



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 24.01.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 09.00 - 22.00

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

Synfaringar:

-Sak 010/18 Myksvoll øvre

-Sak 011/18 Fanebust

Avreise kl. 08:30 frå parkeringsplassen ved Nordhordlandshallen

Orienteringar:

Kl. 12:00 -Verneforskrifta v/Stein Byrkjeland-frå Fylkesmannen i Hordaland

-Trafikkanalyse og hydrologi-status v/Kari Sørebo-konsulent Opus

-Sykkel i Byregionprogrammet - Vurderte sykkelstrekningar i Lindås kommune v/Line T. Waage-rådgjevar Plan

-Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova v/Frøydís Ones-avdelingsleiar Plan

Sakliste

Saknr	Tittel
007/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
008/18	Godkjenning av møteprotokoll – 11.01.2018
009/18	Delegerte saker
010/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
011/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebyggje - gbnr 106/108 Fanebust
012/18	Mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007
013/18	Mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207
014/18	Framlegg til planprogram og oppstart av Områdeplan for Ostereidet
015/18	Dispensasjon for oppføring av bustad - GBNR 140/50 Erstad
016/18	Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall i inntil 2 år - 188/5 Gjervik ytre
017/18	Søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av veg - gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit
018/18	Høyring - framlegg til forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

16. januar 2018

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/125

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/125

Godkjenning av møteprotokoll

32T

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 11.01.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 11.01.2018
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 09.00 - 13.50

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvaleiar
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Bent Risøy	KRF	Medlem
Sæbjørg Hageberg Kjekå- (kom til sak 005/18)	KRF	Medlem
Gro Anita Høgquist	FRP	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	FRP	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Egil Magnar Eidsnes	KRF	Malin Helene Knudsen
Kjetil Melvær (kom til sak 005/18)	FRP	Andreas Dyngen
Thomas Larsen	H	Karl Vågstøl
Nils Markus Bakke	SP	Jørgen Herland

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Arne Eikefet-prosjektleder, Frødis Ones-avdelingsleder Plan, Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Kristin S. Nielsen-rådgjevar Plan, Line Thuen Waage-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleder
Arealforvaltning, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
001/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/18	Godkjenning av møteprotokoll
003/18	Delegerte saker
004/18	Referatsaker
005/18	Framlegg til planprogram og oppstart av kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
006/18	Ny 1. gangs handsaming - E39 Knarvik senturm - oval rundkøyring - planID 1263-201702

001/18: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent

11.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring i sakliste: Sak 006/18 vart handsama før sak 005/18.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 001/18 VEDTAK:

Innkalling og sakliste er godkjent.

002/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

11.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokollen frå møte - 13.12.2017 vert godkjent.

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 002/18 VEDTAK:

Møteprotokollen frå møte - 13.12.2017 er godkjent.

003/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

11.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 003/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

004/18: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

11.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 004/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

005/18: Framlegg til planprogram og oppstart av kommuneplanen sin arealdel 2019-2031

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 11-12 og §11-13 vedtek plan- og miljøutvalet oppstart av kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 og legg planprogram for arealdelen ut på høyring og

offentleg ettersyn. Høyringsperioden vert sett til min. 6 veker frå kunngjeringsdato.

.....

11.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg nr. 1:

Setningen: Det skal vurderast korleis ein kan dele kommunen inn i ulike soner med ulike strategiar knytt til tettleik.

Vert byta ut med:

Det skal vurderast korleis ein kan dele kommunen inn i ulike soner med ulike strategiar knytt til kva soner ein skal kunne vurdere fortetting og kva soner ein skal kunna vurdere å leggje ut nye bustadområde.

Fellesframlegg nr. 2:

Under "Landbruk, natur- og friluftsområde" punkt "Aktuelle utgreiingar" tar ein bort fjerde kulepunkt "Langsiktig grense mellom LNF-områda og utbyggingsområda"

Fellesframlegg nr. 3:

Utgreia om området frå Austfjorden til grense Modalen skal ha særskilt status for frilufstliv.

Fellesframlegg nr. 4:

Byggeområde for naust

I gjeldande KPA (2011) er det fokus på at behovet for naust først og fremst blir dekkja i samband med småbåthamnene. Dette fokuset vil bli vidareført i arbeidet med ny arealdel. I tillegg vil det bli opna for nokre nye større naustområde. Til desse områda vil det bli satt særskilte krav til antal naust (8-15), tilkomst med bil, parkering og tilgang for ålmenta i naustområda. I den grad det skal etablerast tiltak i sjø til naustområda, til dømes flytebrygge og kai, skal det etablerast felles anlegg for området.

Aktuelle utgreiingar

- Analyse av tilgjengeleg areal innanfor føremålet
- Kartlegge aktuelle nye naustområde
- Forvaltning av strandsone

Rådmannen sitt framlegg med endringar vart samrøystes vedteke.

PM - 005/18 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 11-12 og §11-13 vedtek plan- og miljøutvalet oppstart av kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 og legg planprogram for arealdelen ut på høyring og offentlig ettersyn, med følgjande endringar: Høyringsperioden vert sett til min. 6 veker frå kunngjeringsdato.

1. Setningen: Det skal vurderast korleis ein kan dele kommunen inn i ulike soner med ulike strategiar knytt til tettleik.

Vert byta ut med:

Det skal vurderast korleis ein kan dele kommunen inn i ulike soner med ulike strategiar knytt til kva soner ein skal kunne vurdere fortetting og kva soner ein skal kunna vurdere å leggje ut nye bustadområde.

2. Under "Landbruk, natur- og friluftsområde" punkt "Aktuelle utgreiingar" tar ein bort fjerde kulepunkt "Langsiktig grense mellom LNF-områda og utbyggingsområda"

3. Utgreia om området frå Austfjorden til grense Modalen skal ha særskilt status for frilufstliv.

4. Byggeområde for naust

I gjeldande KPA (2011) er det fokus på at behovet for naust først og fremst blir dekkja i samband med småbåthamnene. Dette fokuset vil bli vidareført i arbeidet med ny arealdel. I tillegg vil det bli opna for nokre nye større naustområde. Til desse områda vil det bli satt særskilte krav til antal naust (8-15), tilkomst med bil, parkering og tilgang for ålmenta i naustområda. I den grad det skal etablerast tiltak i sjø til naustområda, til dømes flytebrygge og kai, skal det etablerast felles anlegg for området.

Aktuelle utgreiingar

- Analyse av tilgjengeleg areal innanfor føremålet
- Kartlegge aktuelle nye naustområde
- Forvaltning av strandsone

006/18: Ny 1. gangs handsaming - E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge opphavleg planframlegg (også omtalt som *alternativ 1*) til reguleringsplan for *E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring* med planID 1263-201702, ut til offentleg ettersyn.

11.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Marit Mienna frå firma Norconsult

Rådmannen sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (Sæbjørg H. Kjekka-Krf)

Fellesframlegg frå H og Frp v/T. Larsen-H:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge planframlegg alternativ 2 til reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring med planID 1263-201702, ut til offentleg ettersyn.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Fellesframlegg frå Ap, Krf og Sp v/H. Brunborg-Ap:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge planframlegg alternativ 1 og 2 til reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyning med planID 1263-201702, ut til offentlig ettersyn.

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

PM - 006/18 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge planframlegg alternativ 1 og 2 til reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyning med planID 1263-201702, ut til offentlig ettersyn.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/125

Delegerte saker

32T

Saksnummer	Tittel
001/18	Ferdigattest - vassleidning Kleivdal - Fammestad - gbnr 206/1 Kålsås m fl
013/18	Ferdigattest - gbnr 196/170 Midtgård
002/18	Ferdigattest garasje - gbnr 202/161 Hjelmås
011/18	Ferdigattest tremannsbustad - gbnr 134/165 Hilland
003/18	Avslag på søknad om etablering av ny bueining - gbnr 212/1 Eikanger øvre
007/18	Ferdigattest - gbnr 51/2 Seljelid
010/18	Godkjent endring av løyve - gbnr 202/160 Hjelmås
471/17	Løyve til dispensasjon og løyve til etablering av bod, vindfang og garasje - gbnr 137/548 Alver
004/18	Løyve til omdisponering av innmarksbeite til vegformål på gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit
012/18	Løyve til oppføring av reiskapshus - gbnr 169/1 Eikeland nordre
005/18	Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 38/21 Hodne
009/18	Løyve til oppføring av veranda og bruksendring - gbnr 63/21 Bergås
006/18	Rammeløyve til etablering av veg, vatn og avløp i planområde - gbnr 172/26 Hopland
008/18	Rammeløyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på vilkår - gbnr 11/84 Hølleland
016/18	Korrigert løyve til fradeling av parsell til offentlig føremål mm - gbnr 195/6 Leiknes

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
128/17	Plan- og miljøutvalet	PS	13.12.2017
010/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/2404

Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

32T

Søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Søknad om frådeling av tomt - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Søknad om utsleppsløysesituasjonskart på tilkomstveg til frådeling av tomt gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Kart med KP gbnr 64-1
Kart med ortofoto 2015 gbnr 64-1
Grunnkart gbnr 64-1
Uttale til søknad om dispensasjon om frådeling - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
Klage til kommunen, nyeste utgave
Vedlegg til klage - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 18.10.2017 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 128/17

PM - behandling:

Framlegg frå Hogne Brunborg-Ap:

Saka vert utsett. Plan og miljøutvalet ber om synfaring ved seinare anledning. Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka vert utsett. Plan og miljøutvalet ber om synfaring ved seinare anledning.

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: Gbnr 64/1
Adresse: Titlandsvegen
Tiltakshavar/eigar: Jorunn og Hilmar Andersen

Klagar: Jorunn og Hilmar Andersen

Saka gjeld

Det vart i søknad mottatt 14.08.2017 søkt om frådelling av bustadparsell frå gbnr 64/1. Det er opplyst i søknaden at kjøpar Eivind Myksvoll Kolås skal overta gardsbruket.

Omsøkte bustadtomt er på omlag 2 000 m². Tilkomst til eigedomen skal skje via eksisterande avkjørsle. Ny veg skal etablerast. Det er gitt utvida avkjøringsløyve. Eigedomen skal ha privat vassforsyning og det er søkt utsleppsløyve for minireinseanlegg. Det er i vedtak datert 05.10.2017 i arkivsak 17/3011 gitt løyve til omdisponering (§9) og deling (§ 12) etter jordlova.

Søknaden om dispensasjon vart handsama av Plan og miljøutvalet i møte 18.10.2017 der det vart fatta følgjande vedtak:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådelling slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker, og at landbruket på denne måten kan bli nedbygd over tid.»

Søkjar har i skriv datert 13.11.2017 klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innan klagefristen.

Søkjær ønskjer at Plan- og miljøutvalet kjem på synfaring, jf skriv datert 14.11.2017.

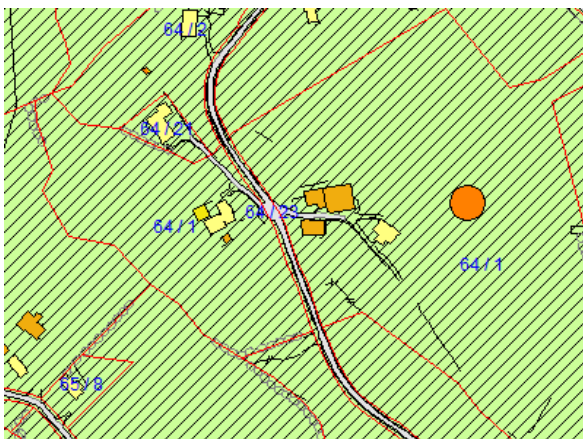
Situasjonsplan



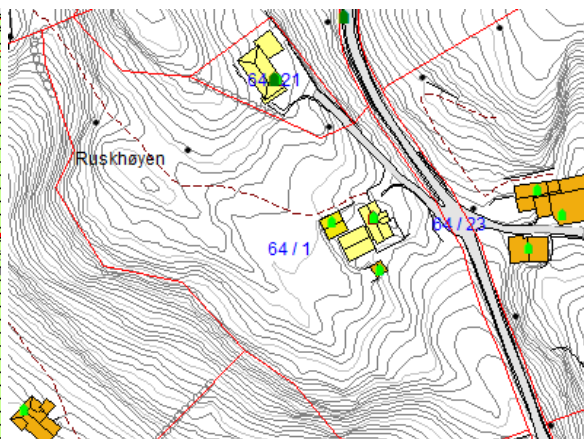
Planstatus:

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.

Kommuneplanen



Grunnkart



Ortofoto



Klage

Søkjær skriv at det er avgjerande for oppstart av planlagt drift at han som skal overta garden (3. generasjon) får bygga sin eigen bustad i området. Bustadhusa på garden er i bruk av familie i arbeid eller skulealder. Alle vil delta i gardsarbeidet og det vil ikkje vera mogleg for ein generasjon å flytta frå området. Det er heller ingen byggeklare tomtar i nærområdet og såleis ikkje mogleg å busetja seg i nærområdet for å kunne drifta garden.

Kjøpar skal starta opp med villsau-drift (planlagt innkjøp av 120 dyr). Drifta vil sikra naturmangfaldet og gjengroing av området. Det er inngått 10 års leigeavtale om beiteområde med to nærliggande bruk (gbnr 64/4 og 65/1). Gbnr 64/1 vil samla sett disponera eit beiteareal på om lag 600 dekar.

Det omsøkte tomtearealet er best eigna som byggeland og arealet har liten innverknad på gardsdrifta. Det vert mellom anna vist til følgjande:

- Tomtearealet er redusert frå om lag 2 000 m² til om lag 1 300 m².
- Tilkomst til tomta skal skje via eksisterande veg som går forbi tomta. Dette er ein veg som frå gammalt tid har vore nytta som gardsveg til Bergås og som tilkomstveg for nabobruket gbnr 63/2. Vegen vil vera open som tursti og tilkomstveg.
- Området er lite eigna til beiteområde. Det er mykje stein/fjell i dagen og lite tilvekst av gras. Området ligg i tillegg i nedslagsfeltet til drikkevasskjelda til Titlandsvegen 31 slik at området er lite eigna som beite pga forureiningsfare. Området kan heller

ikkje nyttast som slåtteareal.

- Landbrukstrafikken går i hovudsak på andre avkjørsler frå kommunevegen for å få tilgang til landbruksareala sør for hovudhuset, og vil såleis ikkje koma i konflikt med tilkomstvegen til tomte.
- Det er ingen problematikk i forhold til lukt og støy då det ikkje er drift i området. Området er ikkje eigna som beite eller slåttemark og driftsbygning ligg på motsett side av vegen.
- Avkjørsla og eksisterande tilkomstveg vil verta utbetra i samsvar med krav sett i avkjøringsløyve slik at veg og avkjørsle vil verta meir sikker enn dagens situasjon.
- Det vil verta sett opp fysisk gjerde/avsperring mellom landbruksareal mot sør og omsøkt tomt for å sikra området.
- Det er liten eller ingen fare for presedens. Dei siste to husa på Myksvoll vart oppført i 1999 og 2008 og det er heller ikkje kjend at det er andre har byggeplanar og som vil starta opp gardsdrifta som følgje av dette.

Det vert elles vist til klagen i sin heilskap.

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.

Gbnr 64/1 er ein landbrukseigedom som i følge Nibio sitt gardskart har ein storleik på 182,9 dekar. Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Begge bustadhusa er i bruk i dag. Den omsøkte bustadparsellen har ein storleik på 2 000m² der 1 600 m² er definert som innmarksbeite og 400 m² er definert som skogsmark av middels bonitet i Nibio sitt gardskart.

