutvalet i sak 102/18. I tillegg har vi nokre supplerande vurderingar under som støttar opp under klagen:

Fylkesmannen er i hovudsak samd med dei vurderingane kommunen la til grunn i sitt avslag 21.06.18. Vi er samd med kommunen i at kulturlandskapet mot Austrevatnet i stor grad er bevart. Ein ny køyreveg gjennom området vil da få negativ innverknad på heilskapen og kvalitetane i kulturlandskapet.

Fylkesmannen er ikkje samd med plan- og miljøutvalet si vurdering at tilkomstvegen til fritidsbustaden vil betre tilkomsten til beiteområdet. Beiteområdet ligg langs med ein samleveg nord-sør gjennom området som gir god tilkomst.

Vi er vidare ikkje samd med utvalet i at ein tilkomstveg til fritidsbustaden vil kunne vere eit viktig tiltak for å hindre attgroing av beiteområdet. Tvert om meiner vi at ei oppsplitting av beiteområdet ved framføring av tilkomstvegen, vil svekke samanhengen og kvaliteten til beiteområdet.

Utvalet legg også til grunn i vedtaket at innmarksbeitet knytt til omsøkt tilkomstveg er kjenneteikna av skrin jord. Fylkesmannen kan ikkje sjå at kvaliteten på innmarksbeitet er vesentleg redusert akkurat for dette arealet. Det ligg også i sakas natur at innmarksbeitet ikkje har same jordkvalitet som fulldyrka areal. Vi kan ikkje sjå at argumentet om «skrin jord» er eit relevant argument i ei dispensasjonsvurdering i denne saka.»

Fullstendig klageskriv er lagt ved.

Det er av tiltakshavar kome slik tilsvar til Fylkesmannen si klage:

Fylkesmannen er opptatt av at beite vil forringes av at det deles i to, og at 300-400 m² blir omdisponert. Det må igjen påpekes at beite ikke kommer til å bli delt i to fysisk; dyr kan fortsatt benytte hele beiteområdet, men må passere en grusvei. Grunneier har også sagt seg villig til å utvide beiteområde i nord tilsvarende arealet som blir omdisponert til vei, ref mail fra grunneier (vedlegg 1). Som nevnt tidligere skal vegen etableres med bare ubetydelig terrenginngrep. Det er avtalt med grunneier at arbeid utføres på en mest mulig skånsom måte, dvs at det ikke foretas unødig gravearbeid utenfor veitrase, vegen tilpasses terrenget på en slik måte at det blir minimale skjæringer og fyllinger, samt at vegskråninger planeres, påføres veksttorv og tilsås.

Fylkesmannen vektlegger ikke våre argumenter om at kvaliteten på dette innmarksbeite er vesentlig redusert og er uenig i at en vei vil forhindre gjengroing. Fylkesmannen legger ikke til grunn hvilke kvaliteter som finnes og hvilke kvaliteter som svekkes i denne saken. Hverken Fylkesmannen eller administrasjonen i Lindås Kommune har vært på befaring, men baserer utsagnene sine på kartbase og bildebibliotek. Hvilke kvaliteter blir synlig i disse databasene som overgår det faktum som grunneier og disponent av dette området erfarer?

Det er mange år siden grunneier selv brukte beiteområdet pga nedlagt gårdsdrift. Beiteområdet har derfor blitt disponert av nabogården. Både grunneier og bonden som disponerer beitet per dag dato, mener at beite er så tungt å drive, og allerede har en så forringet kvalitet, at det derfor blir benyttet i svært liten grad. Å få opparbeidet et brukbart beite for dyrene under dagens forhold er svært krevende, og begge ser det derfor som en stor fordel å få kunne bruke denne veien for å få bedre tilkomst til større deler av beiteområdet, med tanke på stell og gjødsling, ref uttale fra disponent (vedlegg 2). Alternativet er å ikke ta i bruk dette beiteområdet lenger, noe som naturligvis medfører ytterligere gjengroing. Altså det motsatte av det alle involverte parter ønsker, inkludert Fylkesmannen og administrasjonen i Lindås Kommune

Når eiere av eksisterende gardsbruk ikke kan oppgradere dårlige beiter og drifte og vedlikeholde de, vil det med stor sannsynlighet ende med at driften av dette området opphører fullstendig. Nok et landbruksareal vil gro igjen, og kulturlandskapet i området vil naturligvis forringes. Som innbygger i denne delen av fylket har vi dessverre alt for mange eksempel på at drift av landbruksareal opphører og medfører gjengroing. Dette formålstjenlige inngrepet vil nettopp ivareta det som både vi som bor i distriktet, og det Fylkesmannen forfekter; ivaretagelse av kvalitet i beiteområder og kulturlandskap!

Fylkesmannen burde støtte opp om tiltak der grunneier ser muligheter for nettopp å ivareta fremtidig drift av landbruk og bevaring av kulturlandskap, fremfor å være en pådriver for at nettopp verdifulle landbruksområder og kulturlandskap går tapt.

Vidare er det sendt inn slik uttale i saka av grunneigar av gbnr 100/3:

Trine og Kenneth,

Vedrørende veg til hytte.

Me, Kari og Astrid Holmås, grunneigarar, er positive til veg for bedre bevaring av beitet.
Me har mulighet for å utvide beite mot nord slik at ikkje beiteområdet blir mindre pga av vegen.

Astrid Holmås— Kari Holmås

Det er sendt inn slik uttale i saka i frå Ove Holmås som disponerar beitemarka på gbnr

100/3:

Eg, Ove Holmås, driv nabogården til dette innmarksbeite og disponerar beiteområdet som Trine og Kenneth Hodneland har søkt om å anlegge veg over. For landskapet og beiteområdet vil det vera ein stor fordel at det vert etablert ein veg for å kunna drifta og vedlikehalda dette beitet av følgande grunnar:

- Beite er i dag i svært dårleg forfatning, og treng omfattande vedlikehald for å ha tilfredstillande bruksverdi.
- Beiteområdet er svært tungt å driva, vedlikehald/gjødsling må pr dags dato utførast for hand, då tilkomst med landbruksmaskinar ikkje er mogeleg. Den kommunale vegen langs beite gjev per i dag ikkje tilkomst til beite.
- Mykje av beite er vått og ulendt, og ein godt opparbeida veg vil difor gje eit tørrare og betre beite.

Denne vegen vil på ingen måte forringa verken beite eller kulturlandskapet men gjera det mogeleg å oppretthalda dette fine området.

Administrasjonen sin vurdering:

Vegen er planlagt over innmarksbeite. Fylkesmannen vektlegg at ei veg over dette arealet vil redusere kvaliteten og splitte opp området. De er ikkje samd i at vegen er naudsynt for drifta og syner til at ein kan kome til området fleire stader.

I tilsvar i frå tiltakshavar er syna til at det er vanskeleg å drifta området slik det er i dag og at kultur- og landbruksareal vil gro igjen.

Eigar av området opnar opp for å utvide beitemark på nordsida tilsvarande det arealet som vert fjerna ved etablering av veg.

Eigar av nabogarden som per i dag nyttar omtala beiteområdet syner til at området er i dårleg forfatning og vanskeleg å drifta.

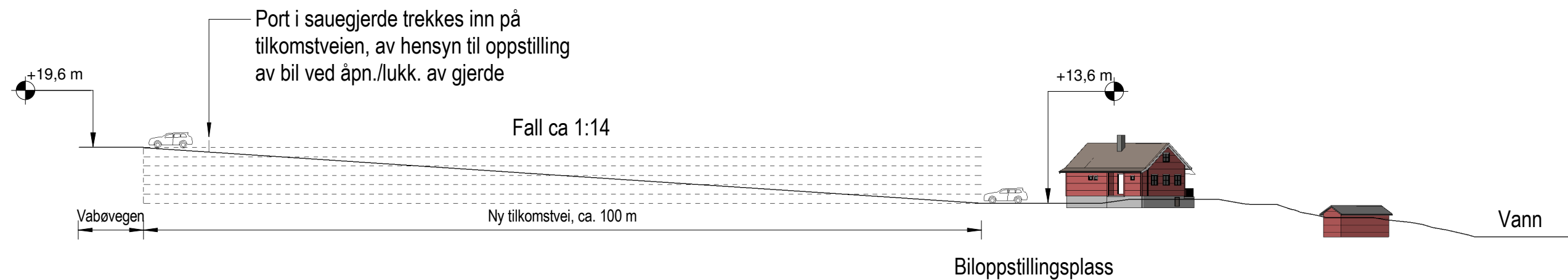
Forvaltning av jordbruksareala skal sjåast i eit langt perspektiv og ikkje kun utifrå dagens situasjon. Vår vurdering er at ei veg over dette området vil redusere kvalitet og jordbruksgrunnlaget for garden, slik at dette området på sikt vil utgå som jordbruksjord for garden. Ein kan ikkje sjå at det er relevant for saka at gardsmaskiner har vanskeleg å kome til dette området, da dette kan løysast med ei landbruksveg som er langt meir skånsomt for området, og krevs vesentleg mindre terrenginngrep.

Administrasjonen er ikkje samd i tiltakshavar si vurdering at vegen er naudsynt for bevaring av kulturlandskapet og landbruksjorda. Ein ser i mange sakar at området fint kan vedlikehaldas med ei vanleg landbruksveg. Vidare er det administrasjonen sin vurdering at omsøkte tilkomstveg er framandgjørande element i dette området.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome inn nye moment i saka som gjer grunnlag for å gjere om vår innstilling, og oppretthald vårt avslag datert 21.06.2018.

Lenke til innsyn:

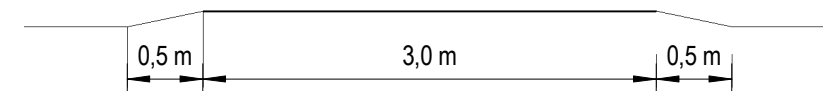
http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001760&



Lengdeprofil
1 : 500



Situasjonsplan, kopi
1 : 1000



Tverrprofil
1 : 50

Illustrasjonen viser prinsipiell plassering av veien.
Ved etablering av veien tilpasses vegtrase etter knausene i terrenget for å utføre minst mulig skyting og oppnå massebalanse.

HYTTE Gnr 100, Bnr 13, Vabøvegen 50 Lindås kommune P.nr 1702	Veiprofil SØKNAD OM VEG, VANN OG AVLØP Trine Pedersen og Kenneth Hodneland Vabøvegen 166A, 5955 Lindås	Mål As / A3
		Tegn. indd A-200
		Rev D
		Dato 25.4.2018
Arkitekt Mette Kyed Thorson	Sivilarkitekt MNAL Medlem av Arkitektbedriftene Org.nr 987 788 682 Kvalen 16, N-5955 Lindås Tlf +47 901 48 834 mktho@online.no	

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
124/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2077

Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 239/2 Eknes ytre

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring - gbnr 239/2 Eknes ytreUttale frå Landbruk - gbnr 239/2 Eknes ytreUttale frå planavdelinga gbnr 239/2 Eknes ytre

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 tilleggsareal på ca. 150m2 frå gbnr 239/2 til gbnr 239/73. Tilleggsarealet skal nyttast som parkeringsareal til eksisterande fritidseigedom på gbnr 239/73.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av tilleggsareal på ca. 150m2 frå gbnr 239/2 til gbnr 239/73.

Løyve er gjeve på følgjande vilkår:

1. Grensene for tilleggsarealet til fritidseigedomen går fram av situasjonsplan datert 17.05.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tilleggsarealet si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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.

Saksopplysninger:
Politisk handsaming

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

Saksopplysninger

Eigedom: 239/2 og 239/73

Adresse: Eidavegen 184 og Eidavegen 186

Tiltakshavar/eigar: Trygve Eknes og Terje Jacobsen

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om tilleggsareal på ca. 150m² frå landbrukseigedom gbnr 239/2 til fritidseigedom gbnr 239/73. Tilleggsarealet skal nyttast som parkeringsareal til fritidseigedommen slik det er vist i situasjonskart datert 17.05.18.

Tilleggsarealet har vore nytta av gbnr 239/73 sidan 1973. Sidan 1980 er tilleggsarealet vore nytta som parkering for bilar for gbnr 239/73. Tilleggsarealet er i ytterkant av garden på gbnr 239/2. Arealet grenser til ein driftsbygning på gbnr 239/2 og fritidsbustaden på gbnr 239/73.

Landbrukseigedommen – gbnr 239/2 – er ikkje i aktiv drift. Gbnr 239/73 er oppretta i 1973 og vert nytta som fritidseigedom og er bygd med fritidsbustad.

Landbrukseigedommen er på ca. 120,5 mål. Fritidseigedommen er på ca. 325m².

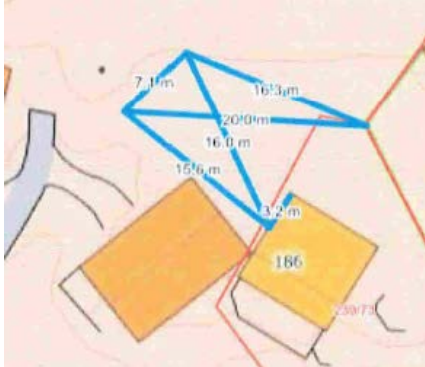
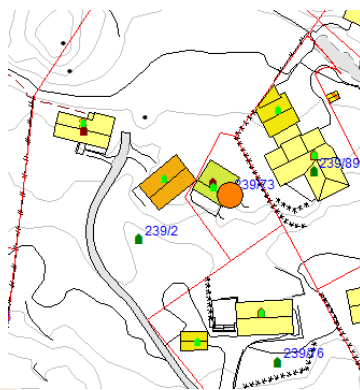
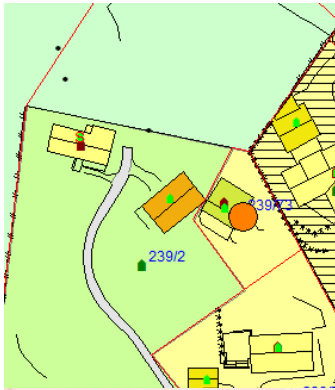
Det vert vist til søknad motteke 03.07.18.

Kart/Foto

Utsnitt av KPA
17.05.18

Utsnitt av grunnkart

Utsnitt av situasjonskart,



Skråfoto



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, avkøyrsløse og parkering

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

Planstatus

Eigedomen – gbnr 239/2- ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som LNF (landbruk- natur og friluftsliv) og LNF-spreidd på Eknes. Eigedomen - gbnr 239/73 - ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 er definert som bustadføre mål. Det presiserast at arealføre målet for gbnr 239/73 er bustad, sjølv om bustaden er registrert som fritidsbustad i matrikkelen. Eigedomen vert nytta som fritidseigedom.

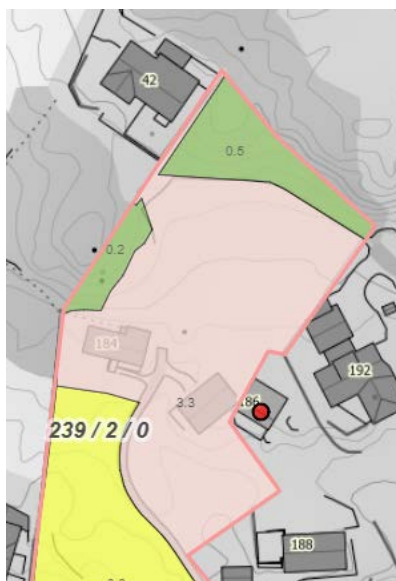
Dispensasjon

Tilleggsarealet kryssar to arealføre mål, LNF og LNF-spreidd for Eknes (0 nye einingar). Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF –føre målet. Det er søkt om dispensasjon frå LNF. Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå LNF-spreidd på Eknes då dette gjeld nye einingar og ikkje ei mindre arealoverføring til fritidseigedom.

