



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 07.03.2018
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 12.00 - 23.00

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

Synfaringar:

kl. 09:15 Sak 024/18-Hølleland

ca kl. 10:00 Sak 025/18-Kvamme

Avreise kl. 08:30 frå parkeringsplassen ved Nordhordlandshallen

Orienteringar:

Kl. 11:15 -Vasstiltak i landbruket v/Kjartan Nyhammer-landbrukssjef

Kl. 12:00 -Lonena Områdeplan v/Ina Bakka Sem-Olsen frå Opus

-Innspeil på kommuneplanen sin arealdel v/Hogne Hagusdal-ass.rådmann

-Fastsetjing av datoar for styringsgruppemøter v/Hogne Haugsdal-ass.rådmann

Sakliste

Saknr	Tittel
020/18	Godkjenning av innkalling og saksliste
021/18	Godkjenning av møteprotokoll – 24.01.2018
022/18	Delegerte saker
023/18	Referatsaker
024/18	Søknad om dispensasjon og frådeling av 2 parsellar til bustad- gbnr 11/2 Hølleland
025/18	Klage på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 245/18 Kvamme
026/18	Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring gbnr - 118/2 og 118/11 Tykhelle
027/18	Søknad om dispensasjon og løyve til legalisering av garasje - gbnr 105/13 Holmås
028/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - gbnr 141/32 Kvamme nedre
029/18	Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 177/37 Nesse
030/18	Klage på dispensasjon til oppføring av naust, kai og småbåthamn - gbnr 138/4 Tveiten øvre
031/18	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - 145/4 Fosse indre

032/18	Søknad om dispensasjon frå plankravet og løyve til etablering av tilbygg/påbygg til bustad - gbnr 214/10 Fyllingsnes
033/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre
034/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - planid 1263-201502
035/18	1. gangs handsaming av reguleringsplan Alver næringsområde sør, plan-id 1263-201601
036/18	Melding / orientering til Plan- og miljøutvalet - 07.mars 2018

26. februar 2018

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/297

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tove Mette Arnø Fyllingen	18/297

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 24.01.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 24.01.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 09.00 - 16.20

Synfaringar:

- Sak 010/18 Myksvoll øvre
- Sak 011/18 Fanebust

Orienteringar:

- Kl. 12:00 -Verneforskrifta v/Stein Byrkjeland-frå Fylkesmannen i Hordaland
- Trafikkanalyse og hydrologi-status v/Kari Sørebø-konsulent Opus
 - Sykkel i Byregionprogrammet - Vurderte sykkelstrekningar i Lindås kommune v/Line T. Waage-rådgevar Plan
 - Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova v/Frøydís Ones-avdelingsleiar Plan

Merknader:

Malin Knudsen-Krf kom til handsaming av sak 007/18.

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

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Thomas Larsen	H	Ingrid J.Fjeldsbø

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Frøydis Ones- avdelingsleiar Plan, Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Irene Wilhelmsen-ingeniør Veg, Line Thuen Waage-rådgjevar Plan, Marte Eiksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
007/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
008/18	Godkjenning av møteprotokoll
009/18	Delegerte saker
010/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 64/1 Myksvoll øvre
011/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 106/108 Fanebust
012/18	Mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007
013/18	Mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207
014/18	Framlegg til planprogram og oppstart av Områdeplan for Ostereidet
015/18	Dispensasjon for oppføring av bustad - GBNR 140/50 Erstad
016/18	Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall i inntil 2 år - 188/5 Gjervik ytre
017/18	Søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av veg - gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit
018/18	Høyring - framlegg til forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde
019/18	Rullering av kommunal planstrategi 2016 - 2019

007/18: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring rekkefølge sakliste: 007, 008, 009, 010, 011, 012, 018, 013, 014, 015, 016, 017, 019/18. Ellers ingen merknader,samrøystes.

PM - 007/18 VEDTAK:

Innkalling og saksliste vert godkjent

008/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 11.01.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 008/18 VEDTAK:

Møteprotokollen frå møte 11.01.2018 er godkjent.

009/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.
Meldinga vert teke til orientering.

PM - 009/18 VEDTAK:

Meldinga er teke til orientering.

010/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

13.12.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Hogne Brunborg-Ap:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 128/17 VEDTAK:

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

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Fellesframlegg frå Ap/Krf/Sp v/ Ståle Hauge-Ap:

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

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at utbygging av den nye eigedommen skal vera i samsvar med punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Dispensasjon setter ikkje planens overordna mål, LNF føremålet, vesentlig til sides.

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

Det er positivt at søkjar har redusert arealet frå 2000 kvm til 1300kvm og slik legg til rette for ei frådeling som i minst mogleg grad skal koma i konflikt med jordvernet og at ein ønskjer å starta opp igjen gardsdrifta slik det vert vist til i klagen. Bruket har også driftsavtale med to bruk.

Tomta er plassert i god avstand frå driftsbygninga på bruket (meir enn 100 meter) og på motsett side av den kommunale vegen. Vegtilkomst til eigedomen i hovudsak følgja veitrasseen som i dag også er den einaste ferdselsvegen inn til bruk 63/2, ein vil såleis ikkje være einaste brukar av denne vegen i tillegg til hovudbruket.

PMU meiner at dispensasjon støttar samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i "strategi 32" går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen.

Tiltaket vil styrka busetjinga på Myksvoll og støtta opp under strategien.

Politisk er det viktig med utvikling i heile kommunen og denne dispensasjon vil støtte opp under dette.

PMU kan ikkje sjå at, Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.Lovens formål; Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, blir satt til side. Tiltaket byggjer opp under formålet i loven til beste for den enkelte(tiltakshaver) samfunnet(levande bygder) og moglegheit å busetja seg i sprett busetnad for framtidige generasjoner. Tiltaket

fremmer soleis berekraftig utvikling i bygdene.

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

PMU ser etter ei heilhets vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene.

PMU kan ikkje sjå at saka dannar presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 010/18 VEDTAK:

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

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at utbygging av den nye eigedommen skal vera i samsvar med punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Dispensasjon setter ikkje planens overordna mål, LNF føremålet, vesentlig til sides.

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

Det er positivt at søkjar har redusert arealet frå 2000 kvm til 1300kvm og slik legg til rette for ei frådeling som i minst mogleg grad skal koma i konflikt med jordvernet og at ein ønskjer å starta opp igjen gardsdrifta slik det vert vist til i klagen. Bruket har også driftsavtale med to bruk.

Tomta er plassert i god avstand frå driftsbygninga på bruket (meir enn 100 meter) og på motsett side av den kommunale vegen. Vegtilkomst til eigedomen i hovudsak følgja veitrasseen som i dag også er den einaste ferdsselsvegen inn til bruk 63/2, ein vil såleis ikkje være einaste brukar av denne vegen i tillegg til hovudbruket.

PMU meiner at dispensasjon støttar samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i "strategi 32" går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen.

Tiltaket vil styrka busetjinga på Myksvoll og støtta opp under strategien.

Politisk er det viktig med utvikling i heile kommunen og denne dispensasjon vil støtte opp under dette.

PMU kan ikkje sjå at, Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.Lovens formål; Loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar, blir satt til side. Tiltaket byggjer opp under formålet i loven til beste for den enkelte(tiltakshaver) samfunnet(levande bygder) og moglegheit å busetja seg i sprett busetnad for framtidige generasjonar. Tiltaket fremmer soleis berekraftig utvikling i bygdene.

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

PMU ser etter ei heilhets vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene.

PMU kan ikkje sjå at saka dannar presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt.

011/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 106/108 Fanebust

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

13.12.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 130/17 VEDTAK:

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

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Framlegg frå H og Frp v/Thomas Larsen:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert klagen delvis tatt til følge. Det gjeve dispensasjon frå kravet til utarbeiding av reguleringsplan, byggjegrense mot sjø og bruk og vern av sjø og vassdrag for oppføring av naust, eksiterande kai og flytebryggje/bølgebrytar.

Dispensasjon vert gitt på følgende vilkår:

1. Flytebryggen vert redusert til 6 meter lengde

Grunngeving:

Det omsøkte tiltaket er i et område med allerede etablerte nøst. Tomten det søkes tiltak på er allerede i bruk uavhengig av om tiltaket er/blir realisert, og vil således ikke øke trafikkmengden og skape øvrige trafikkfarlige situasjoner. Området er avsatt for nøstformål og tiltaket vil ikke sette planen vesentlig til side.

Det er i området gitt dispensasjoner ved tidligere tilfeller. PMU vurderer at disse skaper presedens for det omsøkte tiltaket.

PMU vurderer at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Framlegget fekk 5 røyster og fall (H, Frp, Sp)

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

PM - 011/18 VEDTAK:

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

012/18: Mindre endring av reguleringsplan Seim skule med utbetring av fv 402, plan-id 1263-201007

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

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

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

2 Tilleggspunkt frå rådmannen vart lagt fram i notat datert 19.01.18:

Administrasjonen vil tilrå at ein tek merknaden til vegvesenet til følgje og legg til eit rekkefølgjekrav og presisering av føresegnene i godkjenninga av planen. Tillegg til vedtak vert då som følgjer:

Punkt 3. Nytt rekkefølgjekrav § 2.5.5: Kryssområdet med fortau mellom fv. 402, o_KV9 og KV11 må vere opparbeidd og ferdiggodkjent av Statens vegvesen før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltak som inneber endra eller utvida bruk av avkøyrsløse knytt til kryssområdet fv. 402, o_KV9 og KV11.

Kryssområdet inkluderer heile KV11, o_FT12 og o_FT14, samt del av o_KV1, o_KV9 og o_FT10 med naudsynt sideareal som vist på kartutsnitt.

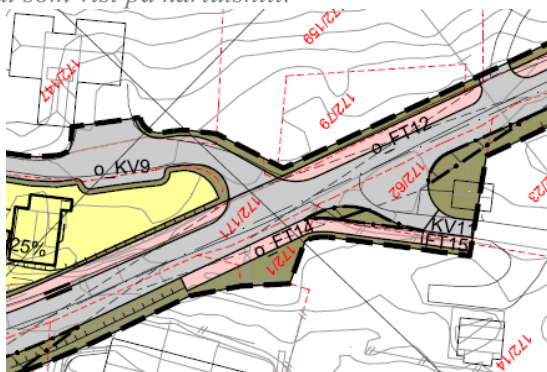


Fig: Del av reguleringsplan for Seim skule

Punkt 4. Planomtalen vert oppdatert med gjeldande handbok for vegstandard frå Statens vegvesen.

Rådmannen sitt framlegg med tilleggspunkt vart samrøystes vedteke.

PM - 012/18 VEDTAK:

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

1. Føresegner datert 14.12.2017 og plankart datert 13.12.2017 vert lagt til grunn.
2. Landbruksavkøyrsløse frå fv 402 til gbnr 172/3 vert lagt inn i plankartet slik den er etablert i dag.
3. Nytt rekkefølgekrav § 2.5.5: Kryssområdet med fortau mellom fv. 402, o_KV9 og KV11 må vere opparbeidd og ferdiggodkjent av Statens vegvesen før det vert gjeve løyve til igangsetjing av tiltak som inneber endra eller utvida bruk av avkøyrsløse knytt til kryssområdet fv. 402, o_KV9 og KV11.

Kryssområdet inkluderer heile KV11, o_FT12 og o_FT14, samt del av o_KV1, o_KV9 og o_FT10 med naudsynt sideareal som vist på kartutsnitt.

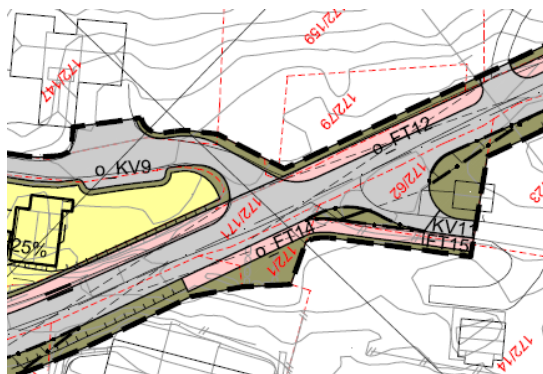


Fig: Del av reguleringsplan for Seim skule

4. Planomtalen vert oppdatert med gjeldande handbok for vegstandard frå Statens vegvesen.

013/18: Mindre endring av reguleringsplan Breimyra, plan-id 1263-201207

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

.....

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 013/18 VEDTAK:

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

.....

014/18: Framlegg til planprogram og oppstart av Områdeplan for Ostereidet

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

.....

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 014/18 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.

.....

015/18: Dispensasjon for oppføring av bustad - GBNR 140/50 Erstad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 015/18 VEDTAK:

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

016/18: Søknad om mellombels dispensasjon for oppføring av lagerhall i inntil 2 år - 188/5 Gjervik ytre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Alt. 1

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

Grunngjevinga går fram av saksvurderinga.

Alt. 2

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

Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår:

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

Grunngjeving for vedtaket er:

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/Thomas Larsen-H:

Rådmannens alternativ 2 med følgende endringer:

1. Siste setning i 4. vilkår fjernes
2. Vilkår nummer 5 fjernes i sin helhet.

Grunngiving: Kommundelplanen er i rullering. Et av temaene i planen er næringsareal i nærheten av regionsenteret. Dette arealet er en av de arealene som vil bli vurdert. Sentrumsplanen i Knarvik legger opp til areaintensiv virksomhet skal flyttes ut av sentrum, og tiltakshaver sin nåværende drift vil kunne bli råka av det.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 016/18 VEDTAK:

Rådmannens alternativ 2 med følgende endringer:

1. Siste setning i 4. vilkår fjernes
2. Vilkår nummer 5 fjernes i sin helhet.

Grunngiving: Kommundelplanen er i rullering. Et av temaene i planen er næringsareal i nærheten av regionsenteret. Dette arealet er en av de arealene som vil bli vurdert. Sentrumsplanen i Knarvik legger opp til areaintensiv virksomhet skal flyttes ut av sentrum, og tiltakshaver sin nåværende drift vil kunne bli råka av det.

017/18: Søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av veg - gbnr 190/1 og 190/2 Grøttveit

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

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

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

SAK § 6-3.

2. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 28.09.2017.

3. Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal det dokumenterast rett til bruk av privat veg.
4. Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 017/18 VEDTAK:

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

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.08.2017, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 28.09.2017.
3. Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal det dokumenterast rett til bruk av privat veg.
4. Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

018/18: Høyring - framlegg til forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneområde

Rådmannen sitt framlegg til uttale

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

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

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

.....

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Hogne Brunborg-Ap:

Lindås kommune er godt kjent med forvaltingsarbeidet og føremålet med å få på plass ein marin verneplane for kandidat område Lurefjorden med Lindåsosane. Kommunen er positiv til at det marine naturmiljøet her vert teke vare på med sitt unike økosystem.

Lindås kommune har tidlegare slutta seg til "Areal og forvaltingsplan for Den indre Farleia", den tek opp i seg mykje av det som er med i denne verneplanen. Lindås kommune er godt kjent med at marint vern i dette området er eit ledd i arbeidet med å verne eit representativt utval av norsk natur for komande generasjonar.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster (Krf, Ap, Sp, A. Høgquist-Frp)

Framlegg frå Hogne Brunborg-Ap:

Lindås kommune ynskjer at forvaltningsstyresmakta vert lagt til kommunalt nivå.

Framlegget vart samrøystes vedteke

Rådmannen sitt framlegg med endringar:

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

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

For separate utslepp etter forureningslova kapittel 12 må det leggst inn som eige punkt i framlegg til forskrift § 4, generelle unntak frå vernereglane. Dersom det ikkje vert lagt inn som unntak så må det

leggjast inn som eit eige punkt i § 5, spesifiserte dispensasjonsreglar.

Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - 018/18 UTTALE:

Uttale i Plan og miljøutvalet - 24.01.2018:

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

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

For separate utslepp etter forurensningslova kapittel 12 må det leggast inn som eige punkt i framlegg til forskrift § 4, generelle unntak frå vernereglane. Dersom det ikkje vert lagt inn som unntak så må det leggjast inn som eit eige punkt i § 5, spesifiserte dispensasjonsreglar.

Lindås kommune er godt kjent med forvaltingsarbeidet og føremålet med å få på plass ein marin verneplane for kandidat område Lurefjorden med Lindåsosane. Kommunen er positiv til at det marine naturmiljøet her vert teke vare på med sitt unike økosystem.