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 vidare lagt vekt på det positive ved at 3. generasjon flyttar heim, overtek garden og startar opp att med husdyrhald på garden og at tiltaket vil styrka busetjinga på Myksvoll.

I samsvar med gjeldande bestemmelsar i kommuneplanen (kap 5) skal løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen, jf punkt 5.2 i føresegnene til kommuneplanen.

Omsøkte frådeling vil gje ei sjølvstendig og fritt omsetteleg eining som ikkje vert knytt til gardsdrifta. Å dela frå ny bustadparsell til den som skal overta og driva garden når det allereie er 2 bustadhus på garden vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre saker. At fylkesmannen har gjeve negativ uttale i saka må også tillegkast vekt, jf pbl § 19-2 4. ledd det det står at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Tomta er plassert på motsett side av den kommunale vegen og i god avstand frå driftsbygningen på bruket (meir enn 100 meter). Tilkomst til eigedomen skal gå like forbi «gamlehuset» på garden og lagerplassen for landbruksmaskiner som ligg på arealet mellom «gamlehuset» og den omsøkte tomten. Den nye tomta vil gje auka trafikk i dette område og såleis kunne medføre mogleg konflikt med gardsdrifta. Slik det er tatt opp ved jordlovshandsaminga må plassering av tilkomstveg vurderast nøye.

Naudsynte løyve til omdisponering og deling etter jordlova er gitt. Forholdet til veg, vatn og avlaup synast tilstrekkeleg sikra. Avkjøringsløyve er gitt, omsøkte avlaupsløysing vert vurdert til å kunne godkjennast og vassforsyning skal skje via etablering av borehol. Avtale om bruksrett på tilkomst og framføring av anlegg for vatn og kloakk på hovudbruket ligg før.

Når det gjeld handsaming av søknaden etter plan- og bygningslova er administrasjonen er av den oppfatning at dispensasjonssøknaden er av prinsipiell interesse då ei positiv avgjerd om dispensasjon i denne saka kan gje presedens. Omsøkte gardsbruk er av moderat storleik og det er allereie 2 bustadar på bruket. Det har vore ei restriktiv haldning til å opna for å etablering av nye bustadtomtar på gardsbruka, jf kommuneplanen sine bestemmelsar i kap 5. Det er samstundes eit viktig moment i saka korleis ein kan leggja til rette for at nye generasjonar skal kunne etablera seg og sikra at garden vert driven og kulturlandskapet vert halde i hevd. Saka vert difor lagt fram for plan- og miljøutvalet med to alternative framlegg til vedtak.

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

Det er positivt at søkjar prøver å leggja til rette for ei frådeling 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.

Det er eit viktig omsyn å ta vare på ressursane bruket har som landbrukseigedom. I dette tilfelle vert det likevel vurdert at ei frådeling av bustadtomta isolert sett ikkje vil setja omsynet til LNF-føremålet vesentleg til side, jf vurderinga ved jordlovshandsaminga. I denne saka er det presedensverknaden av eit vedtak som i hovudsak gjer seg gjeldande. Det er mange som ønskjer å dela frå bustadtomtar på gardsbruk. Sjølv om det i dette tilfelle er neste brukar søknaden gjeld, vil det å dela frå ei bustadtomt på eit gardsbruk der det i dag er to bustadhus som er i bruk, gje presedens for andre saker og på den måten kunne byggja ned landbruket over tid.

Administrasjonen forstår søkjar sitt ønskje om å tilrettelegga for at 3. generasjon kan overta garden og starta opp ny drift på garden. Vi vurderer likevel at busetjing av nye generasjonar primært må skje ved bruk av eksisterande bustadmasse på garden, eller ved utviding av denne.

Frådeling av bustadtomtar på landbrukseigedomar må skje i samsvar med vedtekne planar eller i område der det er lagt tilrette for spreidd bustadbygging. For å imøtekoma trongen for bustadtomtar 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 bustadar. 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 ønskje om utbygging av andre område bør dette spelast inn i arbeidet med revisjon av kommuneplanen

som no er starta opp.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som vil endra kommunen si vurdering av saka. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

[Lenke til innsyn](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
130/17	Plan- og miljøutvalet	PS	13.12.2017
011/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	17/2440

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 106/108 Fanebust

32T

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 106/108 Fanebust (L)(307976)Søknad om løyve til tiltak - gbnr 106/108 FanebustSøknad om løyve til tiltak (org PDF)Søknad om løyve - naust med bryggeSøknad om dispensasjonSituasjonsplanTeikningarRedgjørelseUttale frå anna myndeBruksrett til veg og erklæringarUttale til dispensasjon - gbnr 106/108 FanebustUttale - Lindås - Gnr 106 Bnr 108 - Fanebust - Naust med brygge - DispensasjonKlage på vedtak - gbnr 106/108 FanebustKlage på vedtakKartfoto

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.10.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følge. Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 130/17

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

Saka vert utsett. Plan og miljøutvalet ber om synfaring ved seinare anledning.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Saka vert utsett. Plan og miljøutvalet ber om synfaring ved seinare anledning.

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, kan det kun gjevast dispensasjon. Vedtaket skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Administrasjonen vil følgje opp med løyve til tiltak når det ligg føre vedtak etter hamne- og farvasslova.

Bakgrunn

Sjå vedlegg.

Vurdering

.....



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Ingrid Bjørge Pedersen	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/2440	Klassering:	

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 106/108 Fanebust

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 31.10.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving gå 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 for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, kan det kun gjevast dispensasjon. Vedtaket skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Administrasjonen vil følgje opp med løyve til tiltak når det ligg føre vedtak etter hamne- og farvasslova.

Saksopplysningar

Eigedom: GBnr 106/108 Fanebust

Adresse: Ingen adresse

Tiltakshavar/eigar: Geir Wergeland

Klagar: Arkoconsult på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og søknad om etablering av naust, kai og flytebryggje/bølgjedempar.

Det vart søkt om dispensasjon i frå krav til utarbeiding av reguleringsplan, byggjegrænse mot sjø og bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen sin arealdel.

Kai og flytebryggje er allereie ført opp og det søkjast om legalisering av denne. Brygga har ei lengde på ca 11,7 m og flytebrygga/bølgjedempar har ei lengde på 12 m.

Det vart gjeve avslag på dispensasjon og avslag på tiltak i vedtak datert 31.10.17.

Det er motteke klage på vedtaket av Arkoconsult på vegne av tiltakshavar Geir Wergeland den 20.11.2017.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som naustområde. I dette området er det eit generelt krav til utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast jf. føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel. Tiltaka i sjø er i strid med arealføremålet sjø. I kommuneplanen sin arealdel ligg det byggegrense mot sjø, som erstattar byggegrensa i pbl. § 1-8.

Kart/Foto

Sjå vedlegg.

Uttale:

Uttale i frå Bergen og omland havnevesen datert 29.05.2017:

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser i sjøområdet for omsøkt tiltak, nærmere bestemt gytefelt for torsk. Dersom Fiskeridirektoratet blir hørt i forbindelse med behandling av dispensasjonssaken vil dette ikke være nødvendig når vi senere skal behandle saken.

Vi ber om å få oversendt eventuelt dispensasjonsvedtak i saken når dette foreligger. Vi vil da ta saken opp til behandling.

Omgjering av vedtak om avslag i frå Statens Vegvesen dater 15.12.2016:

Kort om klagen

Klagen er fremsatt av Arkoconsult, på vegne av grunneier. Klagen er grunngitt med følgende hovedmomenter:

- Det er urimelig at 1 person som ønsker naust må utbedre et kryss som benyttes av mange flere i området.
- Øvrige naustbyggere i området har fått tillatelse fra kommunen uten at kommunen har krevd at de må dokumentere avkjørselstillatelse.
- Siktutbedringene som kreves må gjennomføres på annenmanns grunn og er avhengig av tillatelse fra dem. Det vil også være kostbart.
- Den utvidete bruken er svært begrenset.

Omgjøring av vedtaket

Ovennevnte momenter er ikke forhold vi kan ta hensyn til i vår vurdering. I forbindelse med klageprosessen har imidlertid Statens vegvesen vurdert alle sider ved vedtaket på nytt. I den forbindelse har vi kommet frem til at fartsnivået på stedet forventes å være lavere enn skiltet fartsgrense, som er 50 km/t. Dette har betydning for krav til siktsone for avkjørselen. Vi vurderer at fartsnivået på fv. 400 ved avkjørselen ikke er over 40 km/t, på grunn av vegens kurvatur. På bakgrunn av dette kan vi redusere krav til siktsone for avkjørselen til 3 x 30 meter.

På bakgrunn av dette finner vi at vi kan godkjenne utvidet bruk av avkjørselen slik den ligger i dag, for adkomst til naust på eiendom gnr. 106 bnr. 108. Oppdaterte siktsoner er vist på vedlagte kartskisse.

Området Naustneset nærmer seg en grense der avkjørselen må bygges om til kryss på grunn av økt trafikk på sidevegen. Siktkravene og krav til veggeometri vil da endres. Dette kan få betydning ved senere avkjørselssaker i området.

Ettersom vedtaket i saken er omgjort finner ikke Statens vegvesen grunn til å imøtegå alle enkeltpunkter i det mottatte klagedokumentet. Vi vil imidlertid presisere at all endring i bruk av avkjørsler til fylkesveger er søknadspliktig.

Vedtak

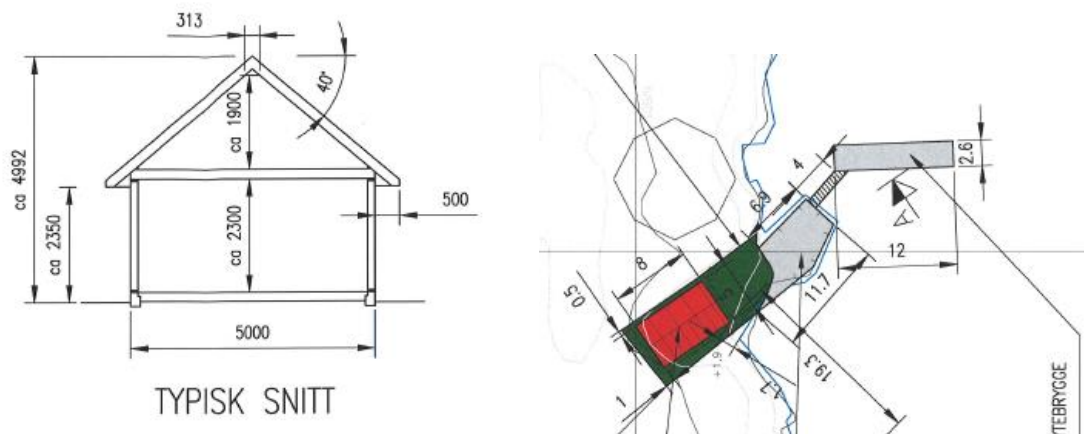
Statens vegvesen godkjenner på vilkår søknaden om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 400 (hp 2 ved km 3,270) til eiendommen gnr. 106 bnr. 108. Vedtaket er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43.

Saka har vore til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland. Det er gjeve slik uttale den 06.10.17:

«Fylkesmannen si vurdering er at omsynet bak føresegn 1.1 i kommuneplanen er å få planlagt området på ein heilskapleg måte. Det er fleire ubygde nausttomter i dette naustområde og det er plass til fleire naust på nokon av eigedomane kor det allereie er bygd naust. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden her er stor og kan føre til ei uheldig utvikling i området.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til naust, kai og flytebryggje. Det bør utarbeidast ein reguleringsplan for heile naustområde, som balanserer interessene og framtidig bruk og vern av areala.»

Omsøkte naust, brygge og flytebrygge:



Klage

I klagen er det vist til:

Parkering:

Kommunen legg for det første til grunn at det ikkje er opparbeidd fellesparkering for området og at reguleringsplan dermed er naudsynt. Kommunen legg vidare til grunn at fritidsbustader i området ikkje har opparbeidd parkering og parkerer på kai og langs vegen.

Det er jf. TEK 10 § 8-9 (1) eit krav til at byggverk skal ha parkeringsplass «tilpasset byggets funksjon». Parkeringsløyisinga ved gjennomføring av eit nytt tiltak er såleis relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2. Vi vil framheve at tiltakshavar her har avklara parkeringstilhøva på førehand. Ut ifrå dei sakene vi har hatt innsyn i for området, kan det sjå ut som om tiltakshavar her er ein av få, om nokon, som faktisk har ordna med parkeringsløyising før søknad om naust vart sendt inn. Kva vedkjem fritidsbustadene i området har vi ikkje undersøkt om parkeringsløyising har vore avklart på førehand, eller om den evt. berre ikkje har vore gjennomført i ettertid. Men dersom tiltak tidlegare har vore gjennomført i strid med TEK 10 og Pbl., slik at ein no har fått ein problematisk parkeringssituasjon, så er dette sjølvstendig uheldig for området. Likevel kan vi ikkje sjå at det er rimeleg å indirekte plassere ansvaret for å rette opp i desse tilhøva på ein som har gjort alt riktig og i tråd med regelverket. Tiltakshavar her har ordna med parkeringsplass og kjem såleis ikkje til å legge ytterlegare press på parkeringssituasjonen i området.

Avkøyrsl:

Her er det viktig å merke seg at Statens vegvesen i brev datert 15.12.2016, gjev løyve til utvida bruk av avkøyrsla i denne saka. Dette brevet vart sendt inn saman med opphавеleg søknad. Tiltakshavar har såleis ordna med naudsynt løyve frå relevant offentleg mynde, jf. Veglova § 40, 2 ledd, før søknad gjekk inn til Lindås kommune. Vegtilkomst og bruk av avkøyrslar ved gjennomføring av eit nytt tiltak, er slik vi ser det relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2. Det kan likevel synast som om slike løyve ikkje har vore innhenta av tiltakshavar i tidlegare saker. Dersom det er riktig at det er gjeve løyve til oppføring av andre naust, bustader eller fritidsbustader i dette området, utan at Statens vegvesen har gjeve løyve til utvida bruk av nemnde avkøyrslar, så er ikkje det noko tiltakshavar i denne saka skal måtte ordne opp i. Tiltakshavar har lovleg fått rett til å bruke den nemnde avkøyrsla og vi kan dermed ikkje sjå at det skal vere naudsynt med opparbeiding av reguleringsplan for å gjennomføre omsøkt tiltak.

Fortetting:

Det er til slutt lagt vekt på at det er mogleg å etablere fleire nausttomter i området og at reguleringsplan derfor bør utarbeidast.

Vi vil her påpeike at det ikkje skal etablerast ei ny nausttomt, men byggast ut på ei som allereie er fråskild. Dette er lita tomt som tydeleg er fråskild med den hensikt at den skal nyttast som nausttomt. I tillegg er området avsett til naust i kommuneplanen sin arealdel. Når

tiltakshavar då har kjøpt tomte er det med den føresetnad at denne kunne byggast ut med nettopp eit naust. Det kan synast som noko bakvendt at ein har gjeve løyve til fråskiljing av nausttomter i området, utan krav til reguleringsplan, medan ein no krev reguleringsplan frå enkeltpersonar med nausttomter på 100 m².

Legalisering av bryggje og flytebryggje:

Når det gjeld brygge og flytebrygge vil vi i tillegg syne til uttale frå Bergen- og Omland Havnevesen (BOH). Der fylgjer det at tiltaket ikkje vil vere problematisk etter havne- og farvannsloven. I tillegg er alle naboane varsla om tiltaket. Ein har kome fram til omsøkt løysing i samarbeid med dei råka naboane og flytebryggja er til fordel for strandlinja innanfor og andre båtar i området. Syner her til dispensasjonssøknad, som vedlagt søknad 16.08.2017.

