



## Innkalling av Plan- og miljøutvalet

**Møtedato:** 25.04.2018  
**Møtestad:** Nordhordlandshallen, kantina  
**Møtetid:** 12.00 - 22.00

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

### Synfaringar:

kl. 08.30 Avreise frå Nordhordlandshallen. NB! Hugs vest!  
kl. 08.45-09.15 Kvamme nedre sak 052/18  
kl. 10.00-11.00 Titland søndre sak 053/18

### Orientering:

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

## Sakliste

| Saknr  | Tittel                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 048/18 | Godkjenning av innkalling og sakliste                                                                                                                                                                                                 |
| 049/18 | Godkjenning av møteprotokoll – 21.03.2018                                                                                                                                                                                             |
| 050/18 | Delegerte saker                                                                                                                                                                                                                       |
| 051/18 | Referatsaker                                                                                                                                                                                                                          |
| 007/18 | Stadfesting av vedtak - gbnr 106/108 Fanebust                                                                                                                                                                                         |
| 052/18 | Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 141/32 Kvamme nedre                                                                                              |
| 053/18 | Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre                                                                                                |
| 054/18 | KDP E39 Flatøy-Eikefettunnelen - Alternativ K6                                                                                                                                                                                        |
| 055/18 | 2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID1263-201702                                                                                                                                 |
| 056/18 | Fastsetting av planprogram for områdeplan for Ostereidet - planID 1263-201801                                                                                                                                                         |
| 057/18 | Mindre endring av reguleringsplan Alver næringsområde, plan-id 1263-201206                                                                                                                                                            |
| 058/18 | Dispensasjon for arealoverføring og oppføring av sikringshytte og løyve til arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle                                                                                                                       |
| 059/18 | Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland                                                                                                                                                             |
| 060/18 | Søknad om dispensasjon og oppføring av tilbygg og carport til Eknes karosseri - gbnr 196/111 Midtgård                                                                                                                                 |
| 061/18 | Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver                                                                                                                                                                           |
| 062/18 | Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring frå fritidsbustad til selskapslokale/overnatting, sjøbod til serveringslokale, oppføring av telt, flytebrygge og kai - gbnr 135/1 Smedholmen |

|        |                                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 063/18 | Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset |
| 064/18 | Søknad om dispensasjon og løyve for riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad                    |

17. april 2018

Ståle Juvik Hauge  
møteleiar

Nora Gjerde  
møtesekretær

## SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 048/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar |  | ArkivsakID |
|---------------|--|------------|
| Nora Gjerde   |  | 18/1098    |

### Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

### Saksopplysningar:

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 049/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar |  | ArkivsakID |
|---------------|--|------------|
| Nora Gjerde   |  | 18/1098    |

## Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 21.03.2018

Møteprotokollen vert godkjent

## Saksopplysningar:

## Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

**Møtedato:** 21.03.2018  
**Møtestad:** Rådhuset, kantina  
**Møtetid:** 12.00 - 16.25

Kl. 08:30-12:00 Styringsgruppemøte Lonena områdeplan.

Orientering:

-Løypemelding for planarbeidet Knarvik-Alversund med Alverstraumen v/Trude Langedal-rådgjevar Plan

Merknader:

-Andreas Dyngen-Frp og Anita Høgquist-Frp meldte seg ut av partiet FRP under handsaming av sak 044/18. Administrasjonen v/Hogne Haugsdal ass.rådmann og Tove Mette Fyllingen-avd.leiar orienterte om kva reglar som gjeld når dette skjer.

-J.Herland-Sp gjekk etter handsaming av sak 047/18.

-Vara E. Aakre-Ap gjekk etter handsaming av sak 047/18 og H.Brunborg overtok.

| Frammøtte medlemmer                  | Parti    | Rolle       |
|--------------------------------------|----------|-------------|
| Ståle Juvik Hauge                    | AP       | Utvalsleiar |
| Hogne Brunborg<br>(f.o.m sak 040/18) | AP       | Medlem      |
| Jørgen Herland<br>(t.o.m sak 047/18) | SP       | Nestleiar   |
| Bent Risøy                           | KRF      | Medlem      |
| Sæbjørg Hageberg Kjeka               | KRF      | Medlem      |
| Malin Helene Knudsen                 | KRF      | Medlem      |
| Andreas Dyngen                       | FRP/Uavh | Medlem      |
| Gro Anita Høgquist                   | FRP/Uavh | Medlem      |
| Karl Vågstøl                         | H        | Medlem      |
| Ingrid J.Fjeldsbø                    | H        | Medlem      |

| Frammøtte varamedlemmer:                | Parti | Erstatter medlem |
|-----------------------------------------|-------|------------------|
| Espen Foseid Aakre                      | AP    |                  |
| Kristin Fjeld Arvidsson<br>(sak 041/18) | AP    |                  |

**Følgjande frå administrasjonen møtte:**

Christian Reinshol-rådgjevar Plan, Frøydis Ones- avdelingsleiar Plan, Hogne Haugsdal-

ass.rådmann, Kristin S. Nielsen-rådgjevar Plan, Line T. Waage-rådgjevar Plan, Line Valle-prosjektleiar Drift eigedom, Marte H. Eriksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Nora Gjerde-sekretær.

---

## Sakliste

| Saknr  | Tittel                                                                                           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 037/18 | Godkjenning av innkalling og sakliste                                                            |
| 038/18 | Godkjenning av møteprotokoll                                                                     |
| 039/18 | Delegerte saker                                                                                  |
| 040/18 | Klage på avslag på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust - gbnr 11/84 Hølleland      |
| 041/18 | Klage på avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt - gbnr 107/5 Kolås       |
| 042/18 | Klage på vedtak om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt - gbnr 64/1 Myksvoll øvre         |
| 043/18 | Avklaring av handsaming av motsegn - E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702 |
| 044/18 | Godkjenning av planprogram for kommuneplanen sin arealdel 2019-2031                              |
| 045/18 | 1. gangs handsaming av reguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801         |
| 046/18 | Klage på godkjent reguleringsplan Langøy-Ospeneset akvakulturområde, plan-id 1263-201606         |
| 047/18 | 1. gongs handsaming - Alversund områdeplan, del av gnr 137 og 138 - planid.1263-200902           |

### 037/18: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent

### 21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring rekkefølge sakliste: Sak 037, 038, 039, 041, 046, 044, 047, 040, 042, 043, 045/18. Strykingsgruppmøte for Lonena-planen vil ein prøve å finne ny dato for. Ellers ingen merknader, samrøystes

### PM - 037/18 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent

---

### **038/18: Godkjenning av møteprotokoll**

Møteprotokollen vert godkjent

### **21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

Møteprotokoll frå møte - 07.03.2018 vart godkjent, samrøystes.

#### **PM - 038/18 VEDTAK:**

Møteprotokoll frå møte - 07.03.2018 er godkjent.

---

### **039/18: Delegererte saker**

Meldinga vert teke til orientering

### **21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

Meldinga vert teke til orientering, samrøystes.

#### **PM - 039/18 VEDTAK:**

Meldinga vert teke til orientering

---

### **040/18: Klage på avslag på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust - gbnr 11/84 Hølleland**

#### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust datert 09.02.2018, jf saknr 046/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

**Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

#### **21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

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

##### **PM - 040/18 VEDTAK:**

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust datert 09.02.2018, jf saknr 046/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

---

#### **041/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt - gbnr 107/5 Kolås**

##### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt datert 15.02.2018, jf saknr 075/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

**Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

#### **21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

Leiar S. Hauge-Ap sa seg ugild i denne saka grunna arbeidsrelaterte forhold og nestleiar Jørgen Herland-Sp overtok. Utvalet vurderte S.Hauge som ugild og vara Kristin F. Arvidsson-Ap kom inn under handsaming av denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster (Espen Aakre-Ap, Kristin Arvidsson-Ap, Jørgen



Herland-Sp, Bent Risøy-Krf, Sæbjørg H.Kjeka-Krf, Malin Knudsen-Krf)

**PM - 041/18 VEDTAK:**

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og frådeling av ny bustadtomt datert 15.02.2018, jf saknr 075/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

---

**042/18: Klage på vedtak om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt - gbnr 64/1 Myksvoll øvre**

**RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Lindås kommune sitt vedtak fatta i Plan- og miljøutvalet den 24.01.2018 der det vart gjeve dispensasjon til frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg, saknr 010/18, vert oppheva med heimel i forvaltningslova § 33. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for etablering av ny bustadtomt på gbnr 64/1 Myksvoll øvre.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

**Framlegg frå S. Hauge-Ap:**

Vedtaket datert 24.01.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - 042/18 VEDTAK:**

Vedtaket datert 24.01.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

---

**043/18: Avklaring av handsaming av motsegn - E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyning - planID 1263-201702**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å førebu sak til 2. gangs handsaming der ein ser vekk frå *alternativ 2* – som er utan sykkelfelt på søraustsida av gbnr. 188/357 og på søraust- og nordaustsida av gbnr. 188/358 – som ei mogleg løysing. *Alternativ 1* – med sykkelfelt på same strekning – vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet.

.....

**21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

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

**PM - 043/18 VEDTAK:**

Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å førebu sak til 2. gangs handsaming der ein ser vekk frå *alternativ 2* – som er utan sykkelfelt på søraustsida av gbnr. 188/357 og på søraust- og nordaustsida av gbnr. 188/358 – som ei mogleg løysing. *Alternativ 1* – med sykkelfelt på same strekning – vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet.

---

**044/18: Godkjenning av planprogram for kommuneplanen sin arealdel 2019-2031**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

I medhald av plan- og bygningslova §11-13, godkjenner plan- og miljøutvalet planprogram for kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, revidert 12.03.2018.

.....

## **21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

Innspel frå NVE med administrasjonen si vurdering (notat datert 20.03.2018) av merknad vart ettersendt utvalet.

### **Nytt framlegg frå rådmann vart sendt ut i forkant av møtet:**

I medhald av plan- og bygningslova § 11-13, godkjenner kommunestyret planprogram for kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, revidert 12.03.2018 og med endring om at naturfare blir eit eige tema i program for konsekvensutgreiing.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **Rådmannen sitt framlegg med endring:**

1. (Vert lagt inn som nytt avsnitt under Generelt (s. 11) mellom Føresegner og Forholdet til gjeldande reguleringsplanar)

#### **Forholdet til eksisterande byggeområde i kommuneplanen**

*I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel vil kommunen vurdere om det er behov for å ta ut uregulerte og regulerte områder som er avsett til byggeformål (t.d. bustad, fritidsbustad, naust og næring).*

*Vurderingskriterier (ikkje uttømmende liste):*

- *Område/areal som ikkje er i tråd med overordna føringar for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging,*
- *Område/areal som blir vurdert som mindre eigna grunna til dømes terrengtilhøve og tilkomst*
- *Område/areal som ikkje er utvikla sidan dei vart lagt inn i gjeldande kommuneplan*

### **Framlegg frå K. Vågstøl-H: Næringsutvikling nytt kulepunkt:**

2. Kartlegge areal for å sikre havbruk på land og i sjø.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **Framlegg frå M. Knudsen-Krf:**

3. Nytt under bustadutvikling. Setning to fjernes, erstatte med:

- *Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, arbeidsplass og fritids- og servicetilbod.*

- *Planen skal også leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen.*

Stryk avsnitt fire, setning tre under bustadutvikling. Erstatte med:

- *Kommunen vil legge opp til ein utbyggingspolitikk i senterområdene som i størst mogleg grad reduserer behovet for bilbruk, og som gir grunnlag for sterkare satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **Framlegg frå S.Hauge-Åp:**

4. Overskrifta Byggeområde for naust, endres til "Byggeområde for naust og småbåthavner".

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt endringsframlegg med dei endringar som kom fram i møte vart samrøystes vedteke.

## **PM - 044/18 INNSTILLING:**

### **Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 21.03.2018:**

*I medhald av plan- og bygningslova § 11-13, godkjenner kommunestyret planprogram for kommuneplanen sin arealdel 2019-2031, revidert 12.03.2018 og med endring om at naturfare blir eit eige tema i program for konsekvensutgreiing.*

1. (Vert lagt inn som nytt avsnitt under Generelt (s. 11) mellom Føresegner og Forholdet til gjeldande reguleringsplanar)

### ***Forholdet til eksisterande byggeområde i kommuneplanen***

I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel vil kommunen vurdere om det er behov for å ta ut uregulerte og regulerte områder som er avsett til byggeformål (t.d. bustad, fritidsbustad, naust og næring).

Vurderingskriterier (ikkje uttømmende liste):

- Område/areal som ikkje er i tråd med overordna føringar for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging,
  - Område/areal som blir vurdert som mindre eigna grunna til dømes terrengtilhøve og tilkomst
  - Område/areal som ikkje er utvikla sidan dei vart lagt inn i gjeldande kommuneplan
2. Kartlegge areal for å sikre havbruk på land og i sjø.
3. Nytt under bustadutvikling. Setning to fjernes, erstatte med:
- Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, arbeidsplass og fritids-og servicetilbod.
  - Planen skal også leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen.
- Stryk avsnitt fire, setning tre under bustadutvikling. Erstatte med:
- Kommunen vil legge opp til ein utbyggingspolitikk i senterområdene som i størst mogleg grad reduserer behovet for bilbruk, og som gir grunnlag for sterkare satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.
4. Overskrifta Byggeområde for naust, endres til "Byggeområde for naust og småbåthavner".

---

## **045/18: 1. gangs handsaming av reguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801**

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 4.2.1: Krav til sikring. Naudsynt fjellsikring skal gjennomførast før det vert sett i gang arbeid med etablering av galge for bomstasjonen. Gjerde skal etablerast før tilkomststi til tekniske anlegg for bomstasjonen vert teken i bruk.

---

## **21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

Rådmannens framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PM - 045/18 VEDTAK:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for

E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801, ut til høring og offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Ny § 4.2.1: Krav til sikring. Naudsynt fjellsikring skal gjennomførast før det vert sett i gang arbeid med etablering av galge for bomstasjonen. Gjerde skal etablerast før tilkomststi til tekniske anlegg for bomstasjonen vert teken i bruk.

---

**046/18: Klage på godkjent reguleringsplan Langøy-Ospeneset akvakulturområde, plan-id 1263-201606**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, tek ikkje plan- og miljøutvalet klage frå Helga Skauge, Harald Hodneland og Harald Hansen på kommunestyret sitt vedtak om godkjenning av reguleringsplan for Langøy-Ospeneset akvakulturområde til følgje. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

**21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**PM - 046/18 VEDTAK:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, tek ikkje plan- og miljøutvalet klage frå Helga Skauge, Harald Hodneland og Harald Hansen på kommunestyret sitt vedtak om godkjenning av reguleringsplan for Langøy-Ospeneset akvakulturområde til følgje. Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

---

**047/18: 1. gongs handsaming - Alversund områdeplan, del av gnr 137 og 138 - planid.1263-200902**

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet legg, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, framlegg til områdeplan for Alversund, del av gnr 137, bnr 7, 13, 14, 17, 23, 74,75,125,130, 291, 690 m.fl. og gnr 138 bnr 2, 13, 14, 22, 25 - til offentlig ettersyn.

.....

### 21.03.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Presentasjon til saka v/Torunn Åsheim frå firma Multiconsult as

#### Framlegg frå administrasjonen:

#### Tillegg til rådmannen sitt framlegg:

*Før planen vert lagt til offentlig ettersyn og høyring skal følgjande endrast i plandokumenta:*

1. *I plankartet skal følgjande leggjast inn for å sikre svingradius for dei lengste køyretya:*
  - a. *Trafikkøyr nord for krysset O\_SKV1 og O-SKV\_3 reduserast*
  - b. *Vegarealet sør for det same krysset vert utvida med 1 m mot sør. I tillegg vert arealføremålet SVG (annan veggrunn - grøntareal) utvida 5 meter i breidda for å sikre vegføremålet.*
2. *Kulturminna som ikkje vert søkt frigitt får i plankartet ei omsynssone (bevaring kulturmiljø, H\_570) som strekk seg inntil 10 meter frå kulturminnet – tilpassa terreng og arealføremål parkering (SPP ved fv 565). Dette må følgjast opp i føresegn og planomtale med korrigering av nummerering av alle kulturminna.*
3. *Dei tre kulturminna som vert søkt frigitt får endra føresegnssområde i plankartet (får nemning #). Dette må følgjast opp i føresegn og planomtale med korrigering av nummerering av alle kulturminna.*
4. *Presisering i føresegna kapittel 2.1 om krav til stenging av veg til gnr/bnr 137/100.*

#### Framlegg frå B. Risøy-Krf: Endring Plankart:

LF og LL legges tilbake til LNF.

Rådmannen sitt tilleggsframlegg og framlegget frå B. Risøy-Krf vart samrøystes vedteke.

### PM - 047/18 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet legg, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, framlegg til områdeplan for Alversund, del av gnr 137, bnr 7, 13, 14, 17, 23, 74,75,125,130, 291, 690 m.fl. og gnr 138 bnr 2, 13, 14, 22, 25 - til offentlig ettersyn med følgjande endringar:

*Før planen vert lagt til offentlig ettersyn og høyring skal følgjande endrast i plandokumenta:*

1. *I plankartet skal følgjande leggjast inn for å sikre svingradius for dei lengste køyretya:*
  - a. *Trafikkøyr nord for krysset O\_SKV1 og O-SKV\_3 reduserast*
  - b. *Vegarealet sør for det same krysset vert utvida med 1 m mot sør. I tillegg vert arealføremålet SVG (annan veggrunn - grøntareal) utvida 5 meter i breidda for å sikre vegføremålet.*
2. *Kulturminna som ikkje vert søkt frigitt får i plankartet ei omsynssone (bevaring kulturmiljø, H\_570) som strekk seg inntil 10 meter frå kulturminnet – tilpassa terreng og*

arealføremål parkering (SPP ved fv 565). Dette må følgjast opp i føresegn og planomtale med korrigering av nummerering av alle kulturminna.

3. Dei tre kulturminna som vert søkt frigitt får endra føresegnsområde i plankartet (får nemning #). Dette må følgjast opp i føresegn og planomtale med korrigering av nummerering av alle kulturminna.
4. Presisering i føresegna kapittel 2.1 om krav til stenging av veg til gnr/bnr 137/100.
5. LF og LL legges tilbake til LNF.

---

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 050/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde   | 18/1098    |

## Delegerte saker

### 32T

| Saksnummer | Tittel                                                                                                                              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 129/18     | Svar på førelegging av tiltak - nettstasjon - gbnr 234/83 Eide ytre                                                                 |
| 135/18     | Svar på søknad om redusert gebyr - gbnr 137/21 Alver                                                                                |
| 146/18     | Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse til veg og utnyttingsgrad vert avslått - gbnr 108/302 Lindås                                |
| 130/18     | Tillatelse til avkøyrsløp fra kommunal veg på vilkår- Utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp - 1 ekstra bustadeining - gbnr 188/135 |
| 149/18     | Utsleppsløyve for bustad - gbnr 145/34 Fosse Indre                                                                                  |
| 122/18     | Løyve til arealoverføring - gbnr 123/59 Risa                                                                                        |
| 128/18     | Løyve til byggjetrinn 1 for etablering av småbåthavn - gbnr 11/135 Hølleland                                                        |
| 136/18     | Løyve til frådelling av areal innefor område for Nesfossen næringsområde - gbnr 56/14 Hundvin                                       |
| 138/18     | Løyve til igangsetting av betongarbeid blokk A, B, C og E samt tilhøyrande felles parkeringsanlegg - gbnr 188/775 Gjervik ytre      |
| 139/18     | Løyve til oppføring av altan over inngangsparti - gbnr 188/288 Gjervik ytre                                                         |
| 126/18     | Løyve til oppføring av bustad - gbnr 202/163 Hjelmås                                                                                |
| 145/18     | Løyve til oppføring av bustad og garasje på vilkår - gbnr 141/77 Kvamme nedre                                                       |
| 156/18     | Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 195/67 Leiknes                                                                             |
| 158/18     | Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 108/161 Lindås                                                                       |
| 147/18     | Løyve til samanslåing av brukseiningar - gbnr 108/590 Lindås                                                                        |
| 154/18     | Mellombels bruksløyve - gbnr 202/155 Hjelmås                                                                                        |
| 127/18     | Mellombels bruksløyve for leilighet 1 og 4 - gbnr 137/800 Alver                                                                     |
| 168/18     | Mellombels bruksløyve for leilighet/seksjon nr 3 - gbnr 137/800 Alver                                                               |
| 144/18     | Mellombels dispensasjon og mellombels løyve til omlegging av Bruvegen - gbnr 188/116 og gbnr 188/713 Gjervik ytre                   |



|        |                                                                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 132/18 | Rammeløyve for oppføring av industribygg - gbnr 127/147 Mongstad                                                           |
| 142/18 | Rammeløyve for oppføring av ny fritidsbustad - gbnr 132/23 Soltveit søndre                                                 |
| 111/18 | Rammeløyve for oppføring av nybygg for kontor/lager - gbnr 137/807 Alver                                                   |
| 137/18 | Rammeløyve for oppføring av pumpestasjon - gbnr 113/7, 24 m.fl. Sjurset                                                    |
| 157/18 | Avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av bustad - gbnr 176/3 Spurkeland                                            |
| 151/18 | Avslag på søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås                                                                   |
| 160/18 | Avvist sak søknad om deling - gbnr 110/5 Syslak                                                                            |
| 125/18 | Dispensasjon i frå byggjegrense mot veg - gbnr 18/5 Toft                                                                   |
| 143/18 | Dispensasjon og endring av løyve - mur - gbnr 137/784 Alver                                                                |
| 163/18 | Ferdigattest - gbnr 134/449 Hilland                                                                                        |
| 124/18 | Ferdigattest for einebustad med sokkelleilighet - gbnr 202/161 Hjelmås                                                     |
| 161/18 | Ferdigattest for påbygg til bustad - gbnr 188/731 Gjervik ytre                                                             |
| 140/18 | Ferdigattest for tilbygg - gbnr 137/671 Alver                                                                              |
| 155/18 | Ferdigattest garasje - gbnr 105/13 Holmås                                                                                  |
| 164/18 | Ferdigattest hytte - gbnr 83/1 Spjotøy                                                                                     |
| 169/18 | Ferdigattest mellombels brakkerigg - gbnr 212/141 Eikanger øvre                                                            |
| 141/18 | Ferdigattest rehabilitering av pipe - gbnr 134/350 Hilland                                                                 |
| 162/18 | Ferdigattest riving av hytte og naust - gbnr 195/67 Leiknes                                                                |
| 150/18 | Igangsettingsløyve for hytte og avløpsanlegg- gbnr 58/121 Lygre indre                                                      |
| 153/18 | Igangsettingstillatelse - industribygg - gbnr 127/147 Mongstad                                                             |
| 159/18 | Ferdigattest rubbhall - gbnr 127/96 Mongstad                                                                               |
| 152/18 | Ferdigattest tilbygg - gbnr 37/7 Myking                                                                                    |
| 165/18 | Ferdigattest tilbygg og reiskapshus - gbnr 126/1 Hope                                                                      |
| 131/18 | Gbnr 45/3 Sletten. Konsesjon for overtaking av eigedomen - nytt vedtak i saka                                              |
| 090/18 | Avslag på søknad dispensasjon og løyve til riving og gjenoppbygging av naust - gbnr 245/18 Kvamme                          |
| 166/18 | Avslag på søknad om dispensasjon for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad - gbnr 213/35 Eikanger nedre    |
| 148/18 | Avslag på søknad om dispensasjon og frådelling - gbnr 155/10 Monstad ( Vollom)                                             |
| 630/17 | Igangsettingsløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og etablering av ny fritidsbustad - gbnr 11/64 og 85 Hølleland |

Meldinga vert teke til orientering

**Saksopplysningar:**

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 051/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde   | 18/1098    |

## Referatsaker

Vedlegg:

| Saksnummer | Tittel                                        |
|------------|-----------------------------------------------|
| 007/18     | Stadfesting av vedtak - gbnr 106/108 Fanebust |

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon  
Trond Håkon Stadheim, 5557 2189

Vår dato  
21.03.2018  
Dykkar dato  
30.01.2018

Vår referanse  
2018/1627 423.1  
Dykkar referanse  
17/2440

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### **Stadfesting - Lindås - Gnr 106 bnr 108 - Fanebust – Avslag på dispensasjon**

Vi viser til Lindås kommune sin oversending hit av 30.01.2018.

#### **Vedtak**

**Fylkesmannen i Hordaland stadfestar Lindås kommune sitt vedtak av 31.10.2017 i sak 493/17, avslag på søknad om dispensasjon.**

#### **Saka si bakgrunn**

Me legg til grunn at partane er kjend med saka og gjer berre eit kort samandrag her.

Tiltakshavar Geir Wergeland har søkt om løyve for etablering av naust, flytebryggje og kai. Det er søkt om dispensasjon frå plankravet og byggjeforbodet langs sjøen. Saka blei sendt på høyring, og Fylkesmannen i Hordaland rådde ifrå å gje dispensasjon i sin uttale datert 06.10.2017, då det burde utarbeidast ei reguleringsplan for heile naustområdet.

Lindås kommune ga den 31.10.2017 administrativt avslag på søknadane.

Vedtaket blei påklaga av Arkoconsult på vegne av Geir Wergeland den 20.11.2017. Det er i klagen vist til at vedtaket er urimeleg og strid med likehandsamingsprinsippet, då eigedomen ligg i område som er avsett til naustformål og som er utbygd. Vidare blir det vist til at det ikkje er nokon fare for presedens. Det vert difor bede om at avslaget blir oppheva og at samtykkje vert gjeve, subsidiært at saka vert handsama på nytt.

Kommunen kom i vedtak av 24.01.2018 fram til at klaga ikkje skulle takast til følgje. Saka vart så sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd den 30.01.2018.

Klagar har i ettertid sendt merknad direkte til Fylkesmannen den 16.02.2018, der det vert lagt fram dokumentasjon på at bygging av naust tidlegare har vore godkjent i 1982, og at dette løyvet blei forlenga i 1992. Han peiker og på at leiaren i utvalet som handsama klagen er tidlegare eigar av nausttomta i 1997.

#### **Fylkesmannen ser saka slik**

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova (fvl.). Fylkesmannen har mynde til å vurdere klaga, og kan stadfeste kommunen si avgjerd, endra ho, eller oppheve avgjerda og senda saka attande til kommunen for ny handsaming, jf. forvaltningslova § 34. Fylkesmannen

kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor klagegrunnane. Ved prøving av det frie skjøn, skal Fylkesmannen leggje stor vekt på det kommunale sjølvstyret, jf. § 34 andre ledd tredje setning.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst til å fatte avgjerd, jf. fvl. §17.

Tiltak kan ikkje vere i strid med føresegner i lov eller bindande plan, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-6 andre ledd jf. §§ 11-6 og 12-4. Dersom tiltaket ikkje kan få dispensasjon, må det nektast, jf. § 21-4 første ledd.

Vilkåra for å gje dispensasjon følgjer av § 19-2 andre ledd. Det krevst at omsyna bak føresegna ikkje vert satt vesentleg til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempa. Begge vilkåra må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå plan skal det leggjast særleg vekt på statlege og regionale rammar og mål. Dispensasjon frå planreglar skal etter forarbeida ikkje vere kurant, då planane er vedtatt i kommunen sitt høgaste organ etter ei prosess der omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad skal vere ivaretekne, og er sentrale som informasjon- og styringsverktøy, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) side 242.

Fylkesmannen har full overprøvingsmynde i sakar etter pbl § 19-2 andre ledd, knytt til dei to kumulative vilkåra, då dette er rettsbruk. Omsynet til det kommunale sjølvstyret kjem då ikkje på spissen.

Det følgjer av pbl. § 1-1 at plan og vedtak skal sikre openheit, føreseiing og medverknad. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysningar for samfunnet, likeverd og tas omsyn til born og unge si oppvekstmiljø, samt estetisk utforming av omgivnadane. Kravet skal også sikre heilheitelege løysningar for både teknisk og sosial infrastruktur, som veg, vann, leidningar, leikeplassar, grøntområde med meir.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealføremåla satt for å styre og sette ramme for arealbruken. I denne saka er arealet i KPA regulert til naustføremål. Området i sjø er regulert til «*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner.*» Det er då og naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 1-8, som gjeld byggjegrænse mot sjø og føremålet «*Bruk og vern av sjø og vassdrag.*»

I føresegna til arealplanen, punkt 1-1, er eit krav om tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 skal inngå i reguleringsplan før det vert gjeve løyve, om ikkje anna vert sagt under det enkelte føremål. Tiltaket går under omgrepet søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-3 jf § 20-1 første ledd bokstav a) oppføring. Det er då naudsynt med dispensasjon frå plankravet.

Det er i «*Plan- og bygningsrett - Del 2 - Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*» av O.J. Pedersen, P. Sandvik m.fl. på side 205 uttalt at:

*«Reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel står i særstilling blant de bestemmelser det kan dispenseres fra. Planene har ikke karakter av generelle bestemmelser som er ment å fange opp mange forskjellige situasjoner, men de gir uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i et bestemt område på et bestemt tidspunkt. Reelle*

*grunner tilsier derfor at dispensasjonsmyndigheten må anvendes med forsiktighet i plansaker.»*

Det er i klagen vist til at utfordringane knytt til parkering ikkje vedkjem tiltakshavar, då vedkommande har avklart denne for si del. Vidare blir det i klagen vist til at tomte allereie er fråskild, og at det ikkje vil skape noko presedens ved å gje samtykkje til dispensasjon.

Kommunen har i vedtaket sitt datert 31.10.2017 lagt vekt på at det er eit problem med parkering og tilkomstveg i området, slik at det er nødvendig med å avklare arealbruken i plansamanheng. Dette gjeld sjølv om det er opna opp for å bygge i strandsona i KPA. Det blir samband til dette vist til at det er mogeleg å etablere fleire nausttomtar i området, og få rydda opp i kaiområdet, slik at arealet kan nyttast fullt ut.

I denne aktuelle saka er det tale om dispensasjon frå reguleringsplan og bruk av sjø som er det mest sentrale. Det er i dei «*Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*», datert 25.03.2011, vis til at strandsona i Lindås er ein av kommunane der det er eit stort press på areala i strandsona. I utgangspunktet skal ein då vere varsam med å gje dispensasjon.

Dette går også fram av forarbeida til § 19-2, der det i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) på side 243 er uttalt at:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress. Det kan i forbindelse med kommune- eller fylkesplanleggingen være gitt retningslinjer som differensierer hensynene ut fra konkrete vurderinger av strandsonen. Slike retningslinjer bør legges til grunn for vurderingen av dispensasjonssøknader.»*

Når det i plan er gjeve føresegn om at det er eit krav om reguleringsplan, så er dette noko må sjåast i samband med eit ynskje om å få til ei heilskapleg utbygging av området, der ulike omsyn vert ivaretekne, mellom anna tilgang til sjø.

I denne aktuelle saka er det frå mellom nausta i sør og nord for eigedomen ei korridor langs sjøkanten som ikkje er utbygd som er om lag 100 meter lang, og eventuell dispensasjon vil difor føre til ei ytterlegare privatisering av området. Dette i motsetnad til dei tre andre eigedomane som det tidlegare har vore gjeve løyve til og vert vist til i klagen, som ligg rett ved og mellom allereie utbygde naustetomtar.

Når det gjeld etablering av flytebrygge og liknande tiltak i sjø, så er dette også noko som bør sjåast på i samband med regulering for området. Dette kan ha verknad for mogelegheita for å kome fram til sjøs, samstundes som det også kan ha verknad for bruken av sjøområdet elles. Dette er viktige omstende som best kan avklarast i reguleringsplan.

Fylkesmannen er difor samd med kommunen om at det må gjennomførast ei reguleringsplan, der mellom anna omsynet til ålmenta si tilgang til sjø og friluftsliv blir ivaretekne før det vert gjeve løyve til tiltaket. Dette gjeld også tiltak i sjøen, då det er naturleg å sjå dette i

samanheng. Ei dispensasjon i denne saka vil dermed kunne føre til ei uheldig press i tilsvarande sakar. Etter Fylkesmannens vurdering vil føremålet bak kravet om reguleringsplan og omsynet til lova sitt føremål blir satt vesentleg til side om ein gjer dispensasjon her.

Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at fordela ved dispensasjon i denne saka er større enn ulempa. Det er i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) på side 242 uttalt at det må føreligge klår overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, og at det ikkje lengre er tilstrekkeleg med alminneleg interesseovervekt. Då det i denne saka er til dels kryssande omsyn som må ivaretakast, kan ikkje Fylkesmannen sjå at interessene til tiltakshavar i å få dispensasjon er klart større enn ulempa eventuell dispensasjon vil kunne medføre for planlegging i strandsona.

Løyve og dispensasjonar som ikkje vert nytta, går ut etter tre år, sjå noverande pbl § 21-9. Saka skal vurderast ut i frå dagens planverk. At det tidlegare har vore gjeve samtykkje til oppføring av naust i 1982, forlenga i 1992, kan såleis ikkje vektleggjast.

Når det gjeld merknaden i klagen om at vedtaket fører til usakleg forskjellshandsaming, vil Fylkesmannen påpeike at dette er noko som i forvaltningsretten er knytt til læra om myndighetsmisbruk og det forvaltninga sitt frie skjøn. I ei uttale frå Sivilombudsmannen, SOM-2017-1231, er det knytt til usakleg forskjellshandsaming i samband med vurderinga om det skal gjevast dispensasjon etter § 19-2 uttalt:

*«Læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot usaklig forskjellsbehandling inngår, retter seg ikke mot rettsanvendelsen, men er en begrensning i forvaltningens frie skjønn. Skal man angripe en avgjørelse som faller under rettsbruken, må man anføre at lovanvendelsen er feil.*

...

*Ombudsmannen forstår forarbeidene dit hen at dette gjelder både vilkåret i første punktum om at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke settes vesentlig til side, og kravet om at fordelene ved en dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. annet punktum. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans i vurderingen av om vilkårene i annet ledd er til stede.»*

I tilfelle der vilkåra for å gje dispensasjon ligg føre, men kommunen vel å ikkje gje dispensasjon, vil det vere relevant å vurdere om det ligg føre usakleg forskjellshandsaming, då dette er innanfor forvaltninga sitt frie skjøn, jf. ordlyden «*kan*» i § 19-2 andre ledd første setning. I denne saka er likevel ikkje dei kumulative vilkåra i lova for å gje dispensasjon oppfylt, slik at det ikkje er relevant å gå nærare inn på dette.

Etter fvl § 6 fyrste og andre ledd ligg det føre inhabilitet om ein part er i slike nære forhold som er nemnt der, eller om det ligg føre andre særegne omstende.

I saka her opplyser klagar at leiar av utvalet som handsama klaga, er eigar av tomte i 1997. Fylkesmannen treng ikkje forhøyre seg med utvalsleiaren om dette er rett, då denne omstenda i seg sjølv ikkje utgjer inhabilitet sidan eigarskapen ligg så langt tilbake i tid at det er lite grunn til å tru at avgjerda her kan ha noko verknadar for han. Vedtaket som tiltakshavar klaga på er uansett gjort administrativt, og det er ikkje sett fram påstand om at dei administrativt tilsette er inhabile, noko dei heller ikkje er sjølv om utvalsleiaren skulle vere det. Om det hadde vore inhabilitet, ville feilen og kunne sjås bort ifrå som utan nokon verknad på resultatet etter fvl § 41, sidan Fylkesmannen i saka her likt med kommunen har vurdert det slik at det må gis avslag på dispensasjonssøknadene.

Fylkesmannen har på bakgrunn av det som står ovanfor her kome fram til at kommunen sitt vedtak vert stadfesta.

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

Med helsing

Sigurd Kolbjørn Berg  
seniorrådgjevar

Trond Håkon Stadheim  
rådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

|                |              |      |                   |
|----------------|--------------|------|-------------------|
| ARKOCONSULT AS | Postboks 103 | 5291 | VALESTRANDSFOSSEN |
| Geir Wergeland | Veråsvegen 3 | 5955 | Lindås            |



---

**Fra:** fmhopostmottak@fylkesmannen.no  
**Sendt:** 21. mars 2018 10:42  
**Til:** Postmottak Lindås  
**Emne:** Melding fra Fylkesmannen  
**Vedlegg:** Stadfesting av vedtak - Byggesak - Lindås - Gnr 106 bnr 108 -  
Fanebust - Etablering av naust - flytebryggje og kai.pdf

Vår ref 2018/1627

Vennlig hilsen

**Trond Håkon Stadheim | rådgjevar**

e-post: [fmhoths@fylkesmannen.no](mailto:fmhoths@fylkesmannen.no)

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 028/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 07.03.2018 |
| 052/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar   | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Knut Bjørnevoll | 17/1550    |

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

### Vedlegg:

Klage på vedtak vedk søknad om bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre  
Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre  
Uttale til dispensasjonssøknad Nedre Kvamme gbnr 141\_32  
Svar på søknad om dispensasjon - gbnr 141/32 Kvamme  
Teikningar  
Terrengprofil  
Situasjonsplan  
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 141/32 Kvamme nedre  
Tilleggsdokumentasjon

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

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

### Plan- og miljøutvalet - 028/18

#### PM - behandling:

##### Framlegg frå Thomas Larsen-H:

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

#### PM - vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Utvalet skal berre ta stilling til dispensasjonssøknaden.

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. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal administrasjonen følgja opp med handsaming av søknad om løyve til tiltak.

**Saksopplysningar**

Eigedom: gbnr 141/32 Kvamme nedre

Adresse: Kvamsvågen 8

Tiltakshavar/eigar: Ove Veland

Klagar: Ove Veland

**Tiltaket**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om utarbeiding av reguleringsplan i samband med søknad om tilbygg og bruksendring frå hytte til heilårsbustad

Kommunen avslo søknaden om dispensasjon for bruksendring den 14.01.2018 i administrativt vedtak saknr 033/18 (vedlagt).

Vedlagt er også søknad av 10.09.2017 og 26.09.2017.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 12.02.2018. Klagar ønskjer synfaring i saka.

**Planstatus**

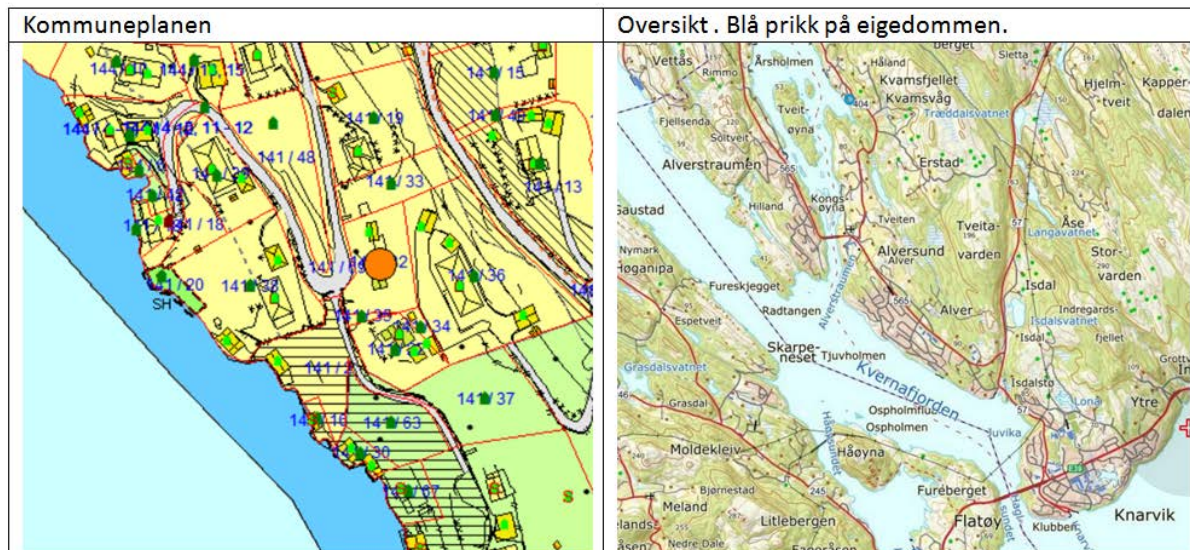
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er

definert som byggeområde for bustad.

Kommuneplanen har eit generelt krav til utarbeiding av reguleringsplan før søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-3 kan godkjennast. Det er opna for mindre tilbygg utan regulering. Men bruksendring er omfatta av kravet om reguleringsplan, og krev dispensasjon for å kunna godkjennast.

Tilbygget på huset utan terrassen kjem inn under unntak frå krav om plan som gjeld for hus og hytter i byggeområde (50 m<sup>2</sup>) . Arealet på terrassen vil telja med om han ligg meir enn 0,5 m over terreng og då kjem samla areal for tilbygget over arealgrensa for unntak.

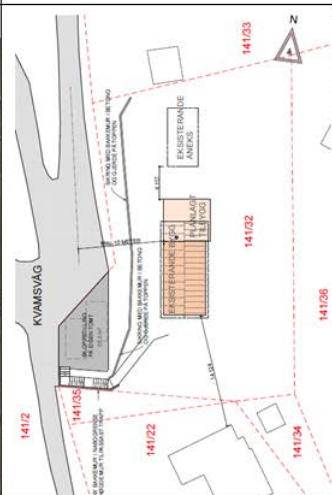
## Kart/Foto



Skråfoto. Uthus og hytte under **X**. Tilkomstveg og biloppstillingsplass var ikkje bygd (2012)



Situasjonsplan



## Klage

Tiltakshavar har klaga på vedtaket i brev datert 12.02.2018, sjå vedlegg.

Klaga peikar på at eigedommen er sett av til bustadføremål i kommuneplanen, og at Statens vegvesen ikkje set seg i mot bruksendring. Vidare argumenterer han med kortare veg til arbeid og skule for alle i husstanden om dei buset seg i Kvamsvågen, og at det er tilrettelagt gangveg frå eigedommen via friluftsområdet i Kvamsvågen fram til krysset mellom Erstadvegen og Skarsvegen der det går fortau/gangveg heilt fram til Alversund skule.

## Vurdering

I vedtaket var vurderinga:

### «Fordelar

- Det har ikkje komme merknader frå naboar
- Det har ikkje komme negative merknader frå Fylkesmannen eller Statens vegvesen
- Tiltaket er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen
- Gjeld utvida bruk av eksisterande eigedom

### Ulemper

- Tiltaket vil føra til auka trafikk på kommunevegen og fylkesvegen
- Tiltaket er i strid med krav om reguleringsplan i kommuneplanen
- Dispensasjon kan skapa uheldig presedens
- Planavdelinga har rådd ifrå godkjenning
- Statens vegvesen ber kommunen vurdere om det er trong for utbetring av krysset mellom kommunevegen og fylkesveg 404 i samband med bruksendring

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det har vore stort press på å få godkjent bustadbygging med dispensasjonar i områda langs fylkesveg 404, samstundes som utbygging i nye bustadfelt ikkje kan komma i gang før fylkesvegen er utbetra.

### Konklusjon:

Administrasjonen finn etter ei samla vurdering at ei bruksendring frå hytte til bustad i dette området vil kunne skapa presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer. I tillegg meiner administrasjonen at ulempene er større enn fordelane ved å gje dispensasjon for bruksendring slik det er søkt om. Kommunen konkluderer med at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon, og søknaden vert avslått.»

Vurderinga vert lagt til grunn ved handsaming av klagen.

I vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på at det har vore stort press på å få

godkjent bustadbygging med dispensasjonar i områda langs fylkesveg 404, samstundes som utbygging i nye bustadfelt ikkje kan komma i gang før fylkesvegen er utbetra. Administrasjonen meiner at det ikkje er særskilte forhold i denne saken som talar for at det skal gjevast dispensasjon, og at ein dispensasjon vil skapa presedens for liknande saker i områder.

Den gangvegen som klagaren viser til kan vera eit brukbart alternativ for nokre fotgjengarar i Kvamsvågen, men ikkje for alle gåande i den bratte og smale Kvamsbrekka.

Administrasjonen finn framleis, etter ei samla vurdering, at ei bruksendring frå hytte til bustad i dette området vil kunne skapa presedens og såleis gje uheldige arealmessige følgjer.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen sjå at det kjem fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering av dispensasjonssøknaden i denne saka.

**Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017001550&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001550&)

## SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 033/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 07.03.2018 |
| 053/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Siril Therese Sylta | 17/1181    |

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

#### Vedlegg:

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

Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 1 - gbnr 129/6 Titland søndre

Søknad om rammeløyve bruksendring gnr 129 bnr 6 del 1 av 2 sender B - 1

Søknad om disp fra plankrav gbnr 129-6C - 1 til C - 3 oppl gitt i nabov og kvittering nabov

C - 4 Merknader til søknad om påbygg/tilbygg, bruksendring og dispensasjon frå plankrav vedk - gbnr 1(248715)

C - 5 Merknader Bekymringsmelding frå berørte og naboar til - gbnr 1296 og 12933 Titland(248714)

D - 1 sit kart Rusomsorg vest gbnr 129-6E - 1-11 Rusomsorg vest hovedhus fra 1958 og anneks fra 1966

F - 1 redegjørelse fra tiltakshaver om bruk av bygg

F - 2 VURDERING AV SPILLVANNSYSTEM

F - 3 Utsleppsløyve fra 1975 Rusomsorg vest gnr 129 bnr 6F - 4 planstatus - gbnr 129 6 og 129 33

Titland(1)

F - 5 redegjørelse ansvarlig søker gbnr 129-6

Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 2 - gbnr 129/6 Titland søndre

F - 6 byggeløyve kart anneks internat 1966

F - 7 byggeløyve plan anneks internat 1966

F - 8 brannkonsept tegning internat

F - 9 Brannkonsept

G - 1 gj føringsplan gnr 129 bnr 6G - 2 erkl ansvar søkef GBNR 129-6G - 3 Erklæring ansvar brannprosjektering

G - 4 vvs erklæring ansvar

Nabovarsel til utbyggeprosjekt - gbnr 129/6 Titland søndre

Kommentar til nabomerknader vedk søknad om rammeløyve bruksendring - gbnr 129/6 Titland søndre

C - 6 side 1 tiltakshavers kommentar til merknad fra naboer

C - 6 side 2 tiltakshavers kommentar til merknad fra naboer

Ulovlig drift - opplysninger viktig for behandling av søknad - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre

Vedlegg sak 15- 2703 fra 2.7.15

Søknad utslipp 129.33. Ansvarlig søker Steinar Valdersnes gir uriktige opplysninger om kloakk 18.12.2002

Eiendoms - informasjon m.m. tilhørende Steinar Ferø

Valdersnes

Uriktige og villedende opplysninger i søknader rammeløyve/bruksendring/dispensasjon for ulovlig drevet rus-institusjon - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre

Fra verditakst 129-37 ved salg av Evangeliesenteret Nappane

Fra Taksering Evangeliesenteret Nappane gbnr 129-75

Steinar Valdersnes forklarer hvor Evangeliesenteret var og hva han var bestyrer for

Tilleggssending av merknader og bekymringsmeldinger - GBNR 129/6 og 129/33 Titland søndre

Merknad til nabovarsel - gbnr 129/6 Søndre Titland

Merknad til rus Nappane

Vannprøve

Forklaring analyser -utklipp med grenseverdier

Ber om krav til inntaksstopp i Rusomsorg Vest Nappane medan søknad om legalisering av institusjonsdrift behandles - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt Rusomsorg Vest Nappane 2.3.2017

Tilbakemelding på brev knytt til Rusomsorg Vest Nappane

Søknad om utslepp - gbnr 129/6 Titland søndre

Situasjonskart

Bruksendring frå

forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland SøndreBruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland SøndreDispensasjon frå plankrav for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndreUttale Nappane rus og omsorgUttale Nappane rus og omsorgKommuneplanen kartSituasjonskartUgyldig søknad om utslepp lagt til saka 11.05.17, ikkje nabovarsel - gbnr 129/6 Titland søndreRusomsorg Vest, NappaneSkriv til Plan- og miljøutvaletSøknad om bruksendring, dispensasjonFeil og mangel i framlegg 05517 DispForklaring og historikk forurensning og ulovlig kloakk-utslipp fra 129.6 og 33(5) Analyserapport Lindlab 22.4.15Fra Hegle 2.7.15 om utsleppsplanlegg (2)Dispensasjon for bruksendring av forsamlingshus.Søknad om bruksendring, dispensasjonKlage på avgjerd i sak 055/17 i Plan- og Miljøutvalet - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndreklage på vedtak Lindås kommune gbnr 129-6Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndreInnspel til klagesak PMU 055/17 - gbnr 129/6 Titland søndreNappane innspill klageInnspel til klagesak PMU 055/17 - gbnr 129/6 Titland søndreInnspill fra Kafe LazarusUttale til klage på vedtak om avslått søknad om dispensasjon frå reguleringsplankrav med svarfrist 7/8 2017Vedlegg til saka - gbnr 129/6 Titland søndreVedlegg til sakaTil PMU-møtet 30.08.2017 - Korrigerte opplysninger vedk. innspill om Rusomsorg VestOppheving - Lindås - Byggesak - Gbnr 129/6 Titland Søndre - Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg / institusjonOppheving - Lindås - Byggesak - Gbnr 129/6 - Titland Søndre - Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg institusjon

## **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

**Lindås kommune sitt vedtak datert 31.05.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følge.**

**Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.**

### **Plan- og miljøutvalet - 033/18**

#### **PM - behandling:**

##### **Framlegg frå Sæbjørg H. Kjekja-Krf:**

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

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

#### **PM - vedtak:**

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

#### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**



Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Det er kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland og partane i saka til klagevurdering. Administrasjonen vil ta stilling til handsaming av søknad om rammeløyve når dispensasjonen er handsama.

## **Bakgrunn**

Sjå vedlegg.

.....

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 054/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Marte Hagen Eiksrud | 16/1180    |

## KDP E39 Flatøy-Eikefettunnelen - Alternativ K6

Vedlegg:

Not-2018-04-16-Alternativ K6-vurdering

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

\*\*\*\*\*

### Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### Bakgrunn

19. september 2019 vedtok Plan- og miljøutvalet (sak 091/17) planprogrammet for Kommunedelplan E39 Flatøy-Eikefettunnelen, revidert 25. august 2017, med følgjande endringar:

*Ein detaljering plan for medverknad skal utarbeidast. Når plan for medverknad er utarbeida skal den opp som orienteringssak til plan- og miljøutvalet.*

*Vedtaket vert gjort i samsvar med plan- og bygningslova § 4.1.*

*Når prinsipp for medverknad er utarbeidd skal den opp som vedtak i Plan- og miljøutvalet, og deretter leggjast ved planprogrammet. Plan for gjennomføring av medverknadsprosessen blir*

seinare orientert om til styringsgruppa.

*Mogelegheitene for kryss i fjell mellom E39 og Fv57, med felles tunellinnslag frå Hagelsundbrua og innslag for E39 i Gjervik og Fv57 fra Isdal, må utgreiast som reelt alternativ. Det må søkast fråvik frå SVV sine handbøker/vegnormalar på dette alternativet på lik linje med dei andre alternativa som krev fråvik.*

Denne saka gjeld det nye alternativet til trasé som PMU la inn i sitt vedtak. Statens vegvesen har vurdert at det nye alternativet til trasé som PMU la inn, er likt som alternativ K6 i Silingsrapporten for E39 Flatøy-Eikefettunnelen. Statens vegvesen har vurdert tre ulike utformingar av dette alternativet; K6-1 Fullt kryss i Knarvik, rundkøyring i fjell, K6-2 Halvt kryss i Knarvik, kryss i Gjervik, rundkøyring i fjell og K6-3 Fullt kryss i Knarvik, rampekryss i fjell. Det alternativet som Statens vegvesen tilrår at vert tatt med vidare er K6-3. K6-3 har ikkje ei kopling til Gjervik, og avvik difor frå alternativet som PMU la inn i sitt vedtak 19. september 2017. Føremålet med denne saka er å få ei tilslutning frå PMU på kva alternativ som skal takast med inn i arbeidet med kommunedelplanen for E39 Flatøy-Eikefettunnelen.

## **Vurdering**

Statens vegvesen har utarbeida eit notat i saka (sjå vedlegg). Notatet presenterer dei tre alternative variantane av K6 og ei vurdering av desse, med vekt på mellom anna trafikktryggleik, redusere omfang av løysingar som ikkje er i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker, samt kostnader. Svønskjer å avgrense talet på alternativ som vert tatt med inn i arbeidet med kommunedelplanen. Administrasjonen har inga tilleggsvurderingar utover det som står i notatet.

## **Oppsummering og tilråding**

Administrasjonen er samd i vurderingane til Statens vegvesen slik det kjem fram i vedlegg til saka.

.....

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 055/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |
|        | Kommunestyret         | PS   |            |

| Saksbehandlar   | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Kristin Nielsen | 17/2204    |

## 2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID1263-201702

Vedlegg:

2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID1263-201702  
Innspill til alternativ 1 til plan for E39 i Knarvik sentrum  
Innspill til alternativ 2 til plan for E39 i Knarvik sentrum  
Uttale til plan  
Fråsegn til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - PlanID 1263-201702  
Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum  
Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring  
Merknad til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - planID 1263-201702  
Merknad til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - planID 1263-201702  
Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - Plan ID 1263-201702  
resultset\_913\_380\_vedlegg1.pdf  
Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - Plan ID 1263-201702  
Fråsegn - Offentleg ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - Lindås kommune.pdf  
Samordna uttale med motsegn - Lindås – Gnr. 188, bnr. 66 69 116 357 741 m fl - E39 Knarvik sentrum - Detaljregulering E39SVV  
Merknad til reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring  
Illustrasjonsplan  
Merknadsoppsummering off ettersyn  
Planskildring  
Teikningshefte  
Plankart  
Føresegner

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

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

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

**Saksopplysningar:**  
**Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

**Bakgrunn**

Sjå vedlegg.

.....



## Saksframlegg

| Saksnr: | Utval:                | Dato |
|---------|-----------------------|------|
|         | Plan- og miljøutvalet |      |
|         | Kommunestyret         |      |

|                |                   |                 |
|----------------|-------------------|-----------------|
| Sakshandsamar: | Planavdelinga     | Kristin Nielsen |
|                | Arkivnr.: 17/2204 | Klassering:     |

### 2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID1263-201702

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til kommunestyret:

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

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

\*\*\*\*\*

#### Saksopplysningar:

##### POLITISK HANDSAMING

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

##### BAKGRUNN

Hovudføremålet med detaljreguleringa er å detaljere E39 og vegsystemet gjennom Knarvik sentrum, og sikre areal for anleggsbelte og riggområde i anleggsfasen.

Reguleringsplanen for *E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring* har vore ute til offentlig ettersyn og høyring i perioden 20.01.2018 til 03.03.2018. Saka har vore handsama to gangar før den vart lagt ut til høyring, PMU sak 099/17, 18.10.2017 (det vart bede om synfaring og utsetting i møtet før dette, i sak 090/17, 19.09.2017), og i sak 006/18, 11.01.2018. PMU vedtok å legge planframlegget ut i to ulike planframlegg som det vart bede om innspel på – *alternativ 1* og *alternativ 2*. Forskjellen på desse framlegga var i hovudsak at *alternativ 1* hadde sykkelfelt på søraustsida av gbnr. 188/357 og på søraust- og nordaustsida av gbnr. 188/358, mens *alternativ 2* ikkje hadde sykkelfelt på denne strekninga. SVV varsla motsegn til alternativ 2 i brev datert 16.02.2018, og Fylkesmannen stadfesta motsegna gjennom samordna uttale med motsegn, datert 08.03.2018.

### **Alternativt planframlegg som ein ikkje går vidare med**

På grunn av motsegna frå Fylkesmannen vart det lagt fram ei sak for PMU for å få ei avklaring av om ein skulle gå vidare med *alternativ 2*. PMU vedtok i sak 043/18, 21.03.2018, å legge *alternativ 1* til grunn for det vidare planarbeidet (sjå saksframlegget lengre nede.) Av denne grunn vert ikkje innspela som kom til *alternativ 2* i høyringsperioden gått igjennom og svart ut i sin heilskap i saksframlegget. Innspela er likevel lagt ved. Innspela til *alternativ 2* handla i hovudsak om:

- Alternativet er i vesentleg strid med føresetnadene i Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportgrunnlag.
- Det er i strid med kommunen sitt overordna plangrunnlag (Samfunnsdelen til kommuneplanen).
- Alternativ 2 vil gi eit trafikkfarleg system med auka ulykkesrisiko samanlikna med alternativ 1.
- Bensinstasjonen ønskjer størst mogleg tomt; ønskjer alternativ 2.
- Ønskjer likebehandling av næringsdrivande gjennom alternativ 2: viss politikarane kan imøtekome ein stor, internasjonal aktør sine ønskjer, må sykkelfelt også kunne fjernast langs andre næringsseigedomar.

### **Merknader**

I høyringsperioden kom det inn til saman 13 merknader til planframlegga frå offentlege instansar, grunneigarar, leigetakarar og naboar. 12 av dei 13 merknadene hadde innspel til *alternativ 1*. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen. Alle merknadene til *alternativ 1* vert gjennomgått etter dei tre saksframlegga «1. gangs handsaming (...)», «Ny 1. gangs handsaming (...)» og «Avklaring av handsaming av motsegn (...)», med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad. Merknadene til *alternativ 2* vert ikkje gjennomgått, men dei er vedlagt. Dei tre saksframlegga er vist kronologisk i kursiv under.

Administrasjonen har forslag til endringar i planframlegget til 2. gangs sakshandsaming, desse er innarbeidd i plandokumenta datert 10.04.2018. Detaljane kjem fram i administrasjonen si vurdering, og er oppsummert til slutt i saka.

## **SAKSPAPIR**

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 090/17 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 19.09.2017 |
| 099/17 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 18.10.2017 |

| Saksbehandler   | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Kristin Nielsen | 17/2204    |

## 1. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702

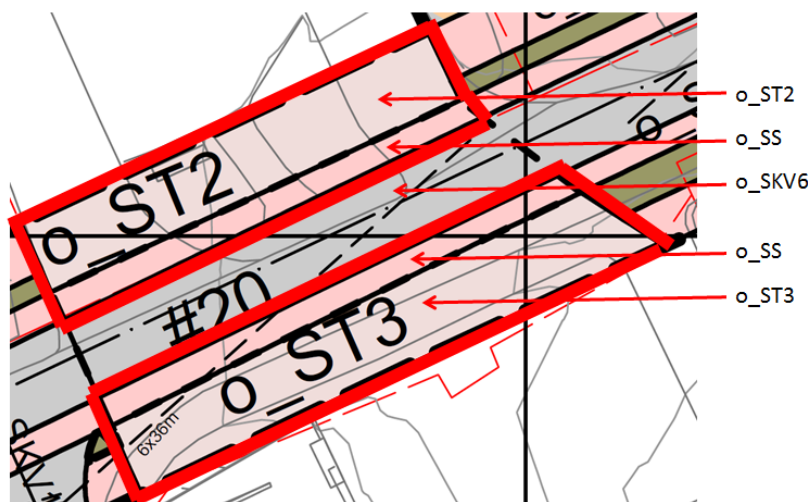
### 32T

Planskildring E39-Knarvik sentrum-oval rundkøyringPlankart E39-Knarvik sentrum-oval rundkøyringMerknadar samla - E39-Knarvik sentrum - oval rundkøyringRapport GrunnundersøkelserRapport StøyRapport Miljøteknisk grunnundersøkelseTekniske teikningarRapport Virkninger for akvatisk miljø ved overføring av Loneelva til KvassnesstemmaRapport HydrologiRapport Ingeniørgeologisk rapport for bergskjæringerROS-analyseReguleringsføresegner med fargemarkering av det som er endraReguleringsføresegner - ferdig versjon utan fargemarkering

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702, ut til offentleg ettersyn, på vilkår av at følgjane først vert endra av planfremjar:

1. Plankartet vert endra i tråd med områdeplanen for Knarvik sentrum ved at allmenningen vert forlenga på begge sider av køyrevegen i Kvassnesevegen. Dette vert utført gjennom at sykkelfelta o\_SS vert innlemma i allmenningen. Det vert vist i plankartet ved at alt areal innanfor avgrensninga markert med raudt mot nord (sjå kartutsnitt under) går inn under arealføremålet gatetun og o\_ST2, og at alt areal innanfor raud markering mot sør går inn under arealføremålet gatetun og o\_ST3. Føresegnområde #20 skal bevarast.





.....

**Plan- og miljøutvalet - 090/17**

**PM - behandling:**

Orientering til saka v/Marit Mienna frå firma Norconsult og Kjell Erik Myre frå Statens vegvesen.

**Utsetjingsframlegg med synfaring frå Hogne Brunborg-Ap:**

Utset sak 090/17 til møte 18.oktober og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Utset sak 090/17 til møte 18.oktober og ber om synfaring.

**Plan- og miljøutvalet - 099/17**

**PM - behandling:**

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Orientering til saka v/Arne Eikefet-prosjektleiar. Kjell Erik Myre-Statens vegvesen og Erik Sterner-Norconsult svarte på spørsmål.

**Framlegg frå H og Frp v/Andreas Dyngen-Frp:**

Saken sendes tilbake for å utrede følgjende alternativ og eventuelt arbeide disse inn i planen:

1. Vurdere å flytte hovedsykkelvei fra E39-aksen og styre denne ned mot nedsiden av Knarvik (Såta/Kvassnesvegen) via ny undergang i tråd med plan. Formålet med utredningen må være å se på muligheten for å redusere omfanget av arealbeslag på Reikerås-tomten.

2. Utvide planområdet til å gjelde Kvassnesvegen (ny vei) i Knarvikplanen fra Shell-stasjon og opp mot Reikeråsbygget for å se dette området i en helhet.

3. legge frem nytt alternativ der Sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA skal fjernes eller innskrenkast og effekten av den på byggeareal.

4. Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.

5. Det skal leggjast tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetableras i området BAA eller eigen tomt.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

**Framlegg frå Ap og Krf v/Ståle Hauge-Ap:**

Saka sendes attende til administrasjon for sakshandsaming og eventuelt endringar i planframlegget.

1. Det skal etablerast areal for muligheit for « av- og påstignings plasser» på sørsiden Kvassnesvegen ved Helsehuset.

2. Det skal i tillegg leggjast fram et alternativ der sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA kan fjernes eller innskrenkast. Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.

3. Det skal leggjast tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetablerast i området BAA eller på eigen tomt.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf)

#### **PM - vedtak:**

Saka sendes attende til administrasjon for sakshandsaming og eventuelt endringar i planframlegget.

1. Det skal etablerast areal for muligheit for « av- og påstignings plasser» på sørsiden Kvassnesvegen ved Helsehuset.

2. Det skal i tillegg leggjast fram et alternativ der sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA kan fjernes eller innskrenkast. Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.

3. Det skal leggjast tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetablerast i området BAA eller på eigen tomt.

#### **Saksopplysningar:**

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

#### **BAKGRUNN**

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

Planframlegget er utarbeidd av Norconsult AS, i samarbeid med Lindås kommune og Statens vegvesen.

Hovudføremålet med detaljreguleringa er å detaljere E39 gjennom Knarvik sentrum og sikre areal for anleggsbelte og riggområde i anleggsfasen.

Planområdet ligg sentralt i Knarvik, har ein storleik på 39,7 dekar, omfattar i hovudsak gbnr. 188/741 og 116, og er avgrensa av E39 mellom Stallane i aust og Kvernhusaugane i vest, Kvernhusaugane til og med innkøyring til Knarvik Senter, Kvassnesvegen forbi planlagt helsehus og skystasjonen, eit belte på begge sider av vegen inklusive felt BB1 og BS17 i gjeldande områdereuleringsplan. I tillegg inngår midlertidige anleggs-/riggområde som etter anleggsperioden er tenkt tilbakeført til opphavleg

arealføremål i områdeplanen for Knarvik sentrum, samt ball- og leikeplass ved Stallane.