Lindås kommune har tidlegare slutta seg til "Areal og forvaltingsplan for Den indre Farleia", den tek opp i seg mykje av det som er med i denne verneplanen. Lindås kommune er godt kjent med at marint vern i dette området er eit ledd i arbeidet med å verne eit representativt utval av norsk natur for komande generasjonar.

Lindås kommune ynskjer at forvaltningsstyresmakta vert lagt til kommunalt nivå.

019/18: Rullering av kommunal planstrategi 2016 - 2019

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

22.01.2018 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE

Orientering til saka v/ass.rådmann Hogne Haugsdal

Ettersendt sak vart handsama i møte.

Rådmannen sitt framlegg vart teke til orientering.

RMNF - 006/18 UTTALE:

Uttale i RMNF - 22.01.2018:
Ingen merknader.

23.01.2018 LEVEKÅRSUTVALET

Orientering til saka v/Hogne Haugsdal-assisterande rådmann
Tilleggsframlegg frå Olav Magnus Steinsland-H:
Områdeplan Lindås, tillegg under kommentarer.
"Ny områdeplan blir prioritert i Alver kommune"

Rådmannen sitt framlegg med tillegg vart samrøystes vedteke.

LE - 007/18 UTTALE:

Uttale i Levekårsutvalet -23.01.2018:

Kommunestyret rullerer kommunal planstrategi 2016 – 2019 slik det går fram i saka med tillegg:

- "Ny områdeplan blir prioritert i Alver kommune"

24.01.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/Thomas Larsen-H:
Legg til tekst om kommentar for områdeplan Lindås:
"Kommunestyret ber om at områdeplan Lindås skal prioriterast i Alver Kommune"

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 019/18 UTTALE:

Uttale i Plan og miljøutvalet - 24.01.2018:

Kommunestyret rullerer kommunal planstrategi 2016 – 2019 slik det går fram i saka med tillegg:

- "Kommunestyret ber om at områdeplan Lindås skal prioriterast i Alver Kommune"

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
022/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/297

Delegerte saker

32T

Saksnummer	Tittel
086/18	Løyve til reparasjon av skorstein/ildstad - gbnr 231/30 Bjørsvik
053/18	Løyve til riving av nedbrent fritidsbustad - gbnr 132/23 Soltveit søndre
067/18	Løyve til terrenginngrep for planering tomt - gbnr 127/126 Mongstad
076/18	Løyve til vidare fylling i jorddeponi - gbnr 127/122 og 127/127 Mongstad
024/18	Mellombels bruksløyve - gbnr 137/785 Alver
031/18	Mellombels bruksløyve for delar av tiltaket - gbnr 212/132 Eikanger øvre
032/18	Pålegg om fjerning av mur og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 137/564 Alver
051/18	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - GBNR 134/400 Hilland
072/18	Rammeløyve for opparbeiding av næringstomt - gbnr 127/146 Mongstad
063/18	Rammeløyve og igangsettingsløyve 1 for oppføring av bustad - gbnr 126/41 Hope
055/18	Utsleppsløyve for bustad - gbnr 126/41 Hope
018/18	Vedtak om arealoverføring - gbnr 172/66 og 172/10 Hopland
092/18	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 83/2 Spjotøy
059/18	Løyve til legalisering av terrasse og verandra, løyve til oppføring av tilbygg, levegg - gbnr 185/183 Isdal
070/18	Løyve til mellombels bruksendring - gbnr 188/240 Gjervik ytre
025/18	Løyve til mindre fasadeendring og oppgradering av tekniske installasjonar - gbnr 234/74 Eide ytre
034/18	Løyve til ombygging av vognhall - gbnr 137/661 Alver
047/18	Løyve til oppføring av bustad med garasje og sokkelleilighet - gbnr

	202/159 Hjelmås
038/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 188/248 Gjervik ytre
019/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 24/136 Fammostad
017/18	Løyve til oppføring av mellombels brakkerigg - gbnr 212/141 Eikanger øvre
043/18	Løyve til oppføring av naust - gbnr 239/41 Eknes ytre
039/18	Løyve til oppføring av støttemur - gbnr 137/788 Alver
045/18	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 137/671 Alver
084/18	Løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygning - gbnr 155/6 Monstad (Vollom)
064/18	Løyve til oppføring av utebod - gbnr 137/614 Alver
040/18	Løyve til oppgradering av veg til Nesfossen - gbnr 56/9, 14 og 20 Hundvin
015/18	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 127/126 Mongstad
056/18	Løyve til plassering av skilt - gbnr 188/386 Gjervik ytre
087/18	Igangsettingsløyve 2 - bustad og uthus - gbnr 239/11 Eknes ytre
082/18	Igangsettingsløyve einebustad med anneks - gbnr 147/50 Sellevoll
027/18	Igangsettingsløyve resten av tiltaket - gbnr 212/132 Eikanger øvre
029/18	Igangsettingstillatelse for riving av "ishuset" - gbnr 229/6 Skår (Bjørsvik)
060/18	Korrigert løyve til frådeling av naustetomt - gbnr 137/21 Alver
080/18	Korrigert vedtak om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for frådeling, arealoverføring og etablering av reinseanlegg gbnr. 177/1, 4, 5, 51 og 52 Nesse
089/18	Løyve til arealoverføring - gbnr 144/36 Førhovden
028/18	Løyve til etablering av LPG-gassforsyningsanlegg - gbnr 221/15 Eikefet
054/18	Løyve til etablering av midlertidig tilkomstveg - gbnr 132/23 Soltveit søndre
050/18	Løyve til etablering av stikkleidning - gbnr 63/21 Bergås
049/18	Løyve til etablering av teknisk infrastruktur veg, vatn og avlaupstrase (byggetrinn 1) - gbnr 137/504 Alver
023/18	Løyve til frådeling av naustetomt - gbnr 37/21 Alver
048/18	Løyve til frådeling av tomt - gbnr 188/318 Gjervik ytre
020/18	Dispensasjon for etablering av tilbygg - gbnr 83/2 Spjotøy
068/18	Dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø til frådeling - 177/1, 4, 5, 51 og 52
021/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 195/220 Leiknes
085/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av to terrengmurar - gbnr 108/362 Lindås
061/18	Endra vedtak om seksjonering gbnr 137/800 Isdalstøbakken 79 A, B, C, D, E samt næringsseksjon - Alver

036/18	Endring av løyve - ansvarsrett for sjølvbyggjar - gbnr 60/41 Langenes
041/18	Ferdigattest - gbnr 169/7 Eikeland Nordre
088/18	Ferdigattest - gbnr 40/107 Hodneland
091/18	Ferdigattest VA-anlegg - gbnr 127/17 Mongstad
052/18	Ferdigattest - virksomhetsskilt for Apotek 1 Knarvik - gbnr 188/400 Gjervik ytre
081/18	Ferdigattest bruksendring kjeller - gbnr 137/156 Alver
044/18	Ferdigattest containergarasje - gbnr 137/351 Alver
030/18	Ferdigattest for bustad - gbnr 137/797 Alver
042/18	Ferdigattest for bustad - gbnr 196/160 Midtgård
077/18	Ferdigattest for utbetring av skorstein og ildstad - gbnr 231/35 Bjørsvik
062/18	Ferdigattest mur - gbnr 239/119 Eknes ytre
035/18	Ferdigattest vassleidning - gbnr 24/1 og 3 Fammestad
037/18	Gbnr 145/4 Fosse indre. Løyve til å dele frå ein parsell for arealoverføring til gbnr 145/25.
079/18	Igangsettingsløyve 1 - Utfylling i sjø og VRU-anlegg - gbnr 127/97 Mongstad
026/18	Ferdigattest veranda og bruksendring - gbnr 63/21 Bergås
033/18	Avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring - gbnr 141/32 Kvamme nedre
046/18	Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust - gbnr 11/84 Hølleland
075/18	Avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 107/5 Kolås
022/18	Avvisning av søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre
065/18	Avvist søknad om utsleppsløyve for reguleringsplanen Skinstø - gbnr 116/8, 116/61 og 116/62 m. fl. Lauvås
094/18	Ferdigattest - reparasjon av skorstein - gbnr 231/30 Bjørsvik
093/18	Igangsettingsløyve tilbygg - gbnr 18/5 Toft
073/18	Løyve til etablering av stålpipeline - gbnr 103/7 Fjellanger
078/18	Løyve til etablering av veg og VA- anlegg - gbnr 137/810 Alver

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/297

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
004/18	Gbnr 155/10 Monstad. Vurdering av søknad om deling i høve jordlova §12.
005/18	Oppheving - Lindås - Byggesak - Gbnr 129/6 Titland Søndre - Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg / institusjon
006/18	Oppheving - Lindås - Byggesak - Gbnr 129/6 Titland Søndre - Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg / institusjon

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:



Eilin Houlison Molvik

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/3142 - 18/2270

Saksbehandlar:
Eli Bjørklid
Eli.Bjorklid@lindas.kommune.no

Dato:
24.01.2018

Gbnr 155/10 Monstad. Vurdering av søknad om deling i høve jordlova §12.

I oversending datert 22.01.2018 frå Byggesaksavdelinga har Landbruksavdelinga fått til uttale søknad om deling av gbnr.155/10. Det vert beden om uttale og vurdering etter jordlova. Dersom det er naudsynt må det fattast vedtak om deling i høve til jordlova.

Om Jordlova §§1 og 12:

§1: «Føremålet med lova er å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vere miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Det må forståast slik at dette gjeld for heile LNF kategorien.

§12: Gjeld deling av landbrukseigedom: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

Om gjeldande sak:

Det gjeld spørsmålet om deling av ein litt stor bustadeigedom. Eigdommen er i gardskartet synt med eit totalt areal på 7,4da. Av dette arealet er 6,8da klassifisert som skogsmark, medan 300m² er bebygd areal. Det er søkt om å få dele frå 2150m².

Dette arealet skal overførast til ein naboeigedom som i gardskartet er ført opp med 800m² jorddekt fastmark. Eigdommen er bygget på.

Området der tiltaket ligg er i gjeldande arealplan sett som LNF og omsynssone landbruk/kulturlandskap.

Vurdering av om jordlova kjem til bruk i denne saka:



Gnr. 155 bnr.10 er ein litt stor bustadeigedom. Det er ikkje dyrka eller dyrkbart areal på eigedommen. Eigedommen er busett. Det er ikkje landbruk.

Gnr.155 bnr.51 er og ein bustadeigedom. Den har ei utstrekning på 800m². Det er ikkje landbruk.

Det går veg fram til eigedommane og ikkje noko nytt landbruksareal/delar av ein landbrukseigedom er involvert i denne saka.

Området der tiltaket ligg er landbruks- natur- og friluftsområde (LNF) og med omsynssone landbruk. Dette tyder at i arealbrukssamanheng i gjeldande plan er areala disponert til landbruk.

Dette igjen tyder at det å ta nytt areal frå landbrukseigedommar for å nytte areala til noko som ikkje er landbruk, må handsamast etter jordlova for å avgjere om arealet kan nyttast til t.d. hustomt.

I spm. om deling etter jordlova §12 skal ein mellom anna svare på spørsmålet om drifstulemper – det vil seie om tiltaket har karakter av å skape hindringar for landbruksdrifta. Tiltaket det her gjeld skjer i sin heilskap innanfor ei tomtegrense der landbruket ikkje kan føretaka seg noko. Eit nytt hus eller garasje skal først opp på eit areal som landbruket har gitt frå seg for mange år sidan. Jordlova styrer ikkje over slike tiltak som det her gjeld.

Konklusjon:

Slik landbruksavdelinga i Lindås kommune vurderer denne saka er det ikkje naudsynt å handsame spørsmålet om løyve til deling etter jordlova §12.

Grunngjeving for dette standpunktet går fram av saksutgreiinga over.

Det er likevel naudsynt å handsame saka i høve til gjeldande plan – og det er for å sjå om kommunen vil vike frå gjeldande plan og gje løyve til å etablere eit bustadhus til i eit område der landbruket og naturen skal vere viktigaste aktiviteten.

Men dette er ikkje et spørsmål som skal besvarast gjennom handsaming etter jordlova, men som ein dispensasjon i høvet til gjeldande plan etter pbl §19.2.

Med helsing

Kjartan Nyhammer
landbrukssjef

Eli Bjørklid
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eilin Houlison Molvik



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Vår dato
15.01.2018
Dykkar dato
25.10.2017

Vår referanse
2017/12950 423.1
Dykkar referanse
17/1181

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - byggesak - gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre - rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg / institusjon

Fylkesmannen viser til kommunen si oversending av klagesaka, motteke her den 26.10.2017.

Vedtak

Fylkesmannen opphevar Lindås kommune sitt vedtak av 30.08.2017.

Bakgrunnen for saka

Lindås kommune, ved Plan- og miljøutvalet (PMU), ga i vedtak datert 31.05.2017 avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Vedtaket vart klaga på av ingeniør Lyder K. Leithaug, på vegne av tiltakshavar Rusomsorg Vest Nappana, ved brev av 04.07.2016.

Klagen var handsama av PMU i møte den 30.08.2017. Klagen vart delvis tatt til følgje og det vart gitt mellombels dispensasjon frå plankravet i inntil to år.

Vedtaket vart klaga på av Trond Tystad/Cardo 8614 AS ved brev av 19.09.2017. Tystad er grunneigar av gnr. 129 bnr. 10 og 13. Det vart opplyst at klagen var sett fram på vegne av ca. 50 personar.

Klagen vart handsama av PMU i møte den 18.10.2017. Klagen vart ikkje tatt til følgje.

Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Om saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka som vi føreset at partane er kjende med.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Fylkesmannen si vurdering av saka

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan anten stadfeste, gjere om, eller oppheve kommunen sitt vedtak jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Det er i gjeldande sak gitt dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1. Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune har gitt følgjande grunngjeving for det:

«Området som skal regulerast, er alt sett av til offentleg føremål. Tiltaket er retta mot ei svak samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane som større enn ulempene.»

Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler».

Omsynet bak plankravet er å sikre ei brei, heilskapleg og grundig vurdering av arealbruken i eit bestemt område. Vidare vil ein planprosess sikre at offentlege styresmaktar, grunneigarar, og andre partar som saka vedkjem, får høve til å uttale seg før det vert gjort vedtak om reguleringsplan. Plankravet er også viktig når det gjeld avklaring av overordna omstende som til dømes infrastruktur.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har identifisert eller gjort greie for kor vidt det omsynet vert sett til sides i gjeldande sak. Det er ikkje konkludert med at omsynet ikkje vert «vesentlig tilsidesatt».

Det går fram av vedtaket at PMU ser fordelane med ein dispensasjon som større enn ulempene. Fylkesmannen vil i denne samanheng understreke at det er viktig at vedtak er grunngjeven på ei slik måte at både partane og klageinstansen kan ta stilling til om kommunen si avgjerd er sakleg og riktig vurdert. Ved vurderinga må kommunen difor identifisere og spesifisere både fordelar og ulemper ved ein dispensasjon, og vege disse opp mot kvarandre. Vi minner om at det er eit krav om kvalifisert interesseovervekt. Det er ikkje nok at fordelane er «større enn ulempene», slik PMU viser til, fordelane må vere «klart større».

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatninga at Lindås kommune ikkje har gjort ei tilstrekkeleg vurdering av vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det ligg dermed føre feil ved kommunen si sakshandsaming. Vi kan ikkje sjå bort i frå at feilen kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41. Fylkesmannen finn difor å måtte oppheve vedtaket og sende saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Vi vil understreke at vi med dette ikkje har lagt føresetnader for resultatet av den nye handsaminga av saka i kommunen.

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

Det er høve for klagar å krevje dekning for vesentlege kostnader når eit vedtak er endra til gunst for klagar jf. fvl. § 36. Kravet må setjast fram for Fylkesmannen innan tre veker.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande Fylkesmann

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

B

revet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Ingeniør Lyder K. Leithaug

Charles Sommerseth og Kristine Hunter Allport

Rusomsorg Vest Nappane

Cardo 8614 AS

Bønnesskogen 3B

Titlandsvegen 389

Titlandsvegen 359

Øvre Blekeveien 20

5154

5912

5912

5003

BØNES

SEIM

SEIM

BERGEN

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Vår dato
15.01.2018
Dykkar dato
25.10.2017

Vår referanse
2017/12950 423.1
Dykkar referanse
17/1181

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås kommune - byggesak - gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre - rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg / institusjon

Fylkesmannen viser til kommunen si oversending av klagesaka, motteke her den 26.10.2017.