Jordlova

Eigedomen er ikkje i aktiv drift, i følgje kommunens oversikt over landbrukseigedomar i drift pr. 17.04.2018. Arealet er registrert i NIBIO pr. 02.10.18 som «Bebyggd , samf., vann bre» (rosa farge).

Kartutsnitt NIBIO



Dispensasjon

Tilleggsarealet er i ytterkant av garden og grenser til ein driftsbygning. Tilleggsarealet er i dag ikkje vurdert som eit godt jordbruksareal av heimelshavar av landbrukseigedomen – gbnr 239/2. Arealet er lite i omfang og vil ikkje vere drivverdig for moderne landbruk. Tilleggsarealet har vore nytta av gbnr 239/73 sidan 1973. Sidan 1980 er tilleggsarealet vore nytta som parkering for bilar for gbnr 239/73. Med tilleggsarealet får fritidseigedomen ein meir hensiktsmessig utnytting av sin tomt.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv, datert 03.07.18.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i kommunen.

Landbruk skriv i sin uttale, datert 16.08.18, at landbrukseigedomen har svært lite innmarksbeite. Den kan knapt kallas ein landbrukseigedom. Mangelen på innmarksbeite gjer at landbrukseigedomen ikkje er anset å vere driveverdig. Landbrukseigedomen treng ikkje handsaming etter jordlova. Det vert vist til fullstendig uttale.

Planavdelinga skriv i si uttale, datert 22.08.18, at det ikkje har nokon særskilte merknadar til saka. Det vert vist til fullstendig uttale.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon 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 tilleggsarealet ikkje er anset å vere areal som er naudsynt for landbrukseigedomen ved ein eventuell framtidig drift samtidig som arealet har vore nytta som parkeringsplass for bilar for fritidseigedomen i årevis.

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. I vår sak har tilleggsarealet inga landbruksmessig verdi. Det har vore nytta av fritidseigedomen som om det var ein del av deira tomt sidan 1973 og som parkeringsplass sidan 1980. Bruken av tilleggsarealet stadfestar ein allereie langvarig etablert bruk. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa ikkje legg beslag på dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal. Dessutan krev ikkje arealoverføringa løyve etter jordlova. For landbrukseigedomen vi tap av eit areal på 150m² vere ubetydeleg når landbrukseigedomen er på ca. 120,5 mål. Med tilleggsarealet vert fritidseigedomen 325m² +150m² = 475m² som vil vere ein fordel då eigedomen er liten slik den er i dag. For fritidseigedomen inneber arealoverføringa ein tilpassing av eigedomsgrensene slik dei nyttast i dag.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for arealoverføring av tilleggsarealet.

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare 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 bebyggelse på grunn av storleik,

form eller plassering.

Spørsmål er om arealoverføringa fører til at oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, jf. pbl. §26-1 første punktum. Arealoverføringa inneber ei endring i eigedomsgrensene for begge eigedomane. Landbrukseigedomen sitt tap av lite egna jordbruksareal er ubetydeleg sett i forhold til eigedomen si storleik. Tilleggsarealet sine arealføremål er LNF og LNF-spreidd for Eknes, men det er søkt dispensasjon frå LNF slik at arealet kan tilleggast fritidseigedomen. Arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 første punktum.

Spørsmålet er om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som bustadeigedom og som landbrukseigedom, jf. pbl. § 26-1 andre punktum. Moment i vurderinga er eigedomanes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må arealoverføringa sikre at eigedomane framstår som landbrukseigedom og som fritidseigedom med etablert fritidsbustad i høve storleik og utforming, jf. forarbeida til § 26-1 i Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at uteareala sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for fritidseigedomen og muliggjer framtidig landbruksdrift for landbrukseigedomen, jf. pbl. § 28-7 andre ledd.

Plassering av arealet tilpassar eigedomsgrensene til noverande bruk, både for landbrukseigedomen og fritidseigedomen. Fordelen er at det arealet som naturleg høyrer saman med fritidsbustaden (tilleggsarealet i form av parkeringsareal) vert ein del av fritidsbustadeigedomen.

Konklusjonen er at arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 sine krav til storleik, form og plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 17.05.18.

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=2018002077&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
125/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2115

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 195/138 og 167 Leiknes

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 195/138 og 167 Leiknes
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 195/138 og 167 Leiknes (org pdf)
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 195/138 og 137 Leiknes
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Avvik frå TEKNabovarselKartTeikningarGjennomføringsplan og erklæringar om ansvarsrett
Tilleggsdokumentasjon vedk omsøkt tiltak - gbnr 195/138 og 167 Leiknes
Søknad om dispensasjon - gbnr 195/138 og 167 Leiknes
Tilleggsinformasjon - gbnr 195/138 og 195/167 Leiknes
SAKSNR. 18-2115. Supplering av søknad om tilbygg, gbnr.195/138 og 167

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1 i kommuneplanen (KPA) for oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) på 101,5m² og med bruksareal (BRA) på 123m² på eigedom gbnr 195/138 og gbnr 195/167.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 20-3 og 20-2 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) på 101,5m² og med bruksareal (BRA) på 123m² på eigedom gbnr 195/138 og gbnr 195/167.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.12.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

1. **Samanføring av eigedomane – gbnr 195/138 og gbnr 195/167.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må 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.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 195/138 og gbnr 195/167

Adresse: Hodnesdalsvegen 46

Tiltakshavar/eigar: Andreas og Olaug Aasgard

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg og terrasse med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere 101,5m² og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 123m².

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i KPA sin arealdel pkt.1.1 for oppføring av tilbygg og terrasse.

Grad av utnytting er opplyst til å vere 14% BYA.

Tilbygget og terrassen skal byggjast både på bustadeigedomene – gbnr 195/138 og på eigedom bebygd med garasje – gbnr 195/167. Garasje på gbnr 195/167 høyrer til bustad på gbnr 195/138. Eigedomane har same heimelshavarar og er opplyst til å vere tilsaman ca. 2,8 mål. Det vert frå kommunen si side sett krav om samanføyning av eigedomane då dei

naturleg høyrar saman.

Det føreligg løyve til bustad samt utsleppsløyve for septiktank til sandfiltergrøft, datert 25.10.1977. Bustaden består i dag av ein kjellaretasje (dels under terreng), 1. etasje og loft. Tilbygget får ikkje kjellar, men skal koplast på eksisterande fasade mot nord. Tilbygget førast opp i ein etasje med målbart og innreia loft.

Nabovarsel

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

Det er søknad om tilbygg og terrasse som er nabovarsla og ikkje dispensasjonssøknaden som er sendt inn i etterkant. Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg varsla gjennom utstedt nabovarsel og at ytterligare varsling av dispensasjonssøknaden i dette tilfellet ikkje er nødvendig.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er definert som bustadføre mål.

Kart/Foto

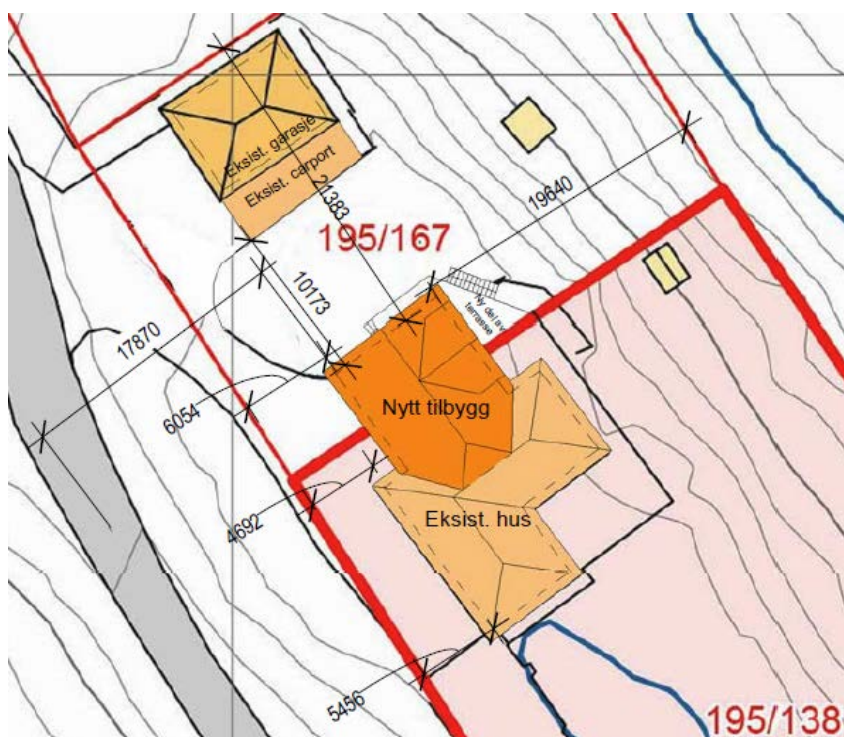
Utsnitt av kommuneplanen



Utsnitt av grunnkart



Situasjonskart, datert 04.12.2017



Skråfoto



Dispensasjon

Dispensasjonen frå plankravet er grunngjeven i at tiltaka gjer det mogleg å kunne bruke bustaden frå 1978 i framtida for småbarnsfamilien. Planløysning og romfunksjonar er ikkje optimale på noverande tidspunkt. Med fleire soverom og nytt vaskerom får småbarnsfamilien moglegheit til å nytte bustaden til det fulle. Terrassen gjev bustaden uteopphaldsareal av god kvalitet og gjev bustaden eit betre estetisk preg. Med tilbygget held bustaden seg innafor grad av utnytting, høgdebegrensing og minste uteopphaldsareal. Å regulere området for kun ein eigedom med ein bustad er lite hensiktsmessig all den tid det er snakk om tilbygg på eksisterande bustad.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og planavdelinga i kommunen. Det er ikkje motteke nokon merknadar i saka. Frist for merknadar er 16.10.18. Dersom det vert motteke uttale frå høyringsinstansane, vert desse ettersendt PMU.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelser om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Større område i nærleiken består av både LNF og spredte bustadområder som er avsett til bustadføre mål. I vår sak er eigedomen avsett til bustadføre mål og nyttast til bustad. Omsøkte utbygging finn sted på eksisterande bustad og vil vere i tråd med dagens bruk av eigedomen. Saka er sendt på høyring, der høyringsinstansane er gitt moglegheit til å kome med merknadar til utbygginga. Omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad er ivaretatt. Å byggje ut eksisterande bustad innanfor KPA pkt. 2.14 setter rammer for eigedomen si utnytting og vil difor ikkje utløyse krav om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for området og for den enkelte tomt.

Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved å føre opp tilbygg og terrasse slik det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utbygginga er i samsvar med arealføre målet i vedteken plan og held seg innafor krava i KPA pkt. 2.14, eigedomen er bygd ut med bustad og nyttast til bustadføre mål samt at utbygginga skjer på eksisterande bustad. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 04.12.17.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 4,7m.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkjørsle.

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det ikkje 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

Det er søkt om fråvik frå TEK for eksisterande byggverk. Ansvarleg sækjar opplys at tilbygget får eit avgrensa anslag mot eksisterande yttervegg mot nord og at dette ikkje utløyser krav/tiltak på dagens bustad frå 1978. Tilbygget er ikkje utforma som tilgjengeleg bustad då eksisterande bustad ikkje held universell standard. Det nye tilbygget skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, iht. overgangsbestemmelsen i TEK17, §17-2. Kommunen legg sækjars opplysningar til grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg sækjars si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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=2018002115&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
126/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2399

Søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus - gbnr 110/5 Syslak

Vedlegg:

Søknad om deling - gbnr 110/5 Syslak
Søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningsloven § 1-8
NabovarselKartErklæring om rettighet i fast eiendom
gbnr 110-5 Ortofoto
2015Gbnr 110-5 KDPGbnr 110-5 Grunnkart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 110/5 slik det er søkt om.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 000 m² frå gbnr. 110/5 slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
2. Det vert sett krav om at restarealet av gbnr 110/5 skal samanføyast ved sal til gbnr 110/4, jf pbl § 21-4 femte ledd bokstav b).
3. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 110/5 frå kommunal veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova

§§ 27-1 og 27-2.

- Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 110/5, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Vilkår i vedtaket om deling etter jordlova datert 05.10.2018 skal vera oppfylt.

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.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 110/5
Adresse: Skornesvegen 44
Tiltakshavar/eigar: Lars Hogne Syslak

Saka gjeld

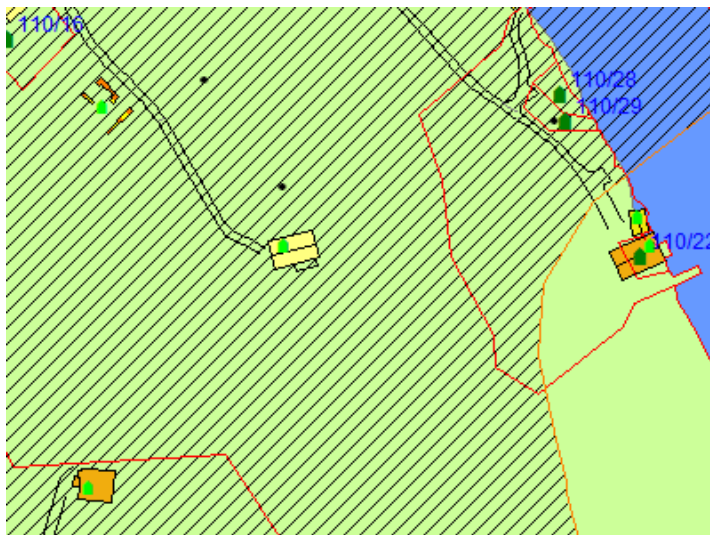
Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til ca. 1 000 m² frå gbnr 108/2 slik det går fram av situasjonskart datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018. På arealet som vert søkt frådelt står eit våningshus. Føremålet med frådeling er å nytta våningshuset på gardsbruket til bustadføremål medan resterande areal på eigedomen skal seljast som tilleggsjord til naboeigedomen gbnr 110/4.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8.



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er avsett til LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Delar av parsellen ligg innanfor ein avstand på 100 meter til sjø.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

LNF-føremålet

Den nye grunneiendommen skal fradeles fra gnr. 110, bnr. 5 i Lindås kommune. Eiendommen ligger i uregulert område innanfor det som i kommunens arealdel er definert som LNF. Jeg viser for øvrig til søknad med vedlegg.

Området som søkes fradelt utgjør en meget begrenset del av eiendommens totale areal. Området vil utgjøre ca. 1 mål og fremgår av kart vedlagt søknad om fradeling.

På arealet som søkes fradelt står et våningshus. Formålet med fradelingen er å benytte våningshuset som boligeiendom, mens resterende av arealet på bnr. 5 skal selges som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 110, bnr. 4. Størstedelen av bnr. 5 vil således fremdeles benyttes til landbruk sammen med bnr. 4.

Eier av bnr. 4 ønsker å kjøpe resterende areal på bnr. 5 for å disponere større areal til sitt landbruk. Bnr. 4 er naboeiendommen til bnr. 5, og det anses hensiktsmessig og fornuftig at landbrukseiendommene drives sammen.

Våningshuset på arealet som søkes fradelt har behov for omfattende rehabilitering. Bnr. 4 har allerede nødvendige hus på eiendommen for å kunne drive landbruk, og ønsker ikke å overta arealet hvor våningshuset ligger. Eier av bnr. 5 ønsker på sin side å overta og oppgradere våningshuset slik at det kan benyttes som boligeiendom, enten selv eller ved et fremtidig salg. Det ansees urimelig og uhensiktsmessig å påføre bnr. 4 de ekstra utgifter rehabiliteringen medfører for å kunne kjøpe bnr. 5.

Videre ligger Våningshuset i skillet mellom slåttemark og beitemark. Det vil ikke medføre ulempe for jordbruksdriften på eiendommen dersom arealet fradeles.