Planområdet omfattar i hovudsak areal som inngår i områdeplanen for Knarvik sentrum, med plan-ID 1263-201002. Områdeplanen har rekkefølgekrav knytt til ferdigstilling av samferdsleanlegga, og utvikling av sentrumsområdet er avhengig av at vegsystemet er på plass. Første byggetrinn omfattar, frå vest: E39 etter bru over regulert allmenning til og med kryss ved Stallane i aust, samt del av Kvassnesvegen forbi planlagt helsehus. Bru over allmenningen skal byggjast i eit seinare byggetrinn. Kryssa mellom E39 og Kvassnesvegen/Kvernhusaugane er i områdeplanen samla til eit kryss utforma som ei oval rundkøyring. Ved Stallane er det regulert inn ein undergang under E39. Det er regulert gang-/sykkeltilbod på begge sider av E39, og dei kommunale vegane er regulert med fortau. Helsehuset, som ligg utanfor det aktuelle planområde, skal etter planen stå ferdig i 2020. Sidan den framtidige Kvassnesvegen blir endra i forhold til dagens veg, er helsehuset avhengig av at oppgradering av Kvassnesvegen er ferdig samstundes med nybygget. Prosjekteringa av helsehuset er komen langt, og høgder på hovudinngang og innkøyring til helsehuset er førande for utforming av Kvassnesvegen forbi bygget.

Områdereguleringsplanen har definert vegsystemet og arealbruken, og detaljreguleringsplanen skal sikre areal for gjennomføring av vegtiltaka.

Hovudtrekka i planen er:

- Ny oval rundkøyring i krysset E39 / Kvernhusaugane/Kvassnesvegen. Det er regulert 4-felts veg på vestsida av krysset og 2-feltsveg på austsida. Langs E39 er ikkje tverrprofilen i områdeplanen breitt nok til å byggje vegen etter gjeldande normer. Tverrsnittet på vegen er utvida aust for rundkøyringa for å gje betre tryggleik for dei mjuke trafikantane, og for å stette krav i vegnormalen. Som ein konsekvens av dette har ein vore nøydd til å gå inn på privat grunn for å sikre tilstrekkeleg areal til E39. Dei konkrete konsekvensane går fram av planskildringa, side 48, kap. 6.2.
- Hovudsykkelruta gjennom Knarvik langs E39 er regulert som sykkelveg med fortau på nordsida av E39, på sørsida av E39 er det regulert fortau.
- Optimalisering av del av Kvassnesvegen og tilpassing til det planlagde helsehuset: Kvassnesvegen vert som i områdeplanen regulert til bygate, og blir seinka. Det er vist gjennomgåande sykkelfelt på begge sider av gata. Gangsambandet frå bygata mot Kvassnesstemma og mot utbyggingsområda i aust er betra, og Kvassnesvegen er justert slik at trafikktryggleiken forbi helsehuset vert betre.
- Felt BBB1 i områdeplanen er omgjort til sentrumsområde BS17-2. Årsaka er at feltet er utsett for vegtrafikkstøy og vil få støy opp mot  $L_{den} \geq 73$  dB på fasaden mot E39.
- I felt BS17-1 er det opna for vegserviceanlegg (bensinstasjon). Det gjer det mogleg å flytte dagens Shell-stasjon internt i Knarvik sentrum.
- Enkelte stadar er det lagt inn annan veggrunn for å kunne etablere murar og skjeringar.
- Det er regulert inn midlertidig anleggs- og riggområde for å gi tilgang til areal langs vegen. Areal er naudsynte for å kunne byggje veganlegget, etablere murar og skjeringar, massehandtering, skifting av dårlege massar og for å lage midlertidig omkøyringsveg.
- Det er regulert inn fire moglege riggområde.
- Når anleggsperioden er avslutta, går areala avsett til føremåla SAA1 til SAA7 tilbake til opphavleg føremål i det som er gjeldande plan for kvar av dei ulike areala.

I samband med planarbeidet er det utført grunnundersøkingar og miljøtekniske undersøkingar, det er utarbeidd fleire fagrapportar for tema støy, ingeniørgeologiske vurderingar, kapasitetsvurdering, VA-løysingar og ROS-analyse. Desse ligg til grunn for val av løysingar.

Reguleringsarealet er i dag regulert til samferdsleformål, sentrumsformål, bustad, tenesteyting og friområde.

Utnyttingsgrad er sett til %BRA=230% i felt BS17-1, og til 200% i både felt BS17-2 og BS20 (vertikalnivå 1). Alle desse areala har sentrumsformål. Mot nord er det tillate å føre opp bygg i 4 etasjar i BS17-1 og 3-5 etasjar i BS17-2. For felt BS20 er det tillate oppført inntil 2 etasjar under bakken.

Det er krav om opparbeiding av minimum 25 m<sup>2</sup> felles uteareal pr 100 m<sup>2</sup> BRA brutto bustad og 7 m<sup>2</sup> privat uteareal pr. bueining. Nærleikeplassar inngår i dette kravet.

Tiltaket er i tråd med overordna plan og alle relevante tema er konsekvensutgreia i dette planarbeidet. Det er difor vurdert at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter «Forskrift om Konsekvensutredninger».

Kunngjering oppstart vart varsla 11.03.2017, og det vart halde folkemøte om planframlegget 30.03.2017. Det kom inn totalt 8 merknadar ved varsel om oppstart. 5 av merknadane var frå offentlege etatar, og 3 var frå private grunneigarar. Norconsult har gjort ei vurdering av desse, jf. vedlagt planskildring.

## **VURDERING**

### **Allmenningen og kryssing av Kvassnesvegen**

Administrasjonen meiner på fagleg grunnlag at det bør vere eit samanhengande dekke for allmenningen på heile strekket. Dette er i tråd med områdeplanen for Knarvik sentrum, der det i føresegnene § 4.17.1 mellom anna står:

«(...) Allmenningen skal utformast med ei tydeleg gjennomgåande gangåre frå Kvassnesstemma til idrettsområdet i nord. (...)»

I plankartet til områdeplanen for Knarvik sentrum, er allmenningen gjennomgåande, med unntak av sjølvne køyrefeltet for bilar i Kvassnesvegen, som er regulert inn. I planframlegget som no er under handsaming, er det i tillegg regulert inn sykkelfelt i plankartet der allmenningen og Kvassnesvegen kryssar kvarandre. Administrasjonen tilrår at sykkelfeltet på kvar sida av køyrebana vert tatt ut av plankartet i kryssingsområdet, slik at Allmenningen sitt dekke vert meir gjennomgåande, og at gangaksen vert tydelegare markert som dette.

Av områdeplanen går det fram at Allmenningen skal ha prioritet som ein gangakse. For å oppnå og understreke dette, meiner administrasjonen det er viktig at syklistar får eit tydeleg signal gjennom om at dei må tilpasse seg fotgjengarane der Allmenningen kryssar Kvassnesvegen, og ikkje omvendt. Eit brudd i dekket for syklistane, vil vere med på å tydeleg understreke at det er dei som må ta omsyn, og at det ikkje er dei som har forkjørsrett på akkurat denne plassen. I illustrasjonsplanen til områdeplanen er Allmenningen trekt over bilvegen, noko som understøttar at gåande skal ha prioritet. Administrasjonen tilrår på bakgrunn av desse momenta at det går klart fram av både føresegnene og plankart at det skal vere eit brudd i sykkelvegen der Allmenningen kryssar desse. Endringa i plankartet er lagt inn under vilkår nr 1 for vedtaket.

### **Tilbakeføring av arealføremål etter at anleggsarbeida er ferdige**

Alle SAA-føremåla, dvs: angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovudføremål, kan i denne planen nyttast mellombels til anleggsbelte og anleggs- og riggområde. I områda kan naudsynte inngrep, anleggsarbeid og trafikkomlegging gjennomførast for bygging av veganlegget. Etter at anlegget er avslutta går arealet attende til regulert føremål i eksisterande reguleringsplanar, områdeplan eller kommunedelplanen. Områda skal i størst mogleg grad tilbakeførast til slik dei var før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneigarar. Tilbakeføringa skal ferdigstillast seinast når veganlegget opnar.

### **Det vegtekniske**

Statens vegvesen har sittet i prosjekteringsgruppa, og vi anser det vegtekniske i denne reguleringsplanen som ivareteke gjennom Statens vegvesen sine vurderingar og normalar.

### **Gatebruks- og lysplan for Knarvik sentrum**

I føresegn § 3.3 står det at kommunen skal utarbeide gatebruks- og lysplan for vegane o\_SKV6 og o\_SKV7, og kva kvalitetskrav denne planen skal ha. Gatebruks- og lysplanen er allereie utarbeidd av Smedsvig landskapsarkitektur AS i samarbeid med Zenisk AS. Planen var ferdigstilt i desember 2016 og gjeld for heile Knarvik sentrum. Sidan denne planen allereie er utarbeidd, har administrasjonen tatt dette ut av føresegnene. Det må visast at gatebruks- og lysplanen skal følgjast, og administrasjonen har difor lagt inn tekst som seier at alle offentlege byrom innanfor planområdet, med unntak av E39, skal utformast i tråd med Gatebruks- og lysplanen.

### **Grøntområde o\_GF**

Dette arealet består i dag av ein leikeplass og ein ballplass. Det er opplyst at leikeplassen er mykje nytta av bebuarane i nabolaget, og at ballplassen vert lite nytta. Ballplassen ligg lågt i terrenget, og velforeninga har kome med innspel om at dei ønskjer å etablere sykkelpark her. Ballplassen er lagt inn som mogleg, mellombels anleggs- og riggområde, og det lagt inn at etter at anleggsperioden er over, skal arealet settast i stand slik at born kan ferdast i området på ein trygg og god måte. Arealet er eigd av kommunen. I samband med etablering av den ovale rundkøyringa, vil det verte lagt ein gang- og sykkelveg inn mot grøntarealet, og kommunen står som ansvarleg for å vidareføre denne gang- og sykkelvegen opp mot Stallane og nye Knarvik barneskule. Det er ikkje lagt inn rekkefølgjekrav om opparbeiding av den vidare gang- og sykkelvegen. Det er lagt inn at det tillate å heve terrenget innanfor o\_GF, som ligg lågare enn det kringliggande arealet. Administrasjonen tilrår at det vert lagt inn ei makshøgde det er tillate å heve terrenget, og har føreslått at hevinga kan føregå opp til same høgde som vegen Stallane har, som går langs grøntarealet på nordaust-sida. Dette er lagt direkte inn i føresegnene under § 7.1.

### **Støy og endring av arealføremål**

Føresegnene til områdeplanen for Knarvik sentrum inneheld føringar for støy, og desse er juridisk bindande for vidare planfasar og for sakshandsaming i byggesaker, og lyder:

#### **«1.9 Støy**

- 1.9.1 Støyskjermingstiltak skal utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
- 1.9.2 Bustader med støynivå på 1 fasade mellom Lden 65 - 70dBA  
For fasadar langs E39 kan grenseverdien for bustader vere opp til Lden = 70 dB for støy frå vegtrafikk. Dersom følgjande føresetnader er oppfylt:
  - Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA
  - Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
  - Bygningane må etablerast med balansert ventilasjon
  - Soverom må plasserast på den stille sida»

For delområdet BBB1 (BS17-2) innehaldande bustadblokker i planen er føresegnene detaljerte slik:

#### **«4.3.2 Bustadblokker (BBB1)**

Feltet BBB1 ligg i gul og raud støysone og må skjermast for trafikkstøy frå E39. Plassering av bygg må saman med støyskjermer bidra til at felles og private uteareal blir skjerma for trafikkstøy, og fasadetiltak må gjennomførast tilfredsstillande i samsvar med den til kvar tid gjeldande teknisk forskrifta. Alle husvære må få ei stille side. Korleis krav til støyskjerming blir ivaretatt skal dokumenterast ved søknad om rammeløyve.»

I samanheng med planarbeidet som no pågår, er det utarbeidd nye støyberekningar, jf. vedlagt rapport. Det er utarbeidd ei skisse av mogeleg framtidig bygningsmasse/bygningssituasjon i Knarvik sentrum, basert på illustrasjonsplanen i områdereguleringsplanen. Denne bygningsmassen er lagt til grunn i denne støyutgreinga. Støysituasjonen for desse nye bygga er synt i nedanståande figur.





Som det går fram av figuren ovanfor vil delar av fasadar mot E39 få overskridingar også av den liberale støygrensa på  $L_{den} = 70$  dB i føresegnene til områdereguleringsplanen. Støynivåa vil vera høgast for 1. etg. I høgd med 3. etg. vil støyen ha minka om lag 1 dB. Fyrst i høgd med ein eventuell 6. etg. vil støyen ha gått ned til  $L_{den} \approx 70$  dB i det mest utsette punktet langs fasadane. Jf. føresegnene til planframlegget, er det ikkje tillate med fleir enn 4 etasjar i BS17-1 og 5 etasjar i BS17-2, og det betyr at det ikkje vil vere tillate med bustadar i den delen av BS17-2 som vender mot E39. I områdeplanen for Knarvik sentrum hadde BS17-2 (kalt BBB1) arealføremålet bustadbusetnad - blokkbusetnad. Av støyrapporten utarbeidd i samanheng med denne det pågåande reguleringsarbeidet, går det fram at det i den delen bygningsmassen som vender mot E39 ikkje er tillate å etablere bustader, då det er eit krav i føresegnene til områdeplanen at leileghetene skal vere gjennomgåande, dvs. at dei skal ha dagslys frå minst to sider. Dette er bakgrunnen for at arealføremålet frå områdeplanen er endra til sentrumsføremål i det pågåande planarbeidet. Det vil framleis vere opent for å etablere leilegheiter innanfor BS17-2, men dei må då plasserast i den delen av feltet som vender mot sør.

Hovudresultata frå støyrapporten er:

- «Støysituasjonen er svært utfordrande, med nærføring av stor gjennomgangstrafikk i eit kompakt sentrumsområde. Avbøting av støykjelda E39 i form av t.d. støysvakt vegdekke er ikkje realistisk på grunn av den store trafikkmengda. Ein står dermed att med tiltak i form av restriksjonar på bruksføremål, t.d. næringsbygg i staden for bustader, i kombinasjon med lokale tiltak på bustadeigedommar. Støysvake vegdekke vil kunne vurderast lagt på Kvassnesvegen og Kvernhusaugane, men det er ikkje gjort utrekningar vedrørande effekten av dette.
- Eksisterande bustadhus langs E39 i Stallane får tydelege overskridingar av tilrådd støygrense. Også 2-3 bygg med støyomfintlege bruksføremål på sørsida av E39 får overskridingar. Områdeskjermar kan avbøta støyen for nokre av eigedommane, medan det for andre ikkje er praktisk gjennomførbart å oppnå tilstrekkeleg støyreduksjon med felles skjerming. Desse eigedommane må i tillegg vurderast for lokale støyavbøtande tiltak i form av skjerna uteplass og/eller avbøtande tiltak på sjølve bygningane. Dette kan fyrst detaljerast og dimensjonerast etter at eigedommane har vortne bygningsmessig synfarne.
- Eksisterande Knarvik sjukeheim får overskridingar av tilrådde støygrenser for uteplassar/balkongar. Ei bygningsmessig synfaring vil også for det bygget danna grunnlaget for å finna ut om krav til innandørs støy frå vegtrafikk vert overskridne.
- Føresegnene i områdereguleringsplanen av 18. juni 2015 tillèt nye bustader med årsmidla døgnerdiar for støy,  $L_{den}$  inntil 70 dB på ein fasade. Eventuelle nye bygg langs E39 kan få støy som overskrid denne grensa. Dette gjeld også feltet for opphavsleg føreslegne bustadblokker i området BBB1 i områdereguleringsplanen, som vil få  $L_{den} \geq 73$  dB på nordfasaden av dei skisserte bygga. Bygga vil altså få ei overskriding på om lag 3 dB. Feltet BBB1 er difor endra til sentrumsområde BS17-2 pr. medio juni 2017.
- Aktivitetsområdet/ballbanen i Stallane kan måtte støyavbøtast.»

**Mellombels byrom**



Arealet SAA1 i planframlegget - tilsvarande BS6 i områdeplanen for Knarvik sentrum – er sett av til mellombels anleggs- og riggområde. Det er lagt inn eit føresegnområde her, #1, der det går fram av føresegnene at den store, eksisterande furua innanfor dette arealet skal bevarast. Arealet er eigd av Lindås kommune, og pr. i dag ligg det ikkje føre konkrete teikningar for korleis dette arealet vil verte bygd ut. Sidan utvikling av dette arealet ligg noko fram i tid, og den ovale rundkøyninga vil verte etablert i løpet av kort tid, har ein her ein god moglegheit etter anleggsfasen til å t.d. prøve ut idear og nytte arealet som eit mellombels byrom fram til det er modent for utvikling i samsvar med områdeplanen for Knarvik sentrum. Her har ein fleire moglegheiter for å skape liv i byrommet, der ein kan opne for eit ope program for t.d ein god møteplass, leikeplass, og ein mogleg plass for uttesting av installasjonar og elementer før endeleg opparbeiding i den endelege utforminga av Knarvik sentrum. Inspirerende byrom kan skape større fysisk og sosial aktivitet. Her har ein høve til å invitere innbyggjarane i Knarvik til ein open medverknadsprosess for å ta området i bruk som ein sosial og trygg møteplass. I Gatebruksplanen for Knarvik sentrum, utarbeidd av Smedsvig landskapsarkitekter, går det fram at ein skal ta vare på furuane i området. Det er difor viktig at furua som står her vert teke vare på også i den mellombelse fasen.

Administrasjonen har lagt inn i føresegnene at arealet SAA1 skal nyttast som eit mellombels byrom etter at anleggsperioden er over, og fram til arealet vert utvikla i samsvar med områdeplanen for Knarvik sentrum. Arealet skal fungere som ein sosial møteplass, og skape liv og aktivitet. Det er tillate å sette opp leikeapparat, møblar og kunstinstallasjonar, inkludert byggverk som kunstinstallasjon på inntil 25 m<sup>2</sup>. Det er tillate å plante på arealet, og dette kan gjerast både i kassar og direkte på bakken. Mellombels terrengarrondering er tillate.

#### **Endringar lagt direkte inn i føresegnene**

Administrasjonen har lagt nokre endringar direkte inn i føresegnene. Det er lagt ved to versjonar av føresegnene: òin der endringane er markert med raud tekst, og òin utan fargemarkering.

§ 3.3 er endra frå:

##### **1. «Gatebruksplan og lysplan**

Kommunen skal utarbeide har utarbeidd gatebruksplan og lysplan for vegane o\_SKV6 og o\_SKV7.

Gatebruksplanen skal vise eit heilskapleg estetisk konsept med felles material, møblering, planter og lyssetting. Planen skal vise sosiale møteplassar/sitjeplassar som tek omsyn til sol – og vindtilhøve mm. Føremålet med planen er å gje kvalitetar til veg og byrom som ikkje er omtala direkte i kvalitetsprogrammet. Intensjonane i kvalitetsprogrammet må også leggjast til grunn for utforming av gatebruks- og lysplanen. Lysplanen skal vise heilskapleg lyssetting for byrom, gater og fortau.»

til:

##### **2. «Gatebruks- og lysplan**

Kommunen har utarbeidd gatebruks- og lysplan for Knarvik sentrum. Alle offentlege byrom innanfor planområdet, med unntak av E39, skal utarbeidast i tråd med denne planen.»

§ 5.2.5 er endra frå:

3. «Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.»
4. til:
5. «Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med jord på 80 cm.»

§ 7.1 får eit tillegg, og vert endra frå:

«Friområde o\_GF

(...)

Heving av terrenget kan tillatast. Handsaming av terrenget og støyskjerming jfr. støyvurderinga (vedlegg d) skal formast som eit heile slik at evt. støyvollar blir integrert i utforminga av aktivitetsområdet.

(...)»

til:

«Friområde o\_GF

(...)

Heving av terrenget er tillate, og kan maksimalt hevast opp til same høgde som den inntilliggande vegen Stallane har på eitkvart punkt. Handsaming av terrenget og støyskjerming jfr. støyvurderinga (vedlegg d) skal formast som eit heile slik at evt. støyvollar blir integrert i utforminga av aktivitetsområdet.

(...)»

**6. § 9.1.1 Føresegnområde #1, #7 og #8 - Mellombels anleggs-, byggje- og riggområde har fått eit tillegg:**

«Etter at veganlegget er opna, kan føresegnområde #1 nyttast som eit mellombels byrom fram til arealet vert utvikla i samsvar med områdeplanen for Knarvik sentrum. Arealet skal fungere som ein sosial møteplass, og skape liv og aktivitet i området. Arealet kan nyttast for uttesting av elementer og installasjonar før endeleg utforming av Knarvik sentrum. Det er tillate å sette opp leikeapparat, møblar og kunstinstallasjonar, inkludert byggverk som kunstinstallasjon på inntil 25 m<sup>2</sup>. Det er tillate å plante på arealet, og dette kan gjerast både i kassar og direkte på bakken. Mellombels terrengarrondering er tillate.»

**Oppsummering og tilråding**

Administrasjonen har vurdert planframlegget, og meiner planen er godt gjennomarbeidd og kan leggjast ut til offentlig ettersyn med dei skisserte vilkåra.

\*\*\*\*\*

## SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-------|------|------|
|--------|-------|------|------|



|        |                                            |    |            |
|--------|--------------------------------------------|----|------------|
| 006/18 | Plan- og miljøutvalet                      | PS | 11.01.2018 |
| 007/18 | Eldrerådet                                 | PS | 06.03.2018 |
| 014/18 | Levekårsutvalet                            | PS | 06.03.2018 |
| 009/18 | Råd for menneske med nedsett funksjonsevne | PS | 05.03.2018 |
| 006/18 | Ungdomsrådet                               | PS | 22.01.2018 |

|                      |  |                   |
|----------------------|--|-------------------|
| <b>Saksbehandlar</b> |  | <b>ArkivsakID</b> |
| Kristin Nielsen      |  | 17/2204           |

## **Ny 1. gangs handsaming - E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702**

### **32T**

Mulighetsstudie reetablering av bensinstasjon Reguleringsføresegner - Alternativ 1 Reguleringsføresegner - Alternativ 2 Plankart - Alternativ 1 Plankart - Alternativ 2 Planskildring - Alternativ 1 Planskildring - Alternativ 2 Illustrasjonsplan - O-001 - Alternativ 1 Illustrasjonsplan - O-051 - Alternativ 2 Teikningshefte - Alternativ 1 Teikningshefte - Alternativ 2 1. gangs handsaming av reguleringsplan for 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.

.....

### **Plan- og miljøutvalet - 006/18**

#### **PM - behandling:**

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 rundkøyring med planID 1263-201702, ut til offentleg ettersyn.

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

#### **PM - 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

rundkøyring med planID 1263-201702, ut til offentlig ettersyn.

#### **Ungdomsrådet - 006/18**

##### **UR - behandling:**

Ungdomsrådet meiner at Lindås kommune først og fremst må sikra at barn og unge kan ferdast trygt i Knarvik sentrum. Uavhengig av om dei nyttar bein eller andre fremkomstmidler. Dette vert best ivaretatt av alternativ 1.

Rådmannens sitt framlegg til vedtak vart vedteke med 7 røyster (mot Thea Risøy).

##### **UR - vedtak:**

Ingen merknader.

#### **Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 009/18**

##### **RMNF - behandling:**

Orientering til saka v/Kristin S. Nielsen-rådgjevar Plan

RMNF meiner at det skal takast hensyn til både gåande og på hjul, for menneske med nedsett funksjonsevne. Dette er eit område som det er svært viktig at er universelt utforma. Me meiner at alternativ 1. er det beste utgangspunkt for å ivareta dette.

##### **RMNF - vedtak:**

RMNF meiner at det skal takast hensyn til både gåande og på hjul, for menneske med nedsett funksjonsevne. Dette er eit område som det er svært viktig at er universelt utforma. Me meiner at alternativ 1. er det beste utgangspunkt for å ivareta dette.

#### **Eldrerådet - 007/18**

##### **ER - behandling:**

Kristin Nielsen orienterte til saka.

Eldrerådet meiner alternativ 1 er det beste då syklende og gåande vert adskilt. Det vil verta stor trafikk i samband med noverande og framtidig utbygging i området, både av born og eldre.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

##### **ER - vedtak:**

Eldrerådet meiner alternativ 1 er det beste då syklende og gåande vert adskilt. Det vil verta stor trafikk i samband med noverande og framtidig utbygging i området, både av born og eldre.

#### **Levekårsutvalet - 014/18**

##### **LE - behandling:**

Orientering til saka v/Kristin S. Nielsen-rådgjevar Plan

##### **Framlegg frå A. Hetlebakke-Krf:**

Levekårsutvalet rår til at alternativ 1 vert valt.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (Krf, Ap, Mdg, Sp)

**Framlegg frå Ø. Moldeklev-Frp:**

*Levekårsutvalet rår til at alternativ 2 vert valt.*

*Framlegget fekk 2 røyster og fall (Frp, H)*

**LE - vedtak:**

**Uttale i Levekårsutvalet - 06.03.2018**

*Levekårsutvalet rår til at alternativ 1 vert valt.*

**Saksopplysningar:**

**POLITISK HANDSAMING**

*Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.*

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

**BAKGRUNN**

*Denne reguleringsplanen har vore i Plan- og miljøutvalet for 1. gangs handsaming to gangar tidlegare. Første gang var i sak 090/17, 19.09.2017, der saka vart utsett og det vart bede om synfaring. Andre gang var i sak 099/17, 18.10.2017. Då vart dette vedtaket fatta:*

**«PM - vedtak:**

*Saka sendes attende til administrasjon for sakshandsaming og eventuelt endringar i planframlegget.*

- 1. Det skal etablerast areal for muligheit for « av- og påstignings plasser» på sørsiden Kvassenesvegen ved Helsehuset.*
- 2. Det skal i tillegg leggjast fram et alternativ der sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA kan fjernes eller innskrenkast.*

*Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.*

- 3. Det skal leggjast tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetablerast i området BAA eller på eigen tomt.»*

**To alternativ til planframlegg**

*Dette saksframlegget med tilhøyrande vedlegg er eit svar på bestillinga frå Plan- og miljøvalet 18.10.2017. Dei tre vedtaks punkta er svart ut gjennom to komplette planframlegg.*

*Det opphavlege planframlegget – også omtalt som alternativ 1 - er omarbeidd i tråd med punkt 1 i vedtaket, og det er vist at det opphavlege planframlegget også samsvarar med punkt 3. Det er i tillegg utarbeidd eit alternativt planframlegg – omtalt som alternativ 2 – som er i tråd med punkt 2, i tillegg til punkt 1 og 3.*

*Begge alternativa viser at Shell kan reetablere bensinstasjon på eigen tomt.*

*For å samanlikne og skildre fordelar og ulemper ved dei to reguleringsalternativa, er dokumentet «Mulighetsstudie reetablering bensinstasjon» utarbeidd av Norconsult (sjå vedlegg). Her finn ein m.a. illustrasjonar som viser konkret, mogleg utforming av Shell-tomta ved reetablering av bensinstasjon i alternativ 1 (sjå Figur 2, 3 og 4 på side 4 og 5) og i alternativ 2 (sjå Figur 5 på side 7). Arealgevinsten på Shell-tomta ved fjerning av sykkelfeltet i alternativ 2 vert vist i Figur 8 på side 9, og konsekvensane dette får for det overordna sykkelvegssystemet i Knarvik og korleis dette påverkar trafikktryggleiken vert også skildra i dokumentet. På side 10 og 11 vert dei to reguleringsalternativa samanlikna punkt for punkt. Oppsummering av moglegheitsstudien er å finne på side 12.*

## **VURDERING**

### **Føresegner**

*Begge alternativa til planframlegg bygger vidare på områdeplanen for Knarvik sentrum. Dette inneber at alle nye tiltak må forholde seg mellom anna til krava sett til GOF (grøn overflatefaktor), samla parkeringsanlegg, skiltutforming og sjekklister, samt til Gatebruks- og lysplan.*

### **Føremål BAA i dei to alternativa**

*I områdeplanen for Knarvik sentrum har Coop-tomta (gbnr. 188/357) og Shell-tomta (gbnr. 188/358), same føremål: BAA/sentrumsføremål. Det er lagt opp til at desse tomtane vert utvikla under eitt og tomtene skal ha felles atkomst frå sør. I tillegg er det opna for at ein skal kunne halde fram med drift av bensinstasjon på Shell-tomta.*

*I alternativ 1 er føremålet SAA lagt på Shell-tomta og mindre delar av Coop-tomta. Dette er eit mellombels føremål der ein kan gjere naudsynte inngrep i samband med bygging av veganlegget, og gjeld berre under anleggsperioden. Etter at anleggsperioden er avslutta, vert arealet tilbakeført til opphavleg føremål i områdeplanen, dvs. BAA/sentrumsføremål.*

*Ved utarbeidinga av alternativ 2 vart det vurdert og konkludert med å innlemme heile Coop-tomta i planområdet til reguleringsplanen for oval rundkøyring, oppretthalde det mellombelse anleggsområdet, samt vidareføre arealføremålet frå områdeplanen til reguleringsplanen. Dette er gjort for å kunne oppretthalde ei gjennomgåande bygningsline på kvar side av Kvassnesvegen og same avstand mellom bygningane på kvar side av vegen, same utbyggingsareale i området både i tilfellet der sykkelfeltet er med og der det er fjerna, samt for ikkje å permanent øydelegge moglegheita for etablering av eit samanhengande sykkelsystem i Knarvik viss ein i framtida vel å etablere noko anna enn bensinstasjon på Shell-tomta.*

*I begge alternativa er det vidareført frå områdeplanen at viss det vert reetablert bensinstasjon på Shell-tomta, vil denne få tilkomst frå aust, og om bensinstasjonen vert fjerna, fell tilkomsten frå aust bort.*

### **Potensiale på Shell-tomta**

*Ved etablering av ein bensinstasjon på Shell-tomta, vil det etter Shell sine opplysningar vere trong for eit butikkbygg på om lag 300-350 m<sup>2</sup>, vaskehall på ca. 80 m<sup>2</sup>, drivstoffpumper og nokre plassar for lading av EL-bil. Begge reguleringsalternativa føreset at utnyttingsgrad for Coop- og Shell-tomta vert vurdert under eitt om dei vert utvikla saman, og at utnyttingsgraden gjeld pr. tomt om dei vert utvikla kvar for seg. Det kan byggast opptil 5 etasjar på begge tomtane, og det vil kunne vere mogleg å bygge inntil 5160 m<sup>2</sup> på Shell-tomta. Det er mogleg å oppretthalde bensinstasjonsfunksjon på bakkeplan*

saman med eit bygg på inntil 5 etasjar med forretning, kontor og/eller bustader på denne eigedomen. Ved etablering av ein rein bensinstasjon på gbnr. 188/358, vil utnyttinga av tomta ligge langt under potensialet.

### **Overflateparkering**

Shell har i sitt eige framlegg til løysing på eigen tomt vist 4 overflateparkeringsplassar for sine tilsette. Dette er i strid med områdeplanen for Knarvik, som seier at parkering skal lokalisert i parkeringsanlegg under bakken og at overflateparkering ikkje er tillate. Dette gjeld for alle eigedomar innanfor Knarvik sentrum. Det vil difor ikkje vere trong for areal til overflateparkering for tilsette på Shell-tomta.

### **Underjordisk parkering under Coop-bygget**

I områderegeringsplanen er det vist eit underjordisk parkeringsanlegg under delar av felt BAA (Coop- og Shell-tomta), med innkøyring via garasjen til Helsehuset og vidare i ein kulvert under Kvassnesvegen. I begge alternativa er det lagt inn moglegheiter for tilpassing av plassering av kulverten under Kvassnesvegen – ved at det er lagt inn ei omsynssone som kulverten skal plasserast innanfor i plankartet - slik at ein kan svinge direkte inn under Coop, og ikkje kunne øydelegge for denne parkeringsmoglegheita. Dette er gjort for at reetablering av bensinstasjonen ikkje skal hindre ei eventuell utvikling av Coop-tomta, om Shell-tomta vert utvikla først.