Vedtak

Fylkesmannen opphevar Lindås kommune sitt vedtak av 30.08.2017.

Bakgrunnen for saka

Lindås kommune, ved Plan- og miljøutvalet (PMU), ga i vedtak datert 31.05.2017 avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Vedtaket vart klaga på av ingeniør Lyder K. Leithaug, på vegne av tiltakshavar Rusomsorg Vest Nappana, ved brev av 04.07.2016.

Klagen var handsama av PMU i møte den 30.08.2017. Klagen vart delvis tatt til følgje og det vart gitt mellombels dispensasjon frå plankravet i inntil to år.

Vedtaket vart klaga på av Trond Tystad/Cardo 8614 AS ved brev av 19.09.2017. Tystad er grunneigar av gnr. 129 bnr. 10 og 13. Det vart opplyst at klagen var sett fram på vegne av ca. 50 personar.

Klagen vart handsama av PMU i møte den 18.10.2017. Klagen vart ikkje tatt til følgje.

Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd. Om saka si bakgrunn elles, viser vi til dokumenta i saka som vi føreset at partane er kjende med.

Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst jf. forvaltningslova (fvl.) § 33 siste ledd.

Fylkesmannen si vurdering av saka

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si sakshandsaming jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saka, også om det ligg føre nye omstende jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan anten stadfeste, gjere om, eller oppheve kommunen sitt vedtak jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Det er i gjeldande sak gitt dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1. Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune har gitt følgjande grunngjeving for det:

«Området som skal regulerast, er alt sett av til offentleg føremål. Tiltaket er retta mot ei svak samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane som større enn ulempene.»

Vilkåra for dispensasjon går fram av pbl. § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler».

Omsynet bak plankravet er å sikre ei brei, heilskapleg og grundig vurdering av arealbruken i eit bestemt område. Vidare vil ein planprosess sikre at offentlege styresmaktar, grunneigarar, og andre partar som saka vedkjem, får høve til å uttale seg før det vert gjort vedtak om reguleringsplan. Plankravet er også viktig når det gjeld avklaring av overordna omstende som til dømes infrastruktur.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har identifisert eller gjort greie for kor vidt det omsynet vert sett til sides i gjeldande sak. Det er ikkje konkludert med at omsynet ikkje vert «vesentlig tilsidesatt».

Det går fram av vedtaket at PMU ser fordelane med ein dispensasjon som større enn ulempene. Fylkesmannen vil i denne samanheng understreke at det er viktig at vedtak er grunngjeven på ei slik måte at både partane og klageinstansen kan ta stilling til om kommunen si avgjerd er sakleg og riktig vurdert. Ved vurderinga må kommunen difor identifisere og spesifisere både fordelar og ulemper ved ein dispensasjon, og vege disse opp mot kvarandre. Vi minner om at det er eit krav om kvalifisert interesseovervekt. Det er ikkje nok at fordelane er «større enn ulempene», slik PMU viser til, fordelane må vere «klart større».

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatninga at Lindås kommune ikkje har gjort ei tilstrekkeleg vurdering av vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det ligg dermed føre feil ved kommunen si sakshandsaming. Vi kan ikkje sjå bort i frå at feilen kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41. Fylkesmannen finn difor å måtte oppheve vedtaket og sende saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Vi vil understreke at vi med dette ikkje har lagt føresetnader for resultatet av den nye handsaminga av saka i kommunen.

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

Det er høve for klagar å krevje dekning for vesentlege kostnader når eit vedtak er endra til gunst for klagar jf. fvl. § 36. Kravet må setjast fram for Fylkesmannen innan tre veker.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande Fylkesmann

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

B

revet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Ingeniør Lyder K. Leithaug

Charles Sommerseth og Kristine Hunter Allport

Rusomsorg Vest Nappane

Cardo 8614 AS

Bønnesskogen 3B

Titlandsvegen 389

Titlandsvegen 359

Øvre Blekeveien 20

5154

5912

5912

5003

BØNES

SEIM

SEIM

BERGEN

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

Fra: Karlsen, Marte Ruvang <fmhomak@fylkesmannen.no>
Sendt: onsdag 17. januar 2018 10.11
Til: Postmottak Lindås
Emne: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg / institusjon
Vedlegg: Oppheving - Lindås - Byggesak - Gnr 129 bnr 6 - Titland Søndre -
Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til
rusomsorg institusjon.PDF

Hei,

Vedlagt følger vårt vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova, dykkar referanse 17/1181.

Med venleg helsing

Marte Ruvang Karlsen
Rådgjevar

Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Kommune- og justisseksjonen
Fylkesmannen i Hordaland
Tlf: 55572000/55572116

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	16/3491

Søknad om dispensasjon og frådeling av 2 parsellar til bustad- gbnr 11/2 Hølleland

Vedlegg:

Søknad om deling - gbnr 11/2 Hølleland
Deling av grunneigedom
Deling - gbnr 11/2 - to eignedommer
Ledningsnett
Dokumentasjon - gbnr 11/2 Hølleland
Vedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112
Rettighet- servitutter på - gbnr 112 Hølleland(219952)16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommune
Vedrørende mulig minirensanlegg på gbnr 112(211665)15_207883-3
Justerte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune(211657)
Dokumentasjon - gbnr 112 Hølleland(219964)
Nabovarsel(219950)
Svar på nabovarsel - gbnr 112 Hølleland(225160)16188025-1 - Nabovarsel - Deling - gnr. 11 bnr. 2 - Hølleland - Lindås kommune(225161)
Uttale i saka - gbnr 11/2 Hølleland
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 11/2 Hølleland
Justerte vilkår for avkjørsel - fv. 394 - gbnr 11/2 Hølleland
15_207883-2
Fv. 394 - Vedr. søknad om avkjørsel - Gnr. 11 bnr. 2 - Lindås kommune med vedlegg
Kartutsnitt grunnkart gbnr 11_2
Kartutsnitt KPA gbnr 11_2
Kartutsnitt orthofoto gbnr 11_2

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.1 plankravet for frådeling av 2 nye parsellar frå eigedom gbnr. 11/2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av 2 nye parsellar frå gbnr. 11/2.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 11/2

Adresse: Hølleland

Tiltakshavar/eigar: Rune Lekven Skår

Saka gjeld

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

Ved innsending av søknad vart det og opplyst at ein søkte om arealoverføring mellom gbnr. 11/47 og 11/2 samt gjenoppbygging av nedfalle våningshus på gbnr. 11/2.

Arealoverføring mellom gbnr. 11/47 og 11/2 er handsama i eigen sak.

Det vart i førebels brev datert 28.11.16 opplyst om at gjenoppbygging av våningshus på gbnr. 11/2 måtte søkjast om som eigen sak.

I denne saka er det søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av 2 parsellar frå gbnr. 11/2 som vert handsama.

Nabovarsel

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

Ved nabovarsling datert 14.12.16 vart det opplyst at saka gjaldt frådeling av 3 parsellar. I svar på nabovarsel 19.12.16 har Statens vegvesen presisert at førehandsuttale med omsyn til utvida bruk av avkøyrsløye til gbnr. 11/52 og 87 datert 11.12.15 gjeld ei auke frå 2 nye bueiningar på gbnr. 11/2.

Vatn og avløp (VA)

Det er skissert at det i samband med parsellane og evt. oppatt bygging av tidlegare våningshus på eigedom gbnr. 11/2 er planlagt etablert minireinseanlegg av typen Biovac FD 15N GRP. Det er lagt ved avtale som sikrar dei 2 parsellane rett til framføring av trase for vatn- og avløp. Det er soleis dokumentert at dei 2 parsellane er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Innlevert dokumentasjon med omsyn til søknad om utsleppsløyve er ikkje tilstrekkeleg til at det kan gjevast utsleppsløyve, men det er påreknaleg at det vert gjeve løyve til utslepp frå minireinseanlegg.

Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

Det ligg føre førehandstilsegn på utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye til gbnr. 11/2 for inntil 2 nye bueiningar til Fv 394 jf. førehandstilsegn datert 11.12.15, Statens vegvesen har i brev datert 27.10.16 kome med supplerande førehandstilsegn.

Frådeling av to parsellar frå eigedom gbnr. 11/2 er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

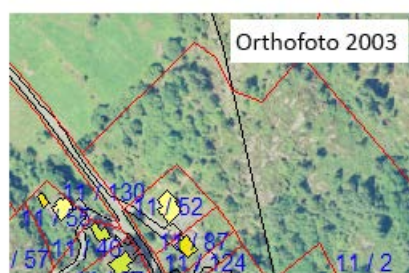
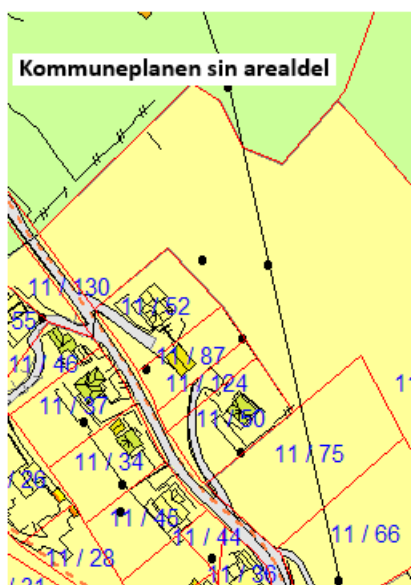
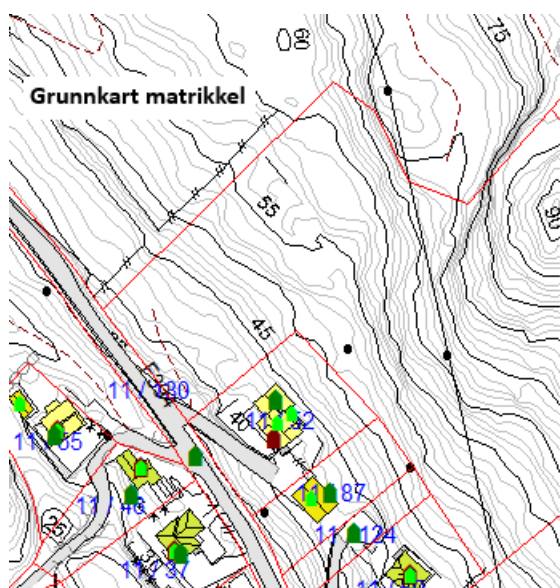
Det er ved supplerings av søknad 08.12.16 lagt ved avtale som syner at dei skissert parsellane har rett til veg fram til grense over gbnr. 11/2 og fram til avkøyrsløye Fv 394.

Planstatus

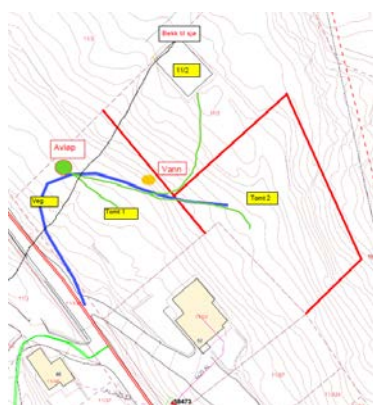
Eigedom ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustadområde.

Det er starta opp rullering av kommuneplanen sin arealdel.

Kart/Foto



Situasjonskart



Kart som syner utløpsområde for snøskred, henta frå www.miljostatus.no



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet gjeve i kommuneplanen sin arealdel (KPA) § 1.1. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Eg viser til tidlegare søknad 519/2006, samt all korrespondanse og møter i saken.

Arealet er avsett til bustadformål i kommuneplanen. Det vert søkt om dispensasjon frå krav om regulering ut i frå følgjande forhold:

- Aktuelt areal som kan nyttast til bustadformål er svært avgrensa. Totalt tre einingar, deling av to parseller med formål til einestad, og gjenreising av våningshus på eksisterande grunnmur på 11/2

- Storleik på parseller, samt formål passer med øvrig bebyggelse. Det vert å sjå på som ein fortetting med to hus, og ikkje eit nytt bustadfelt på 20 daa slik det viser i kommuneplanen.

- All infrastruktur er avklart.

Avløp vert som felles fullrenseanlegg, løysing godkjent av byggesaksavd. i kommunen.

Utvida bruk av avkjørsle er godkjent for 2 einingar på vilkår om utvida siktsone.

Vannforsyning vert felles privat borehol, som er ein standard løysing for andre hus i område.

Strømforsyning er også tilrettelagt fram til tomtegrense på 11/2.

Ein føresetnad for deling/bygging er at undertekna grunneigar, utarbeider servituttar på dei ulike parseller. For eksempel må tomt nr. 1, sjå vedlagt kart, setje av areal til felles veg, samt reinseanlegget. Borehol for vatn, og fellesgrøft for vann og strøm vil typisk kome på tomt 2 eller 11/2. Den endelege plassering av hus samt anlegg tilknytt VA/strøm vert vist i byggesøknad. Det er ikkje naudsynt med servituttar på andre eigedomar.

Nye vedlegg vedlagt:

Delingssøknad

Oppdatert kart over omsøkte parsellar, med anlegg.

Oppdatert uttale/krav til avkjørsle frå Statens Vegvesen.

Avklaring frå Lindås Kommune om avløpsløysing.

I tillegg inneheld delingssøknaden, ønskje om å få vurdert arealoverføring frå 11/2 til 11/47.

Arealet er eit avgrensa areal på ca. 40daa, innklemmt mellom tre andre bruksnummer.

Arealet høyrer naturleg til 11/47, og vil betre tilkomst frå sjø for 11/47.

I tillegg har det ingen praktisk verdi for 11/2, uegna for bygging.

Består av elveutløp samt eit bratt sleberg.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 14.02.17:

Vi viser til brev av 10.02.2017, dykkar ref. 16/3491 - 17/4788, med uttalefrist 13.03.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen for å dele ifrå areal til bustadtomter.

Fylkesmannen legg til grunn at tiltaket er i samsvar med arealbruken i overordna plan, og at det ikkje er i strid med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innanfor ansvarsområda våre.

Vi minner likevel om at kommunen kan kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting, med omsyn til viktige samfunnsmessige element som infrastruktur, friluftsverdiar og landskap, når eit avsett bustadområde vert bygd ut fragmentert med dispensasjon.

Det er henta inn slik førehandsuttale frå Statens vegvesen den 27.10.16:

Vi viser til vår førehandstilsegn for avkjørsle for eigedom gnr. 11 bnr. 2 i Lindås kommune, datert 11.12.2015. Førehandstilsegna gjeld utvida bruk av avkjørsle for inntil to bueiningar, i samsvar med søknad.

Etter telefon frå søker har vi gått gjennom krava på nytt. I denne saken kan vi gå bort frå første ledd i krav nr. 2:

Kommunen skal ikkje gjennomføre deling/kartforretning for endeleg godkjent avkjørsleløyve frå Statens vegvesen føreligg, jf. plan- og bygningslova § 27-4.

Krav 2, andre ledd, skal fortsatt vere gjeldande:

Kommunen skal ikkje gje igangsetjingsløyve til bustader før endeleg godkjent avkjørsleløyve føreligg, jf. plan- og bygningslova § 27-4. Når krav til friskt er oppfylt, kan kommunen gje løyve til nødvendig grunnarbeid.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er i søknad ikkje gjort greie for plassering av parsellane med omsyn til om dei skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Ved sjekk av arealet mot www.miljostatus.no så ligg delar av arealet som er søkt delt frå, i utløpsområde for snøskred, kartet er ein datagenerert modell, området er ikkje kartlagt.

VURDERING

Plan- og bygningslova § 26-1

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

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

Dispensasjon

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

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

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

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

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

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

Kravet om å utarbeide reguleringsplan før utbygging kan skje er lagt inn i kommuneplanen sin arealdel for å sikre ei føreseieleg utvikling av areala avsett til bygg og anlegg i kommunen. Ein reguleringsplan skal sikre at areal avsett til t. d. bustad er sikra blant anna trygg tilkomst for mjuke trafikantar, køyretilkomst og samstundes sikre at eigedomar i området har tilgang til vatn og bortleiing av avlaup og overvatn. Vidare skal ein planprosess gjennom ROS-analyse avdekke og eventuelt komme med forslag til sikringstiltak med omsyn til område som potensielt kan vere utsett for ras, skred og flom.