Våningshuset har i dag tilkomst fra kommuneveien Skornesveien og videre over privat vei frem til eiendommen. Våningshuset har også vanntilgang via brønn beliggende på bnr. 5, samt avløp via sandfiltergrøft beliggende på eiendommen. Disse rettighetene vil sikres videreført ved fradelingen.

Jordloven § 12 fastsetter at deling av eiendom som er brukt eller kan brukes til jordbruk krever godkjenning.

3. Rettslige betraktninger

I arealdelen av kommuneplanen, «Føresegner og retningslinjer», side 4 er det fastsatt at fradeling av landbrukseiendom skal håndteres i samsvar med jordloven § 12.

I bestemmelsens tredje ledd presiseres hva som skal tas hensyn til i vurderingen:

«Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.»

Siden området som søkes fradelt ligger i LNF-regulert område, kreves i tillegg dispensasjon fra kommuneplanen for Lindås. Hensynene som skal vektlegges er langt på vei overlappende, og gjennomgås samlet i det følgende.

Hvilke hensyn kommunen skal vektlegge i dispensasjonssaker er nærmere presisert i plan og bygningslovens § 19-2.

Dispensasjon kan for det første ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak regulering til LNF-formål er ivaretagelse av hensynet til landbruk, natur og friluftsliv, jf. pbl. § 11-7, punkt 5. Fradelingen gjelder et begrenset område av eiendommen, og medfører at naboen får et større område til å drive landbruksvirksomhet på. Fradelingen vil ikke vesentlig tilsidesette disse hensynene, men snarere muliggjøre best mulig utnyttelse av landbruksjorden i området.

Videre er det etter loven et hensyn at fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Det er svært få ulemper ved fradelingen. Tiltaket vil i hovedsak ikke ha praktiske konsekvenser. Det foreligger allerede et våningshus på bnr. 5, og det vil fremdeles drives

jordbruk på størstedelen av eiendommen. Den eneste praktiske konsekvensen er at det blir ulike eiere for arealet med våningshuset og resterende areal.

Fordelene med fradelingen er derimot store. Fradeling sikrer at våningshuset blir ivaretatt, oppgradert og brukt. Samtidig legger fradeling til rette for en bedre og en helhetlig utnyttelse av landbruksarealet.

Det vises i denne forbindelse til jordlovens § 12, fjerde ledd som fastsetter at samtykke kan gis selv om forholdene ikke ligger til rette for samtykke etter tredje ledd, dersom deling vil ivareta hensynet til bosetningen i området. En fradeling vil trolig gjøre det fradelte arealet mer attraktivt for kjøp til boligformål.

Endelig skal det ved dispensasjon legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. En fradeling vil bedre sikkerheten og tilgjengeligheten for våningshuset, all den tid det trengs større oppgraderinger. Fradeling vurderes til å ikke ha noen øvrige merkbare konsekvenser.

Området som søkes fradelt, består i all hovedsak ikke av dyrket eller dyrkbar jord. Det vurderes å ikke være nødvendig med samtykke til omdisponering, jf. jordloven § 9. Området kan verken alene eller sammen med eiendommen for øvrig gi grunnlag for jordbruksproduksjon (Rundskriv M-1/2013, s. 9).

4. Konklusjon

Ansvarlig søker ber med bakgrunn i det ovennevnte om at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt godkjenning etter jordlovens § 12 for fradeling av ovennevnte eiendom.

Søker med dette om dispensasjon for PBL § 1-8 for opprettelse av ny grunneiendom.

Ny eiendom skal frådelast frå Grnr. 110 brnr. 5. Denne eiendommen skal selges som tilleggsjord til Grnr. 110 brnr. 4

På den nye grunneiendommen står det et våningshus bygget i 1977. Plassering av dette huset ble den gang godkjent av Hordaland Landbrukskontor og Lindås kommune. Avstand fra strandlinjen til ny grunneiendom er ca 85 meter og delen av eiendommen ligger mer enn 100 meter fra strandlinjen. Eiendomsgrensen mot strandlinje ligger på en høy skrent.

Den nye grunneiendommen vil ikke være til hinder for ferdsel og tilkomst til strandlinje.

Nabovarsel

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

Uttale

Saka ha vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune, samt planavdelinga, landbruksavdelinga og vegavdelinga i kommunen. Det ligg ikkje føre uttalar.

Det ligg føre løyve til deling etter jordlova på vilkår i administrativt vedtak datert 05.10.2018 i sak 18/2737.

Vatn og avløp (VA)

Området er ikkje utbygd med kommunalt vass- og/eller kloakkanlegg. Våningshuset har private anlegg for vassforsyning og avløp som er plassert på gbnr 110/5.

Kommunen legg til grunn at den nye parsellen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Våningshuset har tilkomst til kommunal veg via privat veg over gbnr 110/5.

Kommunen legg til grunn at den nye parsellen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med

pbl. § 27-4.

Privatrettslege forhold

Den nye parsellen vil verta sikra rett til tilkomst og plassering av anlegg for vatn og avløp på hovudbruket i samsvar med forslag til erklæring som ligg i saka. Det er opplyst at erklæringa

vil verta tinglyst når den nye parsellen er oppretta.

VURDERING

Dispensasjon

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

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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

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

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

LNF-føremålet

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

Gbnr 110/5 har i følgje gardskartet ein storleik på ca 336 dekar. Gardsbruket har i fleire år vore drifta av nabogarden gbnr 110/4 som no skal kjøpa restarealet som tilleggsjord. Eigedomane har felles grense.

Kommunen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle ikkje vert vesentleg sett til

side

ved frådelling av våningshuset. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på vurderinga som er gjort ved jordlovshandsaminga av søknaden. Landbruksavdelinga skriv følgjande:

(...)Huset som står på eigedomen er det einaste huset som er på eigedomen, då det berre er steinmurane som står att av løebygningen. Bnr 4 har hausta og beita denne eigedomen i minst 20 år og den har lang felles grenselinje. Når det gjeld sjølv delinga så vil ein frådelt tomt med bustad som ligg som ein holme i eit landbruksområde generelt vera uheldig. Det kan oppstå konflikstar med omsyn til beitane dyr, spreiding av husdyrgjødsel og liknande. Når ein likevel går inn for deling så er det ut frå ut frå ei samla vurdering om at fordelane med deling er større enn ulempene. Sjølv eigedomen har begrensa arealressursar og det er ikkje tenlege bygningar for jordbruksproduksjon. Ved at eigedomen vert lagt til bnr 4 vil dette styrkja og sikra ressursgrunnlaget på dette bruket som og er i samsvar med gjeldane landbrukspolitik. Ein vil gjera merksam på at før deling kan gjennomførast så må det ligga føre kjøpskontrakt for bnr 5 og det må sikrast at parsellen får bruksrett og ikkje eigedomsrett til til veggen. (...)

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at eigedomen gbnr 110/5 framleis vil verta nytta til landbruksføremål og at ei deling der arealet vert overført til nabobruket gbnr 110/4 vil styrka ressursgrunnlaget for denne eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Plan- og bygningslova § 1-8

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halda ho fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Den omsøkte parsellen gjeld eit areal på om lag eitt mål rundt eksisterande våningshus der delar av parsellen ligg innanfor ein avstand på 100 meter til sjø. Å gje løyve til frådelling slik det er søkt om vil etter kommunen si vurdering ikkje endra forholda til strandsonevernet verken når det gjeld arealbruk, privatisering eller ferdsle. Bruken av arealet vil framleis vera knytt til bruken av bygget som bustadhus og det skal ikkje etablerast nye tiltak i form av bygningar eller anlegg. Kommunen vurderer at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert vesentleg sett til side ved å dela frå parsellen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen er bygd ut med bustadhus og at bruken av parsellen ikkje vert endra som følgje av frådellinga. Når frådellinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større

enn ulempene. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 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.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending 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 bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Den nye parsellen har tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 110/5, og vassforsyning og avløp via private anlegg som er plassert på gbnr 110/5. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring, som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa og løyve til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 110/5 ligg føre, før oppmålingsforretning og oppretting av parsellen kan gjennomførast.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonsplan datert 13.09.2018 som er journalført mottatt 19.09.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

[Lenke til innsyn](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
127/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2158

Søknad om dispensasjon og frådeling av ny grunneigedom med eksisterande våningshus - gbnr 108/2 Lindås

Vedlegg:

Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/2 Lindås
NabovarselKartSøknad om dispensasjon - gbnr 108/2 Lindås
Gbnr 108-2 grunnkart matrikkelGbnr 108-2 oversiktskart KPGbnr 108-2 oversiktskart grunnkart
Uttale frå landbruksavdelinga - gbnr 108/2 Lindås
Oversender søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen og pbl § 1-8 for frådeling av ny grunneigedom med påståande bustad til uttale - gbnr 108/2 Lindås
Uttale - Dispensasjon frå kommuneplan - Frådeling - Fv. 415 - gbnr 108/2 Lindås - Veråsvegen 91

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen (plankravet) og plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbodet i strandsona) for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 108/2 slik det er søkt om.

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 oppretting av ny grunneigedom på om lag 1 950 m² frå gbnr. 108/2 på følgjande vilkår:

- Grensene for den nye parsellen går fram av situasjonsplan datert 12.06.2018, jf. pbl. § 29-4. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt 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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

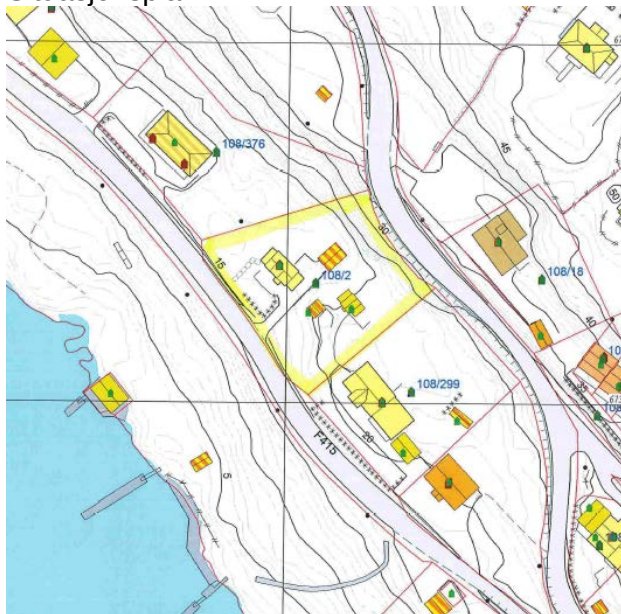
Eigedom: 108/2
Adresse: Veråsvegen 107
Tiltakshavar/eigar: Karl Anders Stene

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til 1 950 m² frå gbnr 108/2 . Den nye grunneigedomman består av eksisterande våningshus, garasje og uthus. Parsellen utgjør teig av eigedomen gbnr 108/2 som er avgrensa av eigdomane 108/299, 108/376 og fylkesveg 415 slik det går fram av situasjonsplan datert 12.06.2018.

Søknaden omfattar også søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanen og plan- og bygningslova, pbl, § 1-8.

Situasjonsplan:



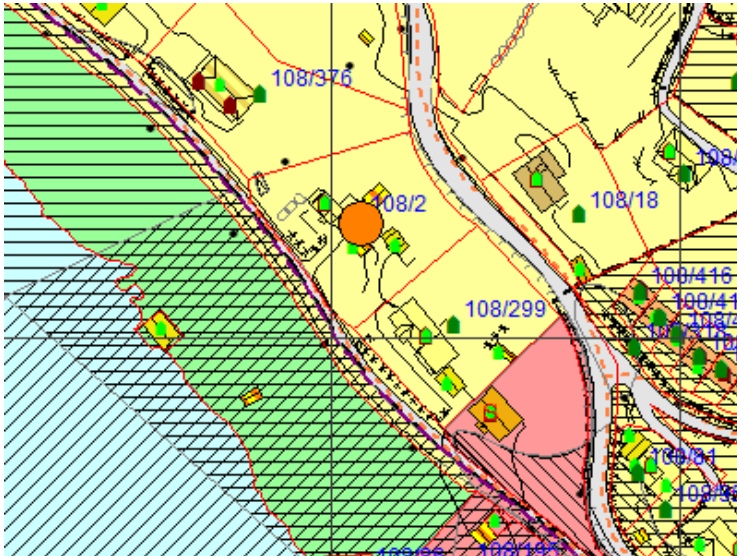
Skråfoto



Det vert vist til søknad journalført mottatt 11.07.2018 med tilleggsdokumentasjon journalført mottatt 06.09.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggjeområde for bustadar. Planen har ikkje fastsett byggjegrense mot sjø.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.1, plankravet, og plan- og bygningslova § 1-8, byggjeforbodet i strandsona.

Nabovarsel

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

Det er søknaden om frådeling som er varsla og ikkje dispensasjonssøknaden som er sendt inn i etterkant. Kommunen vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg varsla gjennom utsend nabovarsel og at ytterlegare varsling av dispensasjonssøknaden i dette tilfelle ikkje er nødvendig.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen, landbruksavdelinga og planavdelinga i kommunen.

Landbruksavdelinga skriv i uttale datert 21.08.2018 at gbnr 108/2 ikkje er ein drivverdig landbrukseigedom og at delinga såleis ikkje krev handsaming etter jordlova.

Statens vegvesen skriv i uttale datert 30.08.2018 at parsellen har opparbeidd avkjørsle frå offentlig veg og at det ikkje er trong for nytt avkjøringsløyve så lenge det ikkje vert søkt om endra eller utvida bruk av avkjørsle.

Det vert vist til vedlagte uttalar i sin heilskap.

Vatn og avløp (VA)

Det går kommunale vass- og avløpsleidningar i veg som grensar til eigedomen. Eigjar opplyser at eigedomen er knytt til det kommunale VA-anlegget. Kommunen legg til grunn at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4. Eigedomen har avkjøringsløyve frå fylkesveg 415, jf skriv datert 30.08.2018 frå Statens vegvesen.

Dispensasjon

Søkjar skriv i søknad om dispensasjon datert 05.09.2018 følgjande:

Denne eigedommen er ein eigenteig som ligg i eit bustad område. Den har kommunalt innlagt vann og avløp, og har egen innlørsel. Utskilling av denne eigedommen vil ikkje påvirke noen reguleringsplan, eller allmenn interesse for strandsonen. Det er ikkje lagt ved ny nabovarsel, sidan det er allerede sendt ved tidlegare. Bustadhuset har vært bebodd i flere tiår.

VURDERING

Dispensasjon

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

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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

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

Plankravet

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og at ein skal sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og for den enkelte tomt.

Den omsøkte parsellen ligg i eit etablert og delvis utbygd bustadområde og er i dag i bruk til bustadføremål. Parsellen som er bygd ut med våningshus, garasje og uthus, utgjer ein eigenteig av gbnr 108/2 og er avgrensa av naboeigedomane gbnr 108/299 og 108/376 og fylkesveg 415.

Ei frådeling av den omsøkte parsellen vil vera i tråd med bruken av eigedomen i dag og arealføremålet i kommuneplanen. Eigedomen har godkjend avkjørsle til fylkesveg 415 og er tilknytt kommunalt vass- og kloakkanlegg. Administrasjonen vurderer at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta ikkje vil verta sett vesentleg til side ved å dela frå parsellen det er søkt om.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen er bygd ut med bustad, at frådelinga er i samsvar med arealføremålet i vedteken plan, at parsellen har godkjend avkjørsle til fylkesveg og er tilknytt kommunalt vass- og kloakkanlegg. Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast

dispensasjon i dette tilfellet. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempe. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Pbl § 1-8

Omsynet bak plan- og bygningslova § 1-8, som gjeld forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Parsellen som skal delast frå er bygd ut med bustad, garasje og uthus og er i bruk til bustadføremål. Ei frådeling av parsellen vil etter kommunen si vurdering, ikkje endra forholda til strandsonevernet verken når det gjeld arealbruk, privatisering eller ferdsle. Kommunen vurderer at omsynet bak strandsonevernet ikkje vert vesentleg sett til side ved å dela frå parsellen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedommen er bygd ut og at bruken av parsellen ikkje vert endra som følgje av frådelinga. Når frådelinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona kan kommunen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gjevast dispensasjon. Fordelar ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempe. Kommunen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 1-8 er oppfylt.