Merknader til Fylkesmannen si uttale:

Fylkesmannen legg vekt på at det er fleire utbygde nausttomter i dette naustområdet og at det er plass til fleire naust på allereie utbygde eigedomar. Dei legg derfor til grunn at presedensverknaden er stor og kan føre til ei uheldig utvikling i området.

I den samband vil vi vise til argumentasjonen ovanfor. Av det vi kan sjå er det ingen andre fråskilde nausttomter i området. På alle dei andre nausttomtene i området er det gjeve løyve til utbygging. Slik vi ser det kan Fylkesmannen sitt argument om fare for presedensverknad ikkje vektleggast her, då presedensverknaden ved utbygging av ei resttomt nærmast vil vere ikkje-eksisterande. Det forvaltningsrettslege likehandsamingsprinsippet står slik vi ser det allereie sterkt her, då det er godkjend utbygging av minst 3 naust i området i seinare tid.

Tiltakshavar har her innhenta førehandsuttale både frå Statens vegvesen og BOH. I tillegg har han ordna med parkering på privat grunn og tilkomst like til eigedomen. Alle dei råka naboane er varsla om tiltaket og stiller seg positive. Vi kan derfor ikkje sjå at tiltakshavar på nokon som helst måte bidreg til ytterlegare rot eller uheldig utvikling i området. Det kan likevel verke som om det er ynskjeleg at han skal ordne opp i eksisterande høve, noko vi meiner er sterkt urimeleg. Det er heller ikkje rimeleg at ein enkeltperson, med ei enkelt nausttomt, skal utarbeide reguleringsplan for store eigedomar i området som ein endå ikkje veit om, eller korleis ein skal utvikle.

Konklusjon:

Vi meiner at avslaget er urimeleg og strid mot likehandsamingsprinsippet. Fleire andre tiltakshavarar har fått bygge ut sine nausttomter i seinare tid. I kommuneplanen er eigedomen avsett til naustformål. I tillegg ligg tomte i eit utbygd naustområde. Dette var bakgrunnen for at tiltakshavar kjøpte eigedomen i 2013.

Fylkesmannen si uttale kan ikkje vere avgjerande her, då vi ikkje ser noko fare for ytterlegare presedensverknad for området.

Vi vil etter dette be om at avslag på dispensasjon og løyve til tiltak vert oppheva og at både naudsynt dispensasjon og løyve vert gjeven. Subsidiært ber vi om at avslag på dispensasjon vert oppheva og sendt tilbake til ny handsaming.

Vurdering

Administrasjonen syner til vurdering gjeve i vedtak datert 30.10.2017, vi er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Området har store utfordringar kva gjeld trafikk- og parkeringshandtering. Naustområdet har per i dag inga parkeringsareal og dette er ei kjend utfordring i området både for naust og fritidsbustadene.

Det er nyleg gjeve avslag på etablering av ei køyrbar tilkomstveg i området, og denne saka har også avdekka det store behovet for ei helskapleg løysing av parkering og vidare utvikling av området. I denne konkrete saka er forholda løyst med at naustetomten har ordna rettar til etablering av veg og parkering. Etter administrasjonen si vurdering må heile området vurderast under eitt, med eit fokus på å skape ei helskapleg god løysing for heile området når det gjeld parkering og naust.

I umiddelbar nærleik til dette naustområdet ligg Fonnebost småbåthamn. Fanebust er å rekne som eit pressområde for naustbygging og sjø området er elles eit populært området for allmenta.

Området kan framleis fortettast ytterligare og fleire nausttomtar kan utskillast. Slik administrasjonen ser det vil det ikkje vere føremålstenleg å gje dispensasjon i denne saka.

Det er ikkje avklart i kva grad ein kan tillate store konstruksjonar i sjø i dette området. Eksisterande flytebryggar er av eldre dato, og det er naudsynt å avklare om utstrakt bruk av flytebryggar er føremålstenleg. Dette kan ikkje avklarast gjennom ei dispensasjonshandsaming men må sjåast i ei større samanheng. Nye tiltak i området må skje i tråd med godkjent reguleringsplan.

Å gje dispensasjon for nye tiltak, slik det er søkt om i denne saka, vil etter administrasjonens vurdering kunne gje presedensverknad for nye saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye moment som vil endra kommunen si vurdering av saka. På bakgrunn av dette oppretthald administrasjonen sitt avslag om dispensasjon og avslag på søknad om etablering av naust, brygge og flytebrygge av dato 31.10.17.

Usaklig forskjellshandsaming:

Likskapsprinsippet byggjer på generelle rettferdsførestellingar og inneber at forvaltningsavgjerder skal treffast etter ei objektiv og sakleg vurdering som sikrar likskap og rettstryggleik. For at ein skal konkludera med forskjellshandsaming er det ein føresetnad at sakene er like når det gjeld faktum og rettsleg sett, jf. årsmelding frå Sivilombodsmannen 2002 side 320.

Det vart i vedtak datert 29.08.2016 i sak 16/1642 gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjegrænse mot sjø jf. Pbl § 1-8 for oppføring av naust. Søknaden omfatta ikkje tiltak i sjø. Omsøkte tomt var ei resttomt i ei eldre nausttrekkje.

At det er gjeve dispensasjon for etablering av naust på gbnr 106/124 vil ikkje automatisk medføre at det er usaklig forskjellshandsaming i denne saka. I dette området er det gjeve avslag i ei anna sak. I lys av denne saka er det avdekka store utfordringar i området som har belyst eit klart behov for å regulere heile eller deler av området. Omsøkte tiltak ligg i eit stort område som er avsett til naustføremål i kommuneplanen. Utbygging av område har skjedd over tid. Det fører med seg at behovet for parkeringsareal og å sikre ei god vidareutvikling av området har auka og gjer seg særleg gjeldande no.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er gjort usakleg forskjellsbehandling ved handsaming av søknaden i denne saka.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002440&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Klage på vedtak - gbnr 106/108 Fanebust	196196	29.11.2017
Klage på vedtak	196197	29.11.2017
Uttale til dispensasjon - gbnr 106/108 Fanebust	190078	29.11.2017
Uttale - Lindås - Gnr 106 Bnr 108 - Fanebust - Naust med brygge - Dispensasjon	190079	29.11.2017
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 106/108 Fanebust	180445	29.11.2017
Søknad om løyve til tiltak (org PDF)	180446	29.11.2017
Søknad om løyve - naust med brygge	180449	29.11.2017
Søknad om dispensasjon	180452	29.11.2017
Situasjonsplan	180454	29.11.2017
Teikningar	180455	29.11.2017
Redgjørelse	180456	29.11.2017
Uttale frå anna mynde	180459	29.11.2017
Bruksrett til veg og erklæringar	180460	29.11.2017
Kartfoto	198329	04.12.2017



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	24.01.2018

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Christian H. Reinshol
	Arkivnr.: 17/3067	Klassering:

Mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 14.12.2017 og plankart datert 13.12.2017 vert lagt til grunn.
2. Landbruksavkøyrsløse frå fv 402 til gbnr 172/3 vert lagt inn i plankartet slik den er etablert i dag.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Multiconsult AS har på vegne av Lindås kommune fått utarbeidd framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Seim skule med utbetring av fv 402. Endringa gjeld utbetring av kryss mot Seim barnehage og nyleg regulerte bustadområde Sjøvold og Nilshøyen. Bakgrunnen for behov for utbetring av krysset ligg i krav frå Statens vegvesen om betre tilhøve for mjuke trafikantar i det aktuelle krysset før det vert gjeve løyve til tiltak i området. I tillegg er det gjort ei mindre auke i utnytting og byggehøgde for bustadområdet BF1 og det er gjort mindre rettingar i føresegnene.

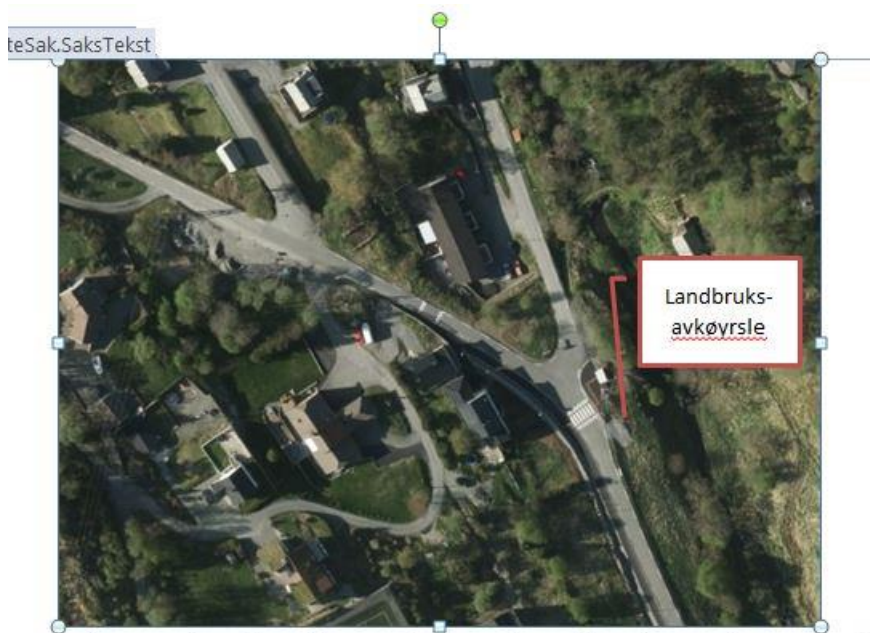
Framlegget om mindre endring har vore på høyring i perioden 15.12.2017 til 07.01.2018, og det kom inn til saman 5 merknader til planframlegget, derav 4 private og 1 frå Fylkesmannen. Statens

vegvesen har fått utsett frist til å svare til etter skrivefristen for politiske saker, og evt merknad vert ettersendt med kort vurdering frå administrasjonen når denne er på plass. Alle dei private merknadane gjeld tilhøve i reguleringsplanen som ikkje har vorte gjort noko endring på i planframlegget. Administrasjonen kommenterer dei ulike merknadene under.

Bakgrunn for reguleringsendringa er som nemnt over krav frå vegvesenet om utbetring av krysset med betre tilhøve for mjuke trafikantar som skal frå dei nye bustadområda og sørover. Det vart teke inn rekkefølgekrav om utbetring av krysset i reguleringsplan for Sjøvold knytt til bruksløyve for nye bustader, men det har ikkje vorte gjeve avkøyrsløyve for frådeling av tomter frå vegvesenet med bakgrunn i trafikkisikring av det aktuelle krysset. På grunn av dette får ein ikkje gjort nokon tiltak inne i dei ferdig regulerte områda Sjøvold og Nilshøyen. Gjeldande reguleringsplan for Seim skule har ikkje regulert tilstrekkeleg trafikkisikring for det aktuelle krysset, og krysset har i samband med etablering av ny Seim skule heller ikkje vorte bygd ut slik det skulle etter rekkefølgekrava som ligg i planen. Kommunen ynskjer å rydde opp i planen for det aktuelle krysset slik at det kan verte utbetra med tilstrekkeleg trafikkisikring.

Merknadane til planen vert oppsummert og kommentert under.

1. *Fylkesmannen i Hordaland* hadde ingen merknader til den mindre endringa.
2. *Johan Seim* peiker på at det ikkje er naudsynt med fortau på nordaustsida av NWP. Han peiker vidare på at det er viktig at jord og overskotsmassar vert plassert og vert sådd til der grunneigar ynskjer det. Vidare peiker han på at det er viktig å sikre moglegheit til å få slå skråningar mot fortau ved etablering av fortau. Det vert vidare peika på at ulike privatrettslege tilhøve må vere avklart før arbeid vert sett i gang. Seim viser også til innspel som vart levert inn i samband med høyring av reguleringsplanen i 2011 der alternativ til planframlegget vart lagt fram.
Administrasjonen vil peike på at merknaden får Seim gjeld tilhøve som ikkje har vore gjenstand for endring i dette planframlegget og er uendra frå den vedtekne planen. Dei aktuelle endringane som vert føreslått fordrar at det vert gjennomført ei ordinær endring av planen der ein ser på desse tilhøva og ein må ha ein utvida dialog med vegvesenet for å få avklart eventuelle endringspunkt. Administrasjonen vil tilrå at ei ny vurdering av tilhøve langs 402 utover endringa av det aktuelle krysset mot Seim barnehage vert teke i ein eigen prosess då dei samla ikkje kan takast som ei mindre reguleringsendring.
3. *Jan Erik Hopland og Magnar Hopland* viser til tidlegare avtale knytt til landbruksavkøyrsla frå fv 402 til gbnr 172/3 og ynskjer at denne vert sikra i plankartet. Dei har også innspel til korleis krysset Lurevegen-Seimsstranda burde vere opparbeidd.
Administrasjonen har vore på synfaring der den aktuelle landbruksavkøyrsla er etablert, og meiner at denne kan inkluderas i plankartet då den allereie er etablert. Det vert difor tilrådd som eit vedtakspunkt å inkludere denne. Når det gjeld utforming på krysset Lurevegen-Seimsstranda, så meiner administrasjonen at dette også må inngå i ein eigen endringsprosess av planen saman med andre endringsframlegg langs fv 402 utanfor området som no er endra. Skal ein sjå på fleire tilhøve i planen vert dette i sum å sjå på som ei ordinær endring av planen.



4. *Seimstrand AS* viser til at reguleringsplanen har element i seg som vil skape svært store vanskar for deira verksemd. Planen vil redusere parkeringsareal i framkant av butikken, samt kunne skape vanskelege og trafikkfarlege situasjonar for mjuke trafikantar ved mottak og varelevering til deira lager. Det er i dag knapt med parkeringsplassar og med den planlagte bustadbygginga på Seim vil det truleg verte større behov for parkering ved butikken framover. Dagens vegtrase innbyr også til høg fart forbi butikken, då det er ei av få rette strekker på den aktuelle vegstrekningen. Slik *Seimstrand AS* ser det, må det gjerast endringar på vegtraseen for å sikre verksemda sine interesser og skilje mellom trafikkareal og lasteareal for verksemda. Ei aktuell endring i planen som vil sikre verksemda sine interesser og samstundes få ned farten på strekka og skilje betre mellom mjuke trafikantar og trafikk/lasteareal er å trekke vegen mot aust ned mot elva og legge inn ei kurve slik at ein må sette ned farten på strekka. Då kan ein skilje fotgjengarar og lasteareal/parkeringsareal på ein betre måte. Slik vegen er planlagt i dag vil ein måtte laste og losse over fortauet, slik at det kan oppstå farlege situasjonar. Vidare vil ein kunne frigjere verdifullt landbruksareal lenger nord mot at ein tek det mindre verdifulle arealet nærare elva. Totalt sett vil ein då slik *Seimstrand AS* ser det, få betre trafikktryggleik, sikre gode tilhøve for drifta av verksemda og bytte mindre verdifullt landbruksareal mot betre areal lenger nord i planområdet. Ei omlegging kan vere om lag som skissert under.



Administrasjonen har vore på synfaring på det aktuelle strekket og ser nokre av utfordringane som ligg i gjeldande plan knytt til vidare drift for Seimstrand AS. Framlegget til alternativ vegtrasé vil kunne løyse dei problemstillingane som vert trekt fram knytt til trafikktryggleik og drift av butikken, men vil måtte handsamast som ei vanleg reguleringsendring for planen. Som føregåande merknader ligg også dette utanfor området det er gjort endring på. *Administrasjonen* ser vidare at den føreslåtte løysinga truleg vil vere i konflikt med vegnormalar som vegvesenet jobbar etter, slik at ei slik løysing vil måtte utarbeidast i ein utvida dialog med vegvesenet. *Administrasjonen* vil soleis også her tilrå at ei endring av denne delen av planen vert teke som ei ordinær reguleringsendring der ein ser på dei ulike innspela i samråd med vegvesenet.