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

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

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

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

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

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

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

dispensasjon for frådelling av 2 nye parsellar.

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

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/2017

Klage på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 245/18 Kvamme

Vedlegg:

Svar på merknad fra Fylkesmannen
Klage på vedtak - gbnr 245/18 Kvamme
Tilsvaer på klage frå nabo - gbnr 245/18 Kvamme
Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 245/18 Kvamme
Uttale til søknad om dispensasjon frå byggegrense - Fv. 394 - gbnr 245/18 Kvamme
Uttale - gbnr 245/18 Kvamme
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 245/18 Kvamme
Dispensaasjonssøknad
Nøst og Hus 2
Søknad om løyve til tiltak - gbnr 245/18 Kvamme
Nabovarsel
Situasjonsplan, avkjørselplan
Tegningar
Redegjørelser
Andre vedlegg
Synfaring 03.10.2017 - gbnr 245/18 Kvamme
kartutsnitt KPA gbnr 245_18
kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 245_18
Klage på vedtak om dispensasjon - Tilbygg fritidsbustad og naust med båttopptrekk og platting

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 13.12.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 245/18

Adresse: Stranda 228

Tiltakshavar/eigar: Roy og Kjersti Hjelmeland

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland og Kåre Magnus Kirkevik

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til tilbygg til fritidsbustad og riving av eksisterande bod.

Det vart gjeve dispensasjon og rammeløyve i vedtak datert 13.12.17.

Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Hordaland den 21.12.17.

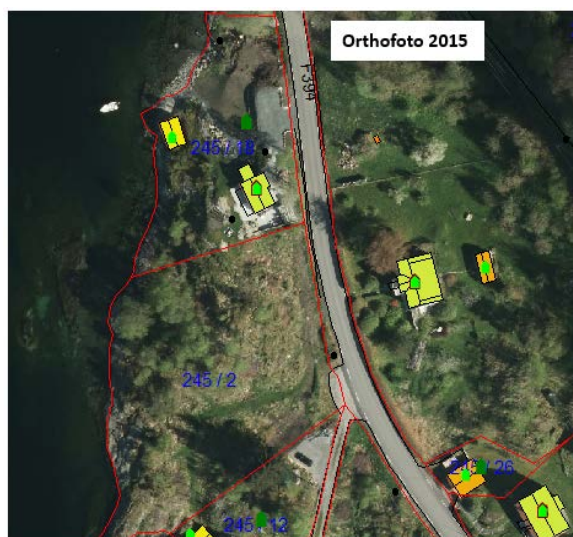
Det er motteke klage på vedtaket av Kåre Magnus Kirkevik den 15.01.18.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er avsett til landbruk, natur og friluftsføremål (LNF). Tilbygg til fritidsbustad krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, frå byggegrense mot fylkesvegen, samt frå byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8.

Kart/Foto

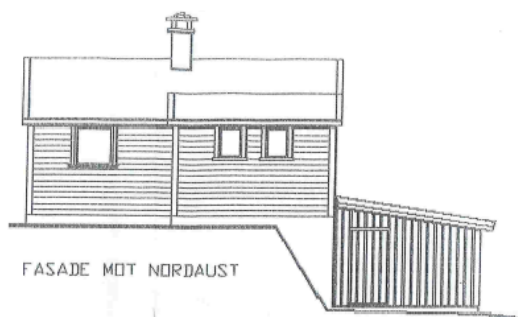




Eksisterende

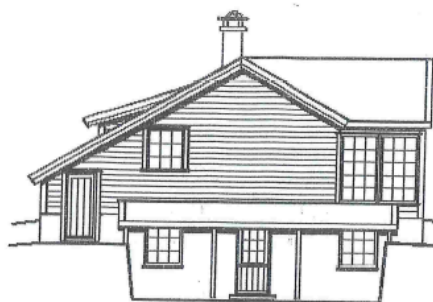


FASADE MOT NORDVEST

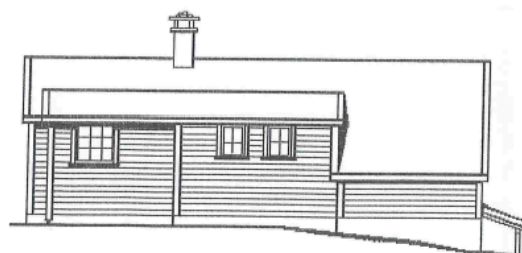


FASADE MOT NORDAUST

Etter omsøkt tiltak

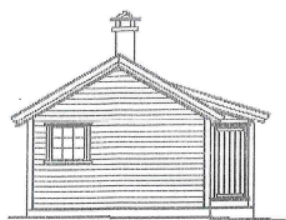


FASADE MOT NORDVEST



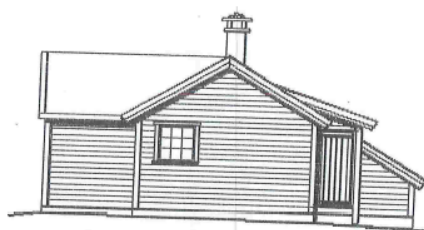
FASADE MOT NORDAUST

Eksisterende

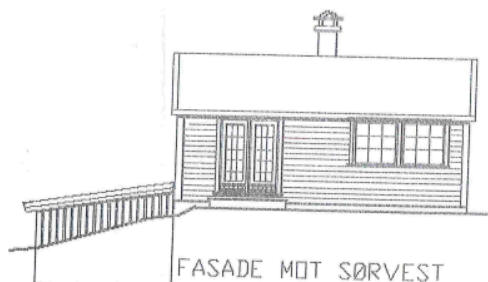


FASADE MOT SØRAUST

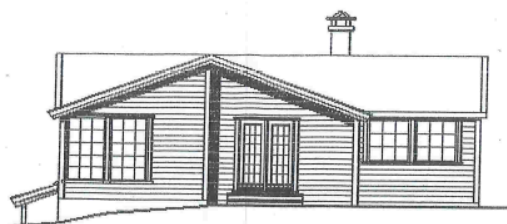
Etter omsøkt tiltak



FASADE MOT SØRAUST



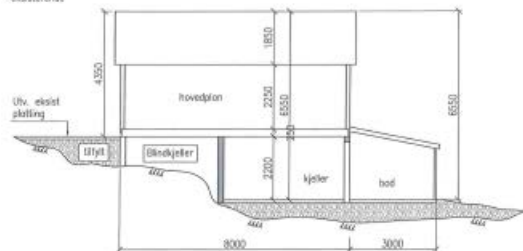
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRVEST

Eksisterende

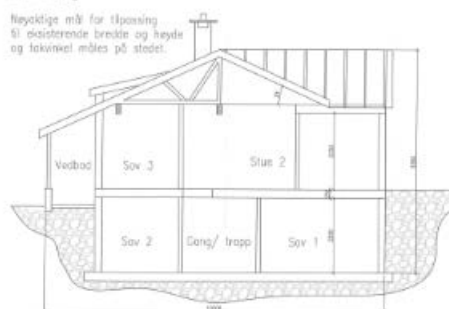
Snitt A-A
eksisterende



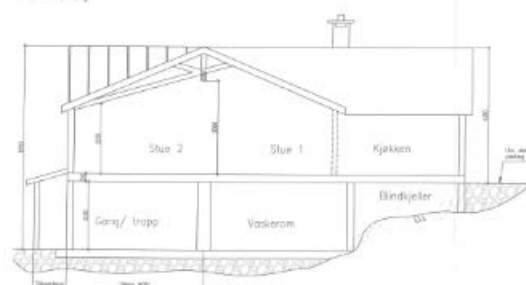
Omsøkt tiltak

Snitt B-B
Etter endring

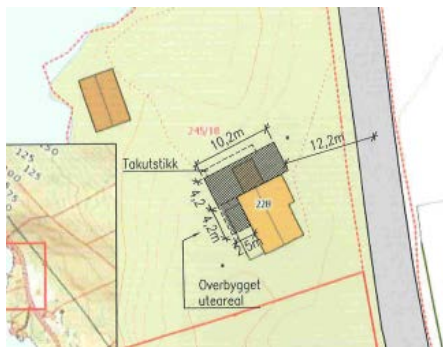
Nøyaktige mål for tilpassing
til eksisterende bredde og høyde
og taknivå måles på stedet.



Snitt C-C
Etter endring



Situasjonsplan



Klage/Tilsvar:

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland:

Fylkesmannen klagar på vedtaket til plan- og miljøutvalet i sak 132/17 den 13.12.17 om å gi dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 og LNF-foremålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 245 bnr. 18 på Kvamme.

Vi viser til kommunen si oversending i saka datert 19.12.17.

Bakgrunn

I sak 132/17 den 13.12.17 vedtok plan- og miljøutvalet å gi dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 i plan- og bygningslova og LNF-foremålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygg til fritidsbustad, på gnr. 245 bnr. 18 på Kvamme. Tilbygget til fritidsbustaden er på 66 m² (BRA). Samla utbygd areal (BYA) for fritidseigedomen blir 155 m². Eksisterande bod på 12 m² skal rivast som ein del av søknaden om tilbygg.

Parallelt vil sokar også søke om dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 og LNF-foremålet i kommuneplanen om eit nytt naust med båtopptrekk og platting på same fritidseigedom. Slik vi har oppfatta saka, har kommunen vald å dele søknadsprosessen i to; ein søknad for tilbygget og ein søknad for nytt naust inkludert båtopptrekk og platting.

Vurdering

Fylkesmannen vil understreke at det hadde vore ryddigare å behandla alle byggetiltaka for denne fritidseigedomen som ei sak. Vi har i vår vurdering lagt vekt å sjå tilbyggsøknaden i samanheng med naustsøknaden som vil kome. I høyringsuttale 01.12.17 rådde Fylkesmannen i frå dispensasjon med følgjande grunngiving:

«Eksisterande situasjon med fritidsbustad, bod og naust har ein vesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bebygd preg. Fritidseigedomen ligg som eit markert landskapselement, og då særleg frå sjøsida. Det omsøkte tiltaka vil forsterke dette bildet. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går også i retning strandlina, noko som gjør at avstanden til sjø blir kortare.

Fritidsbustaden er også gitt ein omfattande storleik. Med tilbygg vil bruksarealet bli på nærare 160 m², og bygget er i to fulle etasjar. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan påreknast å få bygge såpass store byggverk i byggeforbodssona mot sjø. Vi vurderer også presedensverknaden som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon her vil kunne bety at det ikkje blir satt grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodssona i kommunen. Av oversendinga er det ikkje lagt fram argument som forsvarar ein dispensasjon.

Omsøkt naust er større enn det naustet som står på staden i dag. Nytt naust er ca. 10 m² større i grunnflate og 1,5 høgare enn eksisterande. I tillegg vil platting og båtopptrekk i tillegg til naustet gjøre at det nye naustet vil framstå som langt meir dominerande frå sjøsida.»

Fylkesmannen held fast på si vurdering frå høyringsrunden, og klagar på vedtaket til plan- og miljøutvalet i sak 132/17. Vi har i det følgjande nokre supplerande vurderingar som støttar opp under klagen, og då knytt til dispensasjonsvedtaket med saksutgreiing.

I sjølve vedtaket er det ikkje gitt nokon grunngiving for dispensasjon. Av saksutgreiinga kan vi ikkje sjå at kommunen har framført argument utover at kommunen meiner tilbygget i mindre grad vil endre landskapsverknaden av bygget. Kommunen vurderer at tilbygget ikkje vil endre fjernverknaden av fritidsbustaden frå fjorden, og vil ligge lågt samanlikna med fjella bak. Fylkesmannen vurderer derimot at tilbygget vil bidra til at fritidsbustaden blir eit meir dominerande landskapselement frå sjosida, både fordi den vil ligge godt synleg nær strandlina, og at sjølve bygget er i to etasjar med monehogde på nærare 9 meter. Tilbygget er også i to etasjar, noko som gjer at fritidsbustaden får eit monumentalt preg i landskapet.

Legg kommunen denne vurderinga til grunn i andre saker, vil det kunne opne for større bygg i byggeforbodssona også i andre liknande saker. Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka har ikkje kommunen drøfta nærare i saksframstillinga. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden av ein dispensasjon her er vesentleg.

Tilsvaer/Kommentar til klage frå Fylkesmannen:

Svar på merknad fra Fylkesmannen, ref.nr: 2017/13442 421.3, datert 21.12.2017.
Saken gjelder eiendom 245/18 på Kvamme i Lindås, tilbygg til fritidsbustad og nøst.

Fylkesmannen har kommentert at søknad er delt i 2, en søknad for nøst og en søknad for tilbygg. En slik deling av søknad er i tråd med hva Lindås kommune ønsker. Tiltakshaver fikk «pålegg» om å søke separate, dvs en søknad for hver sak. Vi som søker valgte å sende alt inn samlet, men skrev at søknad kunne sees på som 2 uavhengige, i tråd med kommunens ønsker. At Fylkesmannen ser annerledes på det, og vil se alt samlet i en søknad syntes vi virker noe rart. Er det slik at rådene fra Lindås kommune går på tvers av hva Fylkesmannen ønsker så er det grunn for endring av rutiner, enten hos kommunen eller fylket. Hva om vi søker for tilbygg på hytten ett år, og nytt nøst noen år senere, det er fullt mulig. Vi mener derfor det blir feil å se på dette som en enkel sak. Det bør være 2 uavhengige saker.

Når fylkesmannen «blander» sakene så blir argumentasjonen deres noe misvisende. De trekker frem at fritidsbustad, bod og nøst har en vesentlig privatiserende virkning på strandsonen. I denne saken blir det helt feil å omtale hytte og nøst under ett, og i sammenheng med privatisering av strandsonen. Påbygg av hytten kan ikke på noen måte, slik vi ser det være privatiserende av strandsonen. Derfor bør dette sees på som 2 enkelt saker, slik vi og kommune har gjort.

Fylkesmannen trekker også frem størrelse på både hytte og nøst, at de har stort grunnareal. Vi kjenner ikke igjen Fylkesmannen sine oppgitte arealer og høyder. Det skrives bruksareal på 160m² for hytten, mone høyde på nærmere 9meter og BYA 155m². Hvor har de disse tall i fra?

Til det vil vi si at vi har bevist holdt oss innenfor Lindås kommune sin kommuneplan, nettopp for at byggene skal være i tråd med planer. Det samme gjelder høyder. Nøst er tegnet med høyde som angitt i kommuneplan, og hytten blir ikke høyere enn hva dagens hytte er.

For hytten sin del så er det valgt å bygge på den side av hytte som er naturlig å bygge på. De andre sidene vil være enten for nært vei, nabogrense eller være mer dominerende enn hva omsøkt tiltak er. Terenget har en naturlig fordypning der hvor dagens bor er, og tilbygg ønskes bygget. Det medfører derfor lite inngrep i naturen å bygge på her. Samtidig gjør denne fordypningen slik at tilbygget ikke blir dominerende. Den største fasade blir vendt mot nord, og blir lite synlig i fra sjøen. Fasaden er også «oppdelt» med ett takutstikk, slik at den brytes og dempes ned. Det har vært gjort noen tanker rundt dette, og vi har prøvd å tilpasse bygget slik at det passer inn i terrenget. Vi mener løsning som er omsøkt er en god visuell løsning.

Vi mener på overstående grunnlag at byggeøyve som er gitt på hytte opprettholdes. For nøst sin del så er vi avventende til den saken blir behandlet. Vi antar med andre ord at dette blir 2 separate saker.

Det bør også vektlegges til fordel for tiltakshaver at det på andre nabo eiendommer er gitt løyver som kan sammenlignes med omsøkt tiltak. Presedens virkning som Fylkesmannen nevner den går begge veier.

Vi har ikke mottatt varslet klage i fra nabo Kåre Magnus Kirkevik. De har frist til i dag 15.01.2018 med å komme med klage, noe de har skrevet de vil komme med. Vi antar den klagen ikke inneholder noe annet enn hva de klaget på i først instans. Vi velger derfor å sende inn vårt svar i dag, da vi er usikker på vår svarfrist også forfaller i dag.