### **Kommuneplanen sin samfunnsdel**

Kommuneplanen sin samfunnsdel vart vedteke 21.09.2017. Strategi nr. 11 i samfunnsdelen lyder:

«Utvikle samanhengande gang- og sykkelveg, og leggje til rette for sykkelparkering i sentrumsområdet»

med tilhøyrande punkt som skal følgjast opp i underordna planar:

«Sikre areal til gang- og sykkelvegnett. Sikre areal til sykkelparkering. Sikre areal til trygge barnehage-/skuleveg.»

Fjerning av sykkelfeltet ved Coop- og Shell-tomta inneber eit vedtak som er i strid med den vedtekne politikken i kommuneplanen sin samfunnsdel.

Det aktuelle sykkelfeltet er ein viktig del av det overordna og samanhengande sykkelvegnett det er lagt opp til i Knarvik. Det er planlagt eit gjennomgåande gang- og sykkelfelt som skal betene inntil 2 000 moglege, nye bustadar innanfor sentrumsområdet, folk som skal gjennom sentrumsområdet, alle dei nye arbeidsplassane her og besøkande til sentrum som handelsområde. Det aktuelle sykkelstrekket på Shell-tomta har ein viktig funksjon som kortaste transportåre for m.a. skuleborn som skal bevege seg mellom sentrumsområdet og nye Knarvik barneskule som er under oppføring.

### **Samanlikning av dei to alternativa**

Med bakgrunn i bestillinga om å sjå på to alternativ for reetablering av bensinstasjon på Shell-tomta, samanliknar dokumentet «Mulighetsstudie reetablering bensinstasjon» dei to planframlegga. Her er det vist illustrasjonar som konkret viser at det er mogleg å reetablere bensinstasjon innanfor det opphavlege planframlegget, og kva konsekvensar det vil ha å fjerne sykkelfeltet i alternativ 2. Konklusjonen er i korte trekk at det er god moglegheit for etablering av ny bensinstasjon på Shell-tomta i begge alternativa og at gevinsten av ekstra areal til bensinstasjonen ikkje står i rimeleg forhold til konsekvensane som fjerning av sykkelfeltet gir når det gjeld både trafikk- og tryggleikssyn. Tilleggsarealet som fjerning av sykkelfeltet gir kan nyttast til noko større manøvreringsareal for tankbilen som kjem for å fylle opp drivstofftankane ca. to gongar pr. veke à 20 minutt, men det er tilstrekkeleg manøvreringsareal for tankbil utan dette tilleggsarealet. Det er ikkje trong for å fjerne sykkelfeltet for å gi større areal for oppføring av bygningar knytt til drift av bensinstasjon, det er rikeleg plass til dette innanfor rammene i det opphavlege planframlegget.

Som eit reint byformingsgrep frarår administrasjonen å fjerne sykkelfeltet, då det vert eit plutsleg brot i det gjennomgåande sykkelssystemet. Det vil gjere det mindre attraktivt å bruke sykkel i området, og vil kunne bygge opp under auka bilbruk. Moglegheita for å lese trafikkbiletet vert svekka for både syklistar, fotgjengarar og bilistar når sykkelfeltet plutsleg opphøyrer og syklistane ikkje lenger har

tilgang på eit eget felt, men må blande seg med enten fotgjengarar eller bilar. Dette er med på å svekke trafikktryggleiken, og vil auke risikoen for alvorlege sykkelulykker.

### **Oppsummering og tilråding**

Det kan virke uproblematisk å fjerne eit enkelt sykkelfelt for å gi meir plass til ein bensinstasjon, men denne sykkelvegen er m.a. skulevegen for mange barneskuleborn. Det er lagt opp til 2 000 nye bueiningar i Knarvik sentrum, og skulevegen for både eksisterande og framtidige bustader i Knarvik går forbi Shell-tomta og vidare mot Stallane direkte til den nye barneskulen som er under oppføring aust for kyrkja. I kommuneplanen sin samfunnsdel, som var vedteke 21.09.2017, er det slått fast at kommunen skal ha fokus på å utvikle samanhengande gang- og sykkelveg og sikre areal til trygge barnehage- og skuleveg. Om sykkelfeltet ved gbnr. 188/358 vert fjerna, vil dette vere i strid ved vedtekne prinsipp og politikk.

I prosessen med utarbeiding av dei to ulike reguleringsalternativa, er det vist at Shell kan reetablere bensinstasjon innanfor begge framlegga, og at tilleggsarealet som fjerning av sykkelfeltet gir ikkje påverkar moglegheitene for å utforme ein funksjonell bensinstasjon. Det minimale, ekstra arealet bensinstasjonen kan få er ikkje naudsynt for drift av bensinstasjon på Shell-tomta og står ikkje i rimeleg forhold til dei trafikale og tryggleiksmessige konsekvensane fjerning av sykkelfeltet gir. Ved fjerning legg ein opp til eit trafikkfarleg system som vil auke risikoen for alvorlege sykkelulykker.

Administrasjonen si vurdering er at alternativ 2 ikkje varetek dei same omsyna som alternativ 1 gjer innanfor ein akseptabel, fagleg ståstad. Administrasjonen tilrår at det opphavlege planframlegget – alternativ 1 – vert vedteke.

.....

## **SAKSPAPIR**

| <b>Saksnr</b> | <b>Utval</b>          | <b>Type</b> | <b>Dato</b> |
|---------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 043/18        | Plan- og miljøutvalet | PS          | 21.03.2018  |

| <b>Saksbehandlar</b> | <b>ArkivsakID</b> |
|----------------------|-------------------|
| Kristin Nielsen      | 17/2204           |

### **Avklaring av handsaming av motsegn - E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702**

#### **32T**

17\_34418-6Varsel om motsegn - offentlig ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - Oval rundkøyring - PlanID 1263-201702 - Lindås kommuneSamordna uttale med motsegn - Lindås – Gnr. 188, bnr. 66 69 116 357 741 m fl - E39 Knarvik sentrum - DetaljreguleringReguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyring - planID 1263-201702

## **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å førebu sak til 2. gangs handsaming der ein ser vekk frå alternativ 2 – som er utan sykkelfelt på søraustsida av gbnr. 188/357 og på søraust- og nordaustsida av gbnr. 188/358 – som ei mogleg løysing. Alternativ 1 – med sykkelfelt på same strekning – vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet.

.....

### **Plan- og miljøutvalet - 043/18**

#### **PM - behandling:**

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

#### **PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet ber administrasjonen om å førebu sak til 2. gangs handsaming der ein ser vekk frå alternativ 2 – som er utan sykkelfelt på søraustsida av gbnr. 188/357 og på søraust- og nordaustsida av gbnr. 188/358 – som ei mogleg løysing. Alternativ 1 – med sykkelfelt på same strekning – vert lagt til grunn for det vidare planarbeidet.

#### **Saksopplysningar:**

#### **POLITISK HANDSAMING**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

## **BAKGRUNN**

Ved 1. gangs offentleg ettersyn og høyring av reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring, vart det lagt ut to alternativ til planframlegg. Statens vegvesen varsla motsegn til alternativ 2, i brev datert 16.02.2018. Fylkesmannen har gjennom samordningsfunksjonen av statlege motsegner oppretthalde Statens vegvesen sitt syn og fremja motsegn til alternativ 2. Det er ikkje fremja motsegn til alternativ 1.

Grunngjevinga frå Statens vegvesen går fram av brevet deira (sjå vedlegg). Dei skriv mellom anna:

«Erfaring viser at i dei tilfella der ein berre har sykkelfelt i eine retninga, vil ein ofte oppleve sykling mot køyreretninga. Dette gir eit uryddig køyremønster for syklistar i området, og auka risiko for ulukker. I tillegg vert tilhøva på fortauet ved bensinstasjonen lite attraktive for både gåande og syklande, når dei skal dele eit fortau som er 3 meter breidt. Dette gir konflikthar mellom trafikantgruppene.»

Fylkesmannen si vurdering er at reguleringsframlegg alternativ 1 er viktig for å få til eit godt tilbod til

*gåande og syklande i Knarvik sentrum. Vidare skriv dei mellom anna:*

*«Fylkesmannen si vurdering er at alternativ 2 klårt bryt med SPR-BATP (statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging), og er heller ikkje i tråd med kommunen sin eigen samfunnsdel.»*

*Sjå vedlagt brev frå Fylkesmannen for fullstendig grunngjeving.*

### **Konklusjonane frå Statens vegvesen og Fylkesmannen**

#### **Statens vegvesen:**

*«Statens vegvesen ber om at planforslag alternativ 1 vert lagt til grunn for vidare planarbeid, og at ein vurderer om sykkelfeltet i Kvassnesvegen kan forlengast.*

*Planforslag alternativ 2 vil gi redusert trafikktryggleik og framkome for mjuke trafikantar i regionsenteret Knarvik. Dette er ikkje i tråd med nullvekstmålet for transportutviklinga i Bergensområdet. Etter vårt syn er ikkje nytteverdien for bensinstasjonstomta tilstrekkeleg stor til at dette alternativet kan veljast framføre alternativ 1, som gir betre tryggleik og tilbod for mjuke trafikantar. Statens vegvesen ber difor Fylkesmannen i Hordaland om å varsle motsegn til planforslag alternativ 2.»*

#### **Fylkesmannen:**

*«Statens Vegvesen har meldt inn trong for å fremje motsegn til Fylkesmannen til planforslag 2. Fylkesmannen si vurdering er òg at alternativ 2 er fremja i vesentleg strid med føresetnadene i Statlege planretningslinjer for samordna bustad- areal og transportplanlegging og kommunen sitt overordna plangrunnlag. Det ligg såleis føre motsegn til dette planframlegget.*

*(...)»*

*Administrasjonen ber om avklaring på kva alternativ Plan- og miljøutvalet ønskjer å gå vidare med. Dersom utvalet ønskjer å konkludere med å gå for alternativ 1 i denne fasen av arbeidet, vil administrasjonen kunne sjå vekk frå motsegna i det vidare saksførebuande arbeidet. Om Plan- og miljøutvalet ønskjer at alternativ 2 skal leggest til grunn i det vidare planarbeidet, må motsegna avklarast nærare.*

### **VURDERING**

*Administrasjonen meinte i utgangspunktet at alternativ 1 gir den beste totalløysinga, og tilrår framleis denne løysinga. Denne tek i vare moglegheita for reetablering av bensinstasjon på gbnr. 188/358. Den gir òg den beste løysinga for trafikktryggleik og framkomst. Alternativ 1 er også i tråd med kommuneplanen sin samfunnsdel.*

*Administrasjonen ønskjer ei prinsippavklaring på om Plan- og miljøutvalet vil legge berre alternativ 1 til grunn for det vidare planarbeidet, eller om det er ønskeleg å gå vidare med begge alternativa.*

*Dei andre merknadene som er kome til planframlegga vert lagt fram og vurdert i sak til 2. gangs handsaming.*



## GJENNOMGANG AV MERKNADER OG UTTALER TIL 2. GANGS HANDSAMING

Det kom inn 12 merknader og innspel til *alternativ 1* frå offentlege instansar og andre i høyringsperioden. Av desse kom 4 av merknadene frå offentlege instansar, og 8 frå private. I tillegg har Ungdomsrådet, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet og Levekårsutvalet uttalt seg.

Ei kort oppsummering av dei ulike partane sitt syn på *alternativ 2* er lagt inn i parentes under kvar enkelt merknad.

### 1. Fylkesmannen i Hordaland, 08.03.2018:

(Fylkesmannen stadfester motsegn til planframlegg *alternativ 2* gjennom samordna uttale, og er samd i Statens vegvesen si vurdering.)

Rår til at sykkelfeltet sør og aust for Kvassnesvegen held fram til planlagt gangfelt over E39.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Eit einssidig sykkelfelt i rundkøyringa vil etter både Norconsult og administrasjonen si vurdering føre til sykling motstraums på feil side av vegen, og dermed utgjere ein stor risiko for ulykker. Sykkelfeltet bør førast opp/nordover til gangfeltet i Kvassnesvegen (rett sør for den ovale rundkøyringa), ikkje til gangfelt på E39. Dette er lagt inn i plankartet.

### 2. Statens vegvesen, 16.02.2018:

(Statens vegvesen varsla motsegn til planframlegg *alternativ 2*.)

Det har vore tett dialog mellom vegvesenet og Lindås kommune gjennom planprosessen. Vegvesenet og Lindås kommune ved administrasjonen har vore samd om tilpassingane som er gjort frå områdereguleringsplan til detaljregulering av *alternativ 1*. I planprosessen har ein måtte justere avbøyinga i rundkøyringa, og det er vurdert at hovudruta for sykkel bør ligge på nordsida av E39.

Statens vegvesen ber om at det vert vurdert å fortsette sykkelfeltet 20-30 meter ved Kvassnesvegen aust, fram til planlagt gangfelt før rundkøyringa. Dette vil etter Statens vegvesen sitt syn gi den beste løysinga for syklistar, og færre konflikhtar med gåande.

Detaljutforming av sykkelfeltet, spesielt i sørgåande retning, vil vere viktig for å få trygge løysingar for syklistane. Dei ber om at ein skriv i føresegna at det skal vere fokus på

trygge løysingar for syklistar ved prosjektering. Dette gjeld særskilt avkøyrsla til område SAA2 og i svingen nedanfor (innarkurve). Statens vegvesen vurderer det som aktuelt å prøve ei løysing der sykkelfeltet ligg litt høgare enn vegbana, men lågare enn fortauet. Dette vert bestemt på byggeplannivå.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknadene er teke til følgje gjennom at sykkelfeltet er vidareført fram til gangfeltet sør for rundkøyringa, og gjennom at tillegg til føresegn § 6.1: «*Det skal vere fokus på trygge løysingar for syklistar ved prosjektering av tiltaka.*» er lagt inn.

**3. Hordaland fylkeskommune, 05.03.2018:**

(Har merknad til planframlegget når det gjeld tilrettelegging for sykkel: rår til at *alternativ 1* vert lagt til grunn, då kommunen vil gå imot eigne prinsipp om å utvikle samanhengande gang- og sykkelveggar ved å legge *alternativ 2* til grunn.)

Har ingen merknader når det gjeld kulturminne. Ber om at det vert lagt inn i føresegnene: «*Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ein nærare gransking av staden, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.*»

Peiker på at det pågår dialog mellom fylkeskommunen v/Skyss og kommunen om plassering av ny kollektivterminal. Når det gjeld mellombels kollektivterminal, ser Skyss på det som mest hensiktsmessig å finne ei løysing langs E39 og at det må avklarast i samband med reguleringsplanen.

**Administrasjonen si vurdering:**

Administrasjonen har lagt inn foreslått tillegg når det gjeld kulturminne. Dette er lagt inn i føresegn § 2.10.

**4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 19.02.2018:**

NVE informerer generelt om deira myndeområde og at dei prioriterer å gje uttale til reguleringsplanar der det vert bede om fagleg hjelp til konkrete problemstillingar. Dei har difor ikkje konkret fråsegn til planen. Men dei minner om at kommunen har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar, slik at utbygging blir tilstrekkeleg sikker.

**Administrasjonen si vurdering:**

Vert teke til etterretning.

5. **St1 Norge AS v/etableringssjef Bård A. Granerud + Aas-Jakobsen AS v/Joar Hagen,**  
02.03.2018 og 01.03.2018:

(Har eit klart ønskje om at *alternativ 2* vert valt.)

Det er krav om lokal handtering av overvatn på eigen tomt. St1 Norge ønskjer moglegheit til å kople seg på kommunen sitt overvassnett, fordi dei meiner tomta er relativt lita og det er avgrensa plass til etablering av infiltrasjonsbasseng/fordrøyningsmagasin. Det må også leggest opp til å ikkje tilføre vatn som omfyller drivstofftekniske installasjonar i bakken. Krav til grønne tak vil vere mogleg å gjennomføre, vil gje auka kostnader ved reetablering av stasjonen.

Enkelte krav i føresegnene/frå områdeplanen slår uheldig ut:

- *Tilknytingsplikt til fjernvarme:* er ikkje ønskeleg. Kiosk og vaskehall har lavt varme-/energibehov.
- *Ikkje anledning til eigne parkeringsplassar på eigen tomt.* Det er grunn til å tru at stasjonen vil vere reetablert før eventuelle parkeringsanlegg er etablerte. Ønskjer parkering for tilsette på tomta.
- *Eventuelt anleggsbidrag for kommunen si infrastrukturoppgradering av området.* Det må avklarast kva som ligg i anleggsbidrag.

St1 Norge meiner at kulvert under Kvassnesvegen med innkøyring frå Helsehussida av vegen og tilbake inn under Shell-tomta må flyttast eller etablerast før ny Shell-stasjon vert etablert.

Dei meiner at moglegheit for prismast må visast i plankartet. Det må også vere tillate med Shell sine vanlege skilt og logoar på bygg og køyrebanetak.

Dei informerer vidare om at det er angitt eit tidsvindu for reetablering av Shell-stasjonen. Dette må vurderast meir inngåande etter at avtalar mellom St1 og kommunen er på plass.

St1 Norge viser til at det er stor høgdeforskjell mellom E39 og Kvassnesvegen. Synast snittet som er teikna i moglegheitsstudien ser bratt ut. Med bakgrunn i dette meiner dei at fallforholda må detaljerast meir nøye i detaljprosjekteringa.

Vidare meiner dei at vegetasjonen som er vist i illustrasjonsplanen og tilhøyrande snitt ikkje er trafiksikker, og informerer om at bensinstasjonar vanlegvis ikkje har tre.

Moglegheitsstudien viser ein mur mellom vaskehall og E39. St1 Norge ønsker at denne går i tomtegrensa mot gangvegen.

Bensinstasjonar trekk ein del straum. Med bakgrunn i dette meiner St1 Norge at teknisk infrastruktur for framføring av straum bør ligge i dei overordna planane for sentrumsplanen.

**Administrasjonen si vurdering:**

Byggeområde BAA inngår berre som mellombels anleggsområde i reguleringsplanen. Når anleggsperioden er over, er det områdeplanen for Knarvik sentrum – tilhøyrande føresegner – som gjeld for Shell-tomta.

Når det gjeld tilknytingsplikt til fjernvarme, er dette ei moglegheit som ligg i områdeplanen og som vil gjelde likt for alle innanfor Knarvik sentrum. Pr i dag er det ikkje konkrete planar om etablering av fjernvarmeanlegg, men dette kan kome i framtida.

Overvasshandtering må løysast i dialog med kommunen i samband med byggesøknad. I utgangspunktet vil planen gjelde for område BAA som for dei andre delområda i planen. Kvart utbyggingsområde bygger opp om heilskapen. Krav om parkering for tilsette under bakken eller gjennom frikjøp, gjeld for bensinstasjonen på same måte som for resten av næringslivet innanfor områdeplanen sitt areal.

Spørsmålet om anleggsbidrag vil verte avklart gjennom arbeidet med utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og kommunen.

Kulvert under Kvassnesvegen er allereie ivareteke i reguleringsplanen og vist som føresegningsområde #21. Plassering av kulvert er fleksibel, og treng ikkje leggst inn på Shell-tomta. Sjå også planomtalen, kap. 5.5.

Når det gjeld skilt og prismast, gjeld områdeplanen for felt BAA, med tilhøyrande krav til skiltutforming. Dette må vurderast i samband med byggesøknaden.

I moglegheitsstudien er det antyda eit tidsvindaug for reetablering av bensinstasjonen, men dette må avklarast i dialog mellom grunneigar og utbygger. Moglegheitsstudien viser også korleis ein kan reetablere bensinstasjonen innanfor rammene i områdeplanen for Knarvik. Endelege løysingar vert fastsett gjennom byggesaka.

Når det gjeld straumbehov, er prosjektet *gjennomføring av Knarvik områdeplan* i dialog med BKK, som har forsyningsansvaret for heile sentrumsutviklinga.

**6. Knarvik idrettslag v/styremedlem Thore Andersen, 02.03.2018:**

Gir uttale på vegne av medlemmene og ønskjer at *alternativ 1* med sykkelveg på begge sider av Kvassnesvegen vert valt. Dette vil gi den sikraste og best moglege bevegelsen langs den «nye» vegen, samt sikre aksen Lonane-Senteret-Kvassnesven for syklande.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

7. **Reikerås industri AS og Kvassnesvegen 4 AS v/dagleg leiar Oddvar Reikerås** (to dokument), 01.03.2018 og 03.03.2018:

Merknaden gjeld for gnr. 188, bnr. 69 og 114 og er regulert for leilegheitsbygg felt BBB1 i områdeplanen for Knarvik sentrum.

Informerer om konsekvensar ved planendring:

- 25 % reduksjon i tomteareal pga. plassering av veg og fortau langs E39 og Kvassnesvegen (SKV17).
- Redusert avstand mellom bygg og E39 frå 11 til 5,75 m. Reduserer arealbruk til parkering, betyr i praksis at alle kundeparkeringsplassane går tapt, dvs. 50-60 plassar.
- Omregulering frå BBB (leilegheitsbygg) til BS (sentrumsområde med butikk/kontor/bustad).
- Forslag til anleggs-/riggområde hindrar tilkomst til forretningane i anleggsperioden. Viss arealet framfor og bak bygget blir brukt som omkøyringsveg for E39, vil det føre til at dagens verksemd ikkje kan verte oppretthalde på tomta.
- Forverra forretningssituasjon for deira leigetakarar (parkeringstap, støv/støy/vanskeleg tilkomst i anleggsperioden).
- Frykter store negative og økonomiske konsekvensar for leigetakarar, utleigar og eigar.

Merknader til planframlegget:

(Tilrår at *alternativ 2* vert valt.)

Meiner at plangrensa må utvidast og inkludere Kvassnesvegen (SKV17) for å regulere bort eit av fortaua i veganlegget. Reikerås meiner det må opnast for at det er mogleg å bygge kontor/bustad frå 2. etasje og oppover mot E39. Det må vere mogleg å bygge bustad i bygg som er skjerna frå E39.

Eigedomen kan utviklast med tanke på arealbrukskombinasjon, dvs. næring, teneste og bustad. Dette vil gi god moglegheit til fortetting og redusert bilbruk. Reikerås meiner det difor bør opnast for 6 etasjar mot E39 og 5 etasjar mot SKV17.

Eksisterande avkøyrsløp til tomta via Kvassnesvegen er fjerna i reguleringsplanen og må reetablerast. Kvassnesvegen er i planen stengt mot vest. Det er ikkje regulert ny tilkomst frå vest. Tomta skal ikkje ha tilkomst frå Røssvikhaugane i aust, noko som er uakseptabelt ut frå trafikktryggleikssyn.

Reikerås foreslår å flytte gang- og sykkelveg på nordsida av E39 til sørsida, inn i bustadområdet/langs Kvassnesstemma (sjå kart vedlagt sjølve merknaden). Dei meiner at vegbana til E39 då kan flyttast nordover og dermed frigi meir areal på eigedomen. Ein vil også unngå kryssing av E39 i plan både aust og sør for rundkøyringa.

Grunneigar meiner det ikkje er naudsynt med fortau på begge sider av Kvassnesvegen (SKV17) pga. at det vil bli lite trafikk her. Dei foreslår å fjerne det smalaste fortauet på 2,5 m for å frigi bruksareal.

Riggområdet må flyttast bort frå eigedomen for å oppretthalde naudsynt areal for varelevering og parkering på eigedomen i anleggsperioden. Leikeplass på nordsida av E39 vert foreslått som mellombels riggområde.

Utnyttingsgraden er ulik på nabotomta BS17-1, med 230% BRA, og deira areal BS17-2, med 200% BRA. Reikerås meiner det ikkje er argument som tilseier at det skal vere forskjell på desse areala. Ønskjer auke til 230% BRA for BS17-2.

Reikerås meiner planen må gje moglegheit for butikk med areal på 1 000 m<sup>2</sup> under bakkeplan i austre del av tomta, med inngang i fasade lenger vest, pga. høgdeforskjell langs E39. Grunneigar meiner at butikkareal under bakkeplan ikkje skal inkluderast i BRA, på lik line med parkering under bakkeplan.

Jf. § 5.5.1 i føresegnene er det krav om inngang i fasaden kvar 10.-15. meter. E39 har ei stigning på ca. 6 m forbi eigedomen. Reikerås meiner dette ikkje er praktisk gjennomførbart, og at kravet må endrast til 1 hovudinngang pr. fasadelengde.

Grunneigar informerer om at dei vil krevje kompensasjon viss oppsummerte ulemper under ikkje vert teke omsyn til. Lista er ifølgje Reikerås ikkje uttømmende:

- Eigedomen sitt arealtap til veg/undergang.
- Framtidig tomteverdi med grunnlag i tapt utbyggingsmoglegheit.
- Tapte leigeinntekter.
- Ved tapt parkering langs E39 vil dei krevje tenlege parkeringsplassar for drifta i bygget både under anleggsperioden og permanent.
- Tenleg tilkomst til bygget under og etter anleggsfasen.

Reikerås informerer om feil/manglar i utsendt planmateriell:

- Planskildring *alternativ 1* side 24: gjenståande tomteareal oppgitt til 5,6 daa. Korrekt tal er 5,1 daa. BRA oppgitt til 11 200 m<sup>2</sup>. Korrekt tal er 10 200 m<sup>2</sup>.
- Teikningshefte *alternativ 1*: det er nytta feil versjon vedrørande trapp ned til undergang v/Stallane. Teikningsheftet har dermed feil på side 4, 5, 8, 15, 36, 43, 44, 45 og 46.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Reguleringsplanen omfattar naudsynt areal for å etablere E39 og Kvassnesvegen fram til Almenningen, inkludert naudsynt anleggs- og riggområde. Den omtalte delen av Kvassnesvegen inngår ikkje i dette naudsynte arealet, og planområdet vil difor ikkje verte utvida. Denne aktuelle vegen inngår i områdeplanen for Knarvik sentrum.

Når det gjeld kva som kan etablerast i dei ulike etasjane, er det gjennom planen tillate å etablere kontor i alle etasjar mot E39. Bustad er tillate i feltet, men etter «Retningslinje

for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» er det ikkje tillate å etablere bustader med vegtrafikkstøy over  $L_{den}$  70 dB på fasade. Det er vist gjennom planmaterialet at ein kjem over denne verdien i dei nedste etasjane mot E39, og det er difor ikkje tillate å etablere bustader frå 2. etasje (sjå planskildringa, kap. 5.10 for meir informasjon).

Til punktet som gjeld ønskje om auke i talet på etasjar, er det gjennom områdeplanen for Knarvik sentrum avklart byggehøgder i eit heilskapsbilete. Mellom anna av omsyn til naboane er det ikkje tilrådeleg å auke høgdene. Eit viktig prinsipp i områdeplanen er og at høgdene skal vere høgast mot sentrumskjernen, og lavast ut mot tilliggande område. Det sistnemnde er situasjonen for Reikerås sin eigedom.

Når det kjem til avkøyrsløshøva, er det gjennom områdeplanen sikra tilkomst frå vest ved at Kvassnesvegen (SKV17) er lagt om. Detaljplanen gjer ikkje endringar på vegsystemet som allereie er lagt i områdeplanen.

Til forslaget om å flytte sykkelvegen vekk frå E39, er dette ikkje ønskjeleg frå Statens vegvesen si side. Det har vore diskutert, men konkludert med situasjonen som er vist i planframlegget. Administrasjonen støttar vegvesenet sitt syn på dette punktet. Sykkelvegen på nordsida av E39 er ein viktig del av hovudsambandet for transportsyklistar. Ein trasé inn i og mellom bustader-/bustadvegar vil ikkje kunne gi eit tilfredsstillande tilbod for transportsyklistar. Sykkelsystemet er delt i ei overordna transportåre for dei som skal langt og eit underordna, lokalt transportsystem.

Når det gjeld punktet om at det ikkje er naudsynt med fortau på begge sider av Kvassnesvegen (SKV17), er administrasjonen ueinig ut frå trafikktryggleiksperspektivet. Det vil vere både bustader og næring med inngang på begge sider av denne vegen, og med endring til sentrumsføremål i feltet, vil det ikkje vere framtidsretta å fjerne fortauet på den eine sida av vegen.

I spørsmålet om riggområde, er det slik at mellombels anleggsområde #7 skal sikre mellombels tilkomst og trafikkomlegging i anleggsperioden, i tillegg til areal til naudsynt anleggsarbeid. Detaljar kring mellombels trafikkomlegging, tilkomst og eventuell bruk som riggområde, vil bli løyst i samband med utarbeiding av byggeplan. Når det gjeld forslaget om at leikeplass i nord kan nyttast til riggområde, ligg dette allereie inne i planen.

Utnyttingsgraden er ulik mellom BS17-1 og BS17-2. For den aktuelle tomte er utnyttinga allereie auka frå 150% i områdeplanen til 200% i reguleringsplanen. Områdeplanen vektlegg høgast utnytting nærast sentrum, og dette prinsippet er vidareført i reguleringsplanen.

Det er mogleg å etablere butikk under bakken innanfor rammene i planen, jf. føresegnene § 5.5.1. Etter nasjonalt regelverk inngår butikkareal i eit bygg sin hovuddel, og skal inngå i BRA uavhengig av plassering i bygget. Dette i motsetning til parkering, som vil vere ein tilleggsdel.

Når det gjeld inngang kvar 10.-15. fasademeter, er hensikta med dette kravet at alle offentlege gater skal vere aktive og fotgjengarvenlege, og vere eit verkemiddel for å unngå lange, monotone bygg i sentrum. Kravet gjeld i alle sentrumsområde i områdeplanen. Administrasjonen vil ikkje tilrå å sjå vekk frå dette prinsippet, då det er fullt gjennomførbart å prosjektere funksjonelle bygningar med ei høgdeforskjell på ca. 6 meter over ei horisontal strekning på over 100 meter.

Når det gjeld krav om kompensasjon i merknaden, kan reguleringsmynde vedta omregulering av tidlegare vedtekne planar utan erstatningsplikt. Spørsmålet om erstatning vert ikkje vurdert i plansakshandsaminga.

Feil som vart påpekt i planmaterialet er no retta opp.

#### **8. Reigstad Maskinsenter AS v/dagleg leiar Gunnar Reigstad, 03.03.2018 :**

Informerer om selskapet som leiger i Reikeråsbygget. Utviding av E39 vil truleg føre til at verksemda vert avvika i bygget. Dette er grunngitt i desse punkta:

- All kundeparkering langs E39 forsvinn.
- Varelevering vert problematisk
- Trafikkbiletet og -tryggleiken vert forverra utanfor deira butikkar då arealet mellom E39 og Reikeråsbygget vert halvert.

Ber om at arealføremålet grøntanlegg og sykkelsti (fortau) på sørsida av E39 vert revurdert eller utsett.

##### **Administrasjonen si vurdering:**

Det er riktig at parkering langs E39 vil forsvinne. Permanent varelevering vil verte sikra og mellombelse løysingar vil verte avklart i dialog med grunneigar, som ein del av byggeplanen.

E39 vil i utgangspunktet verte bygd som eit samla anlegg med tosidig gangsystem. Det vil verte vurdert vidare i byggeplan om det kan vere aktuelt å utsetje delar av anlegget ved å la utbyggar ta ansvar for etablering av fortau på sørsida av E39, i samband med utvikling av byggearealet på denne sida av europavegen.

Sjå også vurderinga under merknad nr. 7.

#### **9. Motorsenteret Limo Norge AS v/dagleg leiar Erlend Hordvik Titland, 27.02.2018:**

(Meiner at *alternativ 2* er best.)

Driv butikk i Reikeråsbygget. Føler at reguleringsplanen fører til at dei ikkje vil ha grunnlag for å fortsette drifta av desse årsakene:



- Parkeringsplassane framfor bygget forsvinn og varelevering vert vanskeleg.
- Plassering av riggområdet framfor butikkane vil forstyrre drifta med støy, og det vert endå mindre areal til parkering/varelevering.

Ber om at:

- Sykkelstien vert flytta vekk frå E39, då den tek areal framfor butikkane.
- Tilkomst og parkering til butikkane vert sikra både under anleggsfasen og permanent.
- Rigg-/anleggsområdet vert flytta til eit anna område.

**Administrasjonen si vurdering:**

For vurdering av plassering av sykkelvegen langs E39, sjå merknad nr. 7.