5. *Endre Konglevoll* viser til at bygging av fortau langs fv 402 vil få verknader for gardsdrifta. Fylkesvegen deler garden i to, med fulldyrka mark på begge sider. Konglevoll peiker på at det er behov for fortau langs vegen, men at det er sentralt at mest mogleg dyrka mark vert skåna i prosessen. Det vert peika på at areal på vestsida av vegen ikkje må takast til vegareal då dette er noko av den beste bøen garden har. Skal fortau byggast på vestsida bør ein legge dette på dagens vegareal og heller utvide køyrevegen mot aust. Då tek ein i vare det beste jordbruksarealet. Konglevoll viser til ulike løysingar som kan føre til mindre inngrep i dyrka mark og peiker avslutningsvis at det er sentralt av avslutning mot fortau/dyrka mark vert gjort på ein slik måte at arealet kan slåast med maskin.

Administrasjonen vil peike på at det aktuelle arealet ligg utanfor området som er endra i planframlegget, og vil peike på det same som i dei andre merknadane at ei endring av planlagt vegtrasé mot sør må gjerast som ei ordinær planendring der ein går i utvida dialog med vegvesenet. *Administrasjonen* ser at det kan vere andre moglege løysingar for fylkesvegen på strekka sørover frå krysset inn mot Seim barnehage, men desse må diskuterast i utvida dialog med vegvesenet, noko denne mindre endringa ikkje legg opp til.

Hovudendringane i planframlegget er som følgjer:

- Endra kryss frå Lurevegen mot Seim barnehage og privat veg mot bustader i sør. Krysset er utbetra med fortau og utforma etter vegvesenet sine handbøker. Resten av vegsystemet er justert til å passe til ny kryssutforming.
- Det er regulert inn støttemur langs vegsystemet knytt til krysset der det viser seg naudsynt.
- Planområdet er noko utvida mot gbnr 172/1 med anna vegareal for å sikre sideareal til veganlegg for utbygging, vedlikehald og drift.
- Innsnevring av plangrense mot gbnr 172/14 då eigedomen har avkøyrslø lenger nord og vist avkøyrslø i plankart ikkje er naudsynt.
- BF1 har fått auka utnyttingsgrad frå 20 % BYA til 25 % Bya og endra byggehøgde frå kote +32 til kote +34.
- Endra føresegn 2.5.1 knytt til finansiering av utbetring av fylkesvegen. Dette er ikkje noko som kan regulerast i føresegner og dette vert teke ut.
- Mindre rettingar og presiseringar i føresegnene.

Vurdering

Administrasjonen meiner framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Seim skule med utbetring av fv 402 kan godkjennast slik det ligg føre. Planendringa tek føre seg ein mindre del av planen med naudsynt utbetring av kryss for å legge til rette for trafikksikker kryssing av veg for mjuke trafikantar. Vidare har endringa teke med seg justering av vegliner og har også teke inn støttemurar langs vegen knytt til kryssområdet for å unngå at bustadareal vert teke til fyllingar langs fylkesvegen. Innspel om justering av utnytting på BF1 har også vorte teke inn i planen då administrasjonen meiner dette vil vere ei føremålstenleg endring for det aktuelle området. Det har ikkje kome inn merknader til endringane som er utført i planframlegget, men Statens vegvesen har ikkje kome med uttale til planen då dei har fått utsett høyringsfrist til 16. januar. Administrasjonen meiner soleis at endringane som er utført i planen er kurante og vil tilrå at desse vert godkjent av plan- og miljøutvalet.

Når det gjeld nabomerknadane som har kome inn, så gjeld desse i hovudsak tilhøve langs fv 402 sør for kryssområdet som er endra i planframlegget. Merknadane gjeld i ulike tilhøve som verknad av dagens gjeldande plan for drifta av Seimstrand AS, driftstilhøve for jordbruk og kryssutforming Lurevegen-Seimsstranda. Administrasjonen meiner at merknadane som har kome inn knytt til dette området eventuelt bør drøftast med vegvesenet og takast inn som ei ordinær reguleringsendring der ein kan sjå på heile vegtraseen i planområdet. Etter administrasjonen si vurdering kan mange av innspela nok vere kurante for å sikre betre tilhøve både for landbruksdrift, butikkdrifta på Seimstrand AS og trafikksikring generelt gjennom området, men det fordrar utvida dialog med både vegvesenet som vegmynde, Fylkesmannen knytt til landbruksareal og truleg også NVE knytt til nærleik til vassdraget om ein skal utvide vegen tett på dette. Både kvar for seg og samla er innspela så omfattande at ein må ta høgde for ein ordinær endringsprosess om ein skal sjå på desse ulike tilhøva. Administrasjonen kan soleis ikkje tilrå at dette vert teke inn i denne mindre endringa av reguleringsplanen.

Når det gjeld kartfesting av eksisterande landbruksavkøyrslø som vart etablert i samband med utbetringa av vegen som vart gjort i samband med bygginga av Seim skule, så meiner administrasjonen at denne kan takast inn i kartet på bakgrunn av at denne vart etablert i samråd med vegvesenet etter det administrasjonen kjenner til.

- Landbruksavkøyrsløse frå fv 402 til gbnr 172/3 vert lagt inn i plankartet slik den er etablert i dag.

Oppsummert meiner administrasjonen at reguleringsplanen kan godkjennast med dei endringane som er utført i planframlegget. Endringane legg til rette for ei trafikksikker utforming av det aktuelle kryssområdet og legge til rette for utbygging av dei regulerte bustadområda på Seim. Vidare har ein gjort mindre rettingar og justeringar i området rundt krysset som bidrar til ei meir optimal utnytting av bustadområda knytt til fylkesvegen.

Vedlagte saksdokument:

10201754-01-PLAN-NOT-01_Skildring	200304	14.01.2018
Føresegner_mindre_endring_141217	200366	14.01.2018
Plankart Seim skole-A1-L	204087	14.01.2018
C001	200365	14.01.2018
Snitt_bygg-A3_131217	200369	14.01.2018
Merknad til reguleringsplan - plan-ID 1263-201007	202773	14.01.2018
Høyring av mindre endring av reguleringsplan ved Seim skule med utbetring av fv 402	202771	14.01.2018
Merknad til reguleringsplan - plan-ID 1263-201007	202769	14.01.2018
Reguleringsplan Seim Skule med utbedring av fv 402	202747	14.01.2018
Merknader til Plan-ID 1263-201007	202748	14.01.2018
Uttale - Høyring - Lindås - Utbetring av Fv 402 - Seim skule - Mindre reguleringsending	201457	14.01.2018

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	17/3280

Mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207

32T

Notat mindre reguleringsendring Breimyra_30.10.2017Breimyra føresegner 30.10.2017Breimyra plankart 30.10.2017Breimyra føresegner_15.01.2015_endelig vedtattBreimyra plankart_endelig vedtatt_15.01.2015Breimyra - 70% utnyttelseUttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gnr 137 Bnr 109 og 144 mfl - Breimyra - Mindre endring av reguleringsplanMerknad mindre reguleringsendring planid 1263-201207Merknad til mindre reguleringsendring Breimyra - PlanID 1263-201207

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207. Føresegner datert 30.10.2017 og plankart datert 30.10.2017 vert lagt til grunn.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Ard Arealplan AS har søkt om mindre endring av reguleringsplan for Breimyra, knytt til etablering av nytt fortau på vestsida av Alvervegen som tillegg til allereie regulert vegsystem. Som følgje av dette er byggegrensa justert 0,5 meter mot aust langs fortauet og utnyttingsgrad for bustadområdet er justert opp til 70 % som følgje av at bustadareal går tapt til etablering av fortauet. Til sist er rekkefølgekravet for etablering av fortau flytta frå austsida

til vestsida av Alvervegen.

Bakgrunnen for endringa er at tiltakshavar for reguleringsplanen ikkje har lukkast å kome til semje med grunneigar av arealet som er sett av til fortau i gjeldande plan. På grunn av dette har ein ikkje kunne sette i gang med korkje utbetring av vegen eller bustadprosjektet då dette er rekkefølgjekrav som må vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve for arbeid på bustadane.

Framlegget til mindre endring har vore på høyring i perioden 08.11.2017 til 06.12.2017, og det kom inn til saman 4 merknader til planframlegget. Fylkesmannen hadde ingen merknader til planframlegget, medan Statens vegvesen har sagt seg einig i dei førebelse vurderingane til administrasjonen om at hovedintensjonen med planframlegget vert oppretthalde med dei føreslåtte endringane. Nabo Lars Øyvind Hillestad ser kun positivt på endringane som er føreslått, og ber om at eventuelle endringar som kan ha verknad for planen Alver næringsområde vert innarbeidd også i denne planen, då dei to planane har samsvarande rekkefølgjekrav. Administrasjonen har sett på rekkefølgjekravet for Alver næringsområde og meiner det bør gjerast ei presisering av dette, då det kun vert vist til vegsystemet i reguleringsplan for Breimyra, noko som med denne endringa no vil omfatte fortau på begge sider av Alvervegen. Her bør det presiserast, slik at det er fortauet på vestsida som skal opparbeidast i tillegg til vegen og ikkje fortauet på austsida. Administrasjonen har motteke framlegg til mindre endring av reguleringsplanen for Alver næringsområde, slik at dette skal verte endra innan kort tid.

Nabo Øivind Eikefet reagerer på auka i utnyttingsgrad for planen, då utnyttingsgraden allereie er høg og ligg i eit område med sterke avgrensingar. Han peiker på at arealet er omgitt av veg på to sider med mykje dagleg tungransport til og frå næringområdet nord for bustadområdet. Vidare grenser ei side mot fv 565 og siste sida mot ein privat einebustad. Moglegheit for å kunne nytte tilliggande arealet er slik sett sterkt avgrensa. Eikefet peiker vidare på at leilighetskomplekset kjem inn i eit område med kun einebustader og at det er sett av liten plass til bilparkering og uteområde. Ved å auke utnyttingsgraden vil presset på arealet innanfor reguleringsplanen verte enno større. Eikefet ynskjer ikkje at utnyttingsgraden skal verte auka. Administrasjonen vil peike på at den reelle auken i utnyttingsgrad som følgje av endringa er på 4 % BYA (ca 100 m²), då det totale byggearealet vert redusert som følgje av at det må etablerast fortau på byggearealet. Eit alternativ for ikkje å auke utnyttinga kan vere å setje ned utnyttingsgraden til 66 % og då få ei lik utnyttingsgrad. Administrasjonen ser i utgangspunktet ikkje noko utfordring med å auke utnyttinga slik som føreslått, då det vil framleis vil vere sikra tilstrekkeleg uteopphaldsareal og leikeareal innanfor planområdet. Auken på 4 % utnytting meiner administrasjonen er marginal innanfor prosjektet og vil ikkje gjere utslag på dei nemnte faktorane i merknaden slik administrasjonen ser det.

Opplisting av endringane i planen:

- Fortau o_FT1 er forlenga til å gå langs heile BB1. Fortauet har breidde på 2,5 meter.
- Byggegrense er flytta 0,5 meter frå vedteken plan, for å sikre byggegrense på 2 meter mot nytt fortau. Regulert støyskjerm vert flytta tilsvarande breidda på fortauet.
- Utnyttingsgraden vert endra frå 60 % BYA til 70 % BYA.
- § 2.3.2 vert endra for å flytte rekkefølgjekravet frå fortauet på austsida til fortauet på vestsida av Alvervegen.
- § 4.2.1 vert endra for å sikre at fortau på vestsida vert opparbeidd i samsvar med endringa i rekkefølgjekrav.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom framlegget til mindre endring av reguleringsplanen og merknadane som har kome inn til planframlegget. Det har som følgje av innkomne merknadar ikkje vorte gjort nokre endringar i planframlegget. Tre av merknadane var positive til framlegget, medan ein merknad peiker spesielt på auke i utnyttingsgrad som negativt då planen ligg tett på vegar på 3 sider og elles ligg i eit område med einebustader. Ei utviding av utnyttingsgrad vil i følgje merknaden då ha negativ effekt på både prosjektet og kringliggande område. Administrasjonen meiner at auken i utnyttingsgrad er marginal, og at det vil ha liten innverknad på prosjektet sin heilskap. Det er framleis sikra uteopphaldsareal og leikeareal i tråd med krav som ligg i kommuneplanen for tilsvarande bygningsareal. Prosjektet er også planlagt med eit tunpreg, med sentralt leikeområde som vil gje eit romsleg areal til lek og uteopphald. Det er ikkje gjort endringar i byggehøgde eller andre tilhøve som vil ha verknad for naboar utover utnyttingsgraden. I tillegg bidreg prosjektet til å rydde opp i vegsituasjonen i området. Administrasjonen kan soleis ikkje sjå at auken i utnytting utgjer noko spesiell negativ konsekvens i dette tilfellet, men om det skulle vere aktuelt å redusere ned til opphavleg storleik kan dette gjerast ved å sette utnyttingsgraden til 66 % BYA.

Nytt fortau langs Alvervegen ser administrasjonen positivt på, spesielt sidan ein no vil kunne etablere fortau på begge sider av Alvervegen i framtida. Dette er ein meir robust løysing og vil gje tilbod til bebuarane i det nye bustadprosjektet, men også for resten av området då Alvervegen er dårleg trafikksikra slik den ligg i dag. Ved at ein ikkje endrer på fortauet på austsida opprettheld ein moglegheita for framtidig etablering av fortau også på denne sida av vegen, noko som vil vere positivt for eksisterande og eventuelle nye framtidige bustader på austsida av Alvervegen. Flytting av rekkefølgekravet for etablering av fortau frå austsida til vestsida av vegen er uproblematisk etter administrasjonen si oppfatting, då tilhøvet til trafikksikring av vegen vil verte oppretthalde uavhengig av kva side dette vert etablert på.

Når det gjeld endringane i byggegrense for prosjektet, så vil denne kome noko nærare fortau, men lenger vekk i frå veg, noko som er positivt. Sikttilhøve på veg vil verte betre og sikttilhøve på fortau vil vere tilfredsstillande.

Oppsummert meiner administrasjonen at den mindre reguleringsendringa som er føreslått opnar opp for realisering av bustadområdet og samstundes sikrar ei meir robust trafikk-løysing for det aktuelle området. Opparbeiding av vegsystemet er også eit krav i tilstøytande næringsplan, som heller ikkje kan vidareutvikle området før utbetringa av Alvervegen er gjort. Administrasjonen meiner auken i utnyttingsgrad er marginal og kan tilrå denne. Om ein ynskjer å gå tilbake til opphavleg utnytting vil dette tilsvare 66 % BYA.

.....



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Planavdelinga	Marte Hagen Eriksrud
	Arkivnr.: 14/1855	Klassering:

Framlegg til planprogram og oppstart av Områdeplan for Ostereidet

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 4-1 og 12-8 vedtek plan- og miljøutvalet oppstart av områdeplan for Ostereidet og legg planprogram for områdeplan ut på høyring.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Politisk handsaming

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

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I Lindås kommune sin planstrategi (2016-2019) ligg områdeplan for Ostereidet sentrum (del I), som starta opp i 2015, inne. I tillegg ligg det inne at områdeplan for Ostereidet del 2 (skuleområde m.m.) skal starte opp i 2017.