Digresjoner fra tiltakshaver:

Vi har ryddet eiendommen for busker og villt kratt, og gjort den mer tilgjengelig for allmennheten enn noen gang før. Folk som bor utover langs fjorden stopper/ banker på døren for å fortelle hvor glad de er for at det er ryddet opp. De kan endelig se og nyte sjøen når de kjører/går langs veien. Alt vi gjør av arbeid på eiendommen gjør vi i full respekt for natur og terreng. Nyttar Stein, trevirke og grøntareal. Ser ingen grunn til å frykte at allmennheten føler tilgjengeligheten til fjæren vil bli mindre etter at tiltak som er søkt om vil være utført.

Vi skjønner ikke fylkesmannens påstand om at det blir en betydelig størrelse for en fritidsbolig å være, på 160 kvadratmeter, og i to fulle etasjer. Hvor henter han de tallene fra? Mener den blir underkant 120 kvadratmeter?

Vi er en familie på ni med barn og barnebarn som synes det er trist å ikke kunne samles på hytten pga liten plass. Dagens standard i dagens samfunn?

I tillegg har vi hver vår forelder i live, begge over 80 år, som vi gjerne skulle tatt med på hytten. Slik som det nå er med liten plass og dårlig tilkomst ved sjølinjen blir det kjørt mye tur/retur/tur/retur i perioder. HMS forhold ved sjølinjen bør tas til følge?

Hvis alle bygg skulle være lite synlig fra sjø, og ikke «dominere» er det få hytter og hus som vil kunne bli eller vært bygget langs denne fjorden. Den omgis av bratt terreng og høye fjell på begge sider. Er det sånn at om man har en tomt/hytte på en høyde dermed ikke skal få bygge den til dagens standard og i tråd med kommunens egne retningslinjer?

Klage frå nabo, qbnr. 245/2:

	Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 16.08.17:
1)	Viser til mottatt merknad fra nabo, Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik, eier av eiendom 245/2. Deres eiendom ligger sør/øst for aktuelt tiltak. Næst - I merknad så påpekes det at området brukes av andre i sommermånedene. Tiltakshaver er av den oppfatning at endring av næstet ikke vil forringe tilkomst for allmennheten, og at de som ønsker å bruke strandsonen fremdeles kan gjøre det. Det legges ikke opp til privatisering av strandlinjen. Vi har forståelse for at båtøptrekk og tilhørende platting kan virke som ett "privat" område, men det vil ikke settes opp noe stengsel som hindrer allmennheten å ferdes forbi dersom de ønsker det. Når det er sakt så sier tiltakshaver at de sjødent og aldri ser folk langs sjølinjen i dette området, og de som eventuelt kommer er velkommen til å bruke strandlinjen.
2)	Med verdiskapning så mente vi at det for tiltakshaver og deres familie vil gi ett bedre og sikrere "hytteliv". Det vil være mer barnevennlig og tilpasset dagens befolkning. Det er ikke alle som kan fortøye en båt på bøye, gå på rullestein og dra båten langt opp på land hver gang de skal benytte den. Ser man større på det så vil økt bruk av området generere økt handel i området, noe de på Østereidet setter pris på vil jeg tro.
3)	Huset - Vi ser ikke at bygget kan være dominerende for nabo som ligger sør/øst for tiltaket. Har ikke tegnet snitt som viser området fra sjø til mæne. Det burde være unødvendig, da terreng ikke er vesentlig annerledes der det skal bygges enn der hvor eksisterende bygging er. Horisontalt er det ca. 17m fra sjøline til nybygg. Nybygg kommer som vist på kart ca. 2,5m nærmere sjø enn hva eksisterende hytte er. Det vil alltid være forskjellig syn i slike saker, så vi overlater vurderingen om dominans til Lindås kommune. De får i sin behandling av saken se på det, og med sin nøytrale stemme så får de uttale seg.
4)	Det henvises også til at ordlyden "mindre tiltak" er benyttet. Det kan kanskje virke villedende for de som ikke er vant med bygge saker. I vår setting så er dette ett mindre tiltak, det berører en enhet, ett mindre område og få interesser, det vil ikke gi noen større konsekvenser for noen.

1)
Vår båtstø og opptrekk er truleg vanskelegare enn den hytteeigar har, og burde vore endra og utvida for å gjera sikrere for både born og gamle å koma seg ut i båt. Båten må og her er setjast ut og dragast inn ved høg flo.
At hytteeigar synes det er lite brukt strandområde er vanskeleg å vera einig i. Svært ofte når det står bilar i området som ikkje høyrer til oss, vil det vera folk som anten fiskar, tek eit bad eller berre tek ein pause. Dette vil ikkje hytteeigar sjå frå sin eigedom.

2)
«Verdiskaping» det her er tale om er nok heller verdiauke for hytteeigar og reduksjon for vår eigedom. Auka handel på Ostereidet?
Eit foto teken frå sjølina med normalobjektiv gjev eit anna perspektiv enn eit flyfoto.

3)
Me veit ikkje kvar søkjar har vore for å sjå at det ikkje vil verka dominerande frå vår eigedom. Ser og at det har vore synfaring 3. oktober 2017. Denne meiner me at me skulle vore med på.

4)
Det «berører» vår eigedom, den knappe resursen som ubyggd område er på denne delen av stranda og truleg hyttenaboene mot nordaust.
Med omsyn til tiltaket er omtalt som eit mindre tiltak, så er tiltaket søkt om som tiltak med krav til bruk av ansvarlege føretak.
Tilbygget er etter plan- og bygningslova ikkje definert som eit mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 1.ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 3-1 1.ledd bokstav a.

For oss ser det ut til at Lindås kommune ikkje vil ta omsyn til frårådinga til Fylkesmannen datert 01.12.17.

Skjerm-utklipp

Saka gjeld søknad om tilbygg til fritidsbustad og naust med båttopprekk og platting på gnr. 245 bur. 18 på Kvamme. Til søknaden høyrer det også med at eksisterande naust skal rivast for å gi plass til det nye. Ein bod knytt til fritidsbustaden skal også rivast. Søknaden krev dispensasjon frå byggeforskriften i § 1.8 i plan- og bygningslova og LNF-foremålet i kommuneplanen. Bruksarealet til tilbygget er på 66 m².

Eksisterande situasjon med fritidsbustad, bod og naust har einvesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bebygd preg. Fritidssegdomen ligg som eit markert landskapselement, og då særleg frå sjosida. Dei omsokte tiltaka vil forsterke dette bildet. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går også retning strandlina, noko som gjer at avstanden til sjø blir kortare.

Fritidsbustaden er også gitt ein omfattande storleik. Med tilbygg vil bruksarealet bli på nære 160 m², og bygget er i to fulle etasjar. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan påreknast å få bygge såpass store byggverk i byggeforskriftdsona mot sjø. Vi vurderer også presedensverknaden som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon her vil kunne bety at det ikkje blir satt grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforskriftdsona i kommunen. Av oversendinga er det ikkje lagt fram argument som forsvare ein dispensasjon.

Omsokt naust er større enn det naustet som står på staden i dag. Nytt naust er ca. 10 m² større i grunnflate og 1,5 høgare enn eksisterande. I tillegg vil platting og båttopprekk i tillegg til naustet gjere at det nye naustet vil framstå som lagt meir dominerande frå sjosida.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering med grunnlag i oversendt dokumentasjon vil Fylkesmannen rå i frå dispensasjon til alle dei omsokte byggetiltaka på gnr. 245 bur. 18.

Tilsvar

Tilsvar/Kommentar til klage frå Fylkesmannen:

Svar på merknad fra Fylkesmannen, ref.nr: 2017/13442 421.3, datert 21.12.2017.
Saken gjelder eiendom 245/18 på Kvamme i Lindås, tilbygg til fritidsbustad og nøst.

Fylkesmannen har kommentert at søknad er delt i 2, en søknad for nøst og en søknad for tilbygg. En slik deling av søknad er i tråd med hva Lindås kommune ønsker. Tiltakshaver fikk «pålegg» om å søke separate, dvs en søknad for hver sak. Vi som søker valgte å sende alt inn samlet, men skrev at søknad kunne sees på som 2 uavhengige, i tråd med kommunens ønsker. At Fylkesmannen ser annerledes på det, og vil se alt samlet i en søknad syntes vi virker noe rart. Er det slik at rådene fra Lindås kommune går på tvers av hva Fylkesmannen ønsker så er det grunn for endring av rutiner, enten hos kommunen eller fylket.
Hva om vi søker for tilbygg på hytten ett år, og nytt nøst noen år senere, det er fullt mulig. Vi mener derfor det blir feil å se på dette som en enkel sak. Det bør være 2 uavhengige saker.

Når fylkesmannen «blander» sakene så blir argumentasjonen deres noe misvisende. De trekker frem at fritidsbudstad, bod og nøst har en vesentlig privatiserende virkning på strandsonen. I denne saken blir det helt feil å omtale hytte og nøst under ett, og i sammenheng med privatisering av strandsonen. Påbygg av hytten kan ikke på noen måte, slik vi ser det være privatisende av strandsonen. Derfor bør dette sees på som 2 enkelt saker, slik vi og kommune har gjort.

Fylkesmannen trekker også frem størrelse på både hytte og nøst, at de har stort grunnareal. Vi kjenner ikke igjen Fylkesmannen sine oppgitte arealer og høyder. Det skrives bruksareal på 160m² for hytten, mone høyde på nærmere 9meter og BYA 155m². Hvor har de disse tall i fra?

Til det vil vi si at vi har bevist holdt oss innenfor Lindås kommune sin kommuneplan, nettopp for at byggene skal være i tråd med planer. Det samme gjelder høyder. Nøst er tegnet med høyde som angitt i kommuneplan, og hytten blir ikke høyere enn hva dagens hytte er.

For hytten sin del så er det valgt å bygge på den side av hytte som er naturlig å bygge på. De andre sidene vil være enten for nært vei, nabogrense eller være mer dominerende enn hva omsøkt tiltak er. Terrenget har en naturlig fordypning der hvor dagens bor er, og tilbygg ønskes bygget. Det medfører derfor lite inngrep i naturen å bygge på her. Samtidig gjør denne fordypningen slik at tilbygget ikke blir dominerende. Den største fasade blir vendt mot nord, og blir lite synlig i fra sjøen. Fasaden er også «oppdelt» med ett takutstikk, slik at den brytes og dempes ned. Det har vært gjort noen tanker rundt dette, og vi har prøvd å tilpasse bygget slik at det passer inn i terrenget. Vi mener løsningen som er søkt er en god visuell løsning.

Vi mener på overstående grunnlag at byggeløyve som er gitt på hytte opprettholdes. For nøst sin del så er vi avventende til den saken blir behandlet. Vi antar med andre ord at dette blir 2 separate saker. Det bør også vektlegges til fordel for tiltakshaver at det på andre nabo eiendommer er gitt løyver som kan sammenlignes med omsøkt tiltak. Presedens virkning som Fylkesmannen nevner den går begge veier.

Vi har ikke mottatt varslet klage i fra nabo Kåre Magnus Kirkevik. De har frist til i dag 15.01.2018 med å komme med klage, noe de har skrevet de vil komme med. Vi antar den klagen ikke inneholder noe annet enn hva de klaget på i først instans. Vi velger derfor å sende inn vårt svar i dag, da vi er usikker på vår svarfrist også forfaller i dag.

Digresjoner fra tiltakshaver:

Vi har ryddet eiendommen for busker og vilt kratt, og gjort den mer tilgjengelig for allmennheten enn noen gang før. Folk som bor utover langs fjorden stopper/ banker på døren for å fortelle hvor glad de er for at det er ryddet opp. De kan endelig se og nyte sjøen når de kjører/går langs veien. Alt vi gjør av arbeid på eiendommen gjør vi i full respekt for natur og terreng. Nyttar Stein, trevirke og grøntareal. Ser ingen grunn til å frykte at allmennheten føler tilgjengeligheten til fjæren vil bli mindre etter at tiltak som er søkt om vil være utført.

Vi skjønner ikke fylkesmannens påstand om at det blir en betydelig størrelse for en fritidsbolig å være, på 160 kvadratmeter, og i to fulle etasjer. Hvor henter han de tallene fra? Mener den blir underkant 120 kvadratmeter?

Vi er en familie på ni med barn og barnebarn som synes det er trist å ikke kunne samles på hytten pga liten plass. Dagens standard i dagens samfunn?

I tillegg har vi hver vår forelder i live, begge over 80 år, som vi gjerne skulle tatt med på hytten. Slik som det nå er med liten plass og dårlig tilkomst ved sjølinjen blir det kjørt mye tur/retur/tur/retur i perioder. HMS forhold ved sjølinjen bør tas til følge?

Hvis alle bygg skulle være lite synlig fra sjø, og ikke «dominere» er det få hytter og hus som vil kunne bli eller vært bygget langs denne fjorden. Den omgis av bratt terreng og høye fjell på begge sider. Er det sånn at om man har en tomt/hytte på en høyde dermed ikke skal få bygge den til dagens standard og i tråd med kommunens egne retningslinjer?

Tilsvaret til klage fra nabo:

Svar på merknad fra nabo, Solbjørg Kirkevik Simonsen og Kåre Magnus Kirkevik, eier av gnr 245 bnr 2. Deres merknad er datert 11 januar 2018. Samme nabo hadde også merknad til utsendt nabovarsel når saken startet.

Saken gjelder eiendom 245/18 på Kvamme i Lindås, tilbygg til fritidsbustad og nøst.

Nabo har delt inn sin klage i 4 punkter, og vi henviser til punkter i vår besvarelse.

- 1) At nabos/ klagers båtsto er like vanskelig eller verre enn tiltakshavers er u-relevant for saken. Men nabo/klager påpeker at også deres sto «burde vært endret og utvidet...»

At nabo/klager mener strandlinjen er mye brukt, og at de ikke vil se folk der faller på sin egen urimelighet. Hverken nabo/klager eller tiltakshaver kan nekte folk å ferdes langs sjølinjen. Og om det er slik at dette tiltaket bidrar til mer privatisering så burde jo nabo/klager være glad for det så slipper han se på «fremmede» som bader, tar seg en pause eller fisker.....eller kanskje de til og med hilser.

- 2) Verdiskapning er ikke ulovlig, ei heller å tenke på trivsel og helse. Dette har tiltakshaver fokus på, og prøver å gjøre sin tilværelse bedre. Har vanskelig for å se at det blir noe verditap for nabo/klagers eiendom. Det verditapet kan ikke måles i kroner og øre hvert fall. Fotoene som nabo legger ved viser lite eller minimal tapt utsikt.
- 3) En sak har alltid minst 2 sider. Vi mener at tiltaket ikke er dominerende fra nabo/klagers eiendom. At nabo/klager mener det motsatte kan vi dessverre ikke hjelpe for, men vi kan si vi er uenig i nabos meninger og holdninger. At nabo/klager ønsker å være med på befaring i regi av kommunen kan vi heller ikke gjøre noe med.
- 4) Mindre eller stort tiltak, er ikke relevant for om det er behov for ansvarlig foretak. Vi kan kalle det hva vi vil, hadde det gjort noe endring til eller fra om det ble omtalt som stort? Hva med Kvamme Panorama?

Vi mener på overstående grunnlag at klage fra nabo ikke tas til følge. Vi pleier å så at alle har rett til å klage, men ikke alltid rett til å bli hørt.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var vurderinga til administrasjonen som følger:

Nabomerknad

Nabo, heimelshavar av gbnr. 245/2, har kome med merknad til varsla tiltak knytt til fritidsbustaden og naust på eigedom gbnr. 245/18. Merknad knytt til naust vert vurdert ved handsaming av søknad om riving og gjennomoppbygging av naust.

Med omsyn til merknad knytt til fritidsbustaden viser nabo til tap av utsikt ut fjorden og at fritidsbustaden kan komme til virke dominerande og etterlyser snitt frå sjø til møne. Vidare er det påpeika at ei nær dobling av arealet ikkje er eit mindre tiltak.