Når det gjeld tilkomst og parkering, er eigedomen regulert gjennom ein langsiktig, permanent situasjon til sentrumsutvikling, med ny bygningsmasse på sikt. Planen regulerer for denne framtidige situasjonen. Tilkomst til butikken i anleggsfasen og i perioden fram til tomte vert transformert, vil verte ivareteke gjennom byggeplanen.

For vurdering av ønsket om flytting av rigg-/anleggsområde, sjå merknad nr. 7.

**10. Tonje Marie Jacobsen, 09.02.2018:**

Kommunen må gå for *alternativ 1*. Det er viktig at tryggleiken for syklistar kjem først, mange kvir seg i dag for å sykle i Knarvik pga. dårlege vilkår for syklende. Meiner også at det er viktig å fjerne grus så tidleg som mogleg om våren etter vinterstrøing.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

**11. Hans Olav Evensen, 19.01.2018:**

(Meiner at *alternativ 2* må vrakast.)

Alternativ 1 er det beste alternativet jf. Norconsult si utredning. Lindås kommune er ein trafiksikker kommune. Dette forpliktar.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

**12. Kvassnesvegen 32 AS v/Geir Vatnøy, udatert:**

Ser positivt på utviklinga i Knarvik sentrum, og vil så langt som mogleg bidra til at målsettingane for området kan gjennomførast.

Finansiering av offentlege tiltak: eigarar av Kvassnesvegen 32 AS forventar at kommunen forskotterer planlagde infrastrukturtiltak så utviklinga ikkje stansar opp. Dei meiner det framstår som urimeleg at utbyggarar i praksis må ta på seg kostnader for tiltak på vegne av andre tomter.

Oval rundkøyring vert av Geir Vatnøy med fleire sett på som eit uhensiktsmessig og fordyrande tiltak. Dei ser også på den som trafikkfarleg. Kvassnesvegen 32 AS meiner alternativ løysing må vurderast.

Grunneigar meiner at reduksjon i felt BS17-1 og BS17-2, i forhold til gjeldande områdeplan, får konsekvensar for utnytting og utbyggingskostnader. Felt BS17-2 har fått auka utnytting for å kompensere for redusert tomt. Likehandsaming tilseier at BS17-1 får tilsvarande auka utnytting: auke i BRA med 25%.

Riggområde #7 vanskeleggjer grunneigar sine eigne utbyggingsplanar. Kommunen må syte for at anleggs-/riggområdet ikkje er til hinder for grunneigar si utbygging av felt BS17-1 og BS18. Geir Vatnøy informerer om at BS17-1 er planlagt nytta til riggområde ved bygging av BS18. Det må gå fram kva riggområdet vil innebere og kor omfattande tomtebeslaget vert.

Eigarar av Kvassnesvegen 32 AS meiner planen må ta omsyn til tilkomsten til Kvassnesvegen 32 i anleggsperioden.

Vatnøy seier at eventuell endra kotehøgder på sjølve Kvassnesvegen ikkje må få negative konsekvensar for BS17-1 eller BS18.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Finansiering av offentlege tiltak vil verte avklart i samband med forhandling og utarbeiding av utbyggingsavtale.

Når det kjem til val av alternative løysingar for rundkøyring, har dette vore vurdert i fleire omgangar, seinast før utlegging til offentlig ettersyn. Statens vegvesen sine vurderingar veg tungt i val av løysing. Deira synspunkt er at valt løysing i planframlegget er den som er best med omsyn til trafikktryggleik. Administrasjonen meiner vald løysing må verte ståande.

Til punktet som handlar om endring i utnyttingsgrad for BS17-2 samanlikna med BS17-1, vil administrasjonen tilrå at merknaden vert teke delvis til følge gjennom at BRA for BS17-1 vert auka frå 230% til 243%. Tillate BRA i feltet vert då 8 510 m<sup>2</sup>, dvs. det same som i den gjeldande områdeplanen. Dette er innarbeidd i føresegn § 5.1.4.

Anleggsområdet omfattar mellombels avkøyring til Kvassnesvegen og areal for masseutskifting mot rundkøyringa. Om – og i kva omfang – ein også treng arealet som riggområdet, vil verta avklart i samband med byggeplanen.

Mellombels tilkomst vil verte løyst som ein del av byggeplanen.

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i kotehøgden for Kvassnesvegen.

**13. Ungdomsrådet, 22.01.2018:**

Kommunen må først og fremst sikre at barn og unge kan ferdest trygt i Knarvik sentrum, uavhengig av om dei nyttar bein eller andre framkomstmiddel. Dette vert best ivareteke av *alternativ 1*.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

**14. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, 05.03.2018:**

Meiner at det skal takast omsyn til både gåande og på hjul, for menneske med nedsett funksjonsevne. Dette er eit område som er svært viktig er universelt utform. meiner at *alternativ 1* er det beste utgangspunktet for å ivareta dette.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

**15. Eldrerådet, 06.03.2018:**

Meiner at *alternativ 1* er det beste då syklende og gåande vert adskilt. Det vil verte stor trafikk i samband med noverande og framtidig utbygging i området, både av barn og eldre.

**Administrasjonen si vurdering:**

Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

**16. Levekårsutvalet, 06.03.2018:**

Rår til at *alternativ 1* vert valt.

**Administrasjonen si vurdering:**

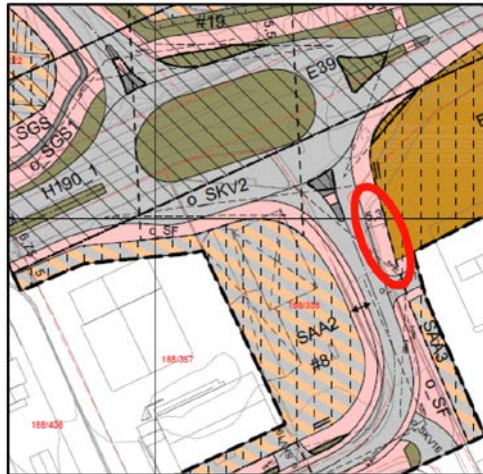
Merknaden er teke til følge, jf. sak 043/18 i PMU, 21.03.2018.

**VURDERING**

I samband med vurdering av merknadene som kom inn ved offentlig ettersyn og høyring, er det gjennomført mindre korrigeringar i planmaterialet.

### **Trafikktryggleik**

Statens vegvesen har bedt om at sykkelfeltet langs Kvassnesvegen vert vurdert forlenga langs Kvassnesvegen innanfor raud markering i kartutsnittet under, fram til gangfeltet sør for den ovale rundkøyringa. Dette for å gi færre konflikstar mellom syklande og gåande.



Fylkesmannen har rådd til at forlenginga av det same sykkelfeltet skal forlengast fram heilt til det planlagde gangfeltet over E39 rett aust for den ovale rundkøyringa. Administrasjonen er samd i Statens vegvesen si vurdering og forstår Fylkesmannen sin tanke om å forlenge feltet heilt opp hit for å knyte det saman med hovudåra for sykkeltransport som ligg på nordsida av E39. Å føre sykkelfeltet heilt opp til overgangen over E39 vil gi eit einssidig sykkel felt i rundkøyringa, noko som vil utgjere ein stor ulykkesrisiko då dette vil føre til sykling motstraums, på feil side av vegen. Dette er understøtta av Norconsult, og administrasjonen støtter seg til deira vurdering. Til 2. gangs handsaming er det difor lagt inn sykkel felt innanfor den raude markeringa, som foreslått av Statens vegvesen.

Statens vegvesen har også bede om eit tillegg i føresegnene: «Det skal vere fokus på trygge løysingar for syklistar ved prosjektering av tiltaka.» Administrasjonen er samd i dette, og det er lagt inn i føresegn § 6.1.

### **Kulturminne**

Ifølge Hordaland fylkeskommune er ikkje noko som tyder på at det kan vere uregistrerte fornminne innanfor planområdet. I tilfelle dette likevel skulle dukke opp, har fylkeskommunen bede om at eventuelle funn fører til stans i gravearbeid og at fylkeskonservatoren får melding, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd. Dette er lagt inn i føresegn § 2.10.

### **Shell-tomta**

Ønska og endringane som St1 Norge AS/Aas-Jakobsen AS har for Shell-tomta (gbnr. 188/358) er knytt til føresegnene i områdeplanen for Knarvik sentrum. I reguleringsplanen som no vert handsama er tomta regulert som «Angitt samferdsleanlegg kombinert med andre hovudformål», det vil i dette tilfellet seie mellombels rigg- og anleggsområde. Etter at anleggsperioden for veganlegget i tilknytning

til opparbeiding av den ovale rundkøyninga på E39 er ferdigstilt, er det områdeplanen for Knarvik sentrum som gjeld for tomta. Endringar i områdeplanen er ikkje tema for dette detaljplanarbeidet.

### **Utnyttingsgrad**

Kvassnesvegen 32 AS, som eig feltet BS17-1, peiker på at feltet er redusert samanlikna med områdeplanen, og at BS17-2 har fått auka utnytting for å kompensere for dette. Dei meiner at likehandsaming tilseier at BS17-1 også får tilsvarende utnytting, som er 25%. Administrasjonen er samd i at likehandsamingsprinsippet bør nyttast, og har som kompensasjon auka utnyttingsgraden i felt BS17-1 frå 230% til 243%, dvs. ei auke på 13%. Då får feltet same utbyggingsmoglegheit i antal kvadratmeter som i områdeplanen, dvs. 8 510 m<sup>2</sup>.

Reikerås industri AS og Kvassnesvegen 4 AS (gbnr. 188/69 og 114), som eig feltet BS17-2, peiker på at arealet deira har vorte redusert gjennom dette reguleringsplanarbeidet med eit areal på 25%. Etter ein avsjekk mot områdeplanen, ser det ut som om Reikerås har tatt utgangspunkt i tomtestorleiken slik den er i dag. Reikerås skriv at dei får redusert tomtearealet frå 6.8 daa i områdeplanen for Knarvik sentrum til 5.1 daa i den reviderte planen (reguleringsplanen for oval rundkøyning). I plankartet for områdeplanen er tomtestorleiken vist som 5.5 daa, mens den samla tomtestorleiken for gbnr. 188/69 og 114 i dag er 6.8 daa. Reduksjonen i tomtestorleik frå områdeplanen til reguleringsplanen er difor frå 5.5 daa til 5.1 daa, det betyr at reduksjonen ikkje er på 25%, men på 8%. Men arealføremålet er endra frå bustad i områdeplanen til sentrumsføremål i reguleringsplanen, og utnyttinga er samstundes auka frå 150 %BRA til 200 %BRA. BS17-2 var tidlegare på 5.5 daa, og med 150% utnytting var det då mogleg å føre opp 8 250 m<sup>2</sup> her. No er området på 5.1 daa, og med ei utnytting på 200% er det mogleg å føre opp 10 200 m<sup>2</sup>. Det kan no førast opp 1 950 m<sup>2</sup> meir gjennom denne reguleringsplanen enn det områdeplanen for Knarvik sentrum opnar for. Reikerås industri AS og Kvassnesvegen 4 AS peiker på at det er ulik utnyttingsgrad mellom BS17-1 og BS17-2. Områdeplanen har som prinsipp at det skal vektleggast høgast utnytting nærast sentrum, og dette er vidareført i reguleringsplanen.

### **Anleggsfasen**

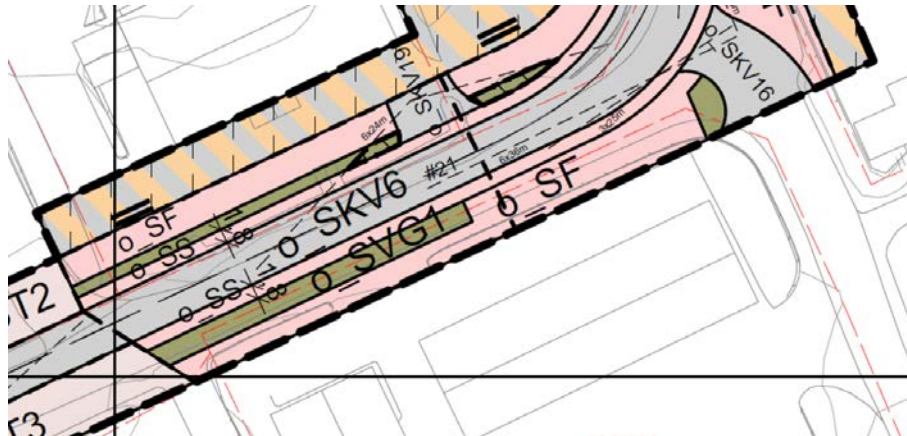
Eigarar og leigetakarar i felt BS17-1 og BS17-2 er bekymra for korleis drifta deira blir i anleggsfasen, og korleis riggområde vil verke inn på eigne utbyggingsplanar. Felt BS17-2 ønsker at rigg- og anleggsområdet vert fjerna frå deira areal. Administrasjonen forstår bekymringene. Når det gjeld ønsket om flytting av rigg- og anleggsområde #7, er dette diverre ikkje mogleg viss ein skal sikre ei akseptabel og trygg gjennomføring av vegprosjektet. Arealet er naudsynt for å kunne etablere endringa på E39, og skal sikre mellombels tilkomst og trafikkomlegging i anleggsperioden. Eventuell bruk av dette arealet som riggområde vil verte vurdert i arbeidet med byggeplan, som føregår på eit seinare tidspunkt. Det stemmer at parkeringsplassar langs E39 vil forsvinne. Varelevering vil verte sikra under heile anleggsperioden, og mellombelse løysingar vil verte avklart som ein del av byggeplanen, i dialog med grunneigar.

Det er bede om at fortau på sørsida av E39, langs BS17-2, vert revurdert eller utsett. E39 vil i utgangspunktet verte bygd som eit samla anlegg med tosidig gangsystem. Det kan vere aktuelt å utsetje bygging av fortauet mellom BS17-2 og E39. Dette kan vere ein fordel med tanke på at BS17-2 vert utvikla etter at arbeidet med E39 er ferdigstilt. Om ein skal legge til rette for opparbeiding av det aktuelle fortauet i samband med framtidig utbygging innanfor BS17-2, må vurderingane som ligg til

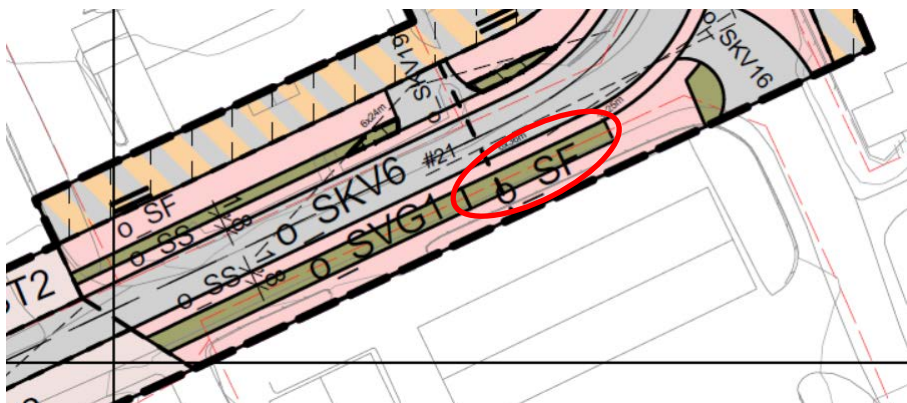
grunn i byggeplanen ta stilling til. Ein byggeplan er ein teknisk plan som Statens vegvesen utarbeider som er ein ytterlegare detaljering av reguleringsplanen og som stiller krav til gjennomføringa og utforminga av resultatet.

### Grøntareal

Utanfor nordsida av det planlagde helsehuset (gbnr. 188/323) er det innanfor område o\_SVG1 opna for etablering av HC-parkeringsplass og avstigningslommer. Ved offentlig ettersyn låg det inne fortau aust for dette feltet, sjå kartutsnitt under:



I illustrasjonsplanen er det vist trær på denne staden. Intensjonen i områdeplanen – noko som er understøtta i Gatebruksplanen – er at det skal vere grønne årer mellom fortau og sykkelfelt langs heile Kvassnesvegen. Rammeløyyet som er gitt for helsehuset også har grønntareal her. For å understøtte moglegheita til etablering av trær og grønt bunndekke også utanfor helsehuset, som langs resten av Kvassnesvegen, er dette lagt inn i plankartet. Det vil ikkje vere mogleg å etablere avstigningslommer eller parkeringsplassar i det forlenga arealet, men dette vil framleis vere mogleg innanfor o\_SVG1. Trær og grønt bunndekke vil vere eit positivt tilskot til bygget og Kvassnesvegen som heilskap, og vil vere i tråd med både godkjent landskapsplan for helsehuset og Gatebruksplanen. Utsnitt av plankartet er vist under.



### Rekkefølgekrav

Det er oppdaga at eit av rekkefølgekrava knytt til BS17-1 har falt ut i overgangen mellom områdeplanen for Knarvik sentrum og denne reguleringsplanen. Dette gjeld opparbeiding av torg og gatetun, felt o\_ST3. Det har ikkje vore intensjonen at rekkefølgekravet skulle gå ut, og det har ikkje

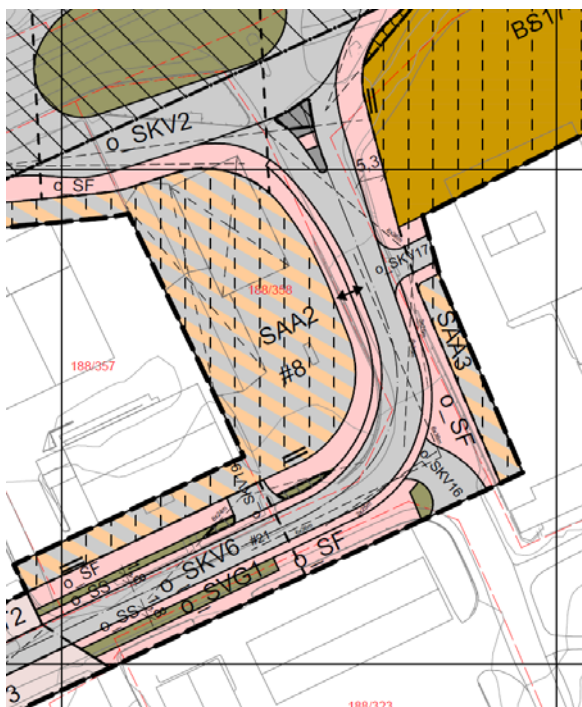
kome fram spesifikk informasjon i planprosessen som tilseier at dette skal gå ut. Administrasjonen har difor lagt inn rekkefølgekravet i føresegnene gjennom tabell i § 4.4, markert med ein «s» (som står for «Minimum sikra opparbeiding, eller heilt eller delvis opparbeidd før det kan gjevast løyve til nybygg eller utviding av eksisterande bruk») i feltet «BS17-1/O\_ST3».

### Oppsummering og tilråding

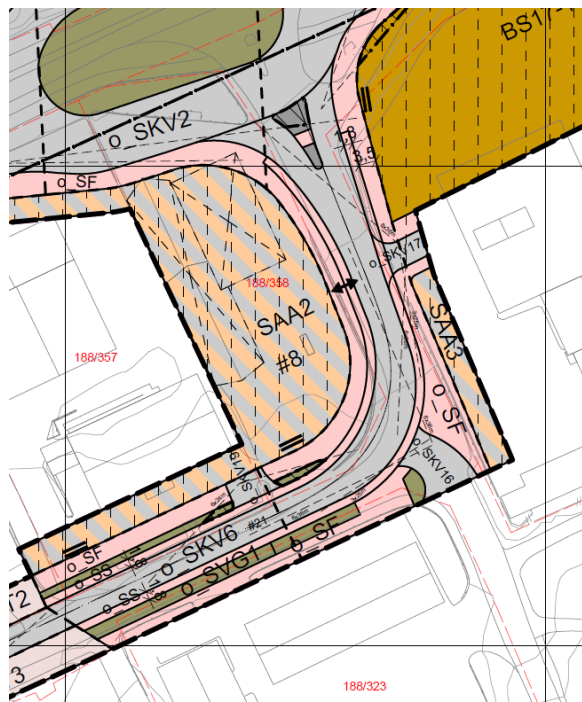
Administrasjonen si vurdering er at dette er ein godt gjennomarbeidd reguleringsplan, og korrigeringane som er lagt inn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn og høyring.

Oversikt over korrigeringar som er lagt inn i planmaterialet, datert 10.04.2018:

- **Plankart:**
  - Sykkelfelt er forlenga frå starten av o\_SKV17 til overgang sør for oval rundkøyring (sjå kartutsnitt under).
  - Grøntbelte har blitt forlenga i den nordaustlege enda o\_SVG1 (sjå kartutsnitt under).



Opphavleg plankart.



Plankart med forlenga sykkelfelt og grønntelbe.

- **Føresegner:**
  - Tillegg til føresegn § 2.10: «Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ein nærare gransking av staden, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.»
  - Tillegg til føresegn § 4.4: det er sett inn ein «s» for O\_ST3/BS17-1 i tabellen.

- Tillegg til føresegn § 6.1: «Det skal vere fokus på trygge løysingar for syklistar ved prosjektering av tiltaka.»
- Endring i føresegn § 5.1.4: utnytting for område BS17-1 er endra frå 230% BRA til 243% BRA.
- **Teikningshefte:**
  - Feil i teikningsheftet når det gjeld type trapp ned til undergang ved Stallane er retta opp på side 4, 5, 8, 15, 36, 43, 44, 45 og 46.

Administrasjonen tilrår at planen vert vedteke slik den ligg føre.

.....

#### **Vedlagte saksdokument:**

|                                                                                                                       |        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Føresegner                                                                                                            | 221132 | 10.04.2018 |
| Plankart                                                                                                              | 221638 | 12.04.2018 |
| Planskildring                                                                                                         | 221137 | 10.04.2018 |
| Illustrasjonsplan                                                                                                     | 221133 | 10.04.2018 |
| Teikningshefte                                                                                                        | 221138 | 10.04.2018 |
| Merknadsoppsummering off ettersyn                                                                                     | 221134 | 10.04.2018 |
| Innspill til alternativ 1 til plan for E39 i Knarvik sentrum                                                          | 205012 | 11.04.2018 |
| Innspill til alternativ 2 til plan for E39 i Knarvik sentrum                                                          | 205013 | 11.04.2018 |
| Uttale til plan                                                                                                       | 208620 | 11.04.2018 |
| Fråsegn til offentleg ettersyn - Reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - PlanID 1263-201702                         | 210392 | 11.04.2018 |
| Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum                                                                      | 212072 | 11.04.2018 |
| Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring                                                   | 212618 | 11.04.2018 |
| Merknad til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - planID 1263-201702                             | 213014 | 11.04.2018 |
| Merknad til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - planID 1263-201702                             | 213015 | 11.04.2018 |
| Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - Plan ID 1263-201702                             | 213249 | 11.04.2018 |
| resultset_913_380_vedlegg1.pdf                                                                                        | 213250 | 11.04.2018 |
| Uttale til reguleringsplan - E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - Plan ID 1263-201702                             | 213256 | 11.04.2018 |
| Fråsegn - Offentleg ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - Lindås kommune.pdf       | 213825 | 11.04.2018 |
| Samordna uttale med motsegn - Lindås – Gnr. 188, bnr. 66 69 116 357 741 m fl - E39 Knarvik sentrum - Detaljregulering | 214259 | 11.04.2018 |
| E39SVV                                                                                                                | 214260 | 11.04.2018 |
| Merknad til reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum -                                                                 | 214554 | 11.04.2018 |



oval rundkøyring

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

| <b>Doknr</b> | <b>Type</b> | <b>Dato</b> | <b>Tittel på saksdokumentet</b> |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr        | Type        | Dato        | Tittel på journalpost           |

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 056/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar   | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Kristin Nielsen | 14/1855    |

## Fastsetting av planprogram for områdeplan for Ostereidet - planID 1263-201801

### Vedlegg:

PlanprogramFråsegn - høyring av planprogram og varsel om oppstart av områdeplan for OstereidetUttale til oppstartsmelding og høyring av planprogram for Ostereidet sentrumMerknad til planprogram og varsel om oppstart av områdeplan for OstereidetNVE sitt generelle innspel til varsel om oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for OstereidetMerknad - høyring av planprogram og varsel om oppstart av områdeplan for OstereidetInnspel til Områdeplan OstereidetInnspel til oppstart av områdeplan med planprogram for OstereidetHøyringsuttaleInnspel til områdeplan for Ostereidet - planID 1263-201801Merknad - høyring av planprogram og varsel om oppstart av områdeplan for OstereidetHøyring i samband med planprogram for Ostereidet

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

\*\*\*\*\*

### Saksopplysningar:

#### POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

## BAKGRUNN

Plan- og miljøutvalet fatta 24.01.2018 , sak 014/18, vedtak om å legge framlegg til planprogram ut til offentleg ettersyn og høyring, og å melde oppstart av områdeplan for

Ostereidet.

Planprogrammet og oppstartsvareselet har vore ute til offentlig ettersyn og høyring i perioden 07.02.2018-21.03.2018. Det kom inn til saman 11 innspel frå offentlege mynde og private (innbyggjarar, lag og organisasjonar). Saka har også vore til uttale i kommunale råd og utval. Det kom innspel til både planprogrammet og oppstartsvareselet. I dette saksframlegget – som omhandlar planprogrammet – vil innspela som er knytt til m.a. overordna føringar, utgreiingar og avklaringar av omsyn som skal ivaretakast i planarbeidet verte handsama. Innspela knytt til oppstartsvareselet for områdeplanen, og som i hovudsak omfattar ønske om utforming av planframlegget, er oppsummert i korte trekk. Desse vil i hovudsak vidareførast til arbeidet med planutforminga og verte vurdert i den samanheng.

Alle innspela og uttalene knytt til planprogrammet vert gjennomgått – med administrasjonen si vurdering etter kvart innspel – under saksframlegget «Framlegg til planprogram og oppstart av Områdeplan for Ostereidet» som er vist i kursiv under.

## Sakspapir

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-------|------|------|
|        |       |      |      |
|        |       |      |      |
|        |       |      |      |
|        |       |      |      |
|        |       |      |      |

|                                              |  |                   |
|----------------------------------------------|--|-------------------|
| <b>Saksbehandlar</b><br>Marte Hagen Eriksrud |  | <b>ArkivsakID</b> |
|----------------------------------------------|--|-------------------|

### ***Framlegg til planprogram og oppstart av Områdeplan for Ostereidet***

#### ***Vedlegg :***

*Framlegg til planprogram\_Områdeplan for Ostereidet\_150118*

#### ***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.*

.....

#### **Plan- og miljøutvalet - 014/18**

#### ***PM - behandling:***

*Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.*

**PM - 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.*

.....

**Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 010/18**

**RMNF - behandling:**

*Orientering til saka v/Marte Eriksrud-rådgjevar Plan*

*Rådet meiner at det i planarbeidet og i planprogrammet må takast spesielt hensyn til menneske med nedsett funksjonsevne. Det skal være universiell utforming gjennom heile planen.*

**RMNF - vedtak:**

*Rådet meiner at det i planarbeidet og i planprogrammet må takast spesielt hensyn til menneske med nedsett funksjonsevne. Det skal være universiell utforming gjennom heile planen.*

**Eldrerådet - 006/18**

**ER - behandling:**

*Marte Eriksrud orienterte til saka.*

*Ingen merknader, samrøystes.*

**ER - vedtak:**

*Elrerådet har ingen merknader.*

**Levekårsutvalet - 012/18**

**LE - behandling:**

*Orientering til saka v/Hogne Haugsdal-ass.rådmann*

*Ingen merknader, samrøystes.*

**LE - vedtak:**

**Uttale i Levekårsutvalet -  
06.03.2018**

*Ingen merknader.*

**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 varsling av planoppstart.*

*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 offentlig 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.*

.....

## **MERKNADER OG INNSPEL TIL INNHALDET I PLANPROGRAMMET**

Det kom inn totalt 11 innspel til planprogrammet frå offentlege mynde og private (innbyggjarar, lag og organisasjonar) i høyringsperioden. I tillegg har saka vore til uttale hos Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet, Levekårsutvalet og Ungdomsrådet. Innspela vert gjennomgått under.

### **1. Fylkesmannen i Hordaland, 21.03.2018:**

Fylkesmannen meiner det er positivt at kommunen har utvida planområdet, og på den måten fangar opp fleire problemstillingar.

Dei forstår planprogrammet slik at kommunen skal gjere utgreiingar av omfanget av ny bustadutvikling i senterområde opp mot satsinga på Knarvik som regionsenter, samt prognoser for befolkningsutvikling og utviklinga i bustadmarknaden, og på bakgrunn av dette på nytt vurdere omfang av bustader i planen. Fylkesmannen er positiv til dette, og meiner at også arbeidsmarknaden må vere ein sentral del av utgreiingane.

Vidare informerer dei generelt om organisering av planprosessen med tanke på deltaking frå barn og unge, om areal som skal nyttast av barn og unge, samt folkehelse som del av arealplanlegging.

Fylkesmannen viser til at det i planprogrammet er vist til rikspolitiske retningslinjer for universell utforming, og peiker på at det også er eit tema i kommuneplanen. Reguleringsplanen bør ha som mål at ein høg andel av bustadene og uteområda er universelt utforma. Dei informerer vidare om at kommunen dei siste åra har arbeidd aktivt med bruk av velferdsteknologi for at eldre skal kunne bu lenger

heime, og at tilgang på universelt utforma bustader er ei føresetnad for dette.

Fylkesmannen viser til at store delar av planområdet ligg innanfor omsynssone landbruk, og legg til grunn at landbruks- og kulturlandskapsinteressene vert vurdert grundig.

Til slutt informerer dei generelt om ROS-analyse og risiko for flaum og skred som ein del av planarbeidet.

**Administrasjonen si vurdering:**

Kommunen skal i samband med revisjon av m.a. arealdelen av kommuneplanen gjennomføre analyse- og utgreiingsarbeid, jf. omtale i vedteke planprogram. Kunnskapen frå dei ulike utgreiingane skal leggjast til grunn også for arbeidet med Ostereidet. Utover dette, vil det ikkje verte gjennomført eigne utgreiingar av arbeidsmarknaden knytt opp til Ostereidet.

Innspel frå fylkesmannen som omhandlar barn og unge si deltaking i planarbeidet, samt folkehelse som del av planlegginga, inngår som ein del av planarbeidet framover.

Både punktet om medverknad og universell utforming inngår i formålsparagrafen for plan- og bygningslova, og skal ivaretakast i det vidare planarbeidet.

Informasjon frå fylkesmannen om at store delar av planområdet ligg i omsynssone landbruk, ROS-analyse og risiko for flaum og skred, er innspel til oppstartsvarselet og vert vidareført i planarbeidet.

**2. Hordaland fylkeskommune, 19.03.2018:**

Fylkeskommunen informerer om at dei varsla motsegn og hadde fleire merknader til områdeplan for Ostereidet sentrum (del I), at det er gjennomført dialogmøte og at arbeidet med å avklare motsegn er i prosess. Dei er positive til at kommunen no vel å planlegge Ostereidet i ein heilskapleg og samla plan.

Vidare viser dei til fråsegn til oppstart og offentleg ettersyn for del I, og legg til grunn at kommunen følgjer opp desse merknadene.

Fylkeskommunen er positiv til at planprogrammet stadfestar at omfang av bustadutvikling skal verte vurdert i lys av ei utgreiing som ser bustadutvikling i senterområde opp mot satsinga i Knarvik som regionsenter, samt prognoser for befolkningsutvikling og utviklinga i bustadmarknaden. Viser vidare til at «Regional areal- og transportplan for Bergensområdet» er blitt vedteken etter offentleg ettersyn, og ber om at denne vert lagt til grunn for områdeplanen når det gjeld volum og omfang av bustader og næringsverksemd på Ostereidet.

Dei har tidlegare hatt merknader til utforming av kollektivanlegg og flytting av bussdepot, og ber om at kommunen inviterer til dialog om dette. Vidare ser dei på det som positivt at kartlegging av tilhøva for mjuke trafikantar og trafikkssikker skuleveg inngår som drøftingsemna i planprogrammet.