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending 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 bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Delinga gjeld bygd teig av gbnr 108/2 som ligg i etablert bustadområde og er i samsvar med arealføremålet. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål. Avkjørsle til offentleg veg ligg føre og vassforsyning og avløpshandtering er sikra ved tilkopling til kommunalt vass- og kloakkanlegg.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonsplan datert 12.06.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
128/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	18/1673

Dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg - gnr 206/4 Kålås

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 206/4 Kålås
Søknad om løyve i eitt trinn
Søknad om dispensasjon
Situasjonskart
Teikningar
Følg brev
Diverse vedlegg og avtalar
Erklæring om rett i fast eiendom

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av påbygg til bustad.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 30.05.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Kommunen gjev fritak frå teknisk forskrift slik det går fram av søknaden.

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.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 206/4

Adresse: Høylandsvegen 70

Tiltakshavar/eigar: Terje Økland

Ansvarleg søkjar: Terje Økland (Sjølvsbygger)

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av påbygg til bustad. Tiltakshavar ynskjer å byggje på huset med ny ark på nordsida av huset. Det er søkt om fråvik frå Tek 10. Auka bebygd areal er opplyst til 12,1 m² og vert til saman 293 m². Grad av utnytting er berekna til 0,09 %.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Uendra.

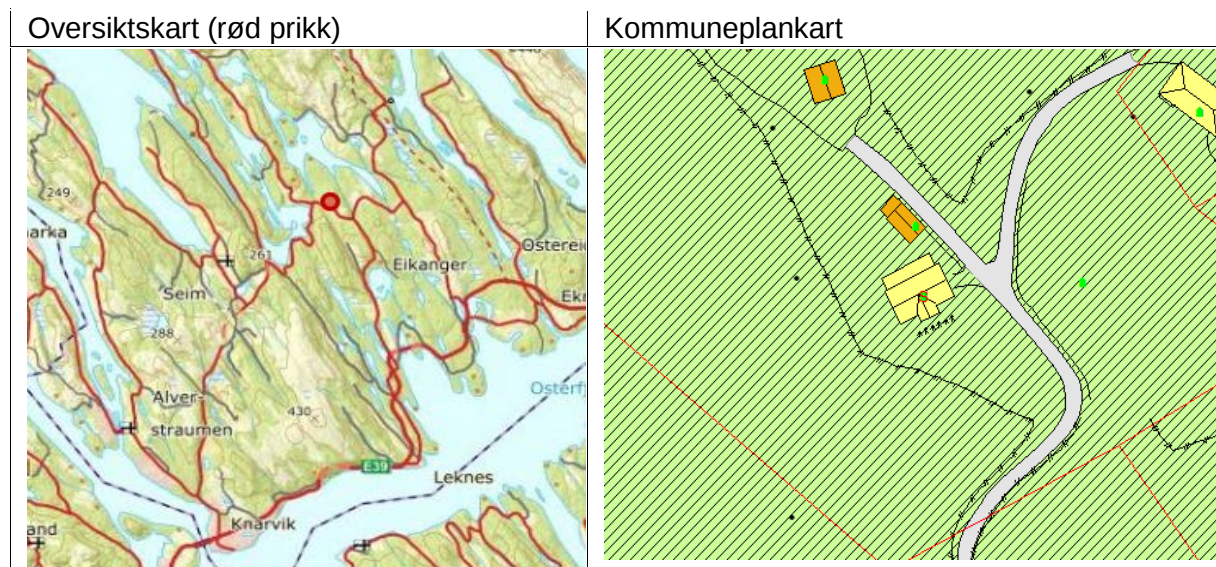
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Uendra.

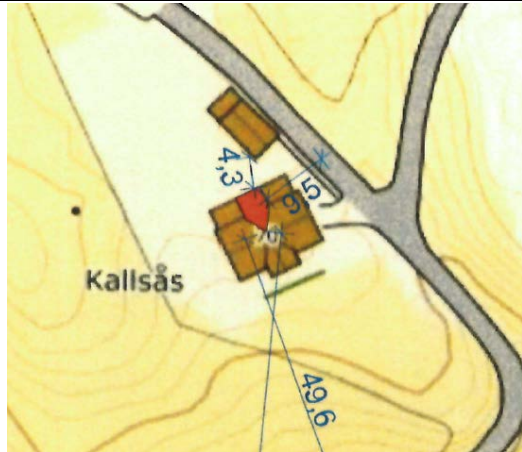
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.

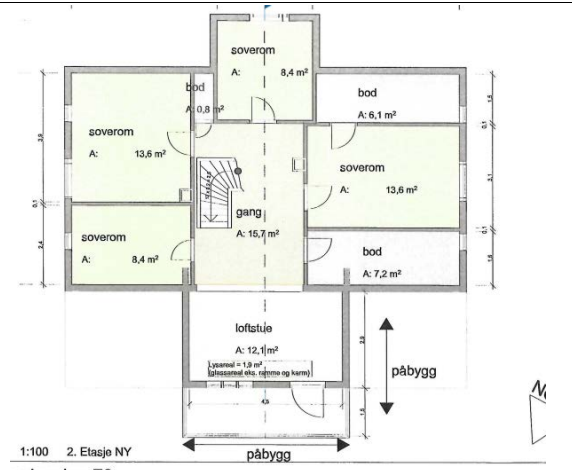
Kart/Foto



Situasjonskart



Tegning



Øvrige teikningar ligg vedlagt saka.

Dispensasjon

Tiltaket er ein ark med terrasse som danner eit overbygd inngangsparti. Søkjar meiner at føremålet det søkast om dispensasjon for ikkje vert tilsidesett som følgje av påbygg. Utdjupande grunngjeving går fram av vedlegg til saka.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 kompensere for ulemper dispensasjon 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. Administrasjonen si vurdering er at tiltaket ikkje påverkar tilhøva til LNF-føremålet for det aktuelle tiltaket då det gjeld påbygg til ein eksisterande bustad.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er eit mindre påbygg til eksisterande bustad. Tiltaket vil difor ikkje legge beslag på nytteverdig areal for arealføremålet.

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

Vurdering av Sefrak registrert bygning

Bygningen er registrert i Sefrak registeret. Av mottekne teikningar går det klart fram at bygningen ved fleire anledningar tidlegare har vore bygd på slik at det ikkje er naturleg å sjå på bygningen med særlege verneverdige interesser.

Vurdering av fråvik frå Teknisk forskrift

Det følgjer av pbl §31-2 1. og 4.ledd at «Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen. Departementet kan gi forskrifter som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter leddet her.»

Det er søkt om fråvik frå teknisk forskrift for følgande punkt:

- §12-15 Dører

- §13-2 Ventilasjon
- §13-5 Radon
- §14-1,2,3,5 Energi

Konklusjon:

Kommunen er samd i vurderingane som er gjort ved søknad om fråvik. Sjå vedlegg til søknad. Kommunen gjev difor tillatelse til at tiltaket ikkje utførast i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 §17-2 for aktuelle punkt.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001673&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
129/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	16/450

Klage på dispensasjon og løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa

Vedlegg:

Godkjent søknad om dispensasjon for tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa
Søknad om dispensasjon - gbnr 123/102 Risa
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Merknad til nytt nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Kvitteringsliste nabovarsel - gbnr 123/102 Risa
Kvittering nabovarselKotehøgder i søknad på - gbnr 123/102 Risa
20714102A02 - HOVEDPLAN OG SNITT20714102A03 - FASADER OG SNITT20714102A12 - TERRENGPROFIL20714102A11 - TERRENGPROFIL20714102A10
SITUASJONSPLFøresegner RissundetPlankart RissundetRissundet illplanKlage på gitt dispensasjon og endringsløyve - gbnr 123/102 Risa
Førebels svar - mottatt klage på vedtak datert 06.08.218 - gbnr 123/102 Risa
Oversending av klage til uttale - gbnr 123/102 Risa

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om *Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad* datert 06.09.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreinga.

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 123/102 Risa

Adresse: Storhaugen 56A og 56B

Tiltakshavar/eigar: Bolig og Eiendom AS

Klagar: Lillian og Dag Unnar Mongstad

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av tomannsbustad med dispensasjon frå reguleringsplanen for endra høgdeplassering.

.

Søknad om dispensasjon for endra høgdeplassering vart motteken 24.04.2018, med heving 65 cm i forhold til godkjent plassering. Tomta er planert og bakre del av grunnmuren mot terreng var oppført før den siste søknaden vart handsama.

Denne tabellen viser kva det har vore søkt om på eigdommen:

Søknad motteken	vedtak	1. etasje	2. etasje	Topp møne	Endring
22.07.2016	Godkj 29.11.2016	+ 24,7	+27,5	+31,8	
Endr. 10.11.17	Avslag 06.12.2017	+ 25,5	+28,3	+32,6	Opp 0,8 m
Dispsøkn. 24.04.18	Denne søknaden	+25,35	+28,15	+32,45	Opp 0,65 m
Tidlegare godkjent på tomta – ikkje realisert:					
24.10.2007	Godkj 29.10.2007	+25,00	+27,7	+32,6	

Det vart gjeve dispensasjon og endringsløyve i vedtak datert 06.09.2018:

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for endra høgdeplassering av tomannsbustad i samsvar med søknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om endring av

løyve for oppføring av tomannsbustad godkjent på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 09.04.2018 og profil datert 02.05.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.*
- 2. Elles gjeld vilkåra i løyve datert 29.11.2016, administrativt vedtak nr 569/16.*

Det er motteke klage på vedtaket frå Lillian og Dag Unnar Mongstad i e-post den 16.09.2018. Klagar ber om synfaring.

Administrasjonen var på synfaring i saka den 06.09.2016.

I brev datert 17.09.2018 er vedtak datert 06.08.2018 gitt utsatt iverksetting inntil klagesaka er endeleg avgjort.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet er definert som bustad . Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BRA.

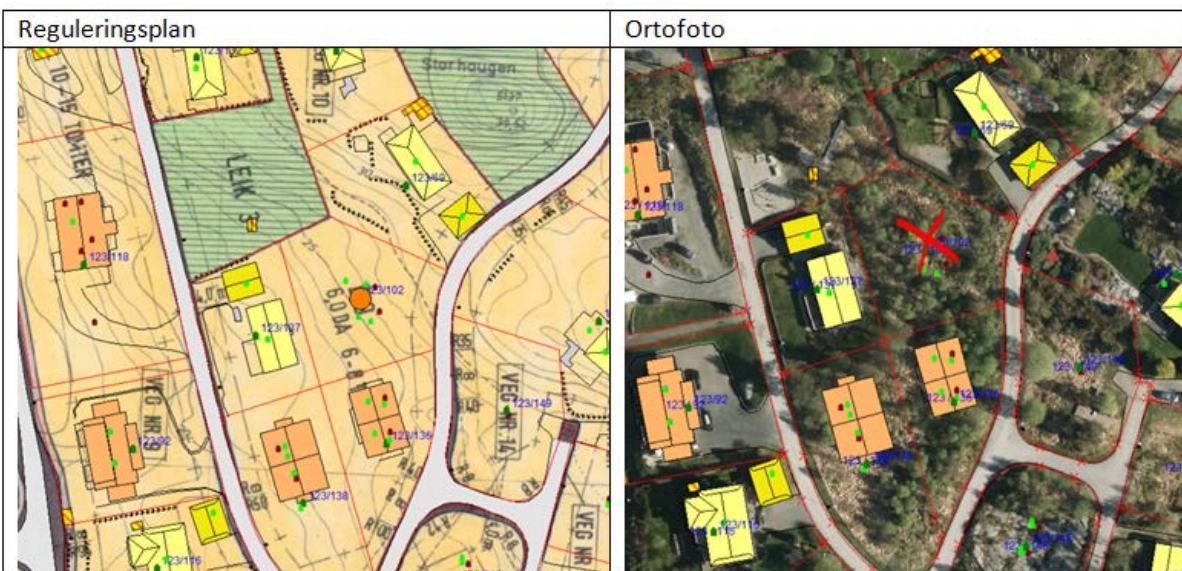
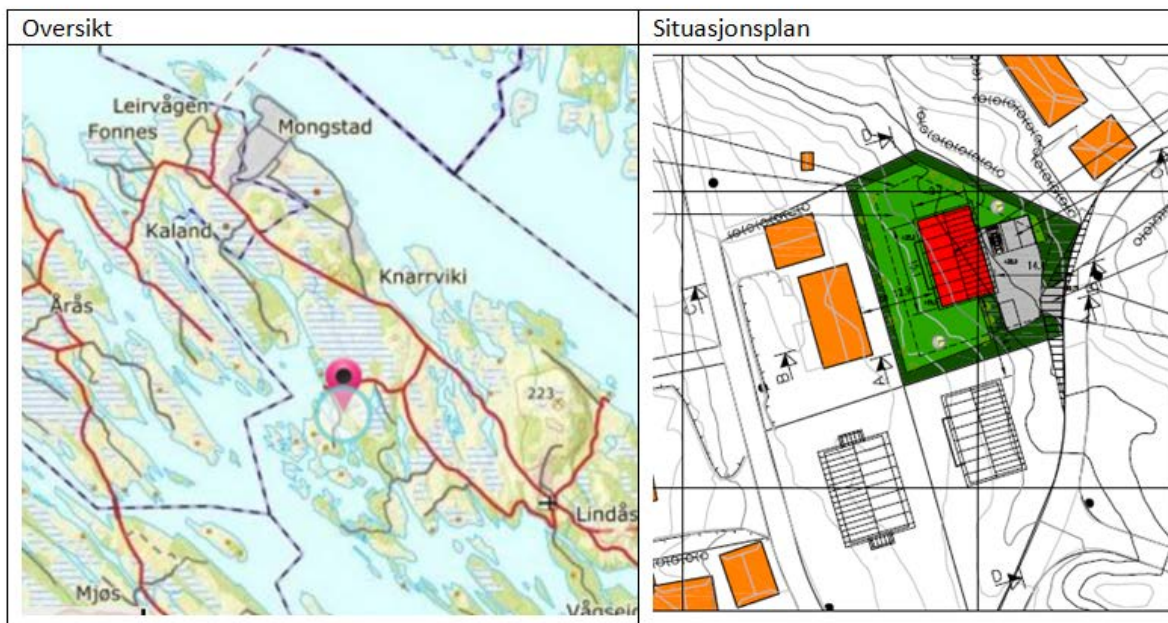
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 2.3 som omhandlar bygningstype tilpassa tomte.

§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høgd. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgd + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgd + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgd opp til 8,5 m

og gesimshøgd opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgd opp til 6,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m. Høgden skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Kart/Foto



Klage

Lillian og Dag Unnar Mongstad, eigar ac gbnr 123/71 og 149, klagar på vedtaket. Utdrag frå klagen:

Ved å lesa avslaget kommunen gav 06.12.17 på søknad om endringsløyve og den godkjenninga som vert gitt så verkar det ikkje som kommunen er konsekvent. Det er 15 cm i forskjell på desse to sakene på same tomt. 06.12.17 skriv kommunen si byggesaksavdeling blant anna:

«Av motteken endringssøknad finn kommunen ikkje lenger grunnlag for å vurdera saka etter dette utgangspunktet då terrengprofilane viser at tiltaket etter terrengforholda ikkje kan vurderast som bustad pluss underetasje»

Ved å lesa avslaget kommunen gav 06.12.17 på søknad om endringsløyve og den godkjenninga som vert gitt så verkar det ikkje som kommunen er konsekvent. Det er 15 cm i forskjell på desse to sakene på same tomt. 06.12.17 skriv kommunen si byggesaksavdeling blant anna:

«Av motteken endringssøknad finn kommunen ikkje lenger grunnlag for å vurdera saka etter dette utgangspunktet då terrengprofilane viser at tiltaket etter terrengforholda ikkje kan vurderast som bustad pluss underetasje»

Vår påstand er at grunngjevinga søkjar gjev i søknaden ikkje er reell, der skriv han blant anna:

«Bakerunnen for hevingen av bvegget. er først og fremst å sikre tilkomst.»