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden i brev datert 16.08.17. Ansvarleg søkjar tilbakeviser påstand om at tilbygget vert dominerande sett frå nabo og opplyser at det ikkje er teikna snitt som syner området frå sjø til møne, då terrenget ikkje er vesentleg annleis der det skal byggas enn der eksisterande fritidsbustad ligg i dag. Ansvarleg søkjar overlet vurdering av konsekvens tiltaket får for nabo til kommunen.

Med omsyn til at tiltaket er omtalt som mindre tiltak, så er tiltaket søkt om som tiltak med krav til bruk av ansvarlege føretak. Tilbygget er etter plan- og bygningslova ikkje definert som eit mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 1.ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 3-1 1.ledd bokstav a.

Det er ansvarleg søkjar si oppfatning av storleiken til tiltaket og ikkje tiltaket i seg sjølv som gjer at ein har nytta omgrepet mindre tiltak.

Tilbygg til fritidsbustaden omfattar eit takoverbygg over eksisterande inngangsparti i fasade vendt mot nordaust, samt at del av det eit «L-forma» tilbygget til eksisterande fritidsbustad, vedbod, er synleg i denne fasaden.

I fritidsbustaden sin fasade vendt mot nord- og sørvest er det søkt oppført eit «L-forma» tilbygg som strekk seg langs eksisterande fritidsbustad si nord- og sørvest vende fasade. Dette er ein fasade som i vesentleg grad ikkje er synleg frå uteområde i nær tilknyting til bustad på gbnr. 245/2.

Dei omsøkte tilbygga si høgde er underordna eksisterande fritidsbustad, det vil sei at tiltaka ikkje fører til ei auke i byggehøgda på eksisterande fritidsbustad, men vert ei forlenging av gavl mot nordvest og ei tverrfløy med gavl vendt mot fjorden i sørvest.

Dei omsøkte tiltak vil føre til ei endra utsikt frå gbnr. 245/18. Vurderinga til administrasjonen er at når det gjeld omsyna til tap av utsikt, innsikt, lys og soltilhøve på gbnr. 245/2 så vert endringa lita. Bustaden på gbnr. 245/18 har i hovudsak utsikt mot sjø orientert mot vest.

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaka påfører naboeigedomen urimeleg ulempe. Eigedom gbnr. 245/2 har eit areal på om lag 117000 m2 som strekk seg nord for fritidsbustad på gbnr. 245/18 og også ned mot fjorden i gbnr. 245/18 si sørlegaste grense.

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.

Dispensasjonen gjeld frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå plan- og bygningslova § 1-8, og byggegrense mot Fv 394 som i KPA § 1.6 er sett til 15 meter.

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 gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Den aktuelle eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust. Areal tilbygga er søkt oppført på er i dag i bruk som hage med etablert terrasse og i fasade mot nordvest er det i dag oppført ei bod som er søkt riven. Omsøkte tiltak fører ikkje til ytterlegare oppstykking av landbruket og tek ikkje i bruk jord som er nytta i landbruket eller som på sikt vil vere dyrkbare.

Med omsyn til byggeforbodet i strandsona så er det søkt om tilbygg til ei eksisterande fritidsbustad. Tilbygga ligg avgrensa frå fjorden med naust og opparbeidd hage. Tilbygget som vender mot fjorden er underordna høgde på eksisterande fritidsbustad slik at fjernverkanden frå fjorden ikkje i vesentleg grad vert endra som følgje av tilbygget. Bygget ligg lågt i høve bakanforliggjande fjell og vil ikkje komme i konflikt med eksisterande horisontliner. I fasade mot nordvest har ein vidareført takvinkel i hovudmøneretning på eksisterande fritidsbustad, men trekt fram fasaden i høve eksisterande fritidsbustad med om lag 4,2 meter

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål. KPA har i punkt 5.7 retningsline for tiltak knytt til tiltak på eksisterande fritidsbustadar (tiltak untatt krav om bruk av ansvarleg føretak). Her går det fram at bygdareal ikkje bør overstige 20 %-BYA og samla bruksareal for fritidsbustad, garasje og uthus ikkje bør vere større enn 120 m². Vidare går det fram at største mønehøgde ikkje bør vere høgare enn 9 meter og største gesimshøgde 6 meter målt frå planert terreng.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. Vi gjer merksam på at samla bruksareal (BRA) i fritidsbustaden etter omsøkt tilbygg er 119,7 m². Samla

bruksareal på eigedomen etter gjennomført tiltak vert på om lag 150,1 m² inkludert eksisterande naust med BRA på om lag 30,4 m². Medan samla bygdareal (BYA) vert på om lag 155 m² inkl. opne overbygde areal, parkering og eksisterande naust, som gjev eigedomen ei utnytting på om lag 8,6 %-BYA.

Med unntak av samla bruksareal for eigedomen er tiltak knytt til tilbygg til eksisterande fritidsbustad i tråd med retningsline gjeve i KPA pkt. 5.7.

Omsynet bak byggegrense langs offentleg veg er å ivareta omsynet til trafikktryggleik, vedlikehald av veg og drift av vegnett, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen og miljøet langs vegen.

Tilbygget er plassert 12,2 meter i frå vegmidte, jf. situasjonsplan datert 23.05.17. Byggegrense langs Fv 394 er 15 meter.

Saka har vore på høyring til Statens vegvesen som har uttalt at sidan det her er tale om eit mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustad der delar av eksisterande fritidsbustad ligg nærare vegen enn omsøkt tiltak så har ein ikkje vesentleg merknad til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaka ikkje fører til ytterlegare nedbygging av landbruket og heller ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Vidare er det lagt særleg vekt på uttalen frå Statens vesen med omsyn til plassering av tiltak nærare vegmidte Fv394 enn 15 meter.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna som det vert søkt dispensasjon frå ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 1.6 og frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel, samt frå plan- og bygningslova § 1-8 er oppfylt.

Vurderinga vert lagt til grunn ved vurdering av klagen.

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland

For klage og tilsvar til klage vert det i heilskap vist til vedlegg i saka.

Fylkesmannen held fast på si uttale til dispensasjonssøknad og supplerer med følgjande:

(...)I sjølve vedtaket er det ikkje gitt nokon grunngeving for dispensasjon. Av saksutgreiinga kan vi ikkje sjå at kommunen har framført argument utover at kommunen meiner tilbygget i mindre grad vil endre landskapsverknaden av bygget. Kommunen vurderer at tilbygget ikkje vil endre fjernverknaden av fritidsbustaden frå fjorden, og vil ligge lågt samanlikna med fjella bak.

Fylkesmannen vurderer derimot at tilbygget vil bidra til at fritidsbustaden blir eit meir dominerande landskapselement frå sjøsida, både fordi den vil ligge godt synleg nær strandlina, og at sjølve bygget er i to etasjer med mønehøgde på nærare 9 meter. Tilbygget er også i to etasjer, noko som gjer at fritidsbustaden får eit monumentalt preg i landskapet.

Legg kommunen denne vurderinga til grunn i andre saker, vil det kunne opne for større bygg i byggeforbodsoma også i andre liknande saker. Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka har ikkje kommunen drøfta nærare i saksframstillinga. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden av ein dispensasjon her er vesentleg(...)

Vurdering av klagen

Den aktuelle eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust. Det omsøkte tilbygget har same mønehøgde og takvinkel som eksisterande fritidsbustad. På innsendt teikningsmateriell er det synt at fritidsbustaden sin største mønehøgde i høve planert terreng er i bygget si nordvestvende fasade, høgden er opplyst til 6,55 meter.

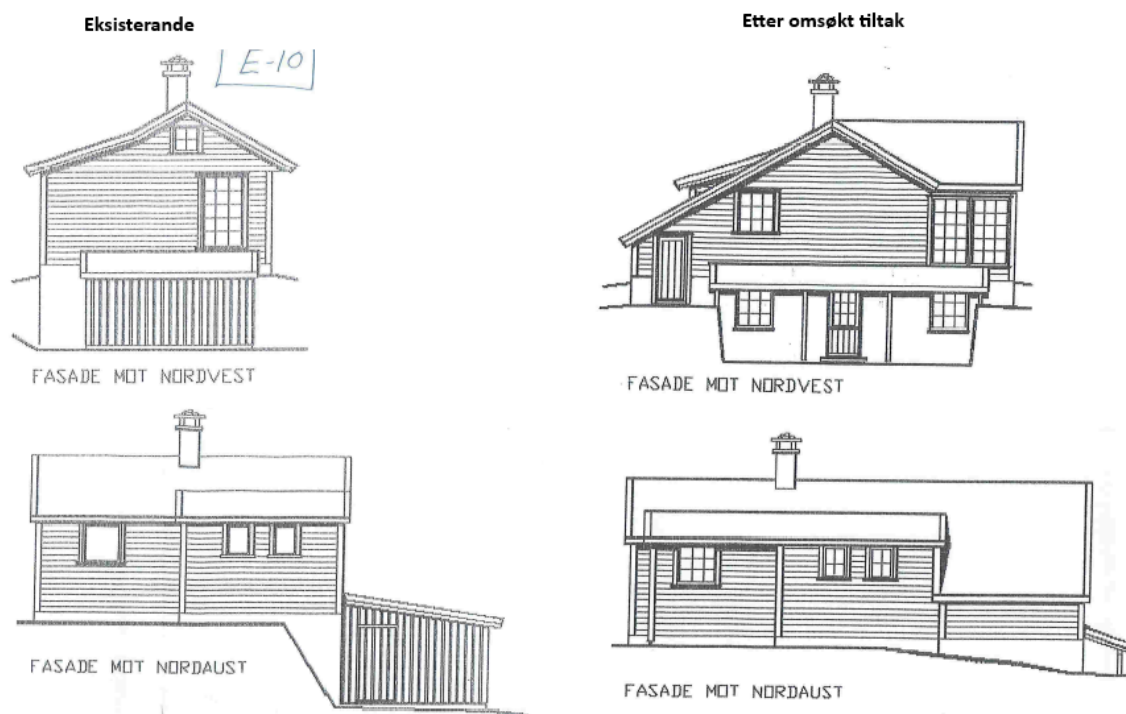
Tilbygget i seg sjølv er tilpassa høgde og takvinkel på eksisterande fritidsbustad. Bygget er ei forlenging av eksisterande takkonstruksjon samt at det er søkt etablert ei ark i fasade mot fjorden.

Tilbygget er søkt etablert på eit areal der det i dag står ein bod som er søkt riven, samt på etablert markterrase i fritidsbustaden si sørvestvende fasade.

Administrasjonen si vurdering av tiltaket med omsyn til plan- og bygningslova § 1-8 er at sidan eigedomen er bygd med fritidsbustad og naust, så vil ikkje eit tilbygg til eksisterande fritidsbustad gjere strandsona meir utilgjengeleg for ålmenta. Arealet rundt fritidsbustaden er i dag opparbeidd med plen og framstår allereie som privatisert. Tiltaket vil føre til noko endra uttrykk av bygningen, men vil slik administrasjonen vurderer det ikkje føre til yttarlegare hindringar med omsyn til rett til fri ferdsel.

Underetasjen i fritidsbustaden ligg i eit søkk på eigedomen og tiltaket fører soleis ikkje til vesentlege terrenginngrep. Fritidsbustaden har 2 fulle etasjer i fasade mot sjø med mønehøgde opplyst til 6,55 meter. Delar av underetasjen består av blindrom/tilfylt areal. Omsøkt tiltak fører til ei auke i bruksareal for fritidsbustaden frå 53,7 m² til 119,7 m².

Samla bruksareal på eigedomen etter gjennomført tiltak vert på om lag 150,1 m² inkludert eksisterande naust med BRA på om lag 30,4 m². Medan samla bygdareal (BYA) vert på om lag 155 m² inkl. opne overbygde areal, parkering og eksisterande naust, som gjev eigedomen ei utnytting på om lag 8,6 %-BYA.



Administrasjonen si vurdering er at søkjar gjennom prosjektet har synt at tiltaket ikkje medfører vesentlege fysiske inngrep i strandlina og at ein gjennom prosjektering av tilbygget har vidareført moment i eksisterande fritidsbustad som td. høgde, takvinkel og type vindaug. Administrasjonen si vurdering er at dette vil vere med på dempe fjernverknaden av tilbygget.

Administrasjonen si vurdering ved handsaming av søknad om tilbygg til fritidsbustad var at omsøkte tiltak ikkje i vesentleg grad endrar dagens tilhøve. Vidare kan vi ikkje sjå at omsøkte tiltak set til side dei omsyna som landbruksføremåla skal ivareta, då det i dag ikkje er eit eigna areal for landbruksdrift, og delar av areala allereie er bygd på. Når det gjeld strandsonevernet så står det sterkt. I denne saka har administrasjonen vore på synfaring på staden. På bakgrunn av ei heilskapleg vurdering av dagens bruk av eigedommen, kan vi ikkje sjå at tilbygget i seg sjølv vil setje til side omsyna bak strandsonevernet. Eigedommen har god tilkomst til sjø, og areal eigna og tilgjengeleg for ålmenta, både frå land og sjø. Desse areala er ikkje kring hytteveggen, men areala kring dagens naust og strandlina. På bakgrunn av det kan vi ikkje sjå at omsøkte tilbygg set omsyna bak strandsonevernet til side, og finn at fordelane med dispensasjon er større enn ulempene i denne saka.

Klage frå nabo, gbnr. 245/2

For klage og tilsvaer til klage i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen i høve merknad til nabovarsla tiltak. Vi viser til vurdering i vedtak datert 13.12.17.

Lenke til innsyn: Dokument i saka finn de [her](#).

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/2306

Søknad om dispensasjon og løyve til arealoverføring gbnr - 118/2 og 118/11 Tykhelle

Vedlegg:

Søknad om oppretting/endring av matrikkeleining - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle
Førebels svar på søknad om arealoverføring - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle
Søknad om dispensasjon - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle
Saka krev ikkje jordlovsbehandling
Uttale frå planavdelinga - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle
Oversending søknad til uttalelse - gbnr 118/2 og 118/11 Tykhelle

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring mellom gbnr 118/2 og 118/11.

Parsell A (650m²) overførast frå gbnr 118/2 til gbnr 118/11 og skal nyttast som hage. Parsell B (400m²) og parsell C (250m²) skal overførast frå gbnr 118/11 til gbnr 118/2 og skal nyttast som tilleggsjord for 118/2.

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 mellom gbnr 118/2 og 118/11. Parsell A (650m²) overførast frå gbnr 118/2 til gbnr 118/11 og skal nyttast som hage. Parsell B (400m²) og parsell C (250m²) skal overførast frå gbnr 118/11 til gbnr 118/2 og skal nyttast som tilleggsjord for 118/2.

Løyvet er gjeve på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 11.07.2017, jf. pbl. § 29-4.

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

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 118/2 og 118/11

Adresse: Mongstadvegen 174 (gbnr 118/2) og Mongstadvegen 178 (gbnr 118/11)

Tiltakshavar/eigar: Asgeir Helle og Sissel Turner

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring mellom gbnr 118/2 og 118/11. Parsell A (650m²) overførast frå gbnr 118/2 til gbnr 118/11 og skal nyttast som hage. Parsell B (400m²) og parsell C (250m²), tilsaman 650m², skal overførast frå gbnr 118/11 til gbnr 118/2 og skal nyttast som tilleggsjord for 118/2. Bakgrunnen for søknaden er at gbnr 118/11 nyttar areal frå gbnr 118/2 som hage (ca. 650m²) og det er ønskje om å tilpasse eigedomsgrensane til noverande bruk. Det vert vurdert at areala som skal tilbakeførast frå bnr 11 til bnr 2 er i samsvar med LNF-føremålet. Det vert vurdert at arealet som skal overførast frå bnr 2 til bnr 11 (det vil seie den opparbeidde hagen) krev dispensasjon. Tiltaket krev ikkje jordlovshandsaming. Det vert elles vist til søknad om arealoverføring motteke 25.07.2017 og supplert med søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføringa.

Landbrukseigedomen gbnr 118/2 er på ca. 208703m².

Bustadeigedomen gbnr 118/11 er etablert i 01.12.1988. I følgje matrikkelen er eigedomen 2147m².