Lindås kommune har vurdert det som føremålsteneleg å gjennomføre områdereguleringa av Ostereidet som ein felles planprosess, slik at arbeidet med del 2 vert sett i samanheng med arbeidet som starta opp i 2015 (del I). Den 13. desember 2017 handsama Plan- og miljøutvalet ein sak om avklaring av rammer for det vidare planarbeidet på Ostereidet. Følgjande vedtak vart fatta;

Områdeplan for Ostereidet vert gjennomført på følgjande måte;

- *Del I og del II vert slått saman til ein felles planprosess.*

- *For del II er hovudformålet å få fram plangrunnlag for ny idrettshall og andre plantema vert avgrensa.*

Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023

I arealdelen til kommuneplanen til Lindås kommune 2011-2023 (vedtatt av kommunestyret 22. september 2011) er det stilt krav om at område T1, T3, B2 og B3 på Ostereidet skal inngå i områderegulering før eventuelle detaljregulering kan vedtakast. Arbeidet med utarbeiding av områdeplan for Ostereidet sentrum, planid 1263-201503 (del I), som omfattar område T3, B2 og B3, er starta opp og planframlegget har vore på offentleg ettersyn (23. september til 9. november 2016). Hordaland fylkeskommune har fremja varsel om motsegn, og Statens vegvesen har fremja motsegn til planframlegget for Ostereidet sentrum (del I). Det er gjennomført dialogmøte, og arbeidet med å avklare motsegn er i prosess.

Oppstart av del I var eit privat initiativ og kommunen prioriterte ikkje oppstart av del II på det tidspunktet. Det er no ønskje om å starte opp områderegulering for skule-, barnehage-, idrett-, og kyrkjeområde (del II), som mellom anna omfatter område T1.

Denne prosessen vil sikre ei områderegulering av T1, T3, B2 og B3, i tråd med føringane i kommuneplanen.

Formålet med planarbeidet

Ostereidet er eit viktig lokal senter i kommunen, og planarbeidet skal legge til rette for ei positiv utvikling, som kan betre bu- og levetilhøva for både eksisterande og framtidige innbyggjarar. Det er lagt opp til tung utbygging i del I, som det er vurdert som nødvendig å sjå i samanheng med utviklinga i resten av planområdet. Planarbeidet har som målsetting å tilrettelegge for vidare utvikling av skule-, kyrkje-, barnehage- og idrettsområde, samt sikre ei god kopling mellom Ostereidet sentrum og skule- og idrettshallområde. I del II er lokalisering av ny idrettshall ei prioritert oppgåve i planarbeidet.

Det er ønskje om å ta vare på hovudstrukturen i planområdet og det vert ikkje lagt opp til å leggje ut nye byggeområder utover det som ligg inne i del I, og som er i tråd med overordna plan, kommuneplan for Lindås 2011-2023.

Hovudtema i planarbeidet

- Sentrums- og næringsutvikling
- Bustadutvikling
- Skule-, barnehage-, idrett-, og kyrkjeområde, med ny idrettshall
- Veg- og trafikktilhøve
- Landbruk-natur- og friluftsområde
- Ny kopling i nord mellom senterområde og skule-, barnehage-, kyrkje-, og idrettsområde
- Teknisk infrastruktur

Planprogram

Kravet om planprogram er heimla i plan- og bygningslovens § 4-1. Planprogrammet er eit verktøy for den tidlege fasen av planarbeidet, og skal gjere rede for føremålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medverknad. I tillegg skal planprogrammet avklare behov og opplegg for utgreiingar av planen sin verknad for miljø og samfunn. Planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeiding av eit planforslag. Forslaget til planprogram blir sendt på høyring og blir lagt ut til offentleg ettersyn på same tid som varslingsplanoppstart.

Områdeplan for Ostereidet utløyser ikkje eit direkte krav til utarbeiding av planprogram, jamfør plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiing. For å sikre ein god prosess ved samanslåing av planarbeidet for del I og del II på Ostereidet, har Lindås kommune likevel vurdert det som teneleg å utarbeide eit planprogram for områdeplanen.

Deler av planarbeidet kan vere i konflikt med overordna plan, kommuneplan for Lindås 2011-2023. Det gjeld primært eventuell etablering av ny kopling for mjuke trafikantar mellom Ostereidet sentrum og skule-, barnehage-, kyrkje- og idrettshallområde, samt etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, sidan utviding av vegen kan gå inn på LNF-område ved eksisterande veg. Planprogrammet er i tillegg nyttig for å sikre ein ryddig prosess og god dialog med berørte partar. Det er særleg viktig på grunn av at planarbeidet for del I og del II skal koplast saman til ein felles planprosess.

Vurdering

Plan- og miljøutvalet tek stilling til om ein skal godkjenne oppstart av planarbeid og sende planprogram for områdeplan Ostereidet ut på høyring og offentleg ettersyn. Etter at høyringsperioden er avslutta vert inkomne merknader vurdert, og ei politisk sak om vedtak av planprogrammet vert lagt fram for Plan- og miljøutvalet. Eventuelle justeringar av planprogrammet, som følgje av inkomne merknader, vert omtalt i den politiske saka.

Tilråding

Administrasjonen vil tilrå at det vert meldt oppstart av planarbeidet og at planprogrammet vert sendt ut på høyring.

Vedlagte saksdokument:

Framlegg til planprogram_Områdeplan for Ostereidet_150118	204142	15.01.2018
---	--------	------------

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
015/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	17/3158

Dispensasjon for oppføring av bustad - GBNR 140/50 Erstad

32T

Tilleggsdokumentasjon til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad
Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 140/50 Erstad
Søknad om dispensasjon - gbnr 140/50 Erstad
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/50 Erstad
Uttale til dispensasjonsøknad - gbnr 140/50 Erstad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon for oppføring av bustad på følgjande vilkår:

1. Før byggearbeid kan settast i gang må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3
2. Før byggearbeidet kan settast i gang, må løyve til avkjørsle og utslepp ligga føre og tilfredsstillande drikkevatn skal dokumenterast.
3. Private rettar til bruk av naboeigedommar/private anlegg må dokumenterast før igangsetting av arbeid.
4. Bygging på tomte skal gjennomførast i samsvar med vilkår for bygging i LNF-spreidd, jf kommuneplan 2011 – 2023, pkt 5.13 og 5.14.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerast av Plan- og miljøutvalet.

Dersom det vert gjeve dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til

klagevurdering.

Saksopplysninger

Eigedom: Gbnr 140/50 Erstad

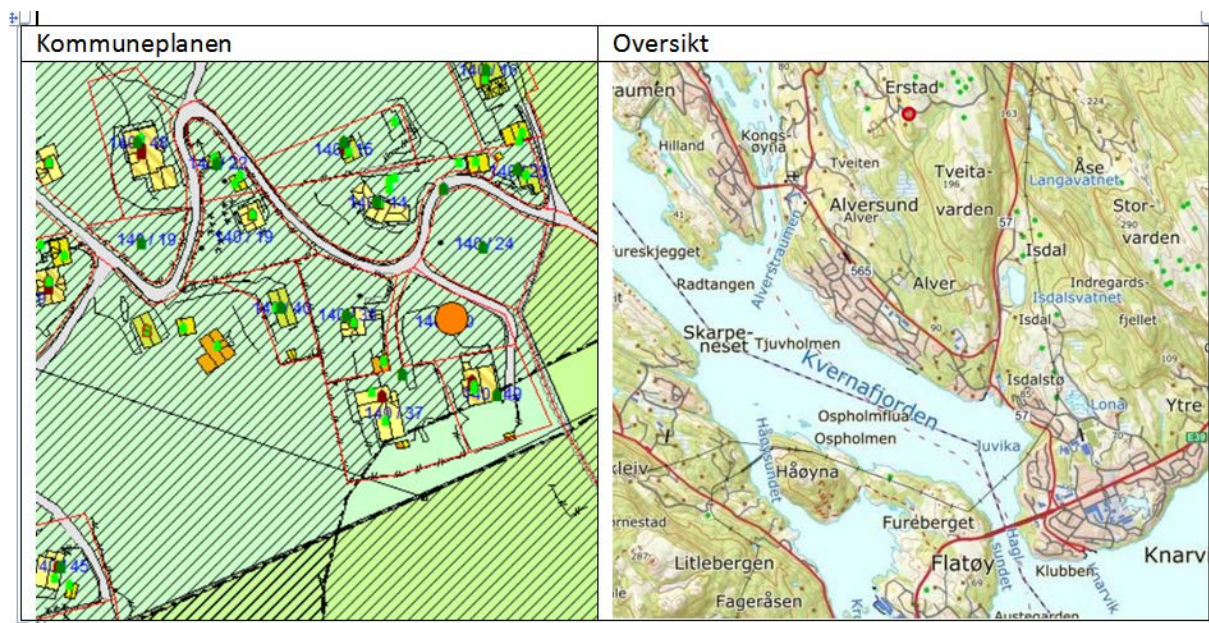
Tiltakshavar/eigar: Nadia Storetvedt Khateeb

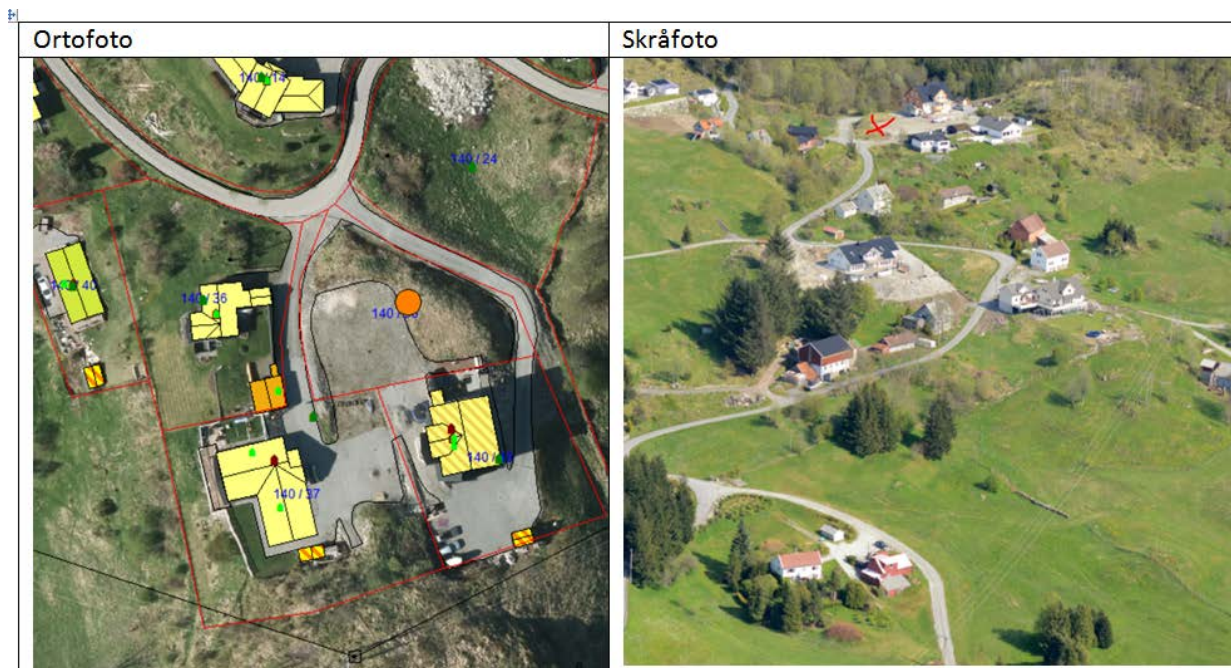
Tiltak og planstatus

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av bustad på tomt som vart frådelt for 10 år sidan. Arealbruken i kommuneplanen den gongen var LNF med spreidd bustadbygging og høve til bygging av 3 bustader i planperioden. I gjeldande plan er arealføremålet det same og talet på nye bustader er 0.

Nabovarsel

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





Planføresegner, kommuneplanen:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317825466359.pdf>

Plankart:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1317821615791.pdf>

I gjeldande kommuneplan, *Kommuneplan for Lindås 2011 – 2023* er arealkategorien den same som før: *LNF med spreidd bustadbygging*, men utan høve til å bygga nye bustader. Planen opnar berre for mindre tiltak på eksisterande bustadeigedommar. Dette er grunngjeve i dokumentet *Konsekvens-utgreiing og arealvurderingar*:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1294333001836.pdf>

Dispensasjonssøknaden

datert 23.10.2017 og tilleggsdokumentasjon datert 30.11.2017 er vedlagt. Frå søknaden:

I dag er det fleire bustader som omkransar tomta. Det har ikkje vore drive jordbruk på den delen av garden der tomta ligg så lenge han har vore eigd av familien. Grunngivinga frå kommunen i utgreinga til delingssak – gnr 140/4, 37 (sjå ref. 1), legg vekt på at delinga ikkje vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Vi meiner at denne argumentasjonen også må gjelde i dag.



Figur 1: Bilete av tomte med omkringliggende bygg, frå nordøstleg retning. Kjelde: privat bilete, 2014



Figur 3: Mogleg plassering av bustad på tomte. Kjelde: finn.no kart

Ein bustad på tomte vil følgje dei krava som blei lista opp i delingssaka, mellom anna at bustaden skal falle "naturleg inn i terrenget". Utforminga på bustaden vil vidare vere i tråd med krava til spreidd bustadbygging som er skildra i kommuneplanen når det gjeld høgde på bustaden, bygd areal (BYA) og bruksareal (BRA).

Det er talet på nye bustader i planperioden det må dispenserast frå, for å få bygga på tomte. Føresegnene til kommuneplanen pkt 5.11 tillet 0 nye bustader i LNF-spreidd-området på Erstad i planperioden :

Spreidd bustadbygging

- | |
|--|
| <p>5.10 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).</p> <p>5.11 Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.</p> |
|--|

Andås	0 einingar	Fyllingen sør	1 eining
Askeland	3 einingar	Gangstø – Åsgard	2 einingar
Bjørge	2 einingar	Gardvik – Li	3 einingar
Eidatrædet	1 eining	Hindenæs	2 einingar
Eidsnes	2 einingar	Hundvin	3 einingar
Eikanger	4 einingar	Høyland	3 einingar
Eikeland	3 einingar	Jordal	3 einingar
Eknes	0 einingar	Myking	8 einingar
Erhaugane	2 einingar	Myksvoll	3 einingar
Erstad	0 einingar	Sandvik	2 einingar
Fammestad nord	1 eining	Stall	0 einingar
Fammestad sør	2 einingar	Vabø	3 einingar
Fjellsbø	6 einingar	Veland/Rødland	3 einingar
Fosse	0 einingar	Åsgard	3 einingar
Fyllingen nord	0 einingar		

- 5.12 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.
- 5.13 Nye bustader skal vere einebustader med ei buening. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter ubygging skal det vere eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per buening. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.15 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett ovanfor. Det vert ikkje opna for nye bueningar eller næringsbygg på bustadeigedom. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal inntil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
- 5.16 Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m.v. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.
- 5.17 Ved søknad om oppføring av ny bustad i området for spreidd busetnad på Myking skal behovet for utbetring av KV 88 vurderast. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.
- 5.18 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd bustadbygging skal difor oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

Tilkomst, vatn og avløp

Det er i søknaden vist til tidlegare avkjørselsløyve og løyve til frådeling av tomta med utsleppsløyve. Alle desse løyva har gått ut og det må søkast på nytt dersom dispensasjonssøknaden vert godkjent. Dette er nærare utgreidd i tilleggsdokumentasjon datert 30.11.2017. Det er tilstrekkeleg dokumentert til å kunna handsama dispensasjonssøknaden.

Uttale frå andre styresmakter

Søknaden er sendt på høyring til planstyresmakter regionalt og lokalt.