Me meiner at grunngjevinga for hevinga, betra inn-/ut kjøring ikkje er reell. Så me vil hevda at denne dispensasjonen er gitt på feil premisser. Difor ber me om at dispensasjonen i dette tilfellet vert trekt tilbake og at det vert gjennomført synfaring der me som naboar får lagt fram vår sak.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Klagen er oversendt søkar for kommentar, med melding om at klagen fører til utsett iverksetting av vedtak etter forvaltningslova § 42. Tiltakshavar/søkar har ikkje komme med kommentar til klagen.

Vurdering

I saka med den første endringssøknaden vart konklusjonen at endringa var i strid med planen, og søknaden vart difor avslått i vedtak datert 06.12.2017. Då ny søknad om dispensasjon og endring av høgdeplassering, vart resultatet eit anna: Administrasjonen godkjende søknaden i vedtak datert 06.09.2018, ikkje først og fremst med vekt på søkar sitt argument om tilkomst – det er heller ikkje nemnt i vurderinga . Det kommunen har lagt størst vekt på, er at endringa i høgdeplassering ikkje fører til store negative konsekvensar for naboane og bumiljøet.

I vedtaket datert 06.09.2018 var vurderinga:

«Administrasjonen har vore på synfaring på plassen og vurdert forholda.

Moment som talar mot dispensasjon:

- *Plasseringa er i strid med reguleringsplanen*
- *Dispensasjon kan skapa uheldig presedens*
- *Naboar meiner at bygget vert høgt og ruvande*

Moment som talar for dispensasjon

- Det vart i 2007 gjeve dispensasjon for tomannsbustad med topp møne på kote + 32,6
- Heving med 65 cm i forhold til godkjent høgdeplassering gjev ikkje vesentlege auka ulemper for naboane og nærmiljøet
- Godkjente profil viser under 1 m heving av terrenget framfor bygget – nye profil viser 1 – 1,5 m heving

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heving av bygget med 65 cm ikkje vil gje vesentlege auka ulemper for naboar og nærmiljø og at det tidlegare har vore godkjent tomannsbustad med om lag same høgdeplassering på denne tomte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegnene sine reglar for val av bygningstype i forhold til terrengforholda på tomte.»

Administrasjonen held fast på denne vurderinga.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2016000450&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
130/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/2951

Klage på dispensasjon til frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre

Vedlegg:

Uttale på avslag dispensasjon - gbnr 239/8 Eknes ytre
Klage på avslag dispensasjon - gbnr 239/8 Eknes ytre
Klage på avslag på søknad om dispensasjon og søknad om frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre
Klage på avslag på søknad om fradeling av 2 parseller-gbnr 239-8 Eknes ytre
5Avslag på søknad om frådeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 239/8 Eknes ytre
180205 tilleggsopplysninger søknad om frådeling sak 17-2951180619
Klage på avslag på søknad om fradeling av 2 parseller-gbnr 239-8 Eknes ytre
ErklæringSituasjonskartUttaleUttale til dispensasjon til frådeling - gbnr 239/8 Eknes ytre
Førebels uttale til søknad om dispensasjon og frådeling av 2 parsellar til uttale- gbnr 239/8 Eknes ytre
Kartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 239_8
Kartutsnitt KPA gbnr 239_8
Utsnitt orthofoto 2015 gbnr 239_8

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i saksnr 097/18 datert 29.08.18 der det vart gjeve dispensasjon for frådeling av to bustadtomtar vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Vedtak datert 29.08.18 vert omgjort, det vert ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 §§ 5.11 og 5.12 for frådeling av 2 nye bustadparsellar frå gbnr. 239/8.

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 ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 239/8

Adresse: Eknes ytre

Tiltakshavar/eigar: Ove Eknes, Wenche Eknes og Ranveig Anny Eknes Reikerås

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland

Vi gjer merksam på at det i brev datert 18.09.2018 er gjeve utsett iverksetting av vedtaket til klagesaka er endeleg avgjort.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av 2 bustadparsellar frå gbnr. 239/8. Parsell 1 er oppgjeve å ha eit areal på om lag 1100 m² og parsell er oppgjeve med eit areal på om lag 1000 m².

Det vart i vedtak datert 29.05.18 gjeve avslag på søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av 2 bustadparsellar.

Tiltakshavar har i brev datert 19.06.18 klaga på avslaget.

Klage på avslaget vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 29.08.18 der følgjande vedtak vart fatta:

«Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka. Arealet som er søkt frådelt ligg i

område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene.

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådeling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då

tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget.»

Vedtaket vart sendt ut til partane i saka 04.09.18.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 17.09.18 klaga på vedtak datert 29.08.18.

I brev datert 28.09.2018 har tiltakshavar kome med tilsvar til klagen.

Planstatus

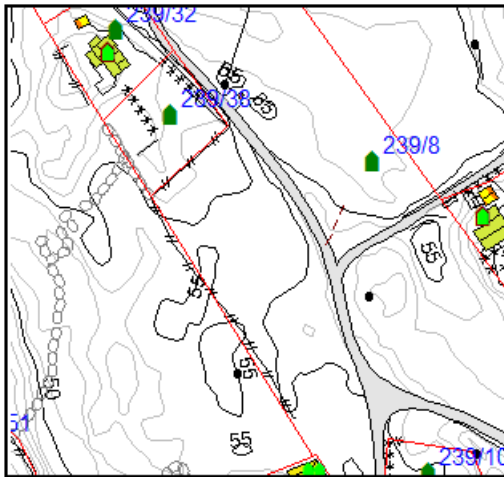
Eigedomen er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging. Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådelling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11.

I tillegg til KPA § 5.11 krev evt. omgjerung av vedtaket at ein vurderer tiltaket i høve KPA § 5.12.

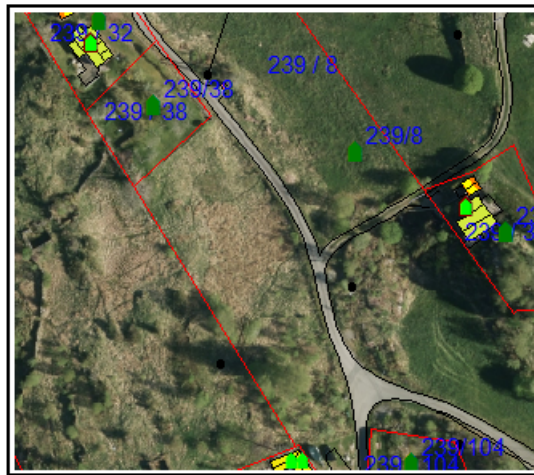
Av planskildringa pkt. 3.2.1 går det fram at nokon av områda som låg inne i gamal plan som LNF med spreidd bustadbygging vart vidareført som LNF spreidd for å forenkle søknadsprosessar for eksisterande bustadar som til dømes ønskjer å føre opp garasjar eller liknande mindre tiltak. Desse områda vart vidareført i gjeldande KPA med 0 nye einingar i planperioden. Det aktuelle arealet ligg i eit slikt område.

Kart/Foto

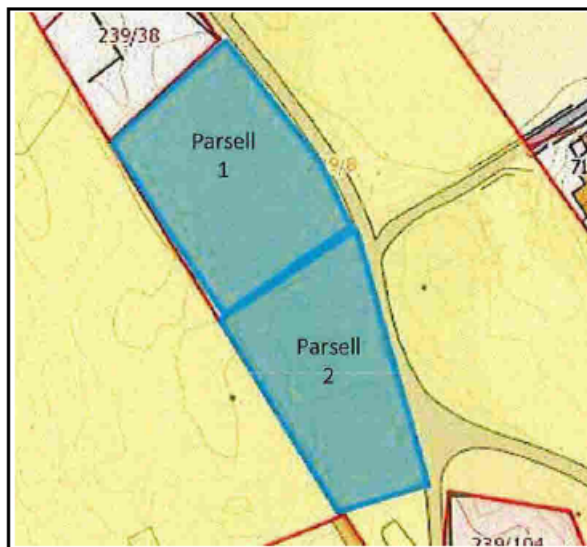
Utsnitt grunnkart matrikkel



Utsnitt orthofoto 2015



Utsnitt situasjonsplan søknad om frådeling



Klage/Tilsvar

Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 17.09.18 klaga på vedtak datert 29.08.18;

(...)Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 12.04.2018. Det går fram av pbl. §

fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Ifølge markslagskart frå Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er heile området som er søkt frådelt innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til ei slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 dekar til 4000 dekar i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Ein kan også pårekna driftsmessige ulemper knytt til delinga. Område ligg tett opptil fulldyrka mark. Dette er uheldig fordi det på lengre sikt kan føre til restriksjonar på landbruket. Det er ikkje uvanleg at det oppstår konflikstar som til dømes støy og lukt mellom landbruket og bebuarar i ordinære bustadhus.

Vi vil også peike på at sjølv om det ikkje hadde vore naudsynt med dispensasjon frå § 5.11 i KPA ville det vore naudsynt med dispensasjon frå § 5.12 som seier at i LNF-spreidd skal det ikkje byggast på mellom anna samanhengande innmarksbeite. Etter det vi kan sjå så heng område naturleg saman med innmarksbeite på gnr. 239 bnr. 2, som til saman utgjer 17 daa. Vi viser også til at det er avsett område til bustad i nærleiken og at kommunen har vurdert i planskildringa til kommuneplanen at dei ikkje ynskjer meir utbygging her.»

Vi registrer at landbruksavdelinga i kommunen meiner at arealet ikkje har verdi for landbruket. Vi har vanskeleg med å sjå kva som ligg bak denne vurderinga. Fylkesmannen vil presisere at innmarksbeite er å rekne som dyrka mark jf. rundskriv M-1/2013 punkt 6.2. Vi vil også legge til at frådeling til to bustadtomter i dette området vil i større grad medføre fragmentering av eit samanhengande landbruksareal.

I tillegg har administrasjonen i si sakshandsaming gjort greie for at det per i dag er fleire ledige bustadtomter i reguleringsplanar i nærleiken.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 29.08.2018, saknr. 097/2018.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42. (...)

Fullstendig klageskriv er vedlagt.

Heimelshavar/tiltakshavar har i brev datert 28.09.18 gjeve følgjande kommentar til klagen:

Viser til brev datert 18/9-18 vedlagt kopi av Fylkesmannens klage datert 17/9-18 på vedtak i PMU 29/8-18 der det er gitt dispensasjon for fradeling av 2 parseller.

Den eneste tilførselen saksbehandler hos Fylkesmannen kommer med i dette 2ndr avslaget er at hun har vanskelig for å se hva som ligger bak landbruksavdelingens uttalelse på at arealet ikke har verdi for landbruket.

Det kommer ikke fram i brevet at Fylkesmannen har vært i kontakt med landbruksavdelingen for å få en nærmere begrunnelse for vurderingen. Det kommer heller ikke fram om saksbehandler hos Fylkesmannen selv har vært på stedet for å se på arealet.

Vi synes at en forsvarlig klage behandling av innvilget dispensasjonen må inneholde et av de ovennevnte tiltak når man overprøver det lokale selvstyre.

Oss bekjent er det 2 ledige tomter på Eknes. Med en annonsert pris på hhv 1,2 og 0,85 mill for råtomt så er det ikke mange unge i etableringsfasen som har råd til det.

Vi har ikke ytterligere kommentarer enn å gjenta at der er et behov for snarlig tilgang på tomter på Eknes og at dette må vektlegges i forhold til at arealdelen setter 0 nye tomter i LNF med spredt bebyggelse som mål.

Fullstendig tilsvaer er vedlagt saksframlegget.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var Plan- og miljøutvalet si vurdering og vedtak som følgjer:

(...)Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, og gir dispensasjon i saka.

Arealet som er søkt frådelt ligg i område som er avsett til føremålet LNF med spreidd bustadbygging med null nye bustadar. I Strategi 32 i samfunnsdelen til kommuneplanen for Lindås står det at ein skal leggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene.

Det er for inneverande planperiode ikkje opna for nye einingar i området. Det vil sei at frådelling av to nye bustadtomter krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå KPA § 5.11 og §5.12. Landbruksjef sier at dette arealet har ingen verdi for landbruket

og han kan vera positiv til omdisponering/deling. Området kjem ikkje i konflikt med strandsona, då tomtene vil liggje ca 200 meter fra nærmaste strandlinje. Det er sett som mål for planarbeidet at bygdene skal styrkast med mindre bustadfelt eller opning for spreidd utbygging. Det er få tomter att i regulerte byggjefelt, og det er ikkje realistisk med snarleg realisering av område B32 som vert vist til i avslaget. Ei godkjenning av dispensasjon vil passe helt inn i målsettinga og strategien om spreidd bustadbygging i bygdene i kommunen sin samfunnsplan. Tomtene vil vidare komplettere/fylle ut rekka av hus som ligg ut mot Eknesvågen på øvre del av Eknes. Tomtene vil vera tilknytta etablert infrastruktur.

Utvalget ser ikkje ulemper med dispensasjonen. Kommuneplanen sin arealdel til tiltak i LNF-område vert ikkje sett vesentleg til side. Føremonene med å få nye bustadar inn for å oppretthalda levande bygder er større enn ulempene med å oppretthalde avslaget.(...)

Administrasjonen si vurdering av søknad i samband med avslag i saka datert 29.05.18

Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 § 5.11 tal nye bueiningar i inneverande planperiode. Dei aktuelle areala ligg i område avsett til LNF-spreidd der det i inneverande planperiode ikkje er opna for etablering av nye bustadar.

Områda for spreidd bustadbygging i LNF-områda er avsett for å stetta behovet for etablering av nye bustadar i desse områda. I arbeidet knytt til gjeldande kommuneplan vart LNF-områda med spreidd bustadbygging gjennomgått og mange av områda vart redusert slik at dei i større grad samsvarer med dei areala som var utbygd. Utbyggingstakta vart regulert gjennom tabellen i punkt 5.11 i føresegnene til kommuneplanen. I LNF-området som denne søknaden gjeld er det ikkje opna for etablering av nye bustadar i planperioden.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at oppretting av to nye bustadparsellar i dette området set omsynet til planen vesentleg tilside. Det er lagt til grunn for vurderinga at då gjeldande plan vart vedteken vart det ikkje opna opp for etablering av nye bustadar i planområdet. Vidare er det lagt til grunn at det er avsett eit større område for bustadbygging i planen, område B32, som enno ligg urealisert. Administrasjonen si vurdering er at vidare utvikling av området må skje gjennom rullering av gjeldande kommunedelplan, eit arbeid som pågår, og ikkje gjennom dispensasjon frå gjeldande kommuneplan.

På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon oppfylt.

Handsaming etter anna lovverk

Tiltaket krev at det vert fatta vedtak etter jordlova § 9 og 12, då administrasjonen ikkje var positiv til omsøkt frådelling er det ikkje fatta vedtak etter jordlova.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av omsøkt parsell 1 og 2 frå gbnr. 239/8.

I samband med handsaminga av tiltakshavar sin klage på avslaget den 29.08.18 var administrasjonen si vurdering denne:

«Det er i klage peika på at det i vedtaket datert 29.05.18 er brukt feil gardsnummer. Feilen har ikkje betydning for utfall av saka.

Dei omsøkte parsellane er sikra framføring av veg, vatn og avløp via eigedom gbnr. 239/8 og 238/2

Strandsonevernet har ingen betydning i høve administrasjonen si vurdering av saka.