Hordaland fylkeskommune varsla motsegn til del I av planen til temaet manglande handelsanalyse. Dei merker seg og er positive til at planprogrammet stadfestar at det no skal utarbeidast ein nærings- og handelsanalyse for kommunen. Dei understrekar at dersom planen opnar for meir enn 3 000 m<sup>2</sup> detaljhandel, må det søkast om samtykke frå fylkeskommunen, i tråd med regional planføresegn.



Vidare minner dei om at dokumentasjon av kulturminne og –miljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging, og informerer om at området har potensial for funn av automatisk freda kulturminne.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Innspel som har vore gitt i samband med områdeplanen som berre omhandla Ostereidet senter med deler av omkringliggende vegnett, vil verte vidareført i det samla planarbeidet for heile Ostereidet. Arbeidet med nærings- og handelsanalyse er i gang. Råd og konklusjonar frå dette arbeidet vil vert teke inn i arbeidet med utforming av plan for det framtidige Ostereidet.

Når det gjeld punktet der fylkeskommunen ber om at «Regional areal- og transportplan for Bergensområdet» vert lagt til grunn for områdeplanen, er denne allereie nemnt i planprogrammet som ein av planane som skal nyttast som grunnlagsmateriale for områdeplanen.

Administrasjonen er positiv til å følgje opp den påbegynte dialogen med Skyss om flytting av bussdepot i det vidare planarbeidet, og vil legge til rette for dialog om dette temaet. Vidare tek administrasjonen til etterretning at fylkeskommunen er positiv til at kartlegging av tilhøva for mjuke trafikantar og trafikkssikker skuleveg inngår som drøftingstema i planprogrammet.

Punktet som gjeld kulturminne vert vidareført til planarbeidet.

### **3. Statens vegvesen, 21.03.2018:**

Statens vegvesen viser til deira tidlegare uttaler og tilråding til motsegn (sjå vedlegg). Motsegna vart stadfesta av Fylkesmannen i brev datert 10.01.2017. Vidare opplyser dei om møte mellom kommunen og vegvesenet november 2017 der ulike skisser med vegløyser for Ostereidet vart lagt fram og diskutert. Det var semje om kva løysing kommunen skulle jobbe vidare med, og vegvesenet legg til grunn at dette vert vidareført i det utvida planarbeidet. Dei ber om at deira merknader i den tidlegare planprosessen vert teke med vidare.

Statens vegvesen viser til kap. 2.3.3 i planprogrammet, der arbeidet med kommunedelplanen for E39 er omtalt. Omtalen er ikkje oppdatert i høve fastsett planprogram for E39, og viser til kap. 7.4 i planprogram for E39. Det skal utgreiast 3 ulike løysingar ved Ostereidet, løysing A3 utan kryss og løysing A2 med halvt kryss og fullt kryss. Trasé for alternativa er ikkje fastsett, men hovudlinja vil venteleg liggje på nordsida av dagens E39. Dersom det vert kryss ved Ostereidet, må det påreknast at delar av kryssløysinga kan krevje noko areal på sørsida av dagens E39. Både alternativ A2 og A3 kan verte plassert med nærføring til Ostereidet, og vil verte avklart i planarbeidet. Statens vegvesen ber om at følgjande setning vert endra under kap. 2.3.3:

*«I planprogrammet er det lagt opp til å vurdere to ulike løysingar for framtidig trasé for E39 ved Ostereidet; alt. A2 med halvt kryss ved Ostereidet og alt. A3 som vil passere nord for Ostereidet og ikkje ha kryssløysing mot Ostereidet senter.»*

Forslag til ny setning:

*«I planprogrammet er det lagt opp til å vurdere tre ulike løysingar for framtidig trasé for E39 ved Ostereidet; alt. A2 med enten halvt eller fullt kryss ved Ostereidet og alt. A3 som ikkje har kryssløysing mot Ostereidet senter.»*

Statens vegvesen meiner at ei ny kopling for mjuke trafikantar mellom Ostereidet sentrum og skule-/idrettsområdet, nord for eksisterande fylkesveg, vil vere eit godt supplement til eit tilbod langs bilvegen, spesielt for dei som skal gå mellom dei øvste delane av planområdet. Dei peiker vidare på rekkefølgekrav frå kommuneplanen, §§ 2.43 og 2.7, om fullført gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og skulen. Dette er etter deira syn knytt opp til ferdig anlegg. I kap. 4.4 i planprogrammet er det skildra at ein må sikre kostnadsfordelinga for nytt vegsystem gjennom rekkefølgekrav. Statens vegvesen peiker på at tryggleiken ikkje er ivareteke før anlegget er ferdig bygd, og at ei utbyggingsavtale utan krav om ferdig anlegg er ei dårleg løysing i dette tilfellet.

Vegvesenet er positiv til at kommunen ønskjer å utvikle ein heilskapleg plan for Ostereidet og utarbeide ei nærings- og handelsanalyse som skal avklare omfanget av utbygging på Ostereidet.

**Administrasjonen si vurdering:**

Tidlegare motteke innspel og merknader frå Statens vegvesen vert teke med i det vidare planarbeidet.

Når det gjeld skisse til vegløyning for Ostereidet, vil administrasjonen tydeleggjere dialogen, og valet vert tatt inn i det vidare planarbeidet.

Når det gjeld Statens vegvesen sitt framlegg til endring i planprogrammet under punkt 2.3.3, var den opphavlege teksten som låg kopiert inn frå planprogrammet for kommunedelplanen for E39 slik det låg føre på det aktuelle tidspunktet. I mellomtida har teksten vorte endra, og planprogrammet for E39 er fastsett. Innhaldet i desse to planprogramma må vise det same. Administrasjonen har lagt inn den endelege teksten i planprogrammet for områdeplanen for Ostereidet under punkt 2.3.3.

Administrasjonen tek til etterretning at vegvesenet meiner at ei kopling for mjuke trafikantar nord i planområdet mellom senter- og skule-/idrettsområdet vil vere eit godt supplement til eit tilbod langs bilvegen.

Vegvesenet sine merknader knytt til rekkefølgekrav for å sikre finansiering og etablering av trafiksikker løysing, vert teke inn i planarbeidet og i prosessen med utbyggingsavtale for områdeplanen. Dette er i samsvar med innhaldet i planprogrammet som har lagt ute til offentleg ettersyn og høyring.

**4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 21.03.2018:**

Informerer om deira ansvarsområde som sektormynde og kjem med generelle innspel til planoppstart (sjå vedlegg).

**Administrasjonen si vurdering:**

Innspelet høyrer inn under planoppstart og vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet.

**5. BKK, 12.02.2018:**

BKK informerer om deira ansvarsområde, og viser til deira merknad gitt til områdeplanen for Ostereidet sentrum. Dei viser til vedlagt kart over elektriske

anlegg i det aktuelle planområdet.

Vidare informere dei om forhold som eit planarbeid generelt må ta omsyn til eller forholde seg til, t.d. åtkomst til deira anlegg, terrengendringar, innteikning på plankart. BKK gjer også merksam på byggeforbodsbelte rundt høgspenningsluftleidningar, omsyn som må takast til eksisterande høgspenningskablar og krav til mogleg, ny nettstasjon.

**Administrasjonen si vurdering:**

Innspelet høyrer inn under planoppstart og vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet.

6. **NGIR, 15.02.2018:**

Informerer om krav til tilkomst og plass for henting av avfallsdunkar.

**Administrasjonen si vurdering:**

Innspelet høyrer inn under planoppstart og vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet.

7. **Eikanger Idrettslag, 20.03.2018:**

Eikanger Idrettslag meiner at behovet for ekstra gangveg over utmarka ikkje er stort, og at punkt 4.6 i planprogrammet difor kan gå ut. Det er betre å ha fokus på realisering av nytt fortau langs fylkesvegen.

Dei peiker på at det er viktig at fleirbrukshallen får ei sentral plassering og at den berre får rekkefølgekrav knytt til tilkomst, veg og vatn.

**Administrasjonen si vurdering:**

I kommuneplanen sin arealdel § 2.43, er det fastsett krav om fullført gang- og sykkelveg mellom Ostereidet senter og Ostereidet skule før område T1 vert bygd ut. T1 omfattar skuleområdet med dagens idrettshall. Slik administrasjonen forstår bygdelaget, meiner dei det er tilstrekkeleg å få bygd gang- og sykkelveg ferdig langs fylkesvegen, og sjå vekk frå ein ny gangveg som knyt senterområdet og skulen saman nord i planområdet. Områdeplanen skal ha eit langsiktig perspektiv. Administrasjonen meiner det difor er viktig å vurdere etablering av ein gangveg nord i planområdet. Dersom prosessen viser det ikkje er behov for slikt samband i framtida, eller det vert for vanskeleg å få etablert, kan konklusjonen vere at ei slik løysing ikkje vert lagt inn i planframlegget. Tilrådinga frå administrasjonen er å behalde moglegheita for å vurdere etablering av gang- og sykkelveg mellom senter- og skuleområdet nord i planområdet.

Punkta som gjeld plassering av fleirbrukshallen og rekkefølgekrav knytt til denne, vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet.

8. **Ostereidet Bygdelag, 19.03.2018:**

Meiner at temaet utgreiing om differensierte rekkefølgekrav må inn i planprogrammet, og at fleirbrukshallen berre får rekkefølgekrav som gjeld tilkomst, veg og vatn. Dette for at fleirbrukshallen skal verte kunne realisert snarast mogleg. Meiner også at eventuelle tilbygg på skulane heller ikkje er

trafikkskapande.

Både betre parkering og ny tilkomstveg til barneskulen må inn i planprogrammet som eit eige utgreiingstema.

Ber om at punkt 4.6 («*Ny kopling i nord mellom senterområde og skule, barnehage, kyrkje, og idrettsområde*») går ut, fordi det ikkje er behov for dette.

Bygdelaget støttar planprogrammet når det gjeld sentrumsområdet og at dette får gode utviklingsareal med konsentrert utbygging. Den gode landsbyen med fleire forretnings- og tenestetilbod enn i dag må vere målet.

Ber om at fleirbrukshallen får ei sentral plassering i oppvekstområdet, at symjebassenget vert ivareteke. Meiner at det må sikrast meir skuleareal rundt skulen og at ein må regulere inn fleire parkeringsplassar og betre og ny tilkomst til barneskulen. Ostereidet bygdelag meiner at det bør lagast ein gjennomføringsplan for fylkesvegutbetringa, og at Hordaland fylkeskommune/Statens vegvesen og private utbyggjarar bør inviterast til ei drøfting tidleg i planprosessen, med føremål om å få til eit spleiselag.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Arbeidet med og vurdering av rekkefølgekrav og kva tiltak desse som eit minimum må vere knytt til, inngår automatisk som ein del av planarbeidet. Og arbeidet med utbyggingsavtale vil verte påkopla arbeidet med planen for å sikre gjennomføringa av vedteken plan. Rekkefølgekrav vil difor ikkje inngå som ein del av planprogrammet.

Når det gjeld punktet om at betre parkering og ny tilkomstveg til barneskulen må inn i planprogrammet som eige utgreiingstema, ser administrasjonen at det kan vere mogleg å presisere dette i planprogrammet, Men sidan eit av hovudmåla med planarbeidet er å etablere ny hall, vil det vere naturleg å sjå fleire forhold i skuleområdet i ein større samanheng, også parkering og tilkomst. Administrasjonen meiner det difor ikkje vil vere naudsynt å presisere dette nærare i planprogrammet.

For merknad om fjerning av punkt 4.6 i planprogrammet, sjå vurdering under innspel nr. 7.

Punktet om plassering av fleirbrukshallen og sikring av meir skuleareal rundt skulen, fleire parkeringsplassar og betre tilkomst til barneskulen, samt gjennomføringsplan for fylkesvegutbetringa, er alle innspel som vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet. Det er pågåande dialog med Statens vegvesen om fylkesvegutbetringa, og fylkeskommunen med omsyn til fleire tema i planarbeidet. Det er naturleg å kome inn på gjennomføringa av det endelege planframlegget i arbeidet med utbyggingsavtale som skal gå parallelt med planarbeidet.

#### **9. Lærarane ved Ostereidet barneskule, 22.03.2018:**

Ønskjer at den nye idrettshallen skal ligge så nær skulen som mogleg.

#### **Administrasjonen si vurdering:**

Innspelet er til planoppstart og vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet.

**10. Anne Kristine og Vidar Lehmann, 23.02.2018:**

Informerer om historikk for E39 og meiner at planområdet må utvidast. Fremjar ei alternativ strategi for utvikling av vegsystemet i og utanfor planområdet – inkludert fram til bustadområde utanfor – det er meldt oppstart på (sjå vedlegg for detaljar). Bakgrunnen for dette er ønsket om å ivareta eksisterande innmark, kulturlandskap og bygningar, og samstundes gi god samanheng mellom dei to senterområda.

**Administrasjonen si vurdering:**

I planområdet det er meldt oppstart på er det teke med byggeområde godkjent i arealdel av kommuneplanen frå 2011, og det vil ikkje vere naturleg å ta med ytterlegare areal som m.a. inneheld bustadfelt som er nyleg regulert.

Kommunedelplan for E39 og arbeid med kommuneplanen sin arealdel er i prosess, og delar av innspelet høyrer naturleg inn under desse og vil verte overført til desse sakene.

Dei konkrete forslaga til løysingar må takast innanfor planarbeidet til kvar aktuelle plan, då det i områdeplanen ikkje skal opnast opp for nye byggeområde som ikkje er i samsvar med vedteken arealdel av kommuneplan.

**11. Jorunn Åse og Per Martin Raknes, 06.03.2018:**

Har arealinnspel til gbnr. 233/4 og meiner det ikkje er behov for ny treningsveg. Vil behalde området deira slik det er i dag.

**Administrasjonen si vurdering:**

Innspelet er til planoppstart og vert vidareført til og svart ut gjennom planarbeidet.

**12. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, 05.03.2018:**

Meiner at det i planarbeidet og planprogrammet må takast spesielt omsyn til menneske med nedsett funksjonsevne. Det skal vere universell utforming gjennom heile planen.

**Administrasjonen si vurdering:**

Innspelet vert vidareført til planarbeidet. Universell utforming følgjer som ein naturleg del av nasjonalt lovverk som ligg til grunn, m.a. folkehelselova i tillegg til plan- og bygningslova.

**13. Eldrerådet, 06.03.2018:**

Har ingen merknader.

**Administrasjonen si vurdering:**

Vert teke til etterretning.

**14. Levekårsutvalet, 06.03.2018:**

Har ingen merknader.

**Administrasjonen si vurdering:**

Vert teke til etterretning.

## VURDERING

Det er kome fleire gode innspel og merknader til arbeidet med områdeplan for Ostereidet. Nokon av desse gir ikkje konsekvensar for innhaldet i planprogrammet som vert handsama i denne føreliggande saka. Men dei vert teke med inn i det vidare arbeidet med planutforming av Ostereidet. Innspel og merknader som omhandlar dei konkrete løysingane for det framtidige Ostereidet er difor ikkje vurdert nærare her.

Nokre framlegg til endringar er lagt inn i planprogrammet som skal fastsettast gjennom saka. Ei oppsummering av desse følgjer i kapittelet under.

Det er viktig at nyetablering av idrettshall i skuleområdet vil styrke dette området, og ikkje forringe unødig det som i dag fungerer godt. Lokaliseringa av hallen må difor vurderast opp mot andre viktige omsyn i skuleområdet, som m.a. krav til uteopphaldsareal, logistikk for skulen og tryggleik.

I tillegg til merknadene som er vurdert over, har det kome eit internt innspel i administrasjonen. Byggesaksavdelinga peiker på at det er viktig at planen sikrar ei heilskapleg løysing for avløp og slokkevatn for heile planområdet, samt eksisterande busetnad. Administrasjonen si vurdering er at det parallelt med områdeplanen skal utarbeidast ein VA-rammeplan for planområdet, i samsvar med dei kommunale retningslinene, og at det er naturleg å vurdere å innlemme eksisterande busetnad i dette arbeidet.

### Endringer som er utført i planprogrammet

- Statens vegvesen ber om at følgjande setning vert endra under kap. 2.3.3:

*«I planprogrammet er det lagt opp til å vurdere to ulike løysingar for framtidig trasé for E39 ved Ostereidet; alt. A2 med halvt kryss ved Ostereidet og alt. A3 som vil passere nord for Ostereidet og ikkje ha kryssløysing mot Ostereidet senter.»*

Og har kome med forslag til ny setning:

*«I planprogrammet er det lagt opp til å vurdere tre ulike løysingar for framtidig trasé for E39 ved Ostereidet; alt. A2 med enten halvt eller fullt kryss ved Ostereidet og alt. A3 som ikkje har kryssløysing mot Ostereidet senter.»*

Administrasjonen har lagt den foreslåtte endringa inn i planprogrammet.

- To kapittel etter kvarandre har nr. 2.3.3. Det siste kapittelet med dette nr, «Andre lokale føringar», er endra til kap. 2.3.4.
- I framdriftsplanen på side 11, var dei tre nedste framdriftspunkta under år 2018 opphavleg lagt her ved ein feil («Januar: Handsaming merknader», «Februar: 2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet», «Mars: Vedtak i kommunestyret») Desse er no flytta inn under år 2019.

## **Oppsummering og tilråding**

Administrasjonen si vurdering er at dei korrigeringsane som er lagt inn, er av ein slik karakter at det ikkje er behov for å legge planprogrammet ut til nytt offentleg ettersyn.

Administrasjonen meiner at planprogrammet legg til rette for ei god utvikling av Ostereidet, og tilrår at planprogrammet vert fastsett slik det ligg føre.

.....

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 057/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar         | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Christian H. Reinshol | 15/4127    |

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

### Vedlegg:

Planskildring endringFøresegner Alver næringsområde, revidert  
13.04.2018PlankartMerknadsskjemaUttale til reguleringsplan Alver næringsområde - mindre endring  
av reguleringsplan - plan-ID 1263-201206Høyring av mindre endring av reguleringsplan Alver  
næringsområde - plan-id 1263-201206Vedk plandokument endring Alver næringsområde

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

\*\*\*\*\*

### Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

### Bakgrunn

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

Endringa gjeld internt regulert vegsystem, men har også verknad for oppdeling av



næringsareala innanfor planområdet og for byggegrenser fastsett av kommunestyret i vedtak av saka. Det ligg inne rekkefølgjekrav som sikrar at tilkomst til næringsareal i sør er på plass før eventuelle bygg kan etablerast som hindrar ei slik tilkomst. Det vert vist til vedlagte planskildring for detaljar knytt til endringane.

## Vurdering

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 058/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar          | ArkivsakID |
|------------------------|------------|
| Ingrid Bjørge Pedersen | 17/3179    |

## Dispensasjon for arealoverføring og oppføring av sikringshytte og løyve til arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle

### Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 224/10 Fjelle - arealoverføring  
Søknad arealoverføring, Kalvedalen i Lindås kommune  
Uttale søknad om arealoverføring - gbnr 224/8 Fjelle  
Gjennomføringsplan  
Redegjørelse for tiltaket  
Teikningar  
Situasjonsplan  
Nabovarsel  
Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon  
2018-02-27 byggesøknad ny sikringshytte, Kalvedalen  
Fråsegn til søknad om etablering av sikringshytte på - gbnr 224/8 Fjelle

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

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

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 m og 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca 1000 m<sup>2</sup>.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### Bortfall av løyve

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

### 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: 224/8 og 224/10

Heimelshavar av gbnr 224/8: Gisle Hodneland, Jorunn S. Hodneland, Ingunn Oddny Kolås, Ida Marie Nordahl og Berit Karin Sæverås

Tiltakshavar: Bergen og Hordaland Turlag

Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedomen. Det ligg føre fråsegn frå heimelshavar datert 14.09.2017.

### **Saka gjeld:**

Det er søkt om arealoverføring av ca 1000 m<sup>2</sup> frå gbnr 224/8 til gbnr 224/10 som er eigd av Nordhordland turlag. Det nye arealet skal nyttast til etablering av sikringshytte knytt til Kalvedalen turisthytte på gbnr 224/10. Søknad om rammeløyve for etablering av sikringshytta er sendt inn i etterkant som ei eiga sak. I denne saka vert søknad om dispensasjon både for arealoverføring og for oppføring av sikringshytte handsama. Søknad om sikringshytte har saksnummer 18/703.

Arealet skal nyttast til ny friluftshytte med ei BYA på 60 m<sup>2</sup> og eit bruksareal på ca 86 m<sup>2</sup>. Hytta skal ha ca. 18 sengaplassar, opphaldsrom, kjøkken og ei vedovn.

Administrasjonen har vore i dialog med Bergen og Hordaland Turlag vedkomande behov for etablering av hytte nummer 2. De opplyser om at dette er eit sikkerhetstiltak de har iverksatt de siste åra der det minimum vert etablert 2-3 hytter saman som kan nyttast til dømes ved brann. Dei har no eit prosjekt der det vert sett på mogelegheit til å etablere hytte nummer 2 der det i dag kun ligg ei hytte frå før.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som LNF. Området ligg innanfor nedslagsfeltet til Eikefetvassdraget. Arealet ligg ikkje innafor området for dyrka eller dyrkbar mark.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore til uttale hos Fylkesmannen i Hordaland og NVE. De har ikkje merknader til søknaden.

Vidare har søknad vore til uttale hos kommunen sitt landbrukskontor. Det er gjeve løyve til

arealoverføring etter jordlova § 12.

### **Nabovarsling**

Område er å rekne som utmarksområde utan naboar og gjenbuar i nærleiken.

Administrasjonen vurderer det slik at det ikkje er naudsynt med nabovarsle i denne saka, jf. pbl § 21-3 2.ledd.

### **Plassering**

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 24.10.2017. Det går fram av søknad at dette er eit kupert område. Framtidig sikringshytte er søkt plassert på ei flate.

### **Dispensasjon**

Tiltaka krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel, og frå føresegn 5.5 i kommuneplanen om avstand til vassdrag.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Bergen og Hordaland Turlag søker om å overføre tilleggsareal til eksisterende tomt i Kalvedalen.

Årsakene til behovet er ønske om oppføring av en ny sikringshytte i tilknytning til eksisterende turlagshytte.

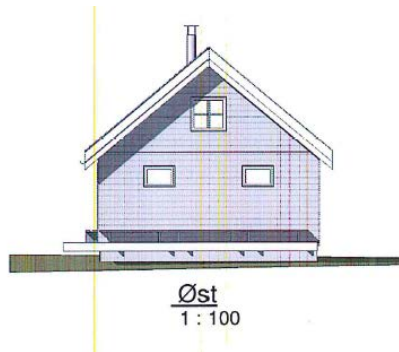
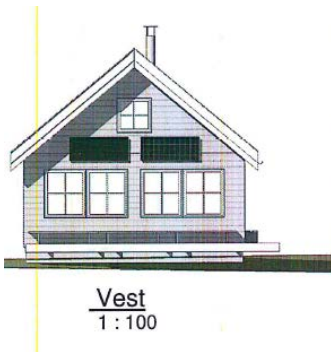
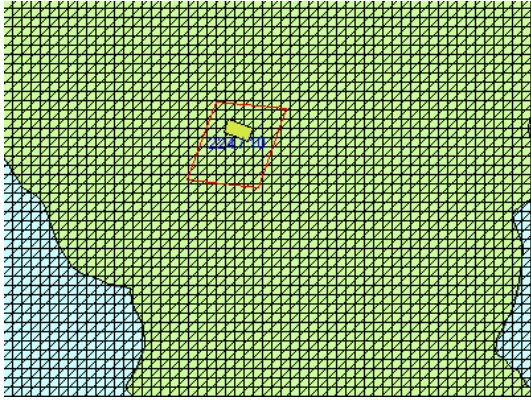
Vi håper at Lindås kommune snarest kan behandle saken å gjennomføre oppmåling på tomten før vinteren, byggesøknad på ny hytte vil bli sendt over nyttår.

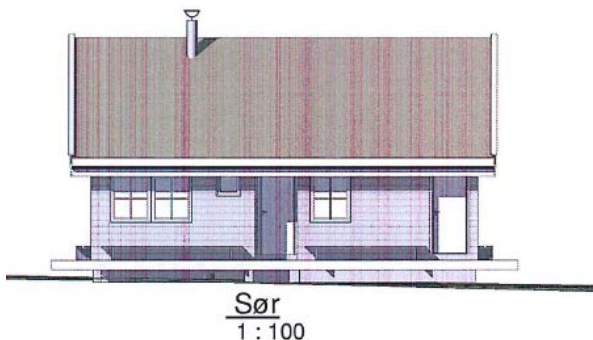
Bergen og Hordaland Turlag planlegger å bygge ny sikringshytte, i tilknytning til eksisterende Kalvedalen Turisthytte. Både den nye sikringshytten og eksisterende Turisthytte skal være offentlig tilgjengelig.

Sikringshytten er en sikkerhetsmessig forutsetning ved drift av turisthytter i høyfjellet, når det ikke finnes annen bebyggelse i nærheten. I tillegg til sikkerhets-aspektet vil sikringshytten innebære en kjærkommen økning i antall overnattingsplasser totalt sett.

Sikringshytten har hems / loft med soveplasser. Til sammen vil sikringshytten har ca. 18 sengeplasser og like mange sitteplasser i oppholdsrom. Det planlegges plassbygd kjøkkeninnredning med oppvaskkum og hyller. Videre kokemuligheter basert på gass. Videre også plassbygde senger og benker og hyller. Hytten har en ovn og stålpipeline. Sikringshytten får 150 mm isolasjon i yttervegger og 200 mm isolasjon i gulv og tak. Dette er et fravik fra TEK 10. / TEK 17

### **Kart/bilete**





Det vert elles vist til søknad mottatt 24.10.2017.

## Vurdering

### Vurdering av pbl § 26-1

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

Området er kupert, men har eit mindre areal som er flatt der omsøkte sikringshytte er søkt plassert. I vår vurdering har det vore avgjerande at ei sikringshytte vert etablert utan større terrenginngrep eller støttemurar. Administrasjonen vurderer difor at til dette føremålet er tomte egna då det er funnet ei naturleg flate som både legg sikringshytte ned i terrenget og at ein samstundes unngår terrenginngrep.

## Dispensasjon

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon



kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

Det er administrasjonen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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.

Vurderingstemaet for administrasjonen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. I dette området er det ikkje tradisjonell landbruksdrift, men områda er brukt til rekreasjon og friluftsliv.

I vurderinga av omsyn vert det lagt vekt på at arealoverføringa og oppføring av sikringshytte er eit tiltak som vidarefører allereie etablert bruk av området som turlagshytte, og at dette er eit tiltak som kjem ålmenta til gode.

Vidare vert det vist til at det allereie er ei etablert turisthytte på staden og det nå er snakk om ei vidareføring av dette føremålet i form av eit bygg nummer to for overnatting. Arealoverføring gjeld for 1 mål, men det er kun ein liten del av dette som skal nyttast og det resterande arealet vert uberørt og kan nyttast som før. Det går fram av søknad at dette er eit ledd i å legge til rette for å nytta naturområdet meir og trygga eksisterande bruk. Vi syner her til rammesøknad for etablering av sikringshytta:

*Sikringshytten er en sikkerhetsmessig forutsetning ved drift av turisthytter i høyfjellet, når det ikke finnes annen bebyggelse i nærheten. I tillegg til sikkerhets-aspektet vil sikringshytten innebære en kjærkommen økning i antall overnattingsplasser totalt sett.*

Administrasjonen er positiv til tiltak som kan trygga bruk av eksisterande hytte. Det vert ikkje opna opp for større terrenginngrep, det vil kun vere opning for dispensasjon for bygg som ligg naturleg i landskapet. Då føremålet med tiltaket er ei turlagshytte, er vurderinga at området fortsatt vil framstå som eit attraktivt friluftsområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at omsyna bak arealføremålet og avstand til vassdrag ikkje vert sett vesentleg til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

Lenke til innsyn:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017003179&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003179&)

Lenke til innsyn for rammesøknad om sikringshytte:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018000703&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000703&)

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 059/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar          | ArkivsakID |
|------------------------|------------|
| Ingrid Bjørge Pedersen | 17/2323    |

## Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland

Vedlegg:

Søknad om oppretting / endring av matrikkeleining - gbnr 11/14 og 11/30 Høllelandsaks.  
nrOpplysningar i saka - gbnr 11/14 og 11/30 Hølleland - Hosøy

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### 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: 11/14 og 11/30

Adresse: Stranda 804 og 822

Tiltakshavar/eigar: Anne Lise og Ian Cooper er eigar av begge eigedomane

### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av om lag 800 m<sup>2</sup> frå gbnr 11/30 til gbnr 11/14. Det går fram av søknad at føremålet er å få bustad og garasje på gbnr 11/14 inn på eiga bruksnummer.

Etter arealoverføringa vil eigedommane har eit gjenverande areal på ca 3,9 mål for gbnr 11/30 og nytt areal for gbnr 11/14 vil bli ca 1,7 mål.

### Planstatus

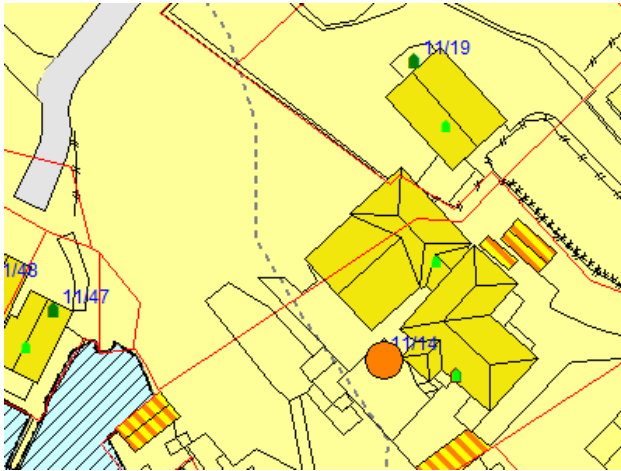
Arealet som skal overførast ligg i område sett av til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel og delar av arealet ligg innafor kommuneplanen si byggegrense mot sjø.

### Dispensasjon

Arealoverføringa krev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen punkt 1.1. og byggegrense mot sjø.

### Kart/Foto





Utklipp i frå kommuneplanen syner byggjegrænse mot sjø.

### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Tomta er knytt til privat vassverk og privat avlaup

### **Vurdering av pbl § 26-1**

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

Arealet som inngår i søknad er i kommuneplanen sett av til bustadføremål, og arealoverføring gjeld for uendra bruk. Dette vert eit tilleggsareal til eksisterande bustadtomt og skal ikkje fungere som eiga tomt. Arealet er kupert og eignar seg ikkje som tilkomstveg til sjø. Administrasjonen si vurdering er at areala har lik status for ålmenta om areala ligg til det eine eller andre bruksnummeret.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

*«Arealoverføringen innbefatter ikke direkte strandlinje. Arealet det søkes om er kun en knaus*

*Som naturlig burde ha tilhørt vår eiendom br.nr.11 gr.nr.14.Grunnen til at vi ber om*

*Arealoverføringen er at tidligere eier av vår eiendom hadde bygget garasje på br.nr.11*

*Gr.nr.29 30 33 39 sin eiendom. Dette ble vi ikke gjort oppmerksom på før Lindås*

*kommune var på befaring tidligere I år.»*

Det har i denne saka vore ei dialog mellom kommunen og tiltakshavar i denne saka vedkomande tomtestørrelse, men vår vurdering etter plan- og bygningslova § 26-1 er at den delen som er søkt overført, har ein plassering som gjer den meir naturleg knytt til bruknummer 14.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje gjeve uttale i saka.

### **Vurdering**

#### **Dispensasjon**

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

For det første må dei omsyna som ligg bak 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 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.

Innafor strandsona ligg det eit særskilt vern for å halde den fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, særskilt ferdsel, friluftinteresser og landskapsinteresser.