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

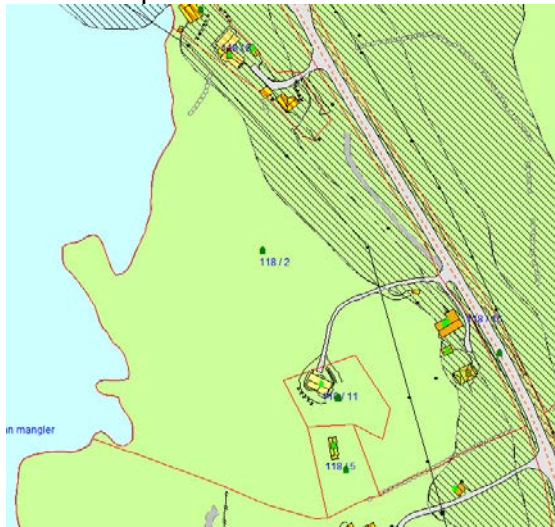
Det er inga endring i tilkomst, avkøyrsløp eller parkering med tiltaket.

Planstatus

Eigedomane ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

Kart/Foto

Kommuneplankart oversikt.



Kommuneplankart.



Situasjonskart, datert 11.07.2017



Skråfoto 2015



Dispensasjon

Søknadsskriv av 25.09.2017:

**Søknad om dispensasjon for kommuneplanen sin arealdel - område avsett til LNF
for gnr. 118 bnr. 2 og bnr. 11**

Vi viser til Dykkar referanse 17/2306 – 17/22448, og til vår søknad av 15.07.2017

I samsvar med plan- og bygningsloven §21 søker vi dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel.

Vi søker om at eit område på 650 m² (parsell A på kartskissa) som i dag er definert som LNF blir overført til uteareal for bnr. 11, samtidig som eit areal av tilsvarande størrelse (parsell B og C) blir tilbakeført frå bnr. 11 til bnr. 2.

Konsekvensar for landbrukseigedommen bnr. 2: Det totale arealet LNF blir uendra. Området som blir tilført har like stor landbruksverdi som det området som blir avgitt.

Konsekvensar for bnr. 11: Tomtegrensa går ca. ein meter frå nordvestre hjønet på bustadhuset. Storparten av hagen som er opparbeidd med plen, hagebusker og frukttre frå 1980-tallet ligg på nordsida av huset og er i dag LNF-område tilhøyrande bnr. 2. Ved å endre tomtegrensene vil arealet for utandørsopphald få betre funksjonalitet og tomtegrensene vil bli i samsvar med slik hagen er brukt gjennom 30 år.

Oppsummering

Med dei grensejusteringane vi søker om:

- blir det totale arealet for LNF for bnr. 2 uendra. Det makeskifta arealet som blir tilført bnr. 2 er ikkje mindre eller av dårlegare jordbrukskvalitet. Omsynet til arealplanen er etter vårt skjønn teke godt vare på, og er ikkje sett til side.
- blir arealet for utandørsopphald for bnr. 11 meir funksjonelt og i samsvar med det som i dag blir nytta som hage.
- blir framtidige eigarskifte enklare, ettersom det er ein fordel at tomtegrensene samsvarar med det arealet som eigarane disponererar til LNF og andre formål.
- det er ikkje aktuelt med nye bygningar eller vegar i området.
- det har ikkje kome merknader frå naboar som er varsla.

Vi viser vidare til vår søknad av 15.07.2017 vedlagt kartskisse.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg føre uttale frå planavdelinga i skriv av 11.12.2017:

Beklager seint svar her, men slik planavdelinga ser dette så er dette ei kurant sak då det ikkje vil ha spesielle konsekvensar for LNF-området då det aktuelle området allereie er opparbeidd til bustadføre mål og det kan ikkje sjå ut som at arealet som går ut som LNF-område har noko spesiell verdi.

Tiltaket krev ikkje jordlovshandsaming, sjå skriv frå Landbruksavdelinga av 25.08.2017:

Saksbehandlar: Landbruksavdelinga/Kjartan Nyhammar

Vår referanse: 17/2306 - 17/23919 / Gbnr - 118/2, Gbnr - 118/11

Dato: 25.08.2017

Emne: Saka krev ikkje jordlovsbehandling

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.

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

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at den opparbeide hagen ikkje er nytta i drifta for landbrukseigedomens samt at arealoverføringa medfører at landbrukseigedomens sitt totale areal vert uendra.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet som overførast til landbrukseigedomens ikkje opparbeida som uteareal for bustad og kan soleis å ha ein høgare landbruksmessig verdi enn det etablerte utarealet som landbrukseigedomens gjev frå seg. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa ikkje legg beslag på ytterligare dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal. Dessutan krev ikkje arealoverføringa løyve etter jordlova. I tillegg er det likt areal, 650m², som overførast frå begge eigedomane slik at det ikkje gjev endring på eigedomanes storleik. For bustadeigedomen inneber arealoverføringa ein tilpassing av eigedomsgrensane slik dei nyttast i dag.

Det ligg også føre positiv uttale frå planavdelinga i kommunen.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for arealoverføring av parsell A som omsøkt.

Vurdering av pbl § 26-1

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

Arealoverføringa inneber ei endring i eigedomsgrensane for begge eigedomane. Bustadtomta er etablert med ein einebustad og har sikra rett til veg-vatn og avlaup. Eigedomen er satt av til LNF-føremål, men det er søkt om dispensasjon. På landbrukseigedomen drives det landbruk i tråd med arealføremålet LNF. Arealoverføringa er i samsvar med pbl. § 26-1 første punktum.

Spørsmålet er no om arealoverføringa inneber at eigedomane vert ueigna som bustadeigedom og som landbrukseigedom, jf. pbl. § 26-1 annet punktum. Moment i vurderinga er eigedomanes storleik, form og plassering.

I utgangspunktet må arealoverføringa sikre at eigedomane framstår som bustadeigedom og landbrukseigedom i høve storleik og utforming, jf. forarbeida til bestemmelsen Ot. Prp.nr.45 (2007-2008) s. 337. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at utearealet sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for bustadeigedomen og muliggjer landbruksdrift for landbrukseigedomen, jf. pbl. § 28-7 annet ledd.

Plassering av arealet tilpasser eigedomsgrensane til noverande bruk, både for bustadeigedomen og landbrukseigedomen. Fordelen er at det arealet som naturleg høyrer saman med bustaden (den opparbeida hagen) vert ein del av bustadeigedomen samt at det arealet som naturleg høyrer saman med landbruk vert ein del av landbrukseigedomen. Det er og ein fordel at det vert rydda i areala i høve etablert bruk. Plassering av arealet ivaretar etablert bruk.

Konklusjonen er at arealoverføringa er i samvar med pbl. § 26-1 sine krav til storleik, form og plassering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det er synt i situasjonsplan datert 11.07.2017.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002306&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
027/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/3316

Søknad om dispensasjon og løyve til legalisering av garasje - gbnr 105/13 Holmås

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 105/13 HolmåsGjelder søknad om garasje, Holmåsvegen 70, Gnr105 Bnr13Q-1 Fullmakt signertQ-2 Bergening av Bya og BraA1- Opplysninger om tiltakes ytre rammerB-1 Søknad om dispensasjonC-1 Opplysninger gitt i nabovarselC-2 Kvittering på sendt nabovarselC-3 Kart merket naboer som er varsletD-1 Målsatt SituasjonskartD-2 Kart oppmålt MUAE-1 FasaderE-2 Snitt A-A + planG-1 Erklæring ansvar RBEG-2 GjennomføringsplanH-1 MatrikkelInnkomen tilleggskommunikasjon - gbnr 105/13 HolmåsTilleggsopplysningar - gbnr 105/13 Holmåsdrive-download-20180207T124651Z-001501 Samtykke til bygging under 4 meter fra nabogrensen P1287Naboliste med kartGjennomføringsplanErklæring om ansvarsrett

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for legalisering av garasje med BYA 61m² og BRA 77m².

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-3, jf. pbl. §§ 20-2 og 20-1, vert det gjeve løyve i eitt trinn for legalisering av garasje med BYA 61m² og BRA 77m² på eigedom gbnr 105/13. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 105/13

Adresse: Holmåsvegen 70

Tiltakshavar/eigar: June Gullaksen og Raymond Oppedal

Ansvarleg søkjar: Rbe Søknader Ragnvald Rasmussen

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om gjeld legalisering av garasje i eitt trinn med søknad om dispensasjon frå LNF. Garasjen er oppført i år 2005 av tidlegare eigar. Noverande eigarar frå 2007 har eit ønskje om å få garasjen godkjent.

Bygd areal (BYA) er opplyst til 61m² og bruksareal (BRA) er opplyst til 77m². Garasjen er ikkje eit mindre tiltak etter byggesaksforskrifta (SAK) 3-1 bokstav b), jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4 då BRA er over 70m². For eigedomen er samla BYA opplyst å vere ca. 273m² og samla BRA er opplyst å vere ca. 267m². Grad av utnytting er opplyst til å vere BYA 25%. Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta. Det vert elles vist til søknad motteken 06.11.2017 og sist supplert 07.02.2018.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

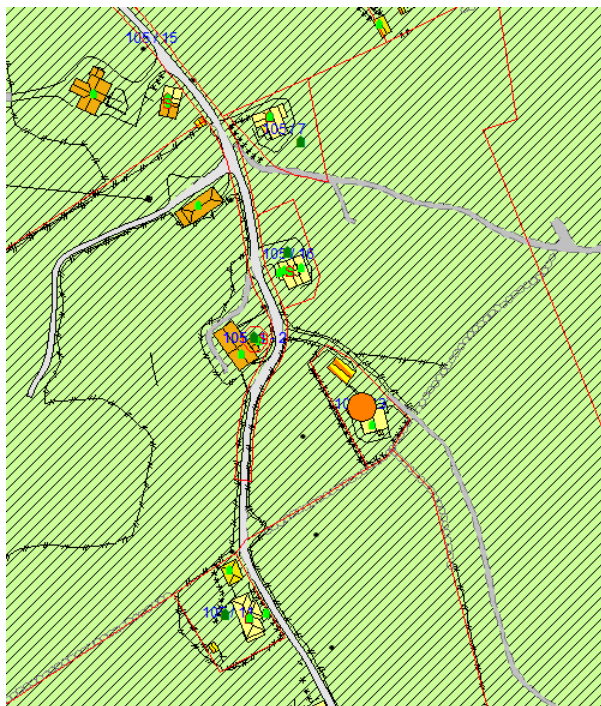
Det er inga endring i tilkomst, avkøyrsløp eller parkering med tiltaket.

Planstatus

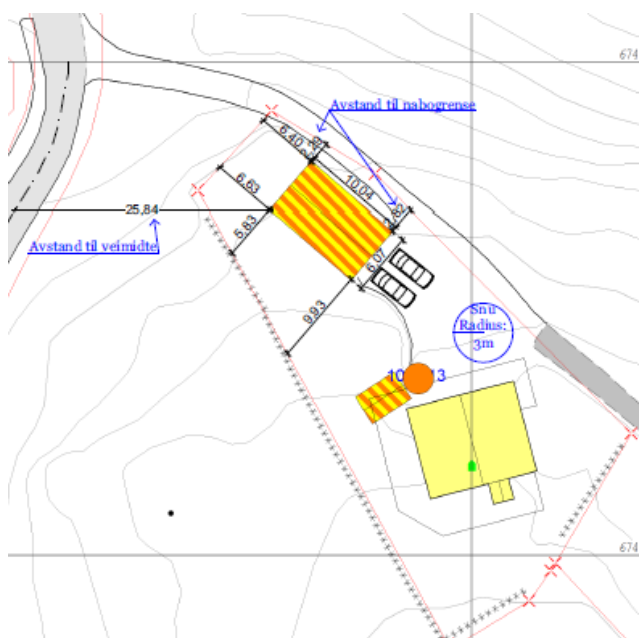
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) sin arealdel 2011-2023 er definert som LNF område med særskilt omsynssone for landbruk.

Kart/Foto

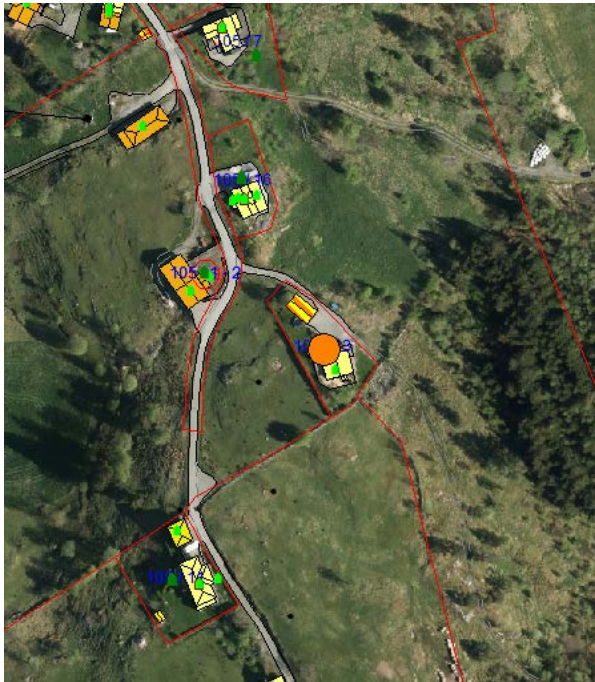
Kommuneplankart oversikt



Situasjonskart, datert 05.04.2017



Ortofoto 2015



Dispensasjon

Søknadsskriv av 06.11.2017:

Søknad om dispensasjon for Gnr. 105 Bnr. 13 i Lindås kommune.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF, jfr. Plan- og bygningslov §19-2. Av plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd fremgår det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet i lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Angående garasje

Garasjen ble oppført i år 2005 av tidligere eier. Det ble av ulike årsaker ikke oppdaget at garasjen var oppført uten godkjenning når hus og garasje ble kjøpt sommeren-2017. Dette er veldig fortløpende for de nye huseierne og de har et stort ønske om at garasjen skal kunne bli godkjent. Slik garasjen står i dag blir den brukt som parkering for husstandens privatbiler, oppbevaring av verktøy, bildekk, sesonglagring av hagemøbler samt verksted for privatbiler og motordrevne maskiner.

Garasjen er utformet på en estetisk god/fin måte og er verken sjenerende eller ruvende for omgivelsene. Internt på eiendommen skaper de et trivelig tun og utformingen på bygget hensynstar hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, helse, miljø og sikkerhet. Garasjen er heller ikke til hinder for sikt i veikryss nord for garasje.

LNF- område og omsynssone for landbruk

Tomten som garasjen er oppført på ligger i LNF- område og i omsynssone for landbruk.

I følge Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 punkt 5.6 *bør* bygd areal (BYA) ikke overstige 20% og bruksareal (BRA) ikke overstige 400m². Vi har målt BYA på tomten til 25%. Overskridelsen fra 20% til 25% kan i hovedsak skyldes terrassen pga. vanskelig tilkomst under terrasse ved oppmåling. Det er uklart hvor mye av terrassen som er under 0,5 m og ikke skal regnes med som

bygd areal. Samlet bruksareal der garasje, hus, lysthus/drivhus og utebod er tatt med, måles til 267,27 m². Dette er godt innenfor rammen kommunen har satt til 400m² på bruksareal.

Uteoppholdsareal på tomten er målt til over 500m². Se situasjonskart for skravert minste uteoppholdsareal(MUA) 200m².

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg ikkje føre uttale.

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.

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

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at garasjen er plassert på inne på ein etablert bustadeigedom slik at arealet den nyttar ikkje er ein del av landbruksdrift. Det vert inga endring for landbruk at garasjen vert godkjent plassert der den er etablert.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. I vår sak er arealet garasjen nyttar ikkje opparbeida som jordbruksareal til nytte for landbruk. Arealet vil ikkje ha landbruksmessig verdi. Verknaden for andre saker vert soleis mindre.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealet garasjen disponerar ikkje vil legge beslag på dyrkbar mark og vil ikkje føra til fragmentering av jordbruksareal.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene.

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.04.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2,29m.

Eigar av gnr. 105/1 har i dokument datert 27.01.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,29m frå nabogrensa.

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere ca. 26m.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp.