Administrasjonen si vurdering i saka var og er at omsøkt frådelling set omsynet bak planen vesentleg til side. Administrasjonen si vurdering er at dersom det skal opnast for nye bustadar i området, så må skje gjennom rullering av gjeldande kommuneplan eller eventuelt gjennom realisering av område B32 som ligg inne i kommuneplanen sin arealdel. Kommuneplanen sin arealdel er under rullering og er open for innspel fram til 14.09.18.

I høve reguleringsplan på Eknes så er desse i vesentleg grad utbygd slik som klagar kommenterer. I reguleringsplan Eknes ytre del av gnr 239 bnr 2 mfl/planid.: 1263-15041999 er det framleis 4 ubygde bustadtomter, medan det i reguleringsplan Eknes del av gnr 239/planid.: 1263-15021979 framleis er 3 ubygde bustadtomter att. Totalt 7 ubygde regulerte bustadtomter der det er tilrettelagt med veg, vatn og avlaup.

Det er gjennom søknad gjort greie for og dokumentert ved avtalar at dei nye parsellane er sikra privatrettsleg med omsyn til veg, vatn og bortleiing av avløpsvatn. Det er i dokumentasjon lagt ved klagen gjort greie for at avløpsleidning vert liggjande på gbnr. 239/8 (avgjevareigedom) fram til bekk med heilårsvassføring. Dei nye parsellane er

sikra rett til å leggje avlapusleidning over gbnr. 239/8.

Koklusjon

Det er i klagen ikkje komt fram nye moment som gjer at administrasjonen vurderer tiltaket annleis enn ved handsaming av søknaden. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, kan ein berre gje dispensasjon i saka. Før ein kan handsame søknad om frådelling må det liggje føre vedtak etter jordlova.

Ved omgjerjing av vedtaket må plan- og miljøutvalet og vurdere tiltaket i høve KPA § 5.12

1. *Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Heimel: Pbl § 11–11 nr. 2.*

Administrasjonen legg til grunn sine tidlegare vurderingar i saka, og rår til at vedtak datert 29.08.18 vert omgjort og søknad om dispensasjon og løyve til frådelling av 2 bustadparsellar frå gbnr. 239/8 vert avslått.

Lenke til innsyn: [sak 17/2951](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
131/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	17/1179

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. § 1-8 for legalisering av tiltak til fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

Vedlegg:

Klage på vedtak om dispensasjon - gbnr 113/18 SjursetDispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 1114 SkårnesSøknad om dispensasjonar - gbnr 113/18 SjursetGnr.113-bnr.18, Spjotøyvegen 110. Søknad om dispensasjon og søknad om tiltakSjekkliste - gbnr 113/18 SjursetStadfesting av mottak av søknad - gbnr 11318 SjursetOversending av dispensasjonsøknad til uttale - gbnr 11318 SjursetKopi av dokumenter gbnr 11318 SjursetFørebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 SjursetManglande nabovarsling - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarslingSV 1718657 Førebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 SjursetSvar på førespurnad - gbnr 11318 SjursetFørebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetBer om utsatt frist for innsedning av tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetVedk manglande nabovarsling - gbnr 113/18 SjursetManglande nabovarsling 10.08.2017Sak 171179 - 1727312. GbnrSvar på førespurnader vedkomande nabovarsling - gbnr 11318 SjursetNy frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 SjursetTilbakemelding på frist - gbnr 113/18 SjursetForlenging av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 SjursetVedk innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 113/18 SjursetYtterlegare forlenging av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 11318 SjursetVedk nabovarsel for tiltak på eigedom - gbnr 113/18 SjursetKlage på tiltak og nabovarsel - gbnr 113/18 SjursetSkjøteErklæringEtterspurd tilleggsdokumentasjon vedk tidligere innsendt søknad - gbnr 113/8 SjursetTilleggsdokumentasjon i forbindelse med tidligere innsendt søknadSøknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 SjursetOversiktskart 113.18Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 113/18 SjursetSpørsmål i saka - gbnr 113/18 SjursetSvar på e-post frå nabo på gbnr 113/1 - gbnr 113/18 SjursetOrientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet 25.04.2018 - gbnr 11318 SjursetOrientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 11318 SjursetVedlegg til saka - gbnr 113/18 SjursetSak 171179 – gbnr 11318 SjursetDiverse dokumentasjon til saka - gbnr 113/18 SjursetVedtaksbrevOversending av vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl § 1-8 i Plan- og miljøutvalet til lagevurdering - gbnr 113/18 SjursetFakturagrunnlag - gbnr 113/18 SjursetOrdre - fakturagrunnlagKlage på vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 113/18 SjursetBer om utsetting av klagefrist - gbnr 113/18 SjursetVS sjurset1Sjurset1Utsatt klagefrist - gbnr 11318 SjursetPurring - ber om utsetjing av klagefrist - gbnr 113/18 SjursetKlage på legalisering og oppføring av tiltak til eksisternde fritidsbustad - gbnr 113/18 SjursetKlage vedk tilkomst avkjørsle og parkering - gbnr 113/18 SjursetKlage på legalisering og

oppfølging av tiltak til eksisterende fritidsbustad - gbnr 113/18 SjursetStadfester mottekne klagar på vedtak i Plan og miljøutvalet 23.05.2018 - gbnr 113/18 SjursetOvrsending av klagar til uttale/kommentar - gbnr 113/18 SjursetBer om fullmakterklæring i samband med klage - gbnr 11318 SjursetFullmakt/erklæring i samband med klage - gbnr 113/18 SjursetUtsatt klagefrist - gbnr 113/18 SjursetKlage på vedtak - gbnr 113/18 SjursetStadfester mottatt klage - gbnr 11318 SjursetOvrsending av klage for uttale - gbnr 11318 SjursetTilsvar/kommentar til klager frå berørte naboer - gbnr 113/18 SjursetKommentar til Sørli skriv av 06.08.2018Kommentar til Sørli skriv av 06.08.2018Kommentar til Sørli skriv av 06.08.2018(384597)Byggeløyve 1992

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan – og miljøutvalet fatta følgjande vedtak i saka den 23.05.2018:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og tilkomstveg vist som alternativ 1 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 med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjelder valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.

Lindås kommune sitt vedtak datert 23.05.2018 vert oppretthalde. Klagane 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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Bakgrunn

Sjå vedlegg.



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Siril Therese Sylta
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/1179
		Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. § 1-8 for legalisering av tiltak til fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Plan – og miljøutvalet fatta følgjande vedtak i saka den 23.05.2018:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og tilkomstveg vist som alternativ 1 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 med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjelder valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.

Lindås kommune sitt vedtak datert 23.05.2018 vert oppretthalde. Klagane vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 113/18

Adresse: Spjotøyvegen 110

Tiltakshavar/eigar: Irene Eline Valøen Sørli

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

Klagarar:

- Tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli
- Ole Petter Furuseth, eigar av gbnr 113/1
- Møysfrid Låstad Johnsen, medeigar i gbnr 113/22.

- Arild Låstad på vegne av Jarle Låstad, eigar av gbnr 113/2.
- Per og Kjellaug Samuelsen, eigar av gbnr 113/19.
- Klage frå John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth, eigar av gbnr 113/7.

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 eigdommen, søknaden omfattar to alternative trasear for tilkomstveg og parkering til eigdommen. Vidare vert det søkt om dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedbod og redskapsbod. Det er etablert ringmur til desse bygga på eigdommen.

Oversikt over tiltaka som søknaden omfattar:

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.
3. Terrasse med grillhus/uthus mot vest med bygd areal (BYA) på 99 m², bruksareal for uthus er på 14,9 m².
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. Tilkomstveg, 2 alternativ

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

Plan- og miljøutvalet var på synfaring og handsama søknaden i møte 29.08.2018 der følgjande vedtak vart fatta:

«Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for legalisering av kjellar til fritidsbustad, terrasse og uthus/grillhus, etablering av biloppstillingsplass og tilkomstveg vist som alternativ 1 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 med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 1-8 vert dispensasjon for oppføring av frittliggjande vedhus , redskapsbod og takkoverbygg ved inngangs parti avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjelder valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.»

Det er motteke følgjande klagar på vedtaket:

1. Klage frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 09.06.2018 mottatt 14.06.2018.
2. Klage frå Ole Petter Furuseth eigar av gbnr 113/1 i e-post datert 18.06.2018.
3. Klage frå Møyfrid Låstad Johnsen eigar av gbnr 113/22 i brev datert 18.06.2018 mottatt 20.06.2018.
4. Klage frå Arild Låstad på vegne av Jarle Låstad eigar av gbnr 113/2 i brev mottatt 20.06.2018.

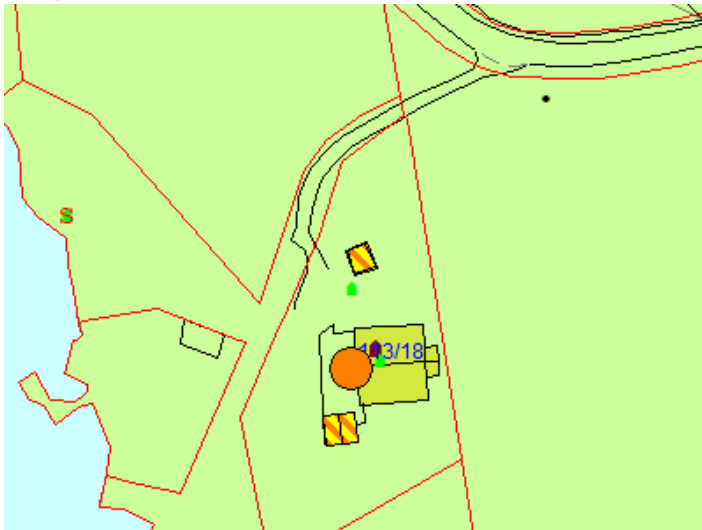
5. Klage frå Per og Kjellaug Samuelsen eigar av gbnr 113/19 i brev datert 18.06.2018 mottatt 21.06.2018.
6. Klage frå John Helge Walderhaug eigar av gbnr 113/7 i brev datert 09.07.2018.

Det er gjeve tilsvar til klagane i brev frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 31.07.2018 mottatt 06.08.2018 og frå Rune Samuelsen i brev datert 28.08.2018 mottatt 30.08.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er sett av til LNF føremål. Heile eigdommen ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø.

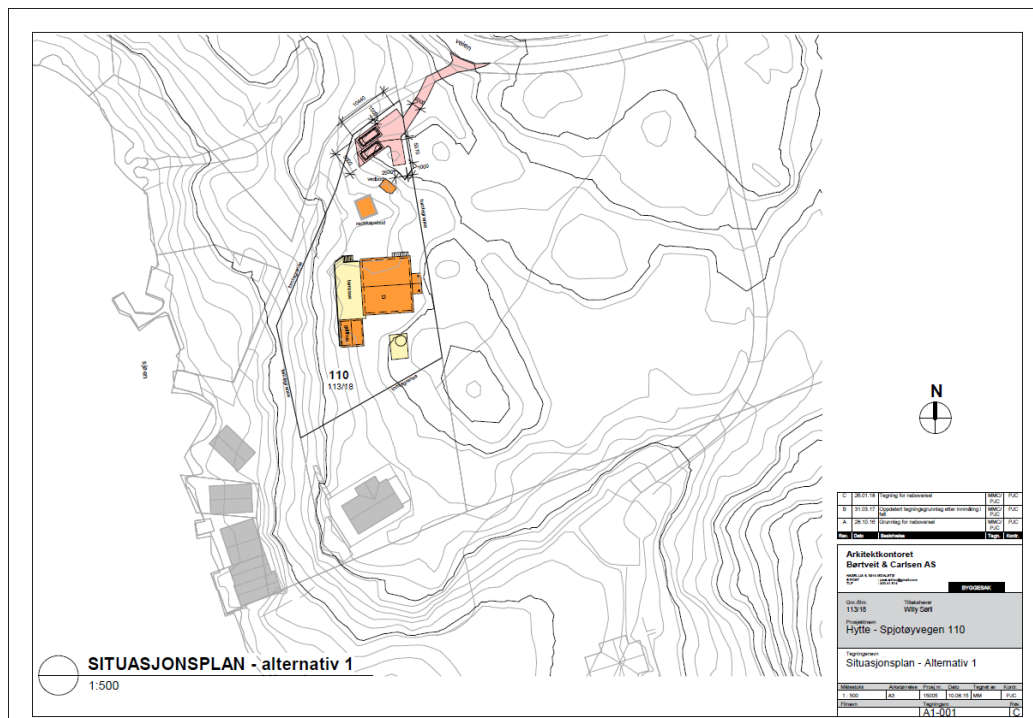
Kart/Foto



Kommunedelplan



Oversiktsfoto 2015



reduserast ytterlegare frå 3,49 meter til 2, 09 meter utan at dette får nemneverdig betyding for framtidig utbygging på gbnr 113/7.

Når det gjeld tilkomstveg, biloppstilling og støttemur viser klagar til at dei vil ha alternativ 2, då dette allereie er etablert på eigedommen. Klagar viser til at etablering av veg og parkering vist som alternativ 1 vil krevje større terrenginngrep i det som i dag er urørt, og at biloppstillingsplassen vil vera eit opent sår i naturlandskapet og godt synleg frå den kommunale vegen. Når det gjeld vegtrase alternativ 2 går det fram av klagen at denne løysinga er av klagar vurdert som både hensiktsmessig i forhold til bruk, er lite synleg frå sjøen og er godt løyst med tanke på dei naturgitte omgjevnadane.

2. Klage frå Ole Petter Furuseth eigar av gbnr 113/1 i e-post datert 18.06.2018:
Viser at han støtter seg bak klagen til Låstad Johnsen og skriv at han ønskjer at det vart ei løysing som gjer at både gbnr 113/18 og 19 kan få veg fram til sine hytter utan å bruke Sjøvegen.
3. Klage frå Møyfrid Låstad Johnsen eigar av gbnr 113/22 i brev datert 18.06.2018 mottatt 20.06.2018:
I klagen er delar av sakshistorikken referert. Det er stilt spørsmål til korleis vegen fram til bnr. 19 skal løysast når hytta ikkje er plassert rett. Vidare viser klagar til at tiltaka som ikkje er godkjent skal fjernast og reaksjon på forskjellsbehandling ved legalisering av tiltak ift. andre som ikkje har fått godkjent sine tiltak.
4. Klage frå Arild Låstad på vegne av Jarle Låstad eigar av gbnr 113/2 i brev mottatt 20.06.2018.
Det ligg føre fullmak frå Jarle Låstad i skriv datert 05.07.2018 som gjev Arild Låstad rett til å representere han i denne saka.

Viser til Nord- og Midthordland jordskifterett, rettsbok av 30.11.2010. Gnr. 113 i Lindås Kommune. Det er retten sitt syn, at det er den opphavlege vegretten frå 1989 som er tinglyst, som framleis gjeld i dag. Sjølv om br.nr 18 i lang tid ulovleg, har nytta Sjøvegen som tilkomst. Retten understreker at Sjøvegen er ein gangveg, og ikkje ein køyreveg.

Br.nr. 18 vart frå delt i 1989. Vegretten frå den kommunale vegen og fram til parsellen over br.nr.7 vart gjeven i 1989 av dåverande eigarar av br.nr.7. Søknad om avkøyrsløse frå offentlig veg, og utvida bruk av denne, vart godkjend av Lindås Kommune i 1982.

Det er jordskifteretten sitt syn at det er den opphavlege vegretten som framleis gjeld i dag. Sjølv om br.nr. 18 i ein lengre periode har nytta Sjøvegen ulovleg nedover til ein opparbeidd parkeringsplass.

Den opphavlege vegen frå den kommunale vegen og fram til br.nr.18 vil følgje naturleg terrenget, ingen sprenging og liten høgdeforskjell i forhold til terrenget. Dette vil berre medføre eit lett inngrep i naturen. Her kjem og to parkeringsplassar på eigen grunn. Dette i motsetning til å utvide parkeringsplassen på eign grunn på vestsida med to parkeringsplassar. Dette vil medføre at inngrep i naturen med sprenging vert mykje større. I tillegg vil ein få innsyn frå sjøsida.