Fylkesmannen si vurdering

i brev datert 07.12.2017:

Tomta det er snakk om ligg på skrin fastmark og ligg ikkje ved sidan av nokon landbrukseigedomar. Det er difor lite pårekeleg at det bygging her vil føre til ulemper for landbrukseigedomar som ligg i nærleiken. Fylkesmannen vil likevel peike på at kommuneplanen er klar på at det ikkje er ynskjeleg med fleire bustader i området. Det ligg også fleire ubygde eigedomar i nærleiken slik at ein dispensasjon i denne saka kan skape uheldig presedens for vidare utvikling i området.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til oppføring av bustad på gnr. 140 bnr. 50.

Statens vegvesen

har ingen merknader til søknaden (brev datert 01.12.2017):

Eigedomen ligg ved kommunal veg, og det er difor kommunen som er rett mynde til å gje avkøyrsløyve og eventuelt dispensasjon for byggjegrænse langs veg.

Lindås kommune - planavdelinga

Tomta vart frådelt i 2007 og i delingsvedtaket er det opplyst om at tiltaket vert rekna som ein av dei 3 bustadane som det vart opna for i førre kommuneplanperiode.

I gjeldande kommuneplan står det «*Av dei 3 einingane det vart opna opp for i planperioden er alle bygd ut eller delt frå*».

Under føresetnad av at det ikkje er gjeve løyve til oppføring av fleire bustadar enn dei 3 det vart opna opp for i førre kommuneplan vil planavdelinga tilrå at det vert gjeve dispensasjon til å oppføra bustad på eigdommen gbnr. 140/50 på Erstad.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

Moment som talar mot godkjenning:

- Tiltaket er i strid med tal på nye bustader i LNF-spreidd i kommuneplanen
- Det er godkjent nokre dispensasjonar på Erstad i inneverande planperiode. Dispensationar kan i mange saker føra til uheldig presedens, noko fylkesmannen også peikar på i sin uttale.

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Tiltaket er på ei tomt som er frådelt som ein av ei kvote på 3 bustader i planperioden for kommuneplan 2003 – 2014
- Det har ikkje komme merknader frå naboar
- Tiltaket vil ikkje forstyrre landbruksdrifta, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som kommuneplanen er meint å ivareta. Dette stadfestar fylkesmannen i sin høyringsuttale
- Det er ikkje fleire «nyare» ubygde tomter i området, som denne saka vil kunna skapa presedens for. Dei to siste tomtene som er frådelt, er den omsøkte tomte og nabotomte, gbnr 140/49, godkjent frådelt i 2006 og bygd på i 2009. Dessutan vart det godkjent bustad på ei anna, eldre nabotomt, gbnr 140/37 i 2006.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er ei bustadtomt som er frådelt som ei av ei kvote på 3 nye bustader/tomter i planperioden for kommuneplan 2003 – 2014. Bygging på tomte vil ikkje føra til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde eller annan grøntstruktur.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen pkt 5.11 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 komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn i byggesaka:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003158&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	17/2860

Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall i inntil 2 år - 188/5 Gjervik ytre

32T

Dispensasjonssak - forlenging av løyve for mellombels lagerhall - 188/5 Gjervik ytre188-5_Vedtak_jordlov_07102013_delegertVedtaksbrevSvar - nabovarsel - E39 - Dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytreSøknad om utvida midlertidig dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytreSituasjonsplanVedk søknad om utvida mellombels dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre - avkøyningVedk lagerhall - gbnr 188/5 Gjervik ytrebrev til Fylkesmannen sak gnr188 bnr5 lindås kommunekopi av epost til ordførar 31.08.2015løyve hall 2015løyve til hall 2013protokoll kommunestyre 21.05.2015Uttale frå planavdelingaFørebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytreSpørsmål til vedtak i byggesak - gbnr 188/5 Gjervik ytre - PM 23.09.2015Tilleggsinformasjon til søknad - gbnr 188/5 Gjervik YtreDispensasjonssak - forlenging av løyve for mellombels lagerhall - 1885 Gjervik ytre (L)(315820)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Alt. 1

Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall inntil 2 år vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) og § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksvurderinga.

Alt. 2

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til bruk av mellombels lagerhall i to år.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
2. Eigedomen skal førast tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 31.01.2020.
3. All lagring skal skje inne i hallen.
4. Opparbeidd trafikkareal skal avgrensast til det som er nødvendig for tilkomst og levering av varer til lagerhallen. Restarealet skal førast tilbake til landbruksareal.
5. Før søknad om løyve til etablering av lagerhallen kan handsamast etter plan- og bygningslova, skal det sendast inn ein ny plan for tilbakeføring av restarealet til landbruk. Planen må innehalde terrengprofilar og ny situasjonsplan som viser at det arealet som skal nyttast til omsøkte tiltak er minimumsarealet som trengst for å ha plass til lagerhall, varelevering og snuareal for kjøretøy. Tidsplan for gjennomføringa må også vera med i planen.

Grunngjeving for vedtaket er:

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Bakgrunn

Sjå vedlegg.

.....



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Knut Bjørnevoll
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/2860
		Klassering:

Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall i inntil 2 år - 188/5 Gjervik ytre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Alt. 1

Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall inntil 2 år vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) og § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksvurderinga.

Alt. 2

Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplan for Knarvik – Alversund til bruk av mellombels lagerhall i to år.

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det vert ikkje høve til å driva utsal eller utlevering av varer frå eigedomen.
2. Eigedomen skal førast tilbake i samsvar med opprinneleg plan innan 31.01.2020.
3. All lagring skal skje inne i hallen.
4. Opparbeidd trafikkareal skal avgrensast til det som er nødvendig for tilkomst og levering av varer til lagerhallen. Restarealet skal førast tilbake til landbruksareal.
5. Før søknad om løyve til etablering av lagerhallen kan handsamast etter plan- og bygningslova, skal det sendast inn ein ny plan for tilbakeføring av restarealet til landbruk. Planen må innehalde terrengprofilar og ny situasjonsplan som viser at det arealet som skal nyttast til omsøkte tiltak er minimumsarealet som trengst for å ha plass til lagerhall, varelevering og snuareal for kjøretøy. Tidsplan for gjennomføringa må også vera med i planen.

Grunngjeving for vedtaket er:

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

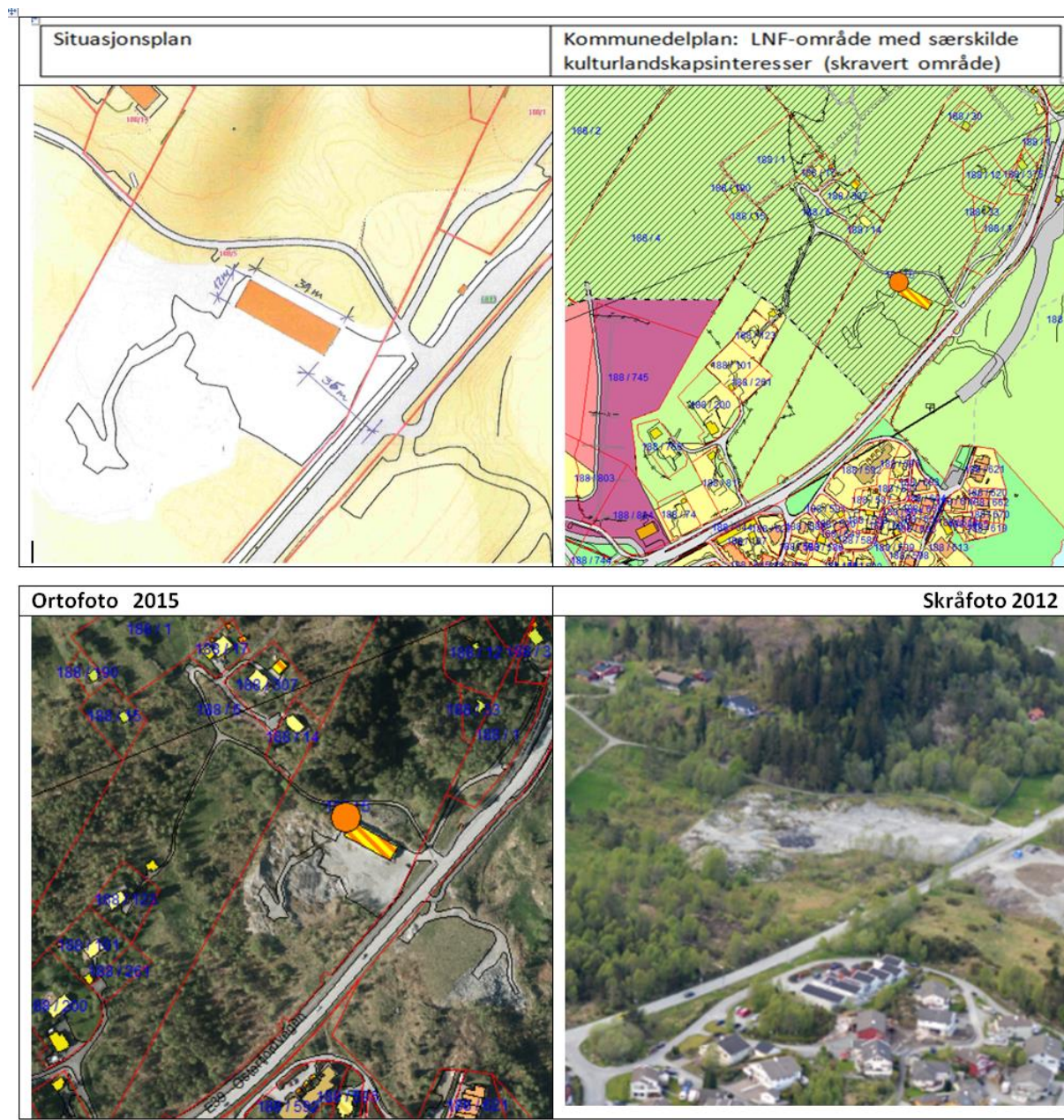
Plan- og miljøutvalet skal berre ta stilling til dispensasjonssøknaden. Administrasjonen vil følgje opp saka med byggeløyve når det ligg føre vedtak til omdisponering etter jordlova, og eventuelle vilkår som vert sett i vedtaket er stetta.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 188/5 Gjervik Ytre

Tiltakshavar/eigar: KT & OPI Invest AS

Ansvarleg søkjar: ABO Arkitektur



Saka gjeld

søknad om å vidareføra vedtaket frå Plan- og miljømøte 23.09.2015, med godkjenning av mellombels dispensasjon frå arealbruken i **kommunedelplan** for Knarvik - Alversund, som er LNFR. Arealet er uregulert. Søknaden gjeld forlenga løyve til bruk av mellombels lagerhall i stål og duk, 12 x 39 x 4m, for Søderstrøm Blomster og Hagesenter AS, som vart godkjent mellombels for 2 år, først i 2013 og så i 2015.

Her er lenke til saka med tilgang til alle (offentlege) dokumentpostar i Lindås Kommune sitt innsyn: http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002860&

Nabovarsel

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

Det har ikkje komme inn merknad til nabovarselet.

Håkon Reigstad, som ikkje er nabo men bur i nærområdet, sende i 29.01.2017 inn ein merknad om oppfølging av vilkår i vedtaket frå 2015. i samband med nabovarslinga. Då han ikkje fekk svar frå kommunen, sende han brev til fylkesmannen 16.11.2017 og bad fylkesmannen om å undersøka denne saka grundig. I brevet skriv han at naboane har gjeve opp å komma med merknad, når ikkje vilkår i vedtaka vert følgt opp av kommunen.

Kommentar:

Administrasjonen vil følgja opp vedtak om tilbakeføring.

I brev frå byggesaksavdelinga datert 30.11.2017 til søkar og tiltakshavar, bad vi om utgreiing om kvifor ikkje vilkår om tilbakeføring i tidlegare vedtak er følgt opp av tiltakshavar. Vidare skreiv vi:

«I samband med innsendte søknad må det leggst fram ein ny plan med terrengprofilar for tilbakeføring av restarealet til jordbruk. Planen må innehalde ny situasjonsplan som viser at det arealet som de skal nytta til omsøkte tiltak er minimumsarealet som trengst for plassering av lagerhall, varelevering og snuareal for kjøretøy. Tidsplan for gjennomføringa må også vera med i planen.

Når byggesak har fått inn tilfredsstillande tilleggsdokumentasjon, vert saka sendt til landbruk for handsaming av omdisponering av areal etter jordlova § 9.»

ABO Plan og Arkitektur

svarar på vegner av tiltakshavar i brev datert 08.12.2017, der dei mellom anna skriv:

Slik tiltakshavar ser det er den planerte steinfyllinga til minimal sjenanse for naboar i området – flaten er minimalt synleg frå bustadene ikring.

Tiltakshavar ber bygningsmynde å godta ei mellombels ordning utan tilbakeføring av jordbruksarealet til planspørsmålet er avklara.

Kommentar:

Tiltakshavar har i dette svaret uttrykt tydleg at han ikkje vil følgja opp vedtak om delvis tilbakeføring, trass i at dette er gjennomgåande vilkår i dei vedtaka som er gjort.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i *kommunedelplan for Knarvik – Alversund* er definert som LNF. Tiltaket må ha dispensasjon frå arealføremålet for å kunna bli ståande vidare i påvente av ny kommunedelplan. Arbeidet med ny *Kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen* er starta opp, men det er ikkje utarbeidd noko planframlegg som indikerer kva den framtidige arealbruken for denne eigedommen vert.

Dispensasjonssøknaden

datert 04.10.2017 er vedlagt. I søknaden er det vist til at tiltakshavar har søkt tidlegare om å få starta regulering, men fekk avslag og bedt om å venta på rullering av kommunedelplanen.

Det vert søkt om utvida midlertidig dispensasjon for oppføringa av hallen. Søknaden vert fremja fordi arealet og plasseringa er spesielt høveleg for Hagesenteret som framleis kjem til å vera lokalisert i Knarvik til arealdisponeringa på Gjervikflaten er avklara.

Forhold til andre styresmakter og anna lovverk

Søknaden er sendt på høyring internt og til regionale plan- og landbruksstyresmakter.

Statens vegvesen

som vegstyresmakt avgjer søknad om avkjørsle og dispensasjon frå byggegrensa i uregulert område, som er 50 m frå vegmidte for Europaveg og riksveg. Dei har i brev datert 16.10.2017 gjeve uttale til søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen:

Vi oppfattar no saka slik at det på nytt vert søkt om forlenging av det mellombels løyvet for lagerhallen på Gjervikflaten, gnr. 188, bnr. 5.

Statens vegvesen vurderer søknaden på same måte som tidlegare i 2015 og har derfor ikkje vesentlege merknader til at det vert gjeve forlenging av det løyvet frå 27.08.13 for inntil to nye år eller for eit kortare tidsrom dersom arealdisponeringa av det aktuelle arealet på Gjervikflaten vert avklara gjennom rulling av kommunedelplanen før denne tid.

Fylkesmannen i Hordaland

har ikkje komme med uttale til søknaden.

Lindås kommune - planavdelinga

kjem med uttale:

Planavdelinga vil tilrå at det vert gjeve dispensasjon i 2 nye år til kommunedelplan for Knarvik-Alversund er vedteken og arealdisponeringa for området er avklart.

Lindås kommune – landbruksavdelinga

rår ifrå godkjenning, og viser til at vilkåra i tidlegare vedtak ikkje har vorte følgt opp, verken av noverande eller tidlegare eigarar.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

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

anna grønstruktur.