Det har i denne saka vore ei dialog mellom kommunen og tiltakshavar vedkomande storleik på det arealet som skal overførast. Slik det går fram av søknad gjeld arealoverføring for å få bustad og avkøyrslø inn på eiga bruksnummer, da deler ligg på nabotomt i dag. Men ein ser at den delen som er søkt overført, har ein plassering som gjer det meir naturleg knytt til bruknummer 14, og er samstundes ikkje egna for bebyggelse eller tilkomst til sjø. Arealoverføring gjeld for uendra bruk, og vert lagt til eit anna bruksnummer av omsyn til å få

rydda opp i eigedomsgrenser.

Det vert presisert at sjølv om arealet er avsett til bustadføre mål vil strandsonevernet vidare vere uendra og ein ser ikkje det som mogeleg eller pårekneleg med framtidig utbygging på dette arealet på grunn av terrengtilhøva. Administrasjonen si vurdering er at areala har lik status for ålmenta om areala ligg til det eine eller andre bruksnummeret, og sjølv arealoverføringa vil ikkje føre til at strandsonevernet vert skadelidande som følgje av at arealet vert lagt til bruksnummer 14.

Omsyn bak plankravet skal sikre god og heilskapleg utbygging og bruk av eit område. Med mindre det er opna opp for unntak i overordna plan skal alle områder i kommunen inngå i reguleringsplan før bygging eller deling kan skje.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er per i dag naudsynt å få rydda opp i eigedomsgrensa for desse eigedomane, då bustaden på gbnr 11/14 ligg delvis innafor bnr 30.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til utarbeiding av reguleringsplan og byggegrense mot sjø i kommuneplanen 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017002323&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002323&)

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 060/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Per Sveinar Morsund | 18/289     |

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

### Vedlegg:

Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon for to tilbygg - gbnr 196/111 MidtgårdB-1 Søknad om dispensasjonC-2 Erklæring vedr. nabogrenseD-1 2882\_Situasjonsplan 1\_500D-2 2882\_Situasjonsplan 1\_1000E-11 2882\_B101\_Tilbygg\_PerspektivE-1 2882\_C104\_Carport\_PlantegningE-2 2882\_C106\_Carport\_SnittE-3 2882\_C105\_Carport\_FasaderE-4 2882\_C103\_Carport\_KonstruksjonE-5 2882\_C102\_Carport\_Perspektiv\_2E-6 2882\_C101\_Carport\_PerspektivE-7 2882\_B102\_Tilbygg\_PlantegningE-8 2882\_B104\_Tilbygg\_SnittE-9 2882\_B106\_Tilbygg FasaderE-10 2882\_B103\_Tilbygg\_Perspektiv\_Stålf-1 Redegjørelse til byggesøknadQ-1 Uttalelse SVV, DispensasjonVedtak om samtykke og gebyr - arbeidsmiljøloven § 18-9 - gbnr 196/111 Midtgård

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

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

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

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

### **Bortfall av løyve**

*Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i*

*lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.*

**Saksopplysninger:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

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

**Saksopplysningar**

Eigedom: 196/111

Adresse: Leknesvegen 254

Tiltakshavar/eigar: Eknes karosseri AS

Ansvarleg søkjar: Helgesen tekniske-bygg AS

**Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg på 93 m<sup>2</sup> og carport 143m<sup>2</sup>. Areal skal nyttast til lager og biloppstilling. Areal vert også i dag nytta til føremålet, men det er ynskjeleg å utbedre areala for meir hensiktsmessig bruk.

**Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

**Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket påverkar ikkje eksisterande situasjon.

**Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

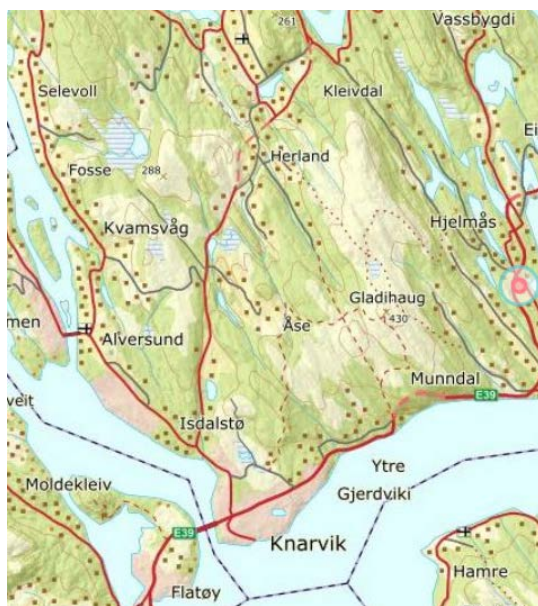
Tiltaket påverkar ikkje eksisterande situasjon.

**Planstatus, Kart/Foto**

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen er definert som delvis næring og LNF.

|          |                                        |
|----------|----------------------------------------|
| Oversikt | Kommuneplan med eksisterande situasjon |
|----------|----------------------------------------|

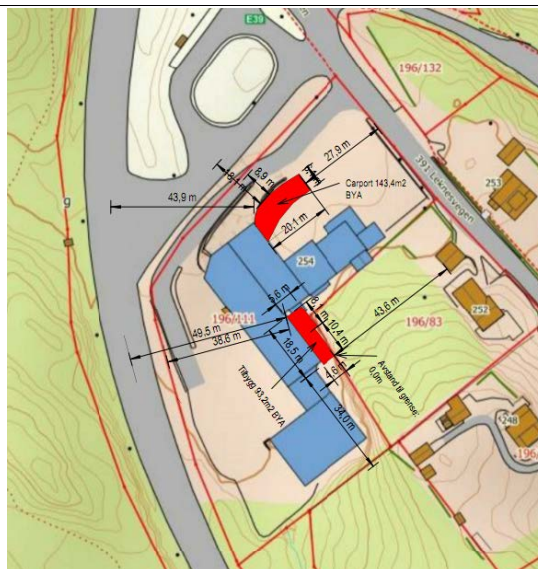




Situasjonsplan



Skråfoto 2012. (tilbygget som stod ferdig i 2015 er ikkje med.)



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringskrav i kommuneplanen og dispensasjon frå arealføremålet LNF for delar av arealet.

- Tiltaket gjeld ei mindre utviding på til saman ca. 240 kvm.
- Areal vert i dag nytta til parkering og lager, men ein ynskjer no å etablere eit overbygd/innbygd areal for dette.
- Kravet om regulering vil ikkje ivareta omsyn som ikkje vert ivareteke i søknaden.

Fullstendig søknad om dispensasjon er vedlagt saksframlegget.

## Uttale/vedtak

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen har ikkje motteke attendemelding i saka.

Statens vegvesen har gitt dispensasjon frå byggegrense mot riksveg E39 og fylkesveg 391 for tiltaket i vedtak datert 18.01.18.

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til tiltaket i vedtak datert 26.02.18.

## **Vurdering**

### **Dispensasjon**

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

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

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

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

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

### Dispensasjon frå krav om regulering:

Søkar viser til at tiltaket har avgrensa omfang og heller ikkje medfører vesentleg utviding av drifta. Søkar opplyser at tiltaket ikkje påverkar forhold til veg, vatn og avløp i området. Det er søkt om og gjeve dispensasjon frå avstand til offentleg veg for tiltaket og det går fram av dispensasjonsvedtaket at vegvesenet ikkje ser at tiltaket er til ulempe for trafikksituasjonen i området. Kommunen kan ikkje sjå at det vil kome fram ny informasjon som følgje av ein reguleringsplan som ikkje kjem fram av søknaden. Ein finn difor at føremålet som reguleringskravet skal ivareta er møtt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 1.1 er oppfylt.

### Dispensasjon frå arealføremål LNF:

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.

Tilbygget skal delvis førast opp på areal sett av til LNF i kommuneplankartet, men slik det går fram av gardskartet til kommunen har heile eigedommen status som bebyggd. Arealet tener



ikkje til LNF føremål i dag, men inngår som naturleg areal til næringa på staden. På bakgrunn av at areala allereie er nytta til føremålet og at landbruksomsyna ikkje vert sett til side, finn vi at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene.

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

**Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018000289&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000289&)

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 061/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Per Sveinar Morsund | 17/3776    |

## Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver

### Vedlegg:

Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver  
Søknad om løyve til tiltak utan  
ansvarsrett - gbnr 137/614 Alver  
KartVedlegg til saka  
Løyve til oppføring av Utebod - gbnr 137/614  
Alver  
Klage Lindås kommune.docx (4)  
Bilde vegg hos nabo

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### 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.

## Bakgrunn

Sjå vedlegg.



## Saksframlegg

| Saksnr:         | Utval:                | Dato                |
|-----------------|-----------------------|---------------------|
|                 | Plan- og miljøutvalet |                     |
| Sakshandsamar:  | Byggesaksavdelinga    | Per Sveinar Morsund |
| Avgjerslemynde: |                       | Arkivnr.: 17/3776   |
|                 |                       | Klassering:         |

### Klage på vedtak om oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver

#### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### 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, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

##### Saksopplysningar

Eigedom: 137/614

Adresse: Brørakastet 15

Tiltakshavar/eigar: Unni Andersen Sæbø

Klagar: Fredrik Birkeland

##### Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av utebod. Uteboda vart først ført opp utan søknad då tiltakshavar trudde tiltaket ikkje var søknadspliktig. Etter at kommunen vart gjort merksam på tiltaket vart det sett krav om riving eller søknad om godkjenning i etterkant.

Kommunen mottok søknad om oppføring av utebod og har handsama tiltaket uavhengig av at tiltaket allereie var oppført.

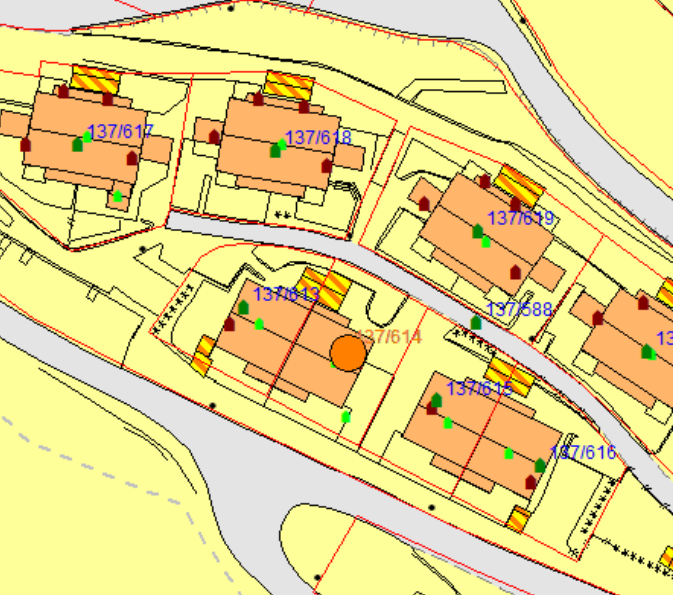
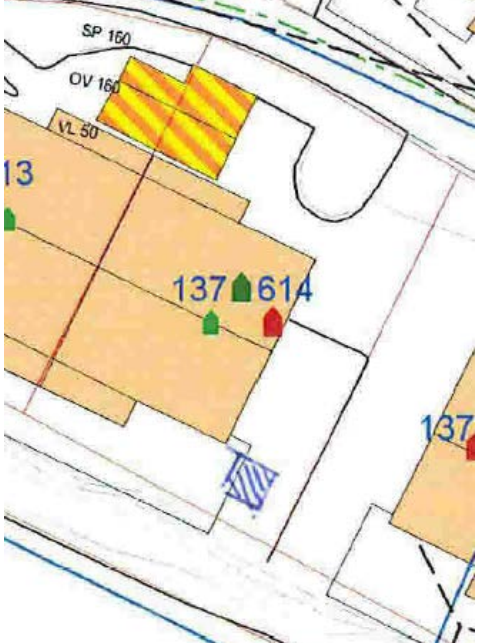
Det vart gjeve løyve i vedtak datert 08.02.18.

Det er motteke klage på vedtaket av Fredrik Birkeland den 28.02.18. Eigar av Brørakastet 5 B, del av gbnr. 137/619.

##### Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Ikenberget er definert som bustad .

## Kart/Foto

| Oversikt                                                                           | Reguleringsplan med eksisterende situasjon                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |    |
| Situasjonsplan                                                                     | Bilde av oppført utebod                                                              |
|  |  |

## Klage

Klagen inneholdt følgende påstander:

- Uteboda er høgare enn tillete
- TU for eigdommen er for høg
- Brannforskrift er ikkje fulgt
- Tiltaket er for nært nabogrense
- Tap av utsikt

Fullstendig klage ligg som vedlegg til saka.

Tiltakshavar har gjeve tilbakemelding om at ein ikkje ser nye punkt i klagen som ikkje er tekne opp i tilsvar til nabovarsling og meiner at forholda vart tilstrekkeleg redegjort for der.

### **Vurdering**

Overskrifter er sortert etter det som er vurdert som hovedtrekka i klagen.

### **Påstand om at uteboda er høgare enn tillete**

Tiltaket vart opprinneleg ført opp som ikkje-søknadspliktig tiltak. Tiltaket er i strid med regelverket som gjeld for tiltak utan søknadsplikt og det vart difor påkrevd å søke om å få tiltaket godkjent i etterkant. Sidan tiltaket vart søkt om og godkjent som tiltak utan ansvarsrett gjeld ikkje lenger retningslinjene for gesims- og mønehøgde som er nevnt i klagen.

### **TU for eigedommen er for høg**

Det vart oppgitt i søknad at eigen tomt er 285 m<sup>2</sup>. I tillegg har eigedommen eigarandel i sameige med fellesareal og det er dette som er lagt til som tilleggsareal. Totalt har sameiget 3 378 m<sup>2</sup> fellesareal og andelen av dette arealet som kan reknast med i samla grad av utnytting er oppgitt til 141m<sup>2</sup>. Ved vurderinga har byggesak funne at denne utrekninga er tilfredsstillande for berekning av TU.

### **Brannforskrift**

Det er opplyst i søknad at tiltaket er plassert 1 meter frå nabogrense som er kravet. Kommunen har vurdert at det ikkje er naudsynt å gjere brannforebyggande tiltak i forhold til plassering og avstand frå eigen bustad.

### **Tiltaket er for nært nabogrense**

Kommunen har lagt til grunn opplysningane i søknad om at tiltaket er plassert 1 meter frå nabogrense. Vidare er det sett krav om at det sendast inn nøyaktig situasjonsplan med påteikna avstand til nabo og størrelse på bod ved søknad om ferdigattest. Dersom avstandskravet ikkje er ivareteke legg vi til grunn at dette vert retta på ved endring eller å få på plass samtykke til plasseringa slik den er i dag.

### **Tap av utsikt**

Uteboda er ikkje i strid med byggehøgder i plan- og bygningslova eller i reguleringsplanen og vart difor godkjent av kommunen, jf pbl. §29-4. Når det gjeld vurdering om tap av utsikt må tilhøva på staden takast med i vurderinga. Alverflaten består i stor grad av tettbygd bustadbygging i form av eine- og fleirmannsbustader og mindre leilighetskompleks. I tettbebygd strøk er det pårekneleg at det førast opp garasjer/uteboder/leveggar etter at bustadbebyggelsen er etablert. Uteboda er ikkje større enn det som er pårekneleg og er plassert på ein naturleg stad på eigedommen i forhold til at eigar også skal ivareta parkeringsareal og uteplass til seg sjølv.

Kommunen kan ikkje sjå at uteboda vil verte til monaleg ulempe og sjenanse for naboar og gjenbuarar når det gjeld tap av utsikt. Ulemper som følgje av tiltaket er ikkje større enn det ein må pårekne i tettbygde strøk.

### **Konklusjon**

Administrasjonen meiner forholda som er tekne opp i klagen er vurdert og handsama rett undervegs i søknadsprosessen. Vi kan ikkje sjå at klagen tek opp nye problemstillingar eller gjev grunnlag for å endre på vedtaket datert 08.02.18. Klagen vert ikkje tatt til følge. Det visast forøvrig til vurderingar i saka som vart gjort i vedtaket som ligg vedlagt saksframlegget.

### **Lenke til**

**innsyn:** [http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017003776&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003776&)

**Ikkje vedlagte saksdokument:**

| <b>Doknr</b> | <b>Type</b> | <b>Dato</b> | <b>Tittel på saksdokumentet</b> |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr        | Type        | Dato        | Tittel på journalpost           |

**Vedlagte saksdokument:**

|                                                                        |        |            |
|------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Klage Lindås kommune.docx (4)                                          | 212488 | 10.04.2018 |
| Bilde vegg hos nabo                                                    | 212490 | 10.04.2018 |
| Søknad om løyve til tiltak utan<br>ansvarsrett - gbnr 137/614<br>Alver | 201414 | 10.04.2018 |
| Kart                                                                   | 201416 | 10.04.2018 |
| Vedlegg til saka                                                       | 201417 | 10.04.2018 |
| Løyve til oppføring av Utebod -<br>gbnr 137/614 Alver                  | 208445 | 10.04.2018 |

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 062/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Siril Therese Sylta | 17/2127    |

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

Vedlegg:

Vedk parkeringsplass - gbnr 135/1 SmedholmenAlv.MaskinstasjonIMG\_0001Dokument vedk eigetilhøve parkeringsplass - gbnr 135/1  
Smedholmen>UtbyggingsavtalekjøpekontraktTilleggsdokumentasjon til søknad, del to - gbnr 135/1  
SmedholmenQ1 Fotovedlegg nabovarselQ2 Referat frå førehandskonferanseQ3 Brannvakt InstruksQ4 BrannkonseptQ5 BrannskisserQ6 Ansvarspapirer KonseptSøknad om løyve til tiltakSmeholmen 172127 - 18542A1 Ytre rammer for tiltaketB1 Disp.søknadB2 Supplering fråvikssøknadC1 Utfylt kvittering, nabovarselC2 Opplysningar gjeve i nabovarselD1 Situasjonsskart juni 2017 før tiltakD2 Situasjonsskart etter tiltakD3 Leigekontrakt, parkeringD4 Kart til parkeringsavtaleE1 Planteikning 1. etasjeE2 OpprissE3 Planteikning 2. etasjeE4 Telt teikningarE5 Planteikning pubE6 Planteikning kjellarE7 Kjøkkenbygg, plan og snittE8 Pubhus, plan, snitt og foto av fasadeE9 Fasader, fotoG1 GjennomføringsplanG2 AnsvarsrettI1 Førehandsuttale Hamnevesen 1I2 MattilsynetI3 Vegvesenet signertI4 ArbeidstilsynetOversikt suppleringUttale frå planavdelinga på søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næring/tenesteyting, kai, flytebrygger m.m til uttale - gbnr 135/1 SmedholmenSV 1736259 Oversending av søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næringtenesteyting, kai, flytebrygger mSV bruksendring til selskapslokaleUttale til søknad om dispensasjon og bruksendring frå fritidsbustad til næring med meir - gbnr 135/1 SmedholmenSV 1736259 Oversending av søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næringtenesteyting, kai, flytebrygger mBer om tilleggsdokumentasjon til søknad om bruksendring frå fritidsbustad til næring m.m. - gbnr 135/1 SmedholmenUttale vedk søknad om flytebrygge - gbnr 135/1 SmedholmenForhåndsuttale vedk søknad om flytebrygge - gbnr 135/1 Solholmen Lindås - EDKID - 10748251AcosSvarInn.xmlOversending av søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til næring/tenesteyting, kai, flytebrygger m.m til uttale - gbnr 135/1 SmedholmenVedtak om samtykke på vilkår og gebyr - gbnr 135/1 SmedholmenKomplett byggesøknad - 135/1 SmedholmenA1 Ytre rammer for tiltaketB1 Disp.søknadC1 Utfylt kvittering, nabovarselC2 Opplysningar gjeve i nabovarselD1 Situasjonsskart juni 2017 før tiltakD2 Situasjonsskart etter tiltakD3 Leie og bruk av parkeringsplassD4 Kart til parkeringsavtaleE2 OpprissE3 Planteikning 2. etasjeE4 Telt teikningarE5 Planteikning pubG1 GjennomføringsplanG2 AnsvarsrettI1 Førehandsuttale Hamnevesen 1I2 MattilsynetI3 Vegvesenet signertI4 ArbeidstilsynetQ1 Fotovedlegg nabovarselQ2 Referat frå førehandskonferanseQ3 Brannvakt InstruksSøknad om løyve til tiltakSvar på



røyrleggarmeldingYtterlegare utsatt frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - 1351  
SmedholmenSøknad om utsetjing av frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 135/1  
SmedholmenUtsatt frist for innsending av tilleggsdokumentasjon - gbnr 1351 SmedholmenSøknad  
om utsetting av frist - gbnr 135/1 SmedholmenFørebels svar - tron for tilleggsdokumentasjon - gbnr  
135/1 SmedholmenGnr 135, bnr 1 - Smedholmen - underskrevet søknadUnderskrevet ett trinn  
søknadSøknad om dispensasjon og løyve til tiltak – bruksendring, tilbygg, kai og flytebrygge – gbnr  
135/1 SmedholmenE-post - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak – bruksendring, tilbygg, kai og  
flytebrygge – gbnr 1351 SmedholmenD1 Situasjonsskart juni 2017 før tiltakD2 Situasjonsskart juni 2017  
etter tiltakD3 Erklæring om parkeringsrettE2 OpprissG1 GjennomføringsplanG2 AnsvarsrettI1  
Førehandsuttale Hamnevesen 1I2 Førehandsuttale havnevesen 2I3 Vegvesenet signertQ1  
Fotovedlegg nabovarselQ2Referat frå førehandskonferanseQ3 EttersendingSøknad om løyve til  
tiltakA1 Ytre rammer for tiltaketSvar på nabovarsel - Fv. 565 - Radøyvegen - Gbnr 135/1 Smedholmen  
- AlverstraumenDokument 1788595-2 Svar - Nabovarsel - Fv. 565 - Radøyvegen - Gnr. 135  
bnrOversiktskart Solholmen

## **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

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

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

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

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

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Plan- og miljøutvalet skal kun ta stilling til søknad om dispensasjon. Administrasjonen vil handsame søknad om rammeløyve dersom det vert gjeve dispensasjon og etterspurd dokumentasjon vert sendt inn.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Bergen og omland havnevesen til klagevurdering.

**Saksopplysningar**

Eigedom: 135/1

Adresse: Remmo 13

Tiltakshavar/eigar: Solholmen Invest AS

Ansvarleg søkjar: Utmark Arkitektur

**Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF, arealføremål i sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for endra bruk av Solholmen, frå fritidsbustad til serveringsstad med overnatting.

Oversikt over dei tiltaka det vert søkt om dispensasjon for:

1. Bruksendring av fritidsbustad (omtalt som hovudhus i søknaden) til selskapslokale/kafé/overnatting
2. Bruksendring av naust/sjøbu til bar/skjenkelokale
3. Bruksendring av bod/uthus til kjøkken
4. Treplattung rundt sjøhusa/nausta mot nord med ein bredde på ca. 3 meter
5. Kai mot aust med mål på 17x4 meter
6. Flytebrygge vest på holmen målsett til 24 meter
7. Frittstående telt vest på holmen, plassert mellom sjøbu og flytebrygge. Mål 9x6 meter.
8. Takoverbygg på treplattung ved hovudhuset 6x3,4 meter.

Nytt bygd areal og bruksareal for tiltaka er i søknaden opplyst til 183 m<sup>2</sup>. Samla bygd areal på Solholmen er i søknaden oppgitt til 490 m<sup>2</sup>, og utnyttingsgrad er opplyst til 16,7 % BYA.

Fleire av tiltaka er allereie etablert/ført opp.

**Historikk:**

I sak 2012/100 vart det søkt om bruksendring frå fritidsbustad til privat tenesteyting, oppføring av kai og flytebrygge. I søknaden går det fram at eigar ville leggja til rette for å bruke eigedommen til utleige for selskapsarrangement som t.d. bryllup, blåturar med meir.

Det vart gjeve dispensasjon frå arealføremålet landbruk, natur og friluftsområde i og arealføremålet i sjø av Plan- og miljøutvalet den 06.03.2013. Dispensasjonen vart gjeve på vilkår av at kravet til parkering vart oppfylt.

Sjølv byggesøknaden vart ikkje handsama, då kommunen etterlyste fleire opplysningar. I brev datert 26.04.2013 sendte kommunen ut orientering om vidare saksgang (sjå vedlegg), der det mellom anna står:

*«Det vert gjort merksam på at det på noverande tidspunkt kun ligg føre dispensasjon i saka, ikkje løyve til bruksendring eller oppføring av flytebrygge og kai etter pbl § 20-1. Godkjent bruk er fortsatt fritidsbustad, og bustaden må ikkje nyttast til anna enn det som er godkjent bruk.»*

Lindås kommune mottok ikkje komplett byggesak innanfor 3 års fristen for dispensasjonsvedtaket som vart gjeve 2013. Dispensasjonsvedtaket gjekk ut i mars 2016.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla til dei eigedommane som ligg mellom fylkesvegen og sjøen. Varslinga har vore meir omfattande enn det ein til vanleg ville stilt krav om ved ei ordinær byggesak. Administrasjonen har i brev datert 09.01.2018 etterspurd varsling av nabo på gbnr 133/4 og 133/26.

I brev frå ansvarleg søkjar datert 15.02.2018 er det opplyst at gbnr 133/4 ikkje var ført opp på nabolista som vart levert ut i samband med innsending av søknad. Vidare er det vist til at ein ikkje har funne kontaktinformasjon på eigar av gbnr 133/26.

Sjølv om det er to naboar som ikkje er varsla, finn administrasjonen likevel grunnlag for å handsame dispensasjonen, og vil krevje varsling av nabo før rammesøknaden vert handsama.

Det ligg ikkje føre merknadar frå naboane som er varsla.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er søkt om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avløp i sak 2017/1221.

I søknad om tilkopling er det vist til at avløp skal skje via privat slamavskillar på gbnr 133/7.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Tilkomst til Solholmen er planlagt via sjøvegen med båt. Det er i søknaden gjort greie for at

fortøyning og om bord- og ilandstiging for tilsette og besøkande skal skje på gbnr 133/7. Det er planlagt å etablere ei flytebrygge på denne eigedommen som Solholmen kan disponere. Flytebrygga er ikkje ein del av dei tiltaka det no vert søkt om.

Ved tilkomst med bil/buss skal det skje ved bruk av parkeringsplass ved fylkesveg 565. Det er opplyst i søknaden at det skal etablerast 29 parkeringsplassar.

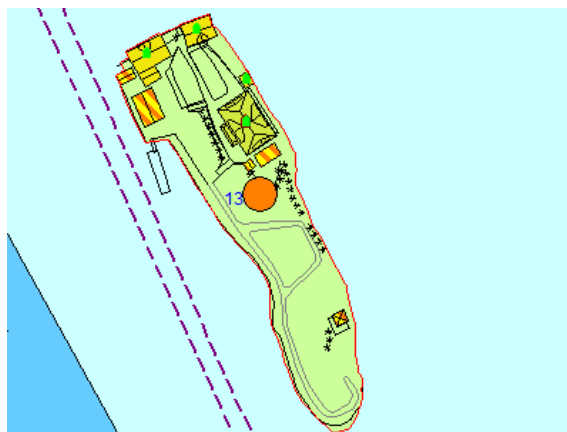
Avkjørsel til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan for Alverstraumen gnr 132 og 133. I reguleringsplanen er arealet til parkering regulert til offentlig parkeringsplass. Parkeringsplassen er opparbeidd. Parkeringsplassen er etablert på to eigedommar. Delar av plassen ligg på gbnr 132/2 som er eigd av Rognaldsen Eigedom AS. Den største delen av parkeringsplassen ligg på gbnr 132/5 der Statens Vegvesen og Hordaland fylkeskommune står som eigar i matrikkelen. Rett eigar av denne eigedommen er Lindås kommune, då dette arealet vart kjøpt frå Statens Vegvesen i 2008.

Det ligg føre avtale om parkering på gbnr 132/2 datert 15.02.2018.

For at parkering for tilsette og besøkjande til holmen, må det i tillegg gjerast avtale med Lindås kommune om rett til bruk av parkeringsplass på gbnr 132/5.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund er avsett til landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Arealet i sjø er avsett til allmenn fleirbruk. Eigedommen ligg i den indre farleia og i eit område som kartlagt friluftsområde.

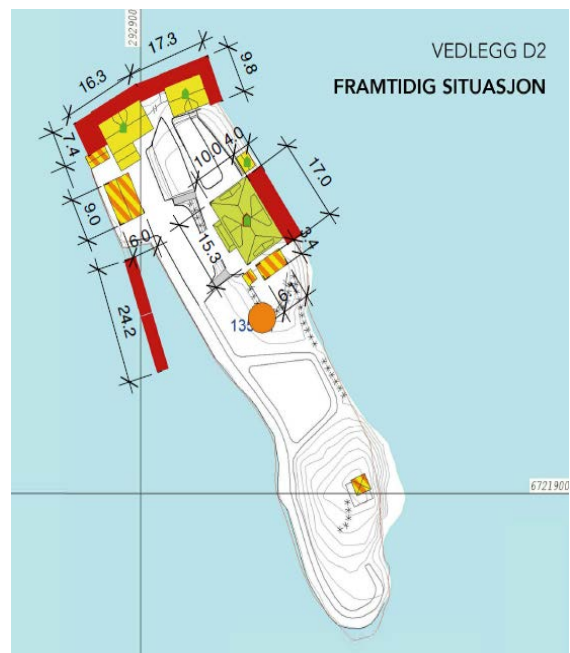
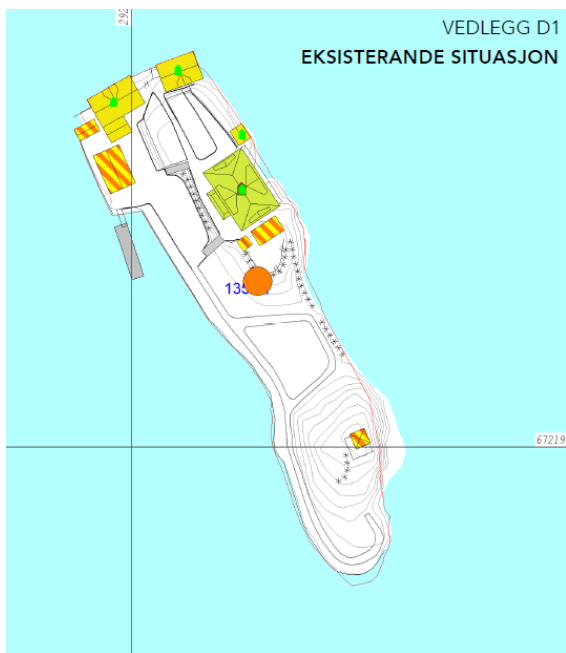


Kommunedelplan Knarvik- Alversund

### Kart/Foto



Oversiktsfoto 2015



Fotodokumentasjon lagt ved nabovarsel:



Mot vest



Mot nordaust



Telt



Naust med blå dør som skal bruksendrast



Treplattung langs naust



Naust og uthus som skal bruksendrast

## Dispensasjon

Det er sendt inn søknad med følgjande grunngjeving:

**«Søknad om dispensasjon frå Plan- og bygningslova § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og**

**vassdrag med heimel i § 19-2**

*I Plan- og bygningslova § 1-8 finn ein formuleringa «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Dei omsøkte tiltaka vil betre tilgjenge til Smeholmen for allmuga, betre grunnlaget for næringsverksemd og såleis også attraktiviteten til Smeholmen. Tiltaka*

medfører

ikkje store terrengmessige inngrep. Kai mot aust vert ei forlenging av ein eksisterande mur og er

eit heilt naudsynt grep for at Smedholmen skal kunne ta i mot større båtar. Holmen har for øvrig

vore opparbeidd som hageanlegg og det er såleis ikkje snakk om inngrep i sårbar naturtype. I

sum vil dei omsøkte tiltaka føre til at Smedholmen opplevast som mindre privatisert og slik vere

i tråd med intensjonen i Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 om å tilrettelegge for

friluftsliv på øyane i Alversundet. Det er elles søkt om løyve til oppføring av kai og flytebrygge

frå Havnevesenet i tråd med kommunedelplanens paragraf 2.2.6 Tiltak i sjø og dei har kome med

ei positiv førehandsuttale (sjå vedlegg til byggesak).