I samband med frå delinga av br.nr.18 vart den opphavlege vegretten godkjend. Denne retten var ein vesentleg del av søknaden om byggjeløyve. Retten gjeld framleis i dag og er, ifølgje jordskifteretten, den beste løysinga.

Vi ber om at ovannemnde veg frå 1982 vert bygd, slik at ulovleg bilkøyning i Sjøvegen opp høyrer.

Det er om lag 20 brukarar som til ulike tider nyttar gangvegen. Br.nr.18 er ein av desse. Det er naturleg at dette skaper misnøye, konflikhtar og uvenskap, når ein av brukarane og kan bruke vegen som bilveg. Bilkøyning på gangveg er i utgangspunktet forbode.

5. Klage frå Per og Kjellaug Samuelsen eigar av gbnr 113/19 i brev datert 18.06.2018 mottatt 21.06.2018.

Klage på rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Fra dag 1 så har Sørli benyttet seg av Finn Skarpenes som ansvarshavende ved byggesøknaden. Han er kun brukt for å få en faglig underskrift og er aldri brukt videre i prosessen. Han har aldri hørt noe mer fra Sørli og har hatt alle godkjenninger videre i alle disse årene. Her påberoper Sørli seg noe annet. Hvorfor er denne ansvarsrett tatt med videre i saken når vedkommende aldri er benyttet.

Vei alt. 1

Når det gjelder utskillelsen av tomt 113/18 og 19 fra hovedbruket 113/2 så står det i skjøte: Med i overdragelsen følger veirett fra kommunal veg frem til parsellen og avgi en 3m bred vei langs østre grense til g/bnr.113/18 frem til G/b.nr 113/9 . Det er 15 m. i sjøvegen frem til parsellen. Hva er forskjellen med å benytte sjøvegen i 15 m. for så å svinge inn på parsellen, mot i dag å benytte sjøvegen i 45 m. Her i nord/østre hjørne kunne det ha vært opparbeidet en likelydende parkering som pr. i dag ligger 45 m lenger nede. Her oppe er det et flatere parti så en dominerende mur på 2m ville ikke vært nødvendig idet hele tatt.

Plassering av hytte, likebehandling:

Det var veldig viktig i vår sak ang.plassering av hytte 113/19 at vi overholdt 4 m regelen til nabotomt. Da hytten ble forskjøvet i forhold til x-y koordinater etter første oppmåling, måtte vi ha ny oppmåling, og betale ny avgift. Sørli har ikke hatt oppmåling på tross at det ligger i LNF området og 100m belte i Lindåsane.

For dårlig faktavurdering:

Lindås Kommune har vært ensidig lydhør for argumenter som Sørli har fremsatt i denne sak. Andre argumenter som har vært påpekt fra motparten har aldri vært tatt til etterretning. Men i saksfremlegget så skjønnmaler de alle foretak som ulovlig har vært utført av Sørli og det får ingen konsekvenser for ham. Det skrives at hytten er estetisk plassert i terrenget. En

hytte på 3etasjer med en høyde på over 7m og fra terreng over 10m. En terrasse på 99m² med høyde fra terreng til undersiden av denne på over 3m. Grillhus (utvendig) på over 15m², biloppstillingsplass med en høyde på mur på 2m i nord/vestre kant. Er det estetisk? Misligheter med overholdelse av nabogrenser ved å plassere hytten etter eget forogdtbefinnende. Diverse anførsler fra naboer er ikke kommentert eller lagt til grunn i denne komplekse sak. Det er heller ikke kommet til syne eller fått noen konsekvenser for alle de ulovlige tiltak som er utført av byggherre og som attpåtil får søke som selvbygger. I denne sak er det ensidig tatt til etterretning hva byggherre har kommentert og fortalt og alt annet er forkastet. Alle ulovligheter som er kommet fram i denne sak som har versert i 15 år i systemet skulle det vært satt en stopper for, for lenge siden. Man kan ikke bare skjønne alle ulovligheter som er foretatt og gi tilgivelse i ettertid. Her i denne sak er det for mange overtramp fra byggherre som det skulle ha vært slått ned på. Kommunen har gjort saksbehandlingsfeil og opptrådt i strid med forvaltningsloven.

6. Klage frå John Helge Walderhaug og Tommy Walle Sjurseth, eigar av gbnr 113/7, i brev datert 09.07.2018. Klagar fekk utsatt klagefrist i brev datert 19.06.2018.

I klagen er det først vist til sakshistorikk og bakgrunnen for at eigar av 113/7 valte å gå til jordskiftesak pga. grensekrenkingar mot deira eigedom av eigar av gbnr 113/18. Vidare er det vist til at eigar av gbnr 113/18 set fram usannheter om naboane. Det går og fram fleire stader i klagen der det vert vist til tidlegare historikk i saka og at klagar/naboar meiner seg usakleg handsama av Lindås kommune og at ein ikkje har lit til Lindås kommune v/byggesak i denne saka pga. fleire forhold.

Det er stilt spørsmål til fleire av tiltaka som det vart søkt om i denne saka, om dokumentasjon som manglar, manglande løyver og spørsmål til kvifor ikkje protestar frå naboar vart sendt til Fylkesmannen ved tidlegare handsaming.

Det er gjeve tilsvar til klagane i brev frå tiltakshavar Irene Eline Valøen Sørli i brev datert 31.07.2018 mottatt 06.08.2018 og frå Rune Samuelsen i brev datert 28.08.2018 mottatt 30.08.2018. Fullstendige tilsvar ligg om vedlegg til saksframlegget.

VURDERING

Sakshandsaming og gildskap:

I fleire av klagane er det tatt opp forhold som gjeld byggesaksavdelinga si handsaming av saka, og det er i fleire av klagane vist til manglande tillit og usemje om dei vurderingane som er gjort av administrasjonen i denne saka.

Det er i denne, som i alle andre saker, gjort ei vurdering av gildskapen til sakshandsamar. Dette ligg som standard sjekkpunkt i sjekklister til byggesak.

Det ligg ikkje føre forhold i saka som fører til ugildskap, verken direkte eller indirekte etter forvaltningslova § 6.

Det forhold at partane ikkje er samd i dei vurderingane som er gjort av administrasjonen eller det politiske utvalet skjer i mange saker der ein har fleire partar som vert råka av det/dei tiltaka som skal utførast. Det er ikkje noko særeige for denne saka. Administrasjonen meiner at vi har følgd forvaltningslova når det gjeld sakshandsaminga i denne saka.

Administrasjonen viser til at det vart gjeve byggeløyve til hytta i vedtak datert 20.02.1992, sjå vedlegg.

Det som er meir spesielt i denne saka enn i andre byggesaker, er den tida som har gått frå kommunen vart gjort kjent med at det var utført ulovlege tiltak til søknaden vart sendt inn av tiltakshavar. Saka burde sjølvstendig vore følgd opp betre frå kommunen si side på eit tidlegare tidspunkt.

Når det gjeld utførte tiltak på eigedommen som no ikkje vert godkjent; vedhus, reiskapshus og takoverbygg, er konsekvensen at desse tiltaka vert følgd opp med heimel i plan- og bygningslova kapittel 32 og vert kravd fjerna/retta. Dette vert følgd opp i eiga sak når klagesaka er endeleg avgjort. Dette vil og gjelde dei tiltaka som er etablert i forhold til veg trasé alternativ 2, der det er etablert biloppstillingsplass og mur, dersom det er veg trasé alternativ 1 som vert ståande som godkjent trasé.

Privatrettslege forhold jf. pbl. § 21-6:

I søknaden og klagane går det fram av det er 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 er lagt fram fleire dokument, skøyter m.m. som gjeld desse forholda.

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 står fram som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har dei private rettane søknaden krev.

I denne saka har kommunen lagt til grunn dommen frå Jordskifteretten i sak 1200-2006-0051 avslutta 30.11.2010, der det mellom anna går fram følgjande:

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.

Det er på bakgrunn av dette som går fram av dommen vurderinga i forhold til dispensasjon og handsaming av dei to vegalternativa er gjort. Usemje mellom partane om kva som gjeld privatrettsleg må løysast mellom partane og ved eventuell ny jordskriftesak.

Vi gjer merksam på at det ikkje er Lindås kommune som bygningsmyndighet sitt ansvar å vurdere eller ta stilling til dei privatrettslege forholda som melder seg i denne saka.

Vurderinga som vart gjort i forhold til privatrettslege forhold i vedtak datert 23.05.2018 gjer seg fortsatt gjeldande.

Vurdering av dei tiltaka som det vart gjeve dispensasjon til i vedtak datert 23.05.2018:

I vedtaket var vurderinga:

Underetasje/kjellar til hytte

Ansvarleg søker 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 følge 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 grunngeving:

«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 følge av tiltaket, jf. skildringa til ansvarleg søker.

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. Eigdommen 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 søker som viser fordelane for søker 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.

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

Plassering av fritidsbustad og takoverbygg

I grunngjevinga 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.

I vedtaket vart det ikkje gjeve dispensasjon til takoverbygget. Plan- og miljøutvalet godkjente fritidsbustaden med ein minste avstand på 3,49 meter mot nabogrensa til gbnr 113/7.

Når det gjeld tilkomstveg og parkering vert det vist til den vurderinga Plan- og miljøutvalet gjorde i vedtaket.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er lagt fram nye moment i samband med klagane som tilseier ei anna vurdering enn dei vurderingane som vart gjort i vedtak datert 23.05.2018. Administrasjonen rår til at klagane ikkje vert tatt til følge.

Lenke til

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

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Kommentar til Sørli's skriv av 06.08.2018	245130	08.10.2018
Kommentar til Sørli's skriv av 06.08.2018(384597)	245131	08.10.2018
Kommentar til Sørli's skriv av 06.08.2018	244273	08.10.2018
Tilsvar/kommentar til klager frå berørte naboer - gbnr 113/18 Sjurset	239940	08.10.2018
Klage på vedtaket - gbnr 113/18 Sjurset	238144	08.10.2018
Utsatt klagefrist - gbnr 113/18 Sjurset	238143	08.10.2018
Fullmakt/erklæring i samband med klage - gbnr 113/18 Sjurset	237619	08.10.2018
Klage på legalisering og oppfølging av tiltak til eksisternde fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset	234684	08.10.2018
Klage vedk tilkomst avkjørsle og parkering - gbnr 113/18 Sjurset	234520	08.10.2018
Klage på legalisering og oppføring av tiltak til	234434	08.10.2018

Vedlagte saksdokument:

eksisternde fritidsbustad - gbnr

113/18 Sjurset

Utsatt klagefrist - gbnr 11318 233892 08.10.2018

Sjurset

VS sjurset1 233790 08.10.2018

Sjurset1 233791 08.10.2018

Klage på vedtak i Plan- og 233252 08.10.2018

miljøutvalet - gbnr 113/18

Sjurset

Oversending av klage for uttale 238163 08.10.2018

- gbnr 11318 Sjurset

Stadfester mottatt klage - gbnr 238160 08.10.2018

11318 Sjurset

Ber om fullmakterklæring i 236358 08.10.2018

samband med klage - gbnr

11318 Sjurset

Ovrsending av klagar til 235846 08.10.2018

uttale/kommentarn - gbnr

113/18 Sjurset

Stadfester mottekne klagar på 235845 08.10.2018

vedtak i Plan og miljøutvalet

23.05.2018 - gbnr 113/18

Sjurset

Purring - ber om utsetjing av 233911 08.10.2018

klagefrist - gbnr 113/18 Sjurset

Ber om utsetting av klagefrist - 233660 08.10.2018

gbnr 113/18 Sjurset

Ordre - fakturagrunnlag 232571 08.10.2018

Fakturagrunnlag - gbnr 113/18 229552 08.10.2018

Sjurset

Oversending av vedtak om 229551 08.10.2018

dispensasjon frå LNF føremålet

og pbl § 1-8 i Plan- og

miljøutvalet til lagevurdering -

gbnr 113/18 Sjurset

Dispensasjon og rammeløyve 23087 08.10.2018

for oppføring av tilbygg til

fritidsbustad - gbnr 1114

Skårnes

Søknad om dispensasjonar - 161984 08.10.2018

gbnr 113/18 Sjurset

Gnr.113-bnr.18, Spjotøyvegen 161985 08.10.2018

110. Søknad om dispensasjon

og søknad om tiltak

Oversending av 163940 08.10.2018

dispensasjonsøknad til uttale -

gbnr 11318 Sjurset

Kopi av dokumenter gbnr 173021 08.10.2018

11318 Sjurset

Førebels svar på førespurnad 174049 08.10.2018

om saksgang - gbnr 11318

Vedlagte saksdokument:

Sjurset

Manglande nabovarsling - gbnr 113/18 Sjurset	180124	08.10.2018
Manglande nabovarsling	180125	08.10.2018
SV 1718657 Førebels svar på førespurnad om saksgang - gbnr 11318 Sjurset	183378	08.10.2018
Svar på førespurnad - gbnr 11318 Sjurset	183381	08.10.2018
Førebels svar - trong for tilleggskdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset	187487	08.10.2018
Ber om utsatt frist for innsending av tilleggskdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset	192697	08.10.2018
Vedk manglande nabovarsling - gbnr 113/18 Sjurset	192807	08.10.2018
Manglande nabovarsling 10.08.2017	192808	08.10.2018
Sak 171179 - 1727312. Gbnr	193091	08.10.2018
Svar på førespurnader vedkomande nabovarsling - gbnr 11318 Sjurset	193092	08.10.2018
Ny frist for innsending av tilleggskdokumentasjon - gbnr 11318 Sjurset	193093	08.10.2018
Tilbakemelding på frist - gbnr 113/18 Sjurset	199321	08.10.2018
Forlenging av frist for innsending av tilleggskdokumentasjon - gbnr 11318 Sjurset	200241	08.10.2018
Vedk innsending av tilleggskdokumentasjon - gbnr 113/18 Sjurset	206150	08.10.2018
Ytterlegare forlenging av frist for innsending av tilleggskdokumentasjon - gbnr 11318 Sjurset	207924	08.10.2018
Vedk nabovarsel for tiltak på eignedomen - gbnr 113/18 Sjurset	209254	08.10.2018
Klage på tiltak og nabovarsel - gbnr 113/18 Sjurset	209255	08.10.2018
Skjøte	209256	08.10.2018
Erklæring	209257	08.10.2018
Etterspurd tilleggskdokumentasjon vedk tidligare innsendt søknad - gbnr 113/8 Sjurset	212514	08.10.2018

Vedlagte saksdokument:

Tilleggsdokumentasjon i forbindelse med tidligere innsendt søknad	212515	08.10.2018
Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset	213650	08.10.2018
Oversiktskart 113.18	221877	08.10.2018
Vedtaksbrev	229536	08.10.2018
Diverse dokumentasjon til saka - gbnr 113/18 Sjurset	228687	08.10.2018
Vedlegg til saka - gbnr 113/18 Sjurset	227579	08.10.2018
Sak 171179 – gbnr 11318 Sjurset	227580	08.10.2018
Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 11318 Sjurset	227094	08.10.2018
Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet 25.04.2018 - gbnr 11318 Sjurset	224819	08.10.2018
Svar på e-post frå nabo på gbnr 113/1 - gbnr 113/18 Sjurset	223674	08.10.2018
Spørsmål i saka - gbnr 113/18 Sjurset	223600	08.10.2018
Orientering om handsaming i Plan- og miljøutvalet - gbnr 113/18 Sjurset	222546	08.10.2018
Sjekkliste - gbnr 113/18 Sjurset	163774	08.10.2018
Stadfesting av mottak av søknad - gbnr 11318 Sjurset	163906	08.10.2018