Fordelar:

- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje medføre trafikkmessige problem.
- Tiltakshavar får dekkja sitt behov for lagring av parti- og sesongvarer

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanen
- Dispensasjon vil vera til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og omsynet til landbruksinteresser og kulturlandskap.
- Plan- og miljøutvalet gjorde i møte 06.04.13 vedtak om ikkje å tillata oppstart av reguleringsarbeid på arealet før arbeidet med revisjon av kommunedelplanen var starta.
- Eit mellombels løyve til lagerhall kan komma til å leggja føringar inn det føreståande arbeidet med revisjon av kommunedelplanen

Konklusjon.

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak føremålet LNF-område med særskilde kulturlandskapsinteresser Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader.

Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka kommunedelplanen som styringsreiskap.

Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot å gje dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Arealet er planert steinfylling. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil komma i konflikt med naturmangfaldslova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Tilleggsinformasjon til søknad - gbnr 188/5 Gjervik Ytre	200000	10.01.2018
Spørsmål til vedtak i byggesak - gbnr 188/5 Gjervik ytre - PM 23.09.2015	198401	10.01.2018
Førebels svar - trong for tilleggskommunikasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	197938	10.01.2018
188-5_Vedtak_jordlov_07102013_delegert Vedtaksbrev	78464	10.01.2018
Uttale frå planavdelinga	80680	10.01.2018
	196039	10.01.2018

Vedlagte saksdokument:

Vedk lagerhall - gbnr 188/5 Gjervik ytre	195696	10.01.2018
brev til Fylkesmannen sak gnr188 bnr5 lindås kommune	195697	10.01.2018
kopi av epost til ordførar 31.08.2015	195698	10.01.2018
løyve hall 2015	195699	10.01.2018
løyve til hall 2013	195700	10.01.2018
protokoll kommunestyre 21.05.2015	195701	10.01.2018
Søknad om utvida midlertidig dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	189839	10.01.2018
Situasjonsplan	189840	10.01.2018
Vedk søknad om utvida mellombels dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre - avkøyning	190983	10.01.2018
Svar - nabovarsel - E39 - Dispensasjon - gbnr 188/5 Gjervik ytre	186554	10.01.2018

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
017/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/3255

Søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av veg - gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit

32T

Søknad om løyve til tiltak Søknad om løyve til tiltak (2) Søknad om dispensasjon Nabovarsel Situasjonsplan Lengdeprofil Diverse vedlegg til saka Gbnr 190-1 og 190-2 ortofoto 2015 Gbnr 190-1 og 190-2 kommunedelplan Gbnr 190-1 og 190-2 grunnkart 84317083A04 - TVERRPROFIL 60-10084317083A05 - TVERRPROFIL 100-13084317083A03 - TVERRPROFIL 10-50 Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 190/1 Grøttveit Løyve til omdisponering av innmarksbeite til vegformål på gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel) for etablering av avkjørsle og veg på gbnr 190/1 og 190/2 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl § 20-1, jf § 20-3, vert det gjeve rammeløyve for etablering av veg og avkjørsle på gbnr 190/1 og 190/2 i samsvar med søknad mottatt 23.10.2017, supplert 24.11.2017, og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.08.2017, jf pbl. § 29-4, jf.

SAK § 6-3.

2. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 28.09.2017.
3. Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal det dokumenterast rett til bruk av privat veg.
4. Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt

kommunen.

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:	190/1 og 190/2
Tiltakshavar:	Trond Grøttveit
Ansvarleg søkjar:	Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om omlegging av veg og flytting av avkjørsle frå kommunal veg på gbnr 190/1 Grøttveit. Heile vegtraseen utgjer om lag 130 meter der om lag 75 meter gjeld etablering av ny veg over eigedomen gbnr 190/1. Resterande del av vegtraseen gjeld justering av eksisterande veg på gbnr 190/2.

Eigar av gbnr 190/2, Trond Grøttveit, er tiltakshavar. Eigar av gbnr 190/1, Magnus Grøttveit, har i skriv datert 20.09.2017 gitt Trond Grøttveit fullmakt til å stå som tiltakshavar i saka.

Historikk

Omsøkte tiltak er knytt til byggjesak på gbnr 190/2 der det i vedtak datert 18.12.2009 vart gitt løyve til riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad med to bueiningar. I samband med byggjeløyvet vart det gitt avkjøringsløyve til kommunal veg, jf vedtak datert 15.12.2009. Avkjørsle til kommunal veg vart aldri bygd og i påventa av at avkjørsle skal etablerast har det vorte gitt tilsaman 6 mellombelse bruksløyve for den nye bustaden på gbnr 190/2. Siste bruksløyve vart gitt i vedtak datert 23.09.2015 der frist for innsending av ferdigattest vart sett til 01.09.2018.

Det har vore jordskiftesak om ny avkjørsle og veg.

Nytt avkjøringsløyve er gitt i vedtak datert 28.09.2017 og vil gjelda alle eigedomane som har tilkomst via eksisterande avkjørsle. Eksisterande avkjørsle får status som landbruksavkjørsle,

vert stengd for gjennomkjøring og skal berre nyttast for tilkomst til driftsbygningen på gbnr 190/1.

Planstatus

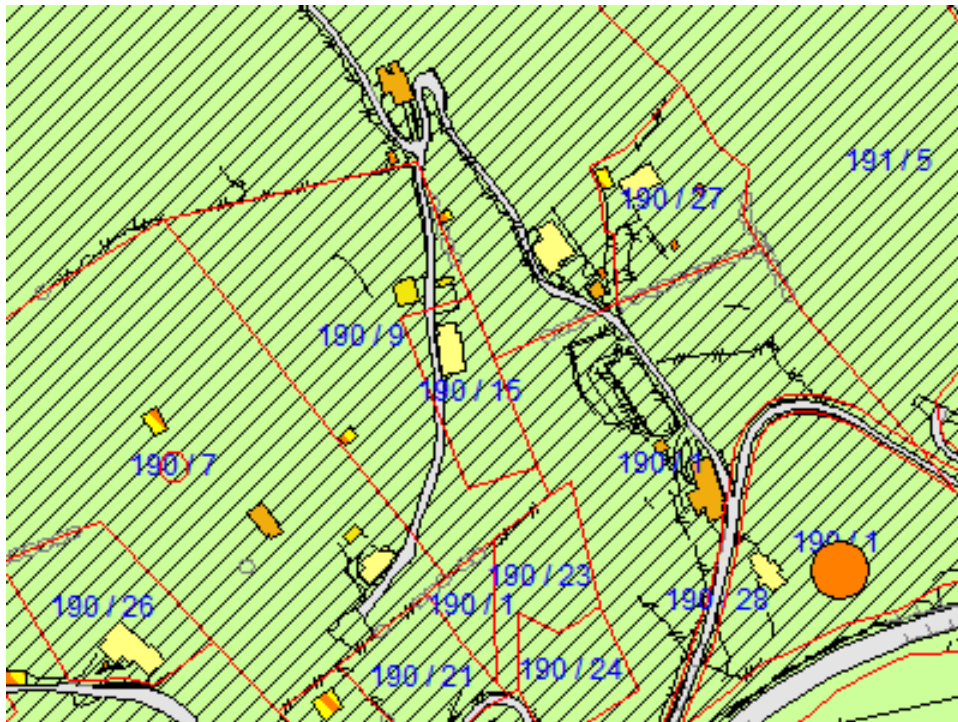
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik - Alversund sin arealdel er avsett til LNF-føremål. Tiltaket ligg innanfor omsynssone der kulturlandsskapet har særleg verdi. Tiltaket krev dispensasjon.

Kart/Foto

Situasjonskart



Utsnitt av kommuneplanen



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i skriv datert 20.09.2017. Søkjar skriv mellom anna:

Formålet med å avsette område til LNF er å sikre en bærekraftig videreføring og utnyttelse av landbruket samt natur –og friluftsområdene. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på utbygningsretten, ivaretar allmennhetens interesser og behov for tilgang til områdene.

I denne saken er det tale om å anlegge en vei fra Sjosidevegen i Lindås kommune opp til private eiendommer på gbnr. 190/1 og 190/2. Bakgrunnen for tiltaket er avgjørelse i Jordskifteretten vedrørende omlegging av eksisterende vei. Tiltaket er således en etterlevelse av pålegg gitt i jordskifteavgjørelse av 07.12.2006. Vi ser ingen ulemper ved å tillate dispensasjon. Vi ser heller ingen grunn til å motsette seg avgjørelse tatt i Jordskifteretten.

Ettersom den nye veien vil gå nær den eksisterende veitraséen, legges det heller ikke økt bånd på allmennhetens adgang til utmarksområdene. Området er allerede i stor grad privatisert som adkomstvei. Det er intet ved det omsøkte tiltaket som røkkes ved dagens tilstand på dette punkt.

Når det gjelder spørsmål knyttet til jordbruksareal, mener vi at det heller ikke er konflikter mot dette formålet. Slik vi ser det er arealet veien skal gå på ikke brukt i produksjon i dag. Det er uansett tale om en mindre distanse før veien går inn på eksisterende trase lenger nord på eiendommen. Slik sett innebærer tiltaket relativt små endringer.

Fordelen ved å tillate tiltaket, er som nevnt at man får oppfylt de føringer som er lagt i Jordskifterettens avgjørelse. Veien vil sikre bedre adkomst og bedre kvalitet enn det som er tilfellet i dag. Ny avkjørsel vil sikre bedre siktforhold og dertil øke trafiksikkerheten i området.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap som ligg vedlagt.

Nabovarsel

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

Uttale

Søknaden om dispensasjon har vore på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og landbruksavdelinga i kommunen.

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv datert 01.12.2017 rådd frå at det vert gitt dispensasjon. Fylkesmannen skriv at det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka og dyrkbar jord som mogleg og at han er kritisk til omdisponeringa som tiltaket vil medføra.

Det ligg føre samtykke til omdisponering av innmarksbeite etter jordlova i vedtak datert 04.01.2018 i sak nr 18/42.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.08.2017.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Avkjørsle til kommunal veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 28.09.2017 i sak 14/1864.

Terrenghandsaming

Situasjonsplan og terrengprofil viser eksisterande og nytt terreng og plassering i forhold til terreng.

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 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.

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

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

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

Omsyna bak 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.

Gardane på Gjervik, Grøttveit og Nepstad på Sjosido er bratte og oppdelte. Jordbruksarealet er stort sett halde godt i hevd, området har mange kulturminne og har særleg verdi som kulturlandskap. Areal har tidlegare vore intensivt nytta med torvtaking, slått, beitebruk og sjøbruk. Det er særleg bruken av stein som byggematerial til vegar, gjerde og bygningar som er framtrekande og som gjer området spesielt. Området ligg i kort avstand til Knarvik og er eit viktig tur- og rekreasjonsområde.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved omsøkte tiltak. I vurderinga har administrasjonen lagt særleg lagt vekt på den landbruksfaglege vurderinga som er gjort i samband med jordlovshandsaminga og tiltrer denne. Tiltaket legg beslag på eit mindre areal og vegen vert plassert godt i terrenget slik at verknader på terreng og omgjevnadar vert små. Kulturlandskapet vil ikkje i vesentleg grad verta råka. Vi kan heller ikkje sjå at ei omlegging av vegtraseen slik det er søkt om vil ha noko negative verknader i forhold til utøvelsen av friluftsliv.

Fylkesmannen har i skriv datert 01.12.2017 rådd frå å gje dispensasjon på grunn av omsynet til jordvernet. Administrasjonen er samd i at ein skal ta vare på og verna om jordbruksarealet, spesielt i område der det er knappe ressursar. I dette tilfelle er det vurdert at omsøkte tiltak er av mindre omfang og at det ikkje er fare for at tiltaket vil gje presedens for andre tilsvarande saker slik at jordbruksland over tid vil bli nedbygd.

I vurdering av føremoner og ulemper er det lagt vekt på at tiltaket vil gje ei trafikkssikker avkjørsle og ny tilkomstveg utforma i tråd med gjeldande krav. Ei omlegging av vegen slik det er søkt om, vil medføre at trafikken vert leia vekk frå driftsbygningen og på den måten gje betre arbeidsforhold i og ved driftsbygningen. Administrasjonen vurderer at føremonene ved omsøkte tiltak er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl § 11-6, rettsverknad av kommunedelplanen sin arealdel, 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.

Plassering

Tiltaket vert godkjend slik det går fram av søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

[Lenke til innsyn](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
018/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	18/124

Høyring - framlegg til forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

32T

Marint vern i Hordaland - høyring av verneframlegg for tre kandidat område Lurefjorden med Lindåsosane, Krossfjorden og Ytre Hardangerfjord Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde_091116 Kart Lurefjorden Sammenfatning av innspel til oppstartsmelding FMHO_Faktaark for Lurefjorden og Lindåsosane_revidert etter faglig gjennomgang Fakta Lurefjorden Marint vern i Hordaland - høyring av verneframlegg for tre kandidat område Lurefjorden med Lindåsosane, Krossfjorden og Ytre Hardangerfjord Fylkesmannens tilråding

Rådmannen sitt framlegg til uttale

I framlegg til forskrift § 4, bokstav j må endrast slik at den klart gjeld tiltak som ligg innanfor verneforskrifta sitt virkeområde.

Det vert lagt inn eit unntak for oppgardering av avløpsanlegg med heimel i forureiningsforskrifta § 12 i § 4.

I forskrifta § 5 bokstav d, er det opna for spesifiserte dispensasjonsreglar for tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Forskrifta bør ha døme på kva tiltak som fell innanfor ordlyden her, slik at det vert etablert ein felles forståing av kva som ligg i ordlyden.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal leggjast fram for Plan- og miljøutvalet for uttale til framlegg til verneforskrift for

Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde.

Saka gjeld

Lindås kommune har motteke høyring av verneframlegg for 3 kandidatområde for marint vern i Hordaland. Dette er Lurefjorden med Lindåsosane, Krossfjorden og Ytre Hardangerfjord den 22.02.2017. Lindås kommune gav ikkje svar på høyringa.

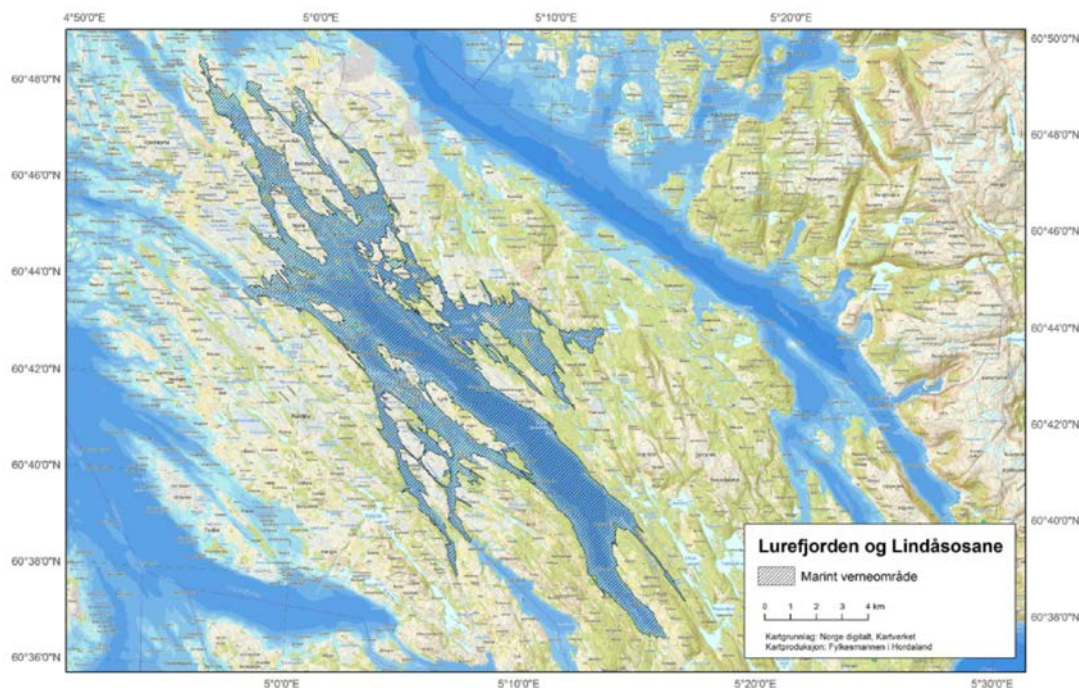
Lurefjorden med Lindåsosane marine verneområde gjeld område kommunane Lindås, Radøy og Austrheim. Verneområdet gjeld sjøareal på om lag 71 km².