### **Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål sett i Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019**

Det søkast om bruksendring frå fritidsbygg til tenesteyting for hovudhuset på holmen. Dette skal

nyttast til servering og overnatting. Sjøhuset lengst mot nord søkast endra frå naust til

tenesteyting og vil bli ein pub/kafé. Den omsøkte næringsaktiviteten vil kunne sysselsette

mellom 3 og 6 personar, og Solholmen Invest AS ynskjer at holmen skal vere eit pub- og

kafétilbod til dei lokale som dei kan nytte i kvardagen. Dei ynskjer å syne fram holmens historie

og har mellom anna innleidd samarbeid med M/Y Faun, eit lystfartøy gitt i gåve frå Christian

Michelsen til sonen hans.

Dei heiter i kommunedelplanen at: «Sjøområdet mellom Alversund og Alverstraumen med

*landareala er eit kjerneområde i prosjektet Den indre farleia. Den indre farleia har status som nasjonalt pilotprosjekt for organisering, forvaltning, restaurering og revitalisering av den indre farleia på norskekysten. Eventuelle tiltak i området bør sjåast i samanheng med prosjektet.» Vi meiner at dei omsøkte tiltaka harmonerer med dette føremålet.»*

Fullstendig dispensasjonssøknad er vedlagt.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Bergen og omland havnevesen, planavdelinga, vegavdelinga, avdeling for vatn og avløp og Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggande avdeling.

Det er motteke uttale frå Bergen og Omland Havnevesen i brev datert 02.01.2018, der dei viser til sin førehandsuttale datert 05.07.2017 og ser ikkje at tiltaka kjem i konflikt med hamne- og farvasslova og er positive til tiltaka.

Det ligg føre e-post datert 08.01.2018 frå Fylkesmannen i Hordaland som melder at dei ikkje kjem med uttale i saka.

Planavdelinga har gitt uttale i brev datert 23.01.2018:

*«Smedholmen ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund, kommunedelplanen er under revisjon. Reguleringsplan for Alverstraumen kai er under utarbeiding, tiltakshavar har sendt inn revidert planforslag til handsaming. Forslaget viser mellom anna flytebrygge ved kommunal kai, dette vil komme i konflikt med omsøkt tiltak i dispensasjonssøknaden(flytebrygge tilknytta kommunal kai).*

*I planframlegget for Alversund kai er det lagt inn 7 parkeringsplassar på kaiområdet som er tiltenkt det nye bustadprosjektet i tillegg er 20 p-plassar til gjesteparkering lagt ved Fv 565. Det er viktig å samkjøre bustadprosjektet på Alverstraumen kai og tiltaket på Smedholmen slik at bruk av parkeringsareala og plassering og bruk av ny flytebrygge er avklart.*

*Planavdelinga har utover dette ingen merknad til dispensasjonssøknaden.»*

Det ligg føre samtykke på vilkår frå Arbeidstilsynet i vedtak datert 11.12.2017.



Det ligg føre stadfesting frå Mattilsynet på meldt serveringsstad i brev datert 03.11.2017.

## **Vurdering**

### **Dispensasjon**

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

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

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

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

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

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

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I saka frå 2013 vart det gjeve dispensasjon med følgjande grunngjeving:

*«Omsøkte bruksendring frå fritidsbustad til privat tenesteyting (servering/beverting) fører til at bruken av huset og eigedommen får ein annan karakter, og intensjonen frå søkjar er å leggje til rette for bruk av huset til selskapsarrangement, samt opne holmen for allmenta.*

*Omsøkte eigedom har ein flott plassering i Alverstraumen, med kort avstand til land på*

Remmo.

*Holmen er bygd med fritidsbustad, naust/sjøbuer og lysthus. Eigedommen framstår i dag som privatisert. Administrasjonen si vurdering er at bruksendringa medfører at eigedommen kan nyttast av fleire og gjer eigedommen meir "open" og tilgjengelig for allmenta. På den måten vil omsøkte tiltak i større grad ivareta omsyna i strandsonevernet og omsyna bak arealføremåla. Sjølve eigedommen vil ikkje verte endra som følgje av tiltaket. Det er sjølvsaugt ein føresetnad for dispensasjon at eigedommen vert haldt open for alle, og at alle har mogelegheit til å nytta denne på lik linje med dagens bruk.*

*Det er søkt om etablering av flytebrygge mot vest for mindre båtar, samt oppføring av kai mot nordaust, for å kunne ta i mot større båtar. Det er ein klar føresetnad for holmen at den har forsvarleg atkomst frå sjø. For ein slik eigedom vil det og vera naturleg at tilkomsten skjer via båt med plass til fortøying. Ved ein bruksendring av eigedommen vert trongen for meir plass til fortøying av båt ein naturleg konsekvens. Administrasjonen ser derfor det som naudsynt at det vert etablert kai og flytebrygge. Kaien mot nordaust får ein naturleg tilknytning til bustaden, og vert ein forlenging av denne.*

*Omsøkte flytebryggje er stor og verkar noko dominerande. Flytebrygga mot vest ligg nær opp til hamneområde (Remmo), med båthamn og kai. Sjølv om flytebrygga ligg utanfor arealføremålet for hamneområdet, er avstanden så kort av den får ein nær tilknytning til dette. På bakgrunn av dette er vurderinga at flytebrygga ligg i eit område som er brukt til hamn og båttrafikk, og at omsyna bak arealføremålet i sjø og strandsonevernet ikkje vert skadelidande som følgje av tiltaket.*

*Avslutningsvis vil administrasjonen peike på at det i Alverstraumen er fleire holmar som*

*er bygd og som er tilgjengeleg for allmenta, med mogelegheit for friluftsliv, rekreasjon m.v.*

*Etter dette er administrasjonen si vurdering at det ligg føre ein overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, og at omsyna bak arealføremåla LNF, vannareal for allmenn fleirbruk og pbl § 1-8 ikkje vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon i denne saka. Vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.»*

Søknaden som vart fremja i 2013 er ikkje identisk med den søknaden som no vert handsama. Det er søkt om fleire tiltak i denne saka og det er fleire bygg enn hovudhuset som skal bruksendrast. Planstatus er den same som då søknaden sist vart handsama. Det er likevel nokon andre moment som gjer seg gjeldande no enn i 2013.

Administrasjonen legg i hovudsak til grunn dei same momenta for dispensasjon som i 2013. Det er positivt at det vert lagt til rette for ein bruk av holmen som gjev ålmenta tilgang og som opnar for ein bruk slik at holmen kan nyttast til tilstelningar, arrangement med meir for alle.

Det er positivt at det vert lagt godt til rette med kai og flytebrygge, slik at fleire kan få god og trygg tilkomst til holmen frå sjøvegen.

Det som kan tala mot dispensasjon er at kommunedelplanen for Knarvik- Alversund er under rullering. Vidare er det starta opp reguleringsplan av areala på landsida, Alverstraumen kai. Bruken av Solholmen og det som er planlagt av utvikling i dei gamle industrilokala på gbnr 133/7 m.fl. krev sambruk. Tilkomst til Solholmen er sagt skal skje via gbnr 133/7 og parkering for begge tiltak er skissert på parkeringsplass ved fylkesveg 565.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at landbruksomsyn ikkje vert sett til side, då eigedommen ikkje kan nyttast til landbruk og allereie er bygd med fleire bygg. Vidare vert det lagt vekt på at eigedommen er privatisert, og ved bruksendring vert det lagt til rette for ein bruk som gjer eigedommen meir offentleg tilgjengeleg. Oppføring av kai og flytebrygge legg til rette for betre tilkomst til holmen, særskilt for dei som kjem med eigen båt eller for større båtar.

På bakgrunn av at kommunedelplanen er under rullering og at det er starta opp reguleringsplan på landsida, er det administrasjonen si vurdering at endra arealføremål og bruk av holmen bør skje gjennom ein planprosess. Det vil vera hensiktsmessig at Solholmen vert tatt inn som ein del av planområdet for Alverstraumen kai, slik at ein får sett områda i samanheng og sikra ein god sambruk av felles tilkomst til sjø og parkeringstilhøva.

Det er såleis ikkje ønskjeleg at det vert gjeve permanent dispensasjon, men at det vert gjeve mellombels dispensasjon i inntil 2 år, slik at eigedommen kan regulerast i dette tidsrommet. Dersom eigedommen ikkje vert regulert innafor eit tidsrom på 2 år, er verknaden at dispensasjonen opphøyrer og bruken av eigedommen skal tilbake til det gjeldande plan legg til grunn.

### **Treplatting langs naust/sjøhus:**

Det er søkt om dispensasjon for etablering av terrasse lang begge sjøhusa mot nord.



Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Det skal mykje til for å gje dispensasjon.

Terrassen skal ikkje ha funksjon som tilkomst til holmen, men som uteplass til sjøbua som skal bruksendrast og for å letta vedlikehald m.m av bygningane.

I denne saka er ein positiv til fleire tiltak i strandsona, med bakgrunn at det er ein føresetnad for bruksendring og trygg tilkomst til holmen.

Administrasjonen ser at det av omsynet til tryggleik for den endra bruken av sjøbua bør etablerast ein platting rundt bygningen, men er ikkje positiv til at det vert etablert terrasse langs heile nordsida av holmen, då dette set omsyna til strandsonevernet til side.

På bakgrunn av dette vert det gjeve dispensasjon til etablering av treplatting på vilkår av at denne vert redusert til ca. halvparten, slik at den vert avslutta ved fasaden på sjøbua mot aust, slik at lengda vert 16,3 meter.

### **Konklusjon:**

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering er det administrasjonen si vurdering at omsyna bak arealføremåla og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides ved at det vert gjeve mellombels dispensasjon til dei tiltaka det vert søkt om, og at det ligg føre fordelar som talar for å gje mellombels dispensasjon i denne saka, jf. pbl §§ 19-3 og 19-2.

**Vurdering etter naturmangfaldslova**

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

**Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017002127&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002127&)

# SAKSPAPIR

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

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Siril Therese Sylta | 17/1179    |

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

### **Vedlegg:**

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

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

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

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

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

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: 113/18

Adresse: Spjotøyvegen 110

Tiltakshavar/eigar: Irene Eline Valøen Sørli

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS

#### **Saka gjeld**

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

Oversikt over tiltaka det vert søkt om:

1. Takoverbygg til inngangsparti mot aust bruksareal (BRA) på 6,8 m<sup>2</sup>

2. Underetasje/kjellar til hytte med BRA på 88 m<sup>2</sup> og endra fasade:

Ansvarleg søker sin forklaring til tiltaket:

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

*Kommunen ble ikke varslet om dette, og endring fra ringmur til kjeller medførte også en annen fasadeløsning enn det som opprinnelig var omsøkt og godkjent. Ved mellom godkjent tegning som viser fasade mot nord og dagens fasade, ser man at terrenglinjen er endret og at kjelleren i dette området har fått dør og vindu. Terrassedør i hyttens hovedetasje er ikke etablert (flyttet til vest-fasaden), og vindusplasseringen er justert/endret.»*

3. Terrasse med grillhus/uthus mot vest med bygd areal (BYA) på 99 m<sup>2</sup>, bruksareal for uthus er på 14,9 m<sup>2</sup>.

I søknaden står det:

*Terrasse inkl. uthus og åpen trapp mot nord dekker et samlet bebygd areal (BYA) på 99,0m<sup>2</sup>. Uthuset har innv. mål tilsvarende (l x b) 4,3m x 3,4m. Dette gir et bruksareal (BRA) på 14,6m<sup>2</sup>.*



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

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

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

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

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

## **Historikk**

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

### **Nabovarsel**

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

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

I merknaden er det vist til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar til merknad frå gbnr 113/19, Samuelsen:

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

Kommentar til merknad frå gbnr 113/22, Johnsen:

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

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

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

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

### **Tilkomst, avkøyrslé og parkering**

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

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

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



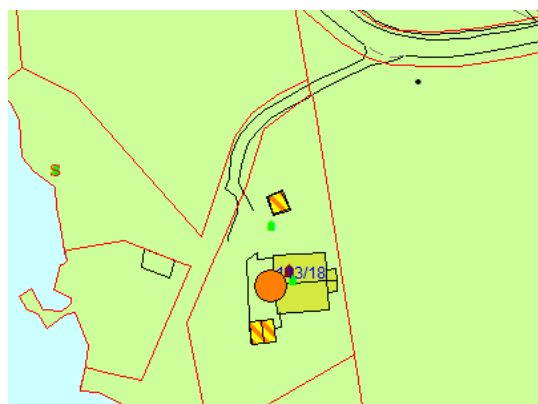
Veg – trasé 1



Veg – trasé 2

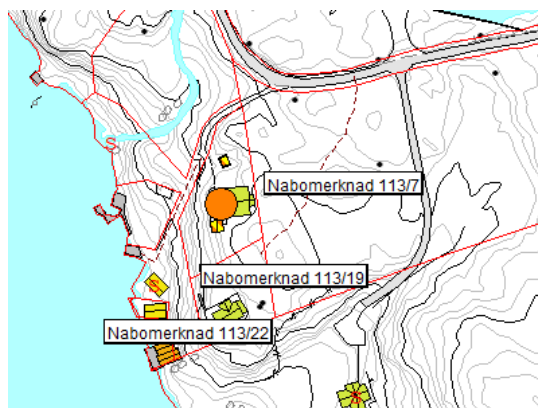
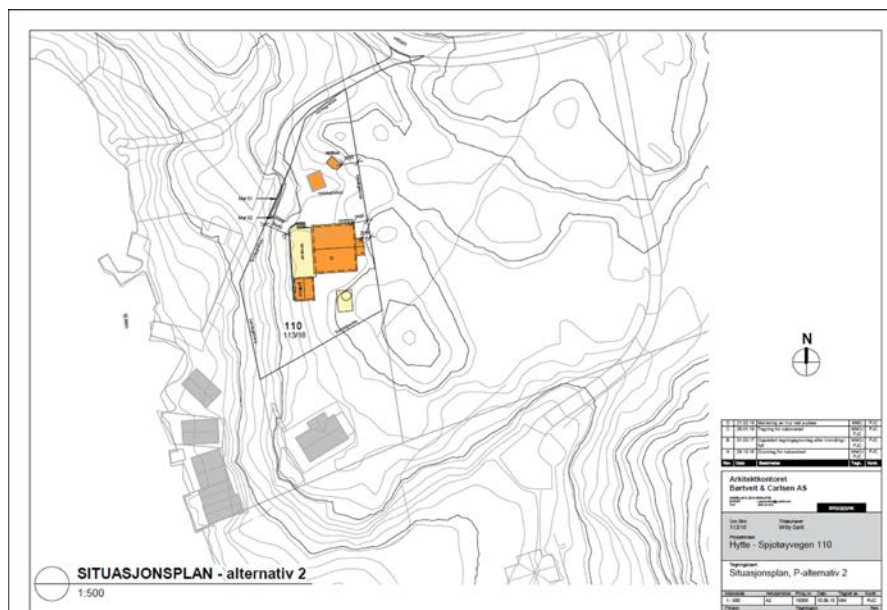
### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er sett av til LNF føremål. Heile eigdommen ligg innanfor 100 meters beltet langs sjø.



Kommunedelplan kart

## Kart/Foto



Oversiktsfoto 2015

## Dispensasjon

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

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

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

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

### **Uttale**

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

### **Vurdering**

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

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

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

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

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

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

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg

gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast

Under vert dispensasjon vurdert for dei ulike tiltaka.

### 1. **Takoverbygg til inngangsparti**

I søknaden er mellom anna lagt fram følgjande grunngjeving: "

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

*tilsidesatt ved et evt. positivt vedtak på søknaden.»*

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

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

### 2. **Underetasje/kjellar til hytte**

Ansvarleg søkjar har gjort greie for bakgrunnen for korleis fritidsbustaden fekk endra utforming ved at det vart etablert kjellar. Endringa gjev eit endra bruksareal på 88 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

### 3. **Terrasse med uthus/grillhus**

I søknaden er det lagt fram følgjande grunngjeving:

*«Både terrasse og uthus er gitt en helhetlig utforming i tråd med hyttens uttrykk og materialbruk. Uthuset er orientert med møneretning som ligger vinkelrett på hyttens tak, og dette vurderes som et godt grep i forhold til tiltakets høydevirkning sett fra sjøen (vest) og fra øst. Tiltakene har også en høy bruksverdi i forhold til beliggenhet og orientering. Terrasse og uthus mot terreng i sør-øst.*

*Sett i forhold til intensjonene ved lovverket for å hindre nedbygging/uheldig utbygging i LNF-området, er det vår vurdering at tiltaket ved dets plassering og utforming ikke beslaglegger del av eiendommen som er verdifull for andre enn tiltakshaver selv. Dette begrunnes med at naturlig del av landskapet i dette området allerede var påvirket av grunnarbeid i forbindelse med oppføring av hytten, og at tiltaket i seg selv også kan medvirke til at hyttens vestgavl fremstår som mindre dominerende i landskapet, spesielt sett fra sjøen. Etter vår mening blir ikke hensyn bak lovbestemmelsene vesentlig tilsidesatt*



*ved et evt. positivt vedtak på søknaden.*

*I forhold til presedensvirkning som et evt. positivt vedtak vil kunne ha, så mener vi at hver søknad om dispensasjon må behandles spesielt i forhold til tomt og utforming/plassering av omsøkt tiltak. Derfor er det ikke gitt at dette spesielle tiltaket skal være direkte sammenlignbart med vurdering av andre dispensasjonssaker.»*

Omsøkte terrasse med uthus er eit stort tiltak, med samla BYA på 99m<sup>2</sup>. Tiltaket er plassert mot vest og mot sjø.

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

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

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

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

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

Etter ei heilskapleg og konkret vurdering av saka finn administrasjonen at omsyna bak

LNF føremålet og strandsonevernet ikkje vert sett vesentleg til sides, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon.

#### 4. **Frittliggjande redskapsbod og vedbod**

I grunngevinga til dispensasjonssøknaden står det:

*«Redskapsboden er planlagt med et bruksareal (BRA) på 14,9m<sup>2</sup>, og vedboden med et areal på 14,9m<sup>2</sup>. Det vises til vedlagte tegninger i forhold til bodenes form og uttrykk. Materialbruk og kledningstype samsvarer med øvrig bygningsmasse på tomten. Dette gir eiendommen et helhetlig preg, og ofte fremstår slike mindre «anneks» som en visuell berikelse av områdets visuelle inntrykk – spesielt når plassering og utforming er gjennomført på tomtens premisser, i stedet for at det er terrenget som må vike for tiltaket.*

*Isolert sett vurderes dette tiltaket som godt planlagt, og valgt plassering fremstår som harmonisk i forhold til de naturgitte omgivelsene. Det er også et poeng at gangtilkomst til bodene er løst på samme måte som parkeringsplassen nedenfor planlagt redskapsbod.*

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

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

*at dette gir stygge sår i landskapet.*

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

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

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

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

5. **Tilkomstveg til eigedommen**

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

***Bruksordning for tilkomst til bnr 18:· '***

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

*Oppnår ein byggjeløyve vert same eigar pålagt å gjennomføre bygging av ny tilkomst til*

*eigedomen innan 2 år frå byggjeløyve er innvilga. I denne perioden har eigar av bnr 18 mellombels rett til å nytte sjøvegen fram til eksisterande parkeringsplass på eigedomen.*

*2. Dersom ikkje eigar av bnr 18 oppnår byggjeløyve for ny veg skildra over, vert dette bruket tildelt vegrett i sjøvegen ned til eksisterande parkeringsplass på bnr 18. Dersom dette vert tilkomsten til bm 18, skal dette bruket påleggjast heile vedlikehaldet på denne del av sjøvegen ( dei første 45 metrane ), samt å utvide eksisterande parkeringsplass på eiga tomt med minimum ein plass. Eksisterande vegrett for bnr 18 over bnr 7 (skildra i slutning pkt 3 på side 19) fell også bort ved ei slik løysing.*

I dispensasjonssøknaden er det vist at alternativ 1 vil føre til større og nye terrenginngrep, og kan skape konflikt med bruk av gjeldande sjøveg, då begge vegar skal nytte same avkjørsel til kommunal veg.

Søkjar skriv klart at han ønskjer alternativ 2 som tilkomstveg.

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

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

## **6. Biloppstillingsplass med støttemur**

I søknaden er det lagt fram følgjande grunngjeving for dispensasjon:

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

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

*Ved denne plasseringen ligger parkeringsplassen i umiddelbar nærhet til veien. Dvs. at kjørbare flater på eiendommen begrenses seg til selve oppstillingsplassen med tilhørende manøvreringsareal. Dette er en god løsning, som selv om plassen er løst i vestvendt skråning, ikke fremstår som et sår i landskapet sett fra sjøen (vest). Tiltaket vurderes som skånsomt utført, med natursteinsmurer av lokal stein og gruset toppdekke.*

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

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

Det vert vist til vurderinga over for val av tilkomsveg.

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

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

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

#### **Avstand til nabogrense, pbl § 29-4:**

Det følgjer av plan- og bygningslova § 29-4 2.ledd at *«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»*

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

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

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

#### **Plassering av fritidsbustad og takoverbygg**

I grunngjevinga av søknaden er det vist til:

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

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

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

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

*(...)*

*Det er søkers vurdering at tiltaket er løst på en god måte i forhold til plassering, skala og uttrykk. Taket er også med på å dempe høydevirkningen av hytten – sett fra øst. I tillegg til*

*praktisk verdi for tiltakshaver, mener vi at tiltaket fremstår som en positiv addisjon til helhetsinntrykket av hytten. Tiltakets avstand til nabogrense virker uproblematisk i forhold til praktiske hensyn, men er selvsagt i strid med det prinsipielle ved regelverket.*

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

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

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

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

### **Biloppstillingsplass og støttemur**

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

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

Støttemuren sin funksjon er som fundament til biloppstillingsplassen.



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

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

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

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

#### **Privatrettslege forhold, pbl. § 21-6:**

I søknaden er det frå både tiltakshavar og naboar vist til tvist og usemje kring dei privatrettslege tilhøva, både når det gjeld rett til bruk av sjøvegen og veg/gangrett til gbnr 113/19 over bnr. 18.

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

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

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

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

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

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

På bakgrunn av dette er vurderinga at søknaden kan realitetshandsamast.

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

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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

#### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2017001179&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001179&)

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                 | Type | Dato       |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 064/18 | Plan- og miljøutvalet | PS   | 25.04.2018 |

| Saksbehandlar       | ArkivsakID |
|---------------------|------------|
| Siril Therese Sylta | 18/288     |

## **Søknad om dispensasjon og løyve for riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad**

### **Vedlegg:**

Søknad om endring av gitt løyve for - gbnr 179/12 Leivestad nordreBlanket 5168OpplysningerHytte TellevikHytte Leivestad, Koordinator\_1Oversender søknad til uttalelse - dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - gbnr 179/12 Leivestad nordreOversiktskart 179.12Utmål fritidsbustad 179.12

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

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

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

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

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

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

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

**Bortfall av løyve**

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

#### **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: 179/12

Adresse: Vassbygdvegen 857

Tiltakshavar/eigar: Kurt Arne Leivestad

Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om endring av tidlegare løyve av riving av uthus og rehabilitering og tilbygg/påbygg til ny fritidsbustad. Samla bygd areal (BYA) for hytta etter utførte tiltak er opplyst til 103 m<sup>2</sup>. I praksis er det ein ny søknad om å få godkjent riving og nybygg for bygningen slik han står oppført i dag.

Endringa som det vert søkt om i forhold til tidlegare løyve er at eksisterande hytte er riven og erstatta med nybygg. Under arbeid med ombygging/utviding av hytta, vart det som stod att av den gamle hytta så skada i ein vinterstorm, at tiltakshavar såg seg nøydd til å riva det. Vidare har hytta fått noko endra plassering ved at hytta er plassert nærare Vikavatnet i aust med ca. 2 meter og mot nabogrensa i sør med ca. 1,5 meter. Avstanden frå Vikavatnet i nord og vest er auke tilsvarande. Nytt bygg er plassert ca. 0,5 meter lågare enn det som var opplyst mønehøgde i 2013.

Endringa er av eit slikt omfang at det ikkje kan handsamast som ein endringssøknad til eksisterande sak, men at det vert vurdert som ein ny søknad og då krev ny dispensasjon.

#### **Historikk:**

I sak 2013/610 vart det gjeve løyve til rehabilitering av eksisterande fritidsbustad og tilbygg og påbygg til denne. Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 06.05.2013. Vedtaket vart klaga på, og Plan- og miljøutvalet tok klagen til følgje og gav dispensasjon i vedtak datert 20.06.2013. Byggeløyve vart gjeve i vedtak datert 25.07.2013.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Eigar av gbnr 179/5 har som einaste nabo til tiltaket meldt at han ikkje har merknad.

## Plassering

På bakgrunn av endringa som er gjort, er plassering av tiltaket noko justert i forhold til det som vart godkjent i 2013. Karta under viser forholdet mellom ny og gamal plassering.



Ny plassering som vert søkt godkjent med denne endringa.



Plassering i søknad frå 2013.

## Vatn og avløp (VA)

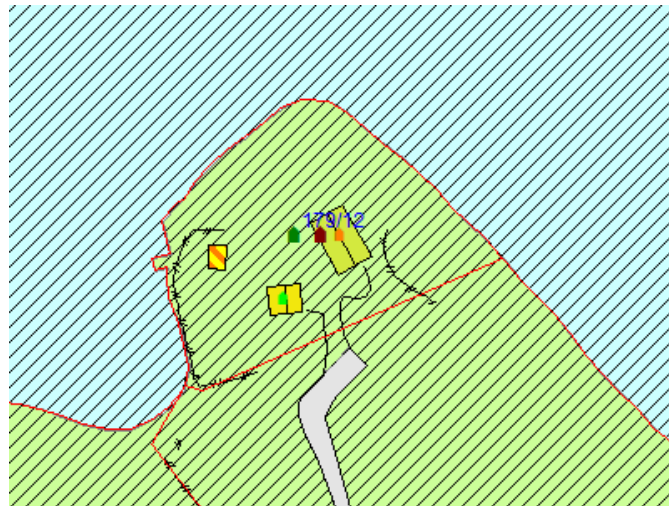
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedommen har vatn via privat borehol.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve og løyve til etablering av minireinseanlegg i sak 2013/610 i vedtak datert 29.07.2013.

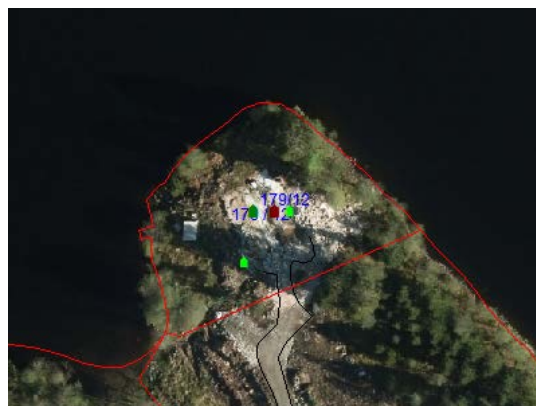
## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er LNF område og ligg innanfor omsynssone friluftsliv.

## Kart/Foto



Kommuneplanen sin areal del



Ortofoto 2015



Foto som viser den først oppførte hytta og uthus som var ført opp på eigdommen.



Teikningar av hytte med tilbygg/påbygg.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå byggeforbodet langs vassdrag i føresegn 5.5. i kommuneplanen.

I søknad om dispensasjon er det vist til:

#### **Dispensasjon fra Punkt 5.5 i Kommuneplan og § 1-8 i Plan og Byggningsloven**

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra § 1-8 i PBL: Tiltak v/vassdrag  
Og fra punkt 5.5 med utgpt. i 5.7 i Kommuneplan: Tilleggsareal på eksisterende fritidseiendom.

Tiltakshaver planlegger et tilbygg / ombygging / rehabilitering av eksisterende fritidseiendom.

Totalt BYA for nytt bygg blir 103,2m<sup>2</sup>.

På eiendomen står det i dag et uthus som skal rives. Samlet areal for dagens hytte & uthus er ca BYA 96m<sup>2</sup>.

Samlet areal for nybygg blir således kun 7,2m<sup>2</sup> større en det som er der i dag.

Tomteutnyttelse blir på moderate 12,3%

Ved riving av eksisterende uthus vil allmenhetens tilkomsten til strandsonen ikke bli redusert, snarere økt.

Nybygget vil få godkjent kloakk minirensanlegg og vil bygges etter TEK 10.

Byggingen vil således få en forbedring av kvaliteter som ivaretar miljøet på en betydelig bedre måte en dagen hytte.

Vi mener tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for omsynet bak LNF-formålet og fordelene ellers er klart større en ulempene.

Hytten er planlagt med en mønehøyde på kun 5,7m og blir liggende på samme kote som eksisterende hytte. Nybygget er planlagt malt i en Gråtone/Jord farge som er med på å dempe Hyttens fjernvirkning både fra land og vann.

Vi mener at denne hytten passer svært godt til tomten, Godt tilbake trukket fra vannkanten men samtidig ikke på tomtens høyeste punkt.

Avstand til vannkant vil øke med ca 0,5m.

Biloppstillings plasser blir ivarett ved parkering på hovedbruket inn til tomtегrense i sør.

Det vert vist til fullstendig søknad vedlagt saka.

#### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg ikkje føre uttale i saka.

#### **Vurdering**

##### **Tilkomst, avkøyrslе og parkering**

Ingen endring i forhold til det som låg til grunn for vedtaket i 2013. Det ligg føre skriftleg avtale om rett til parkering på gbnr 179/5

#### **Dispensasjon**

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

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine



konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje 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.

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.

Omsyna bak byggegrense mot vassdrag er å sikre ålmenta tilgang til områda, og unngå nedbygging av areala langs vassdraga i desse områda.

Området ligg innafør omsynssone for friluftsliv. I kommuneplanen sine retningslinjer til omsynssona står det:

*«Omsyn friluftsliv. Sona omfattar område med store lokale eller regionale friluftslivsverdiar. Friluftsliv*

*skal ha særskilt vern innafør sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda.»*

Området er kartlagt som eit friluftsområde med svært viktig verdi.

I denne saka er det snakk om riving av ei eksisterande hytte og oppføring av tilbygg/påbygg til denne. Eigedommen var bygd med hytte og uthus frå før, slik at bruken er vurdert til å ikkje verte vesentleg endra som følge av tiltaket. Då eigedommen ligg på eit nes og har vore bygd med hytte/uthus frå tidlegare kan ikkje administrasjonen sjå at omsyn til landbruket gjer seg gjeldande i denne saka. Areal har ikkje vore nytta til landbruksdrift.

Når det gjeld avstand til vassdraget kan det ha ein verknad for ålmenta. I denne saka vert det lagt vekt på at det vart gjeve dispensasjon i 2013, og at avstanden frå vassdraget på den delen av eigedommen der det eventuelt vil vera naturleg at ålmenta går, er auka med ca. 1 meter i forhold til den som vart godkjent i 2013.

Vidare vert det lagt vekt på at eigedommen var bygd med fritidsbustad, slik at eigedommen var privatisert før tiltaket som no er søkt om. Det vert vidare lagt vekt på at det er store

område kring Vikavatnet som er ubygde, og gjev ålmenta god tilgang til bruk og ferdsel.

Når det gjeld endringa som følgje av at eksisterande hytte er riven og at tiltaket i heilskap framstår som eit nybygg endrar ikkje den vurderinga som er lagt til grunn. Administrasjonen legg vekt på at bruken vert den same og at visuelt så har hytta den same utforminga som den ville hatt uavhengig av om det er eit nytt bygg eller om eksisterande hytte vart rehabilitert.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at omsyna bak LNF føremålet og byggegrense til vassdrag ikkje vert sett vesentleg til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka er større enn ulempene. På bakgrunn av det er vilkåra for å gje dispensasjon i pbl § 19-2 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

I Vikavatnet er det registert ein artsobservasjon av svartbak. Kommunen si vurdering er at tiltaket ikkje vil få innverknad for fuglelivet på vatnet, og såleis er tiltaket vurdert å ikkje kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018000288&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000288&)