.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
132/18	Plan- og miljøutvalet	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	18/1356

Klage på dispensasjon frå LNF- føremålet og pbl. § 1-8 for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim)

Vedlegg:

Klage på dispensasjon frå LNF føremålet og pbl. § 1-8 for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim) Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 174/24 Totland (Seim) KartTeikningarOrtofoto og bilde Søknad om dispensasjon - gbnr 174/24 Totland (Seim) Begrunning for dispensasjonssøknad/skyldskifteKart og bilde Oversender søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl § 1-8 for etablering av naust til uttale - gbnr 174/24 Totland (Seim) Ortofoto 2015 gbnr 174-24 Oversiktskart kommuneplan gbnr 174-24 Oversending av søknad for handsaming etter særlov - gbnr 174/24 Totland (Seim) Oversiktskart ortofoto 2015 avkjøring frå fv 401 Orientering om innsending av tilleggskommunikasjon - gbnr 174/24 Totland (Seim) Tilleggsdokument - gbnr 174/24 Totland Vedlegg 1 Vedlegg 2 Uttale til etablering av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim) Uttale til dispensasjon - naust - Fv. 401 - gbnr 174/24 Totland Tilleggsdokumentasjon - gbnr 174/24 Totland (Seim) maleri naust 054 maleri naust 055 maleri naust 056 maleri naust 057 maleri naust 053 maleri naust 052 maleri naust 050 maleri naust 049 maleri naust 044 maleri naust 039 maleri naust 040 maleri naust 059 maleri naust 061 maleri naust 062 maleri naust 012 Uttale frå planavdelinga - søknad om dispensasjon til etablering av naust på gbnr 174/24, Totland Førebels svar - Avkøyrslø - Fv. 401 - gbnr. 174/24 - Totland (Seim) Avslag på søknad om oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim) Spørsmål vedr avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - samt søknad om forlenging klagefrist på saka - gbnr 174/24 Totland klage på vedtak naust Svar på førespurnad som gjeld avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim) Klage på dispensasjon til etablering av naust på - gbnr 174/24 Totland Klage på dispensasjon til etablering av naust på - gbnr 174/24 Totland Stadfesting på mottatt klage på dispensasjon og vurdering av utsatt iverksettjing - gbnr 174/24 Totland (Seim) Uttale til klage på fatta vedtak i plan og miljøutvalet Lindås kommune 29.08.2018 saknr 09818 frå Fylkesmannen datert 13.09 utale til klage frå fylkesmann

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå pbl. § 1-8 for oppføring av naust datert 29.08.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl. § 1-8 for oppføring av naust.

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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Bakgrunn

Sjå vedlegg.



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Siril Therese Sylta
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 18/1356
		Klassering:

Klage på dispensasjon frå LNF- føremålet og pbl. § 1-8 for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå pbl. § 1-8 for oppføring av naust datert 29.08.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl. § 1-8 for oppføring av naust.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

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 ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: 174/24

Adresse: Totland (Seim)

Tiltakshavar/eigar: Ivar Hopland

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bygd areal (BYA) på ca. 32 m² på eksisterande naustetomt på gbnr 174/24 Totland. Nytt naust skal plasserast 4 meter frå nabogrensa. Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruk-, natur- og friluftsføremålet) i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Søknad om dispensasjon vart i administrativt vedtak saksnr. 370/18 datert 17.07.2018 avslått.

Tiltakshavar har i skriv datert 26.07.2018 klaga på vedtaket i brev datert 26.07.2018.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet den 29.08.2018 der følgjande vedtak vart fatta:

«Plan-og miljøutvalet tek klagen til følgje og gir dispensasjon i saka. Det vert dispensert frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan og bygningslovens § 1-8, byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø. Det vert gitt løyve til å byggja naust på Gnr./Bnr. 174/24.

Naustetomta er den siste som er ubyggd i området men ligg i forlenging av eit etablert nausteområde og etablering av naust vil av den grunn ikkje skapa presedens. Tomta ligg slik at det ikkje er naudsynt med sprenging eller andre naturingrep for å setja opp naust. Ei utbygging og meir aktiv bruk av denne tomta vil gjere tilkomsten til strandlinja meir tilrettelagt. Grunneigaren har allereie tatt del i opparbeiding av veg og parkering ned mot naustetomta, og auka bruk av sjøtomta vil auke motivasjonen for tilrettelegging og vedlikehald av tilkomst for ålmenta til strandlinja. Tomta vert allereie brukt til båtfeste, og byggjng av eit lite naust vil ikkje vesentleg auke privatiseringa av strandlinja og dermed setje omsynet som ligg bak føresegna vesentleg til side.

Tiltaket vil bidra til vedlikehald og etablering av veg og stiar noko som styrkar natur- og friluftsføremålet, og vil derfor ikkje sette LNF-føremålet vesentleg til sides.

Ut frå ei samla vudering ser utvalget at føremonane for ålmenta er klart større enn ulempene ved å gi løyve til oppføring av naust på den omsøkte naustetomta.»

Det er motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 13.09.2018.

I brev datert 24.09.2018 er det gjeve utsatt iverksetjing av dispensasjonsvedtaket.

Tiltakshavar har gitt tilsvar til klagen i brev datert 04.10.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF føremål.

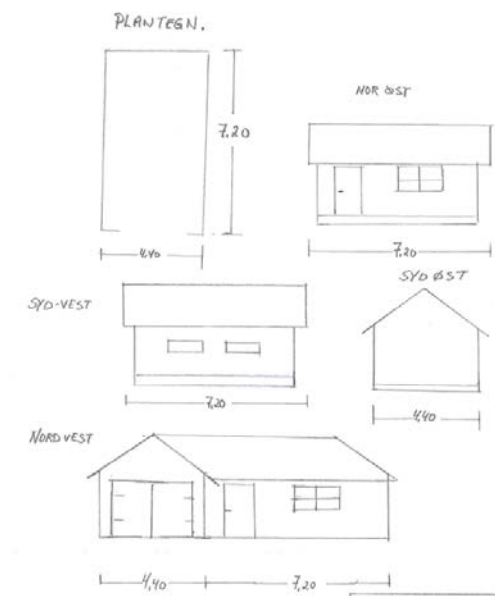
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Kart/Foto

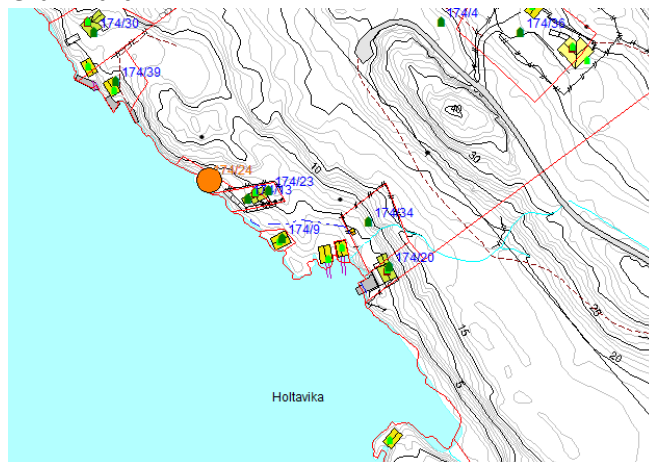
Situasjonsplan



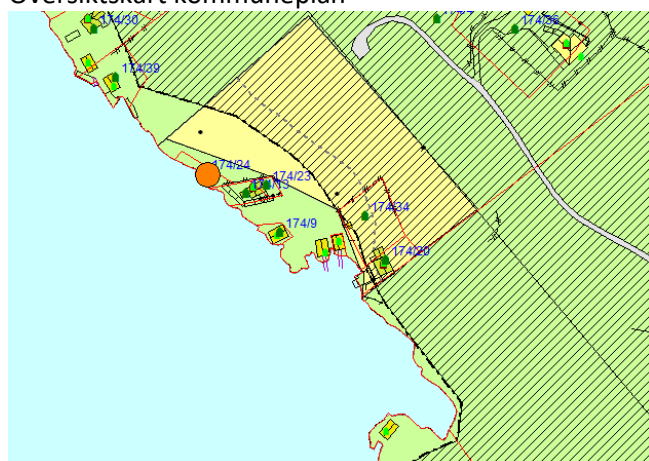
Teikningar av naust



Grunnkart



Oversiktskart kommuneplan



Oversiktsfoto



Klage

I klagen er det vist til følgjande:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 29.05.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

«Lindås ligg i kategori to for strandsonevern (område der presset på areala er stort) etter dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Eventuelle dispensasjonar i strandsona krev grundige vurderingar, og fordelane for den enkelte tiltakshavaren vil sjeldan oppveie ulempene for dei offentlege interessene i strandsona.

Fylkesmannen si vurdering er at det ikkje kan leggjast vekt på at det låg eit naust her før 1960. Det er riktig at det ligg nokre naust eit stykke nord og sør for omsøkt naust, men dette kan ikkje sjåast som fortetting i eit naustområde. Området er ikkje avsett til naust i KPA, og oppføring av naust vil kome på kostnad av oppstykking og privatisering av strandsona i strid med KPA.

Etter det vi kan sjå så er området relativt flatt og tilgjengeleg. Sjøen og strandsona i området er også registrert som eit viktig friluftsområde. Fylkesmannen si vurdering er difor at det er strandsoneverdiar i området som bør takast vare på. Vi kan ikkje sjå at dei private fordelane ved å ha eit naust veg opp for at dei offentlege interessene i strandsona må vike.»

Vi meiner også at sjølv om nausttomta er den siste ubygdde tomta i området vil dispensasjonen likevel kunne skape presedens for tilsvarande søknadar andre stader i kommunen. Vi kan ikkje sjå at det føreligg nokon særskilde grunnar for oppføring av naust og det er mange ubygdde nausttomtar i kommunen. Om lag 300 meter mot NV ligg det til dømes ein tilsvarande frådelt tomt (gnr. 175 bnr. 20), som siste ubygdde tomt i nærleiken av eit naustmiljø.

Fylkesmannen viser vidare til administrasjonen si vurdering av dispensasjonen som vi støttar.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl. § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Lindås kommune sitt vedtak av 29.08.2018, sak 098/2018.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt saksframlegget.

Tilsva

I sitt tilsva til klagen viser tiltakshavar til følgjande moment:

«Tiltakshavar søker om å få oppattført naust på samme tuft som der det tidligare nausten stod (før 1960) (sjå dispensasjonssøknad)

Naustet vert plassert på samme stad der det tidligare stod eit naust.

Inngrep i naturen er liten og omsynet til konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjenglighet jfr 19-2 tredje ledd er utfrå dette ivaretatt.

Naustetomta ligg i forlenginga av etablert naustområde og i forhold til at det var naust på tufta tidligare meiner tiltakshavar at oppattføring vil kunne sjåast på som ei fortettni

Naustetomta er den einaste som er ubygd i dette område.

Det at det er fleire ubygdde nausttomtar i kommunen vil etter tiltakshavar ikkje være samenable med denne dispensasjonssøknaden då dette gjeld oppattføring av tidligare naust og det vil difor ikkje kunna skapa presedens for andre søknadar i kommunen.

Dersom fylkesmann legg til grunn at naustet skal plasserast 0 meter frå grense til nabotuft, slik det kjem fram i saksutredning frå kommunen, vil tiltakshavar presisera at dette er direkte feil.

I søknad inkl. kart er det sagt at avstand til nabogrense er satt til 4 meter og tilkomst til sjø for almenta vil ikkje vere hindra.

Fylkesmann peikar på at tomta er relativt flatt og tilgjengelig.

Tiltakshavar vil til dette opplysa at tomta vesenleg består av ein steinrøys som er der det tidligare naustet stod elles er tomta i bakkant bratt og utilgjengeleg ,sjå også vedlagt kart som ligg ved saka . I naturdatabasen er Seimsfjorden registret som eit kartlagt friluftsområde og ligg utanfor omsøkte dispensasjonssøknad.

Tiltakshavar har tatt del i opparbeiding av veg og parkering samt årleg vedlikeholdskostnader på denne vegen.

Fylkesmann har ikkje teke omsyn til dette i sin vurdering og tiltakshavar meiner dette vil vere til fordel for almenta for tilkomst til strandlinja noko som styrkar natur-og friluftsføremålet og vil derfor ikkje sette LNF-føremålet vesentleg til side.

*Tiltakarshavar meiner utfå overnemnde at § 19-2 andre ledd andre setning er oppfylt. Her syner tiltakshaver og til lovens formål §1-1 første setning:
Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*

Utfrå ei samla vurdering meiner tiltakshavar at føremonene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon til oppattføring av naust på omsøkte naustatomt.»

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt saksframlegget.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden, ved vurdering av klagen til tiltakshavar og legg denne til grunn ved handsaminga av klagen frå Fylkesmannen i Hordaland.

Følgjande vurdering vart gjort:

«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. Til dømes vil landskapsomsyn tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I dispensasjonssøknaden skriv søkjar at det tidlegare har stått naust på eigedommen, og at det vart fjerna før 1960. Vidare viser søkjar til at området framstår som eit naturleg naustområde, og at fordelane ved dispensasjon vil vera at eigedommen kan nyttast til fritid og friluftsliv.

Når det gjeld landbruksinteresser så gjer ikkje dei seg særskilt gjeldande for omsøkte naustetomt. Vurderinga blir om omsyna bak strandsonevernet og friluftinteressene vert sett vesentleg til side som følgje av ein dispensasjon i denne saka.

Strandsona er underlagt eit særskilt vern, og det skal mykje til for å gje dispensasjon. Lindås kommune forstår søkjar sitt ønske om oppføring av naust og nytte av eigedommen til båt, fiske m.m. I denne saka er likevel kommunen samd i dei momenta som Fylkesmannen viser til i sin uttale.

Fylkesmannen viser til at området er relativt flatt og tilgjengeleg. Bileta som søkjar har sendt inn viser at eigedommen består av svaberg og eigna areal for ferdsel og opphald for ålmenta. Oppføring av naust på eigedommen vil hindre tilkomst til sjø og privatisere eigedommen. Det forhold at eigedommen ligg til eit kartlagt friluftsområde talar mot at det bør tillast oppføring av naust.

Ein dispensasjon i denne saka vil og kunne skape presedens for liknande saker, noko som kan føre til uheldig nedbygging i strandsona.

Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Dette talar også mot at det bør gjevast dispensasjon. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side dersom det vert ført opp naust på eigedommen. Når omsynet vert sett vesentleg til

side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempe.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering. I denne saka er det særleg strandsonevernet og friluftssinteressene som gjer seg gjeldande. Kommuneplanen opnar ikkje for etablering av naust på eigedomen og det generelle byggjeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 gjer seg gjeldande. Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon.

All utbygging i strandsona vil gje landskapsmessige verknader og gjera området meir privatisert og på den måten kunne gje negative verknader i forhold til dei omsyn som her gjer seg gjeldande.

Administrasjonen er av den oppfatning at etablering av nye naust på eldre nausttomtar ikkje bør skje gjennom enkeltdispensasjonar men i samsvar med vedtekne planar. Det er mange ubygde nausttomtar i kommunen og ein dispensasjon i denne saka vil kunne gje uheldige presedensverknader og nedbygging av strandsona på sikt. Det forhold at det før 1960 sto på eit naust på tomten vert ikkje tillagt særleg vekt. Etablering av nye tiltak på vurderast ut frå dei planar og interesser som til ei kvar tid gjer seg gjeldande i området.

Kommuneplanen er under rulling. I samsvar med det vedtekne planprogrammet er nye byggjeområde for naust og småbåthamner eit av tema som skal vurderast i planarbeidet. Ønske om endra arealbruk for omsøkte område bør vurderast i det føreståande planarbeidet.»

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn og finn ikkje at det er kome fram nye moment i saka som tilseier ei anna vurdering. På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje ligg føre i denne saka. På bakgrunn av dette rår vi til at Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge.

Lenke til

innsyn: http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001356&