Fylkesmannen i Hordaland har utarbeidd eit framlegg til verneområde med verneplan og forskrift for det einskilde verneområdet, som er sendt over til Miljødirektoratet for handsaming.

Lindås kommune hadde eit møte med Fylkesmannen i Hordaland vedkomande verneframlegget som gjeld for delar av kommunen. På bakgrunn av det, er det opna for at Lindås kommune kan kome med uttale i saka før Miljødirektoratet tek saka til handsaming, og sender si tilråding til Klima- og miljødepartementet.

Høyringsdokumenta er framlegg til forskrift, kart som viser geografisk avgrensing av verneområdet, faktaark om Lurefjorden og Lindåsosane. Dokumenta er lagt ved saksframlegget.

Kart



Verneverdiar

Lurefjorden med Lindåsosane er ein terskelfjord som lenge har stått i fokus som

forskningsområde for norske og utanlandske marinbiologar. Det er eitt av dei mest særprega fjordsystema i verda, der all vassutskifting skjer ved tidevasstraumar i 4 tronge sund. Dette gjer Lurefjorden til ein dårleg resipient, og dermed uinteressant for matfiskproduksjon med dagens teknikk. Store djup og mørkt vatn er med på å skape særpreget. Vanskelege lystilhøve i sjøen gjer at fjorden ikkje er rik på fisk i dag, men sterkt dominert av kronemaneten *Periphylla periphylla*. Lindåsosane har ei spesiell og vel dokumentert sildestamme. Kommunane i dette området arbeider med planar om å gjere regionen til eit UNESCO biosfærereservat. Biosfærereservat skal byggjast rundt større eksisterande verneområde, og eit marint vern av dette kandidatområdet kan bli viktig for at regionen skal oppnå slik status.

For meir informasjon om verneverdiane, vert det vist til vedlagte faktaark.

Rettsleg grunnlag og verknad av Lindåsosane og Lurefjorden som verneområde

Heimelsgrunnlaget for verneområdet er naturmangfoldslova § 39.

Fylkesmannen i Hordaland meiner at områda bør vernast som marine verneområde med heimel i naturmangfaldlova § 39. Eit marint verneområde må tilfredsstille minst eitt av følgjande kriterium etter § 39:

- (a) Området inneheld særeigne eller representative økosystem som er utan tyngre naturinngrep
- (b) Området inneheld trua, sjeldan eller sårbar natur
- (c) Området representerer ein bestemt type natur
- (d) Området har på annan måte særleg betyding for biologisk mangfald
- (e) Området utgjer ein spesiell geologisk førekomst
- (f) Området har særskilt naturvitskapleg verdi
- (g) Området har særskilt betyding som økologisk funksjonsområde for ein eller fleire bestemte artar.

Lurefjordane med Lindåsosane tilfredsstiller kriteria a, b, c, d og f.

Verneframlegga gjeld ikkje for privat eigedom. I framlegg til verneforskrift står det i § 2 at «*det marine verneområdet dekker et sjøareal på om lag 70 km² med grense mot land langs dybdekote 2 m under sjøkartnull. Verneområdet femner om overflata, vassøyla og sjøbotnen.*»

Vurdering

Marint vern av Lindåsosane og Lurefjorden er heimla i naturmangfoldlova. Lindås kommune ønskjer at det vert presisert verknaden og fordelar av at området vert lagt inn som eit marint vern, vurdert opp mot dei generelle vurderingane som naturmangfoldlova elles set krav om ved utøving av offentleg mynde, jf. §§ 7 til 12.

I framlegg til forskrift går det fram at denne ikkje gjeld for private eigedommar på land, men gjeld overflata, vassøyla og sjøbotnen med grense mot land på kote 2 under sjøkartnull. I framlegg til forskrift § 4 er det vist til generelle unntak frå vernereglane, der det mellom anna i bokstav j er vist til «*drift og vedlikehald av andre eksisterande anlegg og innretningar, medrekna avløpsanlegg, vegar, bruer, brygger, moloar, båtstøer og båthus.*»

Då forskrifta skal ha sitt virkeområde skal gjelde for tiltak som ligg på kote 2 under

sjøkartnull, er det unaturlig at forskrifta viser til unntak i § 4 som vegar, båthus (naust), avløpsanlegg. Dette er tiltak som er plassert på land, der verneforskrifta ikkje skal gjelde.

Det er viktig at ordlyd og innhald i forskrifta er så presis og klart formulert, slik at dei som les og skal bruke forskrifta forstår avgrensing og omfang av vernereglane og unntak frå desse.

Informasjon om marint vern ligg og på heimesida til Fylkesmannen i Hordaland [her](#).

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/18	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	PS	22.01.2018
007/18	Levekårsutvalet	PS	23.01.2018
019/18	Plan- og miljøutvalet	PS	24.01.2018
	Formannskapet	PS	
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar		ArkivsakID
Hogne Haugsdal		15/3983

Rullering av kommunal planstrategi 2016 - 2019

32T

Kommunal planstrategi 2016 - 2019_fra side 16

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret rullerer kommunal planstrategi 2016 – 2019 slik det går fram i saka.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

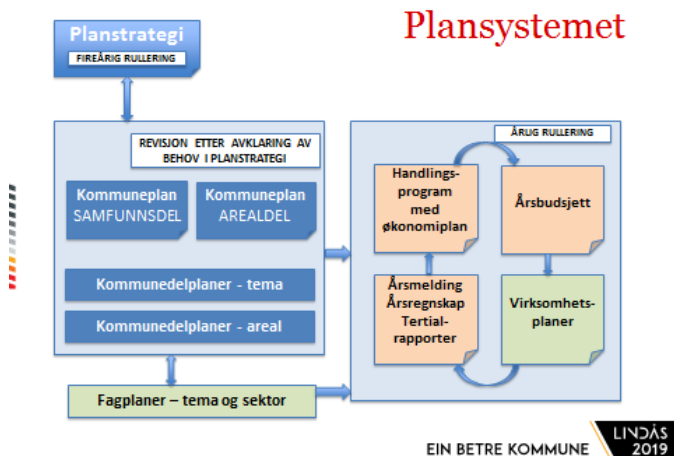
Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Lindås kommune vedtok kommunal planstrategi 2016 – 2019 i kommunestyremøte 15.09.16 (PS 67/16). Planstrategien er eit verktøy for planprioritering og ein del av det overordna plansystemet i kommunen. Gjennom arbeidet med planstrategien blir eksisterande planar vurdert opp mot dei behov og utfordringar som kommunen har i komande kommunestyreperiode. Kravet om kommunal planstrategi kom inn i plan- og bygningslova i 2010, og alle kommunar skal ha sin planstrategi på plass innan eitt år etter at nytt kommunestyre er konstituert.

Kommunal planstrategi legg hovudpremissane for korleis kommunen skal arbeide med sine prioriteringar og si verksemd i ein kommunestyreperiode. Målet er at kommunen har eit overordna plansystem som heng saman og har ein «raud tråd». Det betyr at kommunen må ha ein oppdatert planstrategi som igjen legg grunnlaget for kva overordna planar som skal prioriterast (kommuneplanar og kommunedelplanar), og til slutt skal dette vise igjen i dei årlege prioriteringane og handlingsplanane (økonomiplan og verksemdsplanar). Kommunalt plansystem:



Prioriteringar i gjeldande planstrategi 2016 – 2019

Overordna vurdering og premiss for prioritering:

I arbeidet med planstrategi for Lindås kommune 2016 – 2019 er det nokre overordna føringar som

legg premiss for kva planar som skal prioriterast. I arbeidet med planstrategien er det tre hovudområder som har skilt seg ut:

- 1) Førebu kommunesamanslåing
- 2) Førebu regional vekst og fortetting rundt regionsenter
- 3) Legge til rette for best mogleg utvikling av næringslivet

Følgjande planar er prioritert i planstrategi 2016 - 2019:

Plan	2016	2017	2018	2019	Kommentar
Kommuneplan					
Samfunnsdelen					Revisjon
Arealdelen					Enkelte tema
Kommunedelplan - areal					
Alversund – Knarvik med Alverstraumen					Revisjon
Lindåsneset Mongstad (Inkl massehandtering)					Enkelte tema + massehandtering
Områdeplanar					
Områdeplan Ostereidet					Starta i 2015
Områdeplan Ostereidet del 2					Skuleområde m.m.
Områdeplan Lindås					Ny plan
Områdeplan Alversund					I prosess (inkl. skuletomt)
Områdeplan Lonena					Starta i 2015
Kommunedelplan fag					
Oppvekst					Starta i 2015
Helse og omsorg					Revisjon
Idrett, friluftsliv og nærmiljø					Starta i 2015
Trafikksikring					Rullere tiltaksdel
Kultur					Rullere tiltaksdel
Kulturminner					Rullere tiltaksdel
Klima og miljø					Rullere tiltaksdel
Samfunnstryggleik og beredskap					Ny plan
Sektor- og hovudplanar					
Landbruk					Revisjon
Strategisk næringsplan					Rullere tiltaksdelen
Hovudplan vatn					Revisjon
Bustadsosial handlingsplan					Revisjon
Bustadbyggeprogram					Revisjon
Overordna ROS-analyse					Oppdatering av noen tema

Status for planstrategien per januar 2018:

Plan	Status
Kommuneplan	
Samfunnsdelen	Vedtatt 21.09.17
Arealdelen	Planprogram er lagt ut på høyring. Planlagt ferdig juni 2019
Kommunedelplan - areal	Status
Alversund – Knarvik med Alverstraumen	Planprosessen er i gang. Planlagt ferdig juni 2019
Lindåsneset Mongstad (Inkl massehandtering)	Ikkje starta
Områdeplanar	Status
Områdeplan Ostereidet	Starta i 2015, men har fått motsegn på trafikkløysing knytt itl E39.
Områdeplan Ostereidet del 2	Del 1 og del 2 blir slått saman til ein områdeplan for Ostereidet. Fokus på sentrumsutvikling og legge til rette for ny hall
Områdeplan Lindås	Ikkje starta
Områdeplan Alversund	Er i prosess. Planlagt ferdig i 2018. Viktig grunnlag

	for ny Alversund skule.
Områdeplan Lonena	Starta i 2015, planlagt ferdig 2018/2019
Kommunedelplan fag	Status
Oppvekst	Vedtatt i 2016
Helse og omsorg	Er i prosess. Planlagt ferdig i 2018
Idrett, friluftsliv og nærmiljø	Vedtatt i 2016
Trafikksikring	Vedtatt i 2017
Kultur	Ikkje starta
Kulturminner	Ikkje starta
Klima og miljø	Ikkje starta
Samfunnstryggleik og beredskap	Ikkje starta
Sektor- og hovudplanar	Status
Landbruk	Ikkje starta
Strategisk næringsplan	Ikkje starta
Hovudplan vatn	Ikkje starta
Bustadsosial handlingsplan	Vedtatt i 2017
Bustadbyggeprogram	Ikkje starta
Overordna ROS-analyse	Ikkje starta

Vurdering:

I arbeidet med planstrategi 2016 – 2019 blei det lagt vekt på at ein må prioritere dei riktige planane fram mot ny kommune. Tid og kapasitet til å gjennomføre planane har vore eit viktig element. Tida er spesielt viktig, ettersom alt planarbeid bør vere gjennomført innan sommaren 2019. I tillegg er det viktig at organisasjonen har politisk og administrativ kapasitet til å gjennomføre alle planane. Spesielt er dei overordna arealplanane tidkrevjande å gjennomføre.

Per januar 2018 er mange av dei store planprosessane anten gjennomført eller i prosess, dette gjeld både kommuneplan, arealplanar og fagplanar. Men det er framleis mange planprosessar som ikkje er starta og det vil vere krevjande å gjennomføre desse planane på grunn av tid og etablering av ny kommune. Rådmannen foreslår derfor å rullere planstrategien for å sikre best mulig gjennomføring og grunnlag inn i den nye kommunen.

Rådmannen foreslår derfor følgjande planprioriteringar i 2018 og 2019:

Plan	Prioritering	Kommentar
Kommuneplan		
Kommuneplanen sin arealdel	Prioritert	Følgjer planlagt prosess. Til vedtak i juni 2019
Kommunedelplan - areal		
Alversund – Knarvik med Alverstraumen	Prioritert	Planprosessen er i gang. Planlagt ferdig juni 2019
Lindåsneset Mongstad (Inkl massehandtering)	Ikkje prioritert	Blir gjennomført i ny kommune. Massehandtering blir tatt med i kommuneplanen sin arealdelen.
Områdeplanar	Prioritering	Kommentar
Områdeplan Ostereidet (Del 1 + 2)	Prioritert	Del 1 og del 2 blir slått saman til ein områdeplan for Ostereidet. Fokus på sentrumsutvikling og ny hall. Planprogram lagt fram i januar 2018.

Områdeplan Lindås	Ikkje prioritert	Gjennomført i ny kommune. Det overordna for Lindås blir handtert i kommuneplanen sin arealdel
Områdeplan Alversund	Prioritert	Følgjer planlagt prosess. Ferdig i 2018. Viktig for ny skule i Alversund.
Områdeplan Lonena	Prioritert	Plansamarbeid med Rygir/Opus. Planlagt ferdig i 2018/2019
Kommunedelplan fag	Prioritering	Kommentar
Helse, sosial og omsorg	Prioritert	Planlagt ferdig i 2018.
Kultur	Ikkje prioritert	Gjennomført i ny kommune. Meland og Radøy har ikkje kulturplanar tilsvarande det Lindås har.
Kulturminner	Prioritert	Meland og Radøy har oppdaterte planar på dette området. Lindås har fått kr 200.000 frå Fylkeskommunen til arbeidet.
Klima og miljø	Ikkje prioritert	Samfunnsdelen er tydelig på korleis kommunen skal jobbe med klima og miljø. Ny kommunedelplan blir prioritert i Alver kommune
Samfunnstryggleik og beredskap	Ikkje prioritert	Denne planen blir ikkje utarbeidd for Lindås kommune. Ny plan blir laga i Alver kommune.
Vatn, avløp og veg	Prioritert	Det blir laga ein ny felles kommunedelplan for kommunal infrastruktur. Viktig grunnlag inn i ny kommune og skal støtte mål og strategiar i kommuneplanen.
Sektor- og hovudplanar	Prioritering	Kommentar
Landbruk	Ikkje prioritert	Blir gjennomført i ny kommune
Strategisk næringsplan	Prioritert	Samfunnsdelen har mål og strategiar for industri og næring. Det blir utarbeidd ein tiltaksplan for 2018 og 2019 basert på samfunnsdelen
Bustadbyggeprogram	Ikkje prioritert	Det vil bli utarbeidd ei analyse i samband med kommuneplanen sin arealdel
Overordna ROS-analyse	Ikkje prioritert	Det er etablert eit beredskapsprosjekt for Alver kommune. Det blir gjennomført ein overordna ROS for Alver i løpet av 2018/2019.