Teikningar/snitt viser eksisterande terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Tekniske krav til byggverk

Ansvarleg søker opplys at garasjen skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK10, iht. overgangsbestemmelser i TEK17 § 17-2. Kommunen legg søkjars opplysningar til grunn.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003316&

SAKSPAPIR

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

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
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 141/32 Kvamme nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

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

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 følge, 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 m²) . 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



Klage

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

Klaga peikar på at eiedommen er sett av til bustadføremaal 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 eiedommen 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 ikke 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&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	17/3629

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 177/37 Nesse

Vedlegg:

Byggesøknads tegninger
Situasjons plan
Følgjeskriv
Dispensasjonssøknad
Søknad om tillatelse til tiltak 17737
Tiltakets ytre rammer

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i pbl § 11-6 og byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg og påbygg til bustad, i samsvar med søknad.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt- trinn for oppføring av tilbygg og påbygg i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.11.2017, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

- Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 177/37 Nesse

Adresse: Seimstranda 565

Tiltakshavar/eigar: Gunveig Irene og Jan Eirik Spurkeland

Ansvarleg søker: Seim Bygg AS

Saka gjeld

Søknaden gjeld tilbygg til bustad, samanbygging med garasje og påbygg. Utvidinga har eit bygd areal på 47 m² og bruksareal på 124 m². Samla utnyttingsgrad på eigdommen inkludert omsøkte tiltak er i søknaden opplyst å vere 23%.

I underetasjen kjem det eit rom på ca 20 m², der bruken ikkje er spesifisert på teikning. Oppå dette kjem det ei utviding av stova på hovudplanet. Oppå garasjen kjem eit påbygg med alle romfunksjonar som trengst for eit nytt husvære, men med dør inn til resten av hovudplanet, slik at det ikkje vert etablert ei ny brukseining. På hovudplanet skal det elles byggast ei utvendig bod på 11 m².

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket er tilknytt til privat vassforsyning og privat avløp.

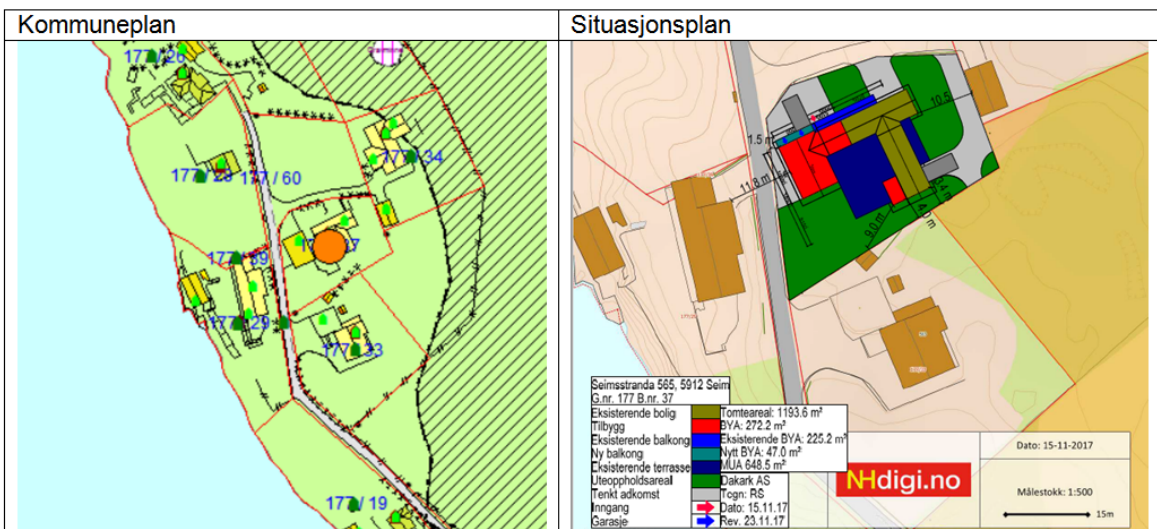
Tilkomst, avkøyrse og parkering

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

Planstatus

Bustadeigedommen ligg i LNF-område og i strandsona (60 m frå sjø). Saka må difor handsamast som dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet.

Kart/Foto



Dispensasjonssøknaden

er vedlagt og grunngjeven mellom anna med personlege forhold. Utdrag av søknaden:

Momenter som talar for Dispensasjon:

- Tiltaket er på en "Eiendom som er bygd på" som tidligere inngikk i kommuneplanen som byggeområde etter § 3.1 i føresegner i Kommuneplan.
- Lokaiseinga med flere bygninger og vei mellom tiltaket og sjøen gjør at tiltaket ikke vil få vesentlig innverknig på bruk av sjø og strandsone.
- Retningslinjene til Kommuneplanen sin arealdel åpner for dispensasjoner for mindre tiltak på eksisterende boligeiendomer i LNF. Arealdelen av Kommuneplanen for 2011-2023 åpnes det for at det bør gis dispensasjoner for bla: Mindre tiltak inntill 400m2. Omsøkte tiltaket blir på 47.0m2. Samlet BYA for hele tiltaket blir 272.2 m2.

- Tiltaket vil ikke forstyrre landbruksdriften, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som Kommuneplanen er ment til å ivareta.
- Hovedtilbygget er tilpasset eksisterende 30 grader takfall, men en mindre bod får 15 grader takfall. Boden lite eksponert mot omgivelser og skal utføres med same material kvaliteter som resten av bygningen, og vil bli en naturlig del av bygningsmassen.

Ansvarlig søker mener tiltaket er i tråd med intensjonene i Kommuneplan og at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større en ulempene.

Vi mener tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for hensyn til LNF formålet og at overskriding av max BYA og gesimshøyde er av ubetydelig karakter.

Når kommunen gjev dispensasjon frå LNF-føremålet for eksisterande bustadeigedommar, er retningslinjene at BYA ikkje bør overstiga 20%, at samla BRA ikkje bør overstiga 400 m², og gesimshøgde ikkje bør vera over 6,0 m. Gesimshøgda i søknaden er 6,4 m for å få same takvinkel som på opprinneleg bygg.

Det ligg ein veg og eit hus mellom tomte og sjøen. Tiltaket vil ikkje berøra strandsona i nemnande grad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen, som ikkje har gjeve nokon uttale til søknaden.

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.

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

Omsyna 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 friluftsinnteresser, 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.

Det ligg ein veg og eit hus mellom tomte og sjøen. Tiltaket vil ikkje berøra strandsona i nemnande grad.

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 243 at «Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på personlege forhold i vurderinga av dispensasjon i denne saka. Administrasjonen meiner det er eit tungtvegande moment i saka at familien ved utbygginga får ein tenleg bustad, tilpassa sine behov.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona er oppfylt.

Sjølv om BRA og gesimshøgde er litt over grensene i retningslinjene for dispensasjon i kommuneplanen, vil administrasjonen tilrå godkjenning av søknaden.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn tilfredsstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Plassering

Når garasjen vert bygd saman med huset, slår kravt om 4 meter avstand til nabogrensa inn. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr 177/60 til plassering 1 meter frå grensa. Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Uteopphaldsareal

Det vert vurdert at eigdommen har tilstrekkeleg tilfredsstillande uteareal.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Tekniske krav til byggverk

I utgangspunktet skal også tilbygg, påbygg og bruksendring prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Pbl § 31-2 opnar for unntak frå krava når det ikkje er økonomisk forsvarleg å oppfylla dei. Søkar har gjort greie for dette i *Søknad om avvik fra TEK 10*, datert 05.12.2017. Kommunen legg til grunn søkar sine utgreiingar og finn å kunna gje unntak frå reglane i TEK 17, slik det er søkt om.

Nye utvendige bygningsdelar (vegg, tak, golv, dør, vindauge) skal oppfylla krava i TEK 17.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk med tilstrekkeleg effektivitet (TEK §13-2 fjerde ledd).

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

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

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003629& .

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	17/82

Klage på dispensasjon til oppføring av naust, kai og småbåthamn - gbnr 138/4 Tveiten øvre

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve komplett (org PDF)Kommentar
nabomerknadPlan_1Plan_2PerspektiverEndret løyve frå Havnevesenet - AlverstraumenSøknad om
dispensasjonAvslag på søknad om dispensasjon og rammesøknad for 2 naust og kaianlegg gbnr 138/4
Tveiten øvreKlage på avslag på søknad - gbnr 138/4 Tveiten øvreReferat frå møte 06.06.17
vedkommande sak 1782 på gbnr 1384 Tveiten øvreOmgjeringsvedtak - løyve til oppføring av naust,
kai og flytebryggje gbnr 138/4 Tveiten øvreKlage - gbnr 138/4 Tveiten Øvre - Naust kai og
småbåthavnKlage i saka - gbnr 138/4 Tveiten øvreKlage på vedtak om dispensasjon og løyve til
oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 138/4 Tveiten øvreDiverse kart og
teikningarUtbyggingsplan - rev. sit.kartKlage i byggesak sendt tilbake for behandling - gbnr 138/4
Tveiten øvreKlage på dispensasjon til naust, kai og småbåthamn på - gbnr 138/4 Tveiten
øvreAttendemelding på motteken klage 15.11.17 - gbnr 1384 - Tveiten øvrevedteken planvedtekne
føresegnerOversending av vedtak til klagebehandling - gbnr 138/4 Tveiten øvreLøyve vedk forlenging
av vedtak - BOHMerknader til klagebehandlingGnr. 138 bnr. 4 - uttale klageUtbyggingsplanBasiskart -
nyKlage Flytebrygger Lindås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 18.10.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til
følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 138/4

Adresse: Kyrkjevegen, Alversund

Tiltakshavar/eigar: F G Eiendom

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland og Alvervika naust- og kailag

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av naust og kai samt flytebryggje. Bruksareal (BRA) for nausta er opplyst til å vere ca. 70 m² og bygd areal (BYA) ca. 107 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % BRA.

Saka omfattar følgjande dispensasjonar:

- Dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for byggegrense mot sjø.
- Dispensasjon frå reguleringsføresegner § 1.2.1 for krav om reguleringsplan (utbyggingsplan).
- Dispensasjon frå reguleringsføresegner § 3.2.2 for krav til utforming og plassering.

Søknad vart avslått i vedtak datert 08.05.17. Vedtaket vart påklaga den 24.05.17 og supplert med utfyllande informasjon den 21.06.17.

På bakgrunn av innsendte klage og møte med søkjar i saka, gjorde Lindås kommune ei ny vurdering og tek klagen til følgje. Med heimel i fvl § 33 2.ledd vart Lindås kommune sitt vedtak datert 08.05.2017 omgjort.

Vedtak datert 27.06.17 vart påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i klage datert 04.07.17 og Alvervika naust- og kailag i klage motteke 25.08.17.

I møte i Plan- og miljøutvalet 18.10.17 oppretthaldt Lindås kommune vedtaket med den endringa at dispensasjon frå pbl §1-8 og pkt. 1.2.1 i reguleringsplanen vart handsama. Vedtaket vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Fylkesmannen i Hordaland klaga, i brev av 15.11.17, på vedtaket i Plan- og miljøutvalet den 18.10.17. Lindås kommune gav attendemelding i brev av 16.11.17 om at vedtaket den

18.10.17 vart sendt til fylkesmannen for endeleg handsaming då det ikkje vart vurdert som eit nytt enkeltvedtak.

Fylkesmannen i Rogaland gav attendemelding i brev av 08.02.18 om at deira vurdering er at Fylkesmannen i Hordaland sin klage datert 15.11.17 ikkje er handsama av kommunen og sender saka tilbake til Lindås kommune for klagesaksbehandling. Fylkesmannen i Rogaland har og bedt om at kommunen si vurdering knytt til fleire punkt vert tatt med ved handsaming av saka. På bakgrunn av attendemelding frå Fylkesmannen i Rogaland vert klagen frå Fylkesmannen i Hordaland datert 15.11.2017 realitetshandsama.

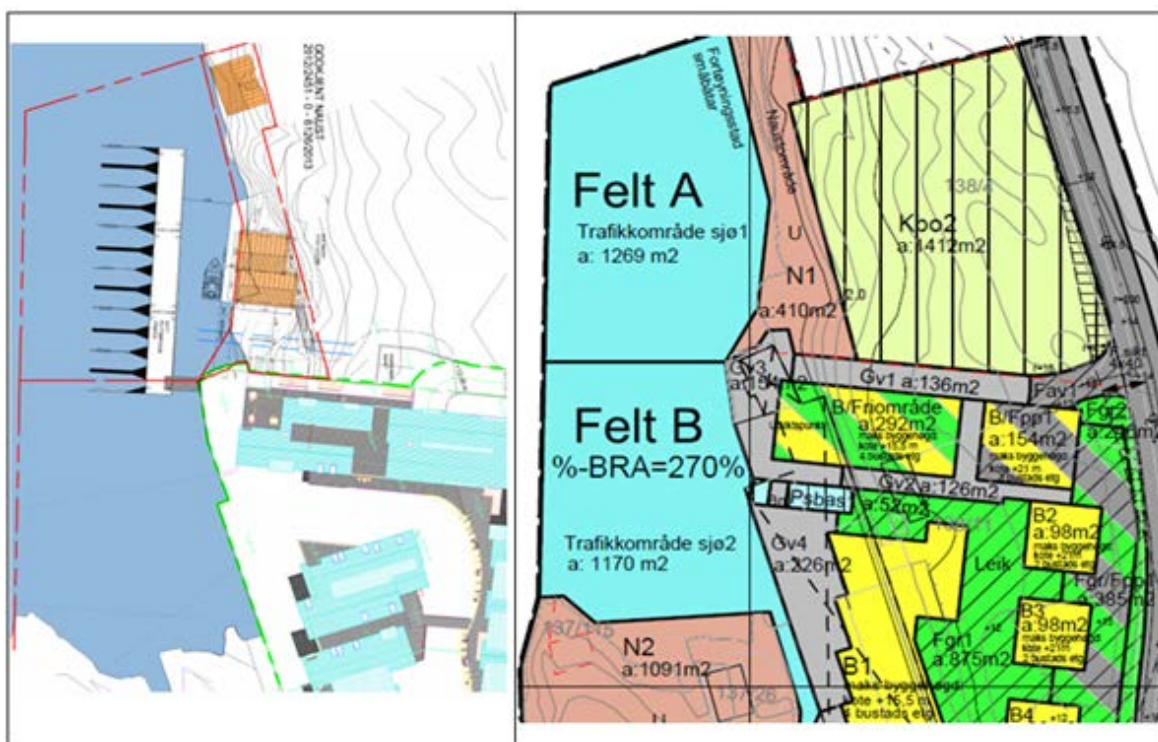
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tveiten /1263-22112006 er definert som anna byggjeområde (naust) område N1. TBRA per naust er sett til 35 m2.

Areala i sjø er sett av til trafikkområde i sjø. Det går fram av § 3.4.4 i reguleringsføresegnene at det kan etablerast småbåthamn i trafikkområde sjø, utanfor naustområde N1 og N2.

Kart/Foto





Klage

Heile klagen ligg som vedlegg til saksframlegget, nedanfor er ei oppstilling av relevante punkter som går fram av klagen:

- Meiner det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan.
- Meiner kommunen må forholde seg til ny lovgiving som tydeleg klargjer at krav om utbyggingsplan i gamal lov skal forståast som krav om detaljregulering i ny lov.
- Viser til at ein utbyggingsplan ikkje er juridisk bindande og ikkje sikrar utviklinga av området på same måte som ein detaljregulering vil gjere.
- Meiner at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå føresegn om utforming av nausta.

Tilsvar/Kommentar til klage

Ansvarleg søkar/Tiltakshavar har gjeve attendemelding på at dei avventer klagehandsaming hjå kommunen.

Vurdering

Dispensasjon frå §1.2.1 krav om utbyggingsplan (reguleringsplan)

Lindås kommune er ikkje samd med Fylkesmannen i Hordaland i at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan og viser igjen til grunngeving som går fram av møte i Plan- og miljøutvalet den 18.10.17;

«Det går fram av plandokumenta for reguleringsarbeidet at det i planprosessen var uavklarte eigedomsforhold i naustområde som vidare førte til at det ikkje var avklart kor mange naust som skulle byggast i området. Det vart difor sett krav om utbyggingsplan i reguleringsføresegnene for å sikre at opparbeiding av N1 og N2 skulle skje på ein forsvarleg

måte. Intensjonen med dette var aldri at det skulle utarbeidast ein ny reguleringsplan for naustområda. Dette går vidare fram av pkt.1.2.2 i føresegnene som gjev opplysningar om kva utbyggingsplanen, som er sett krav om i pkt. 1.2.1, skal innehalde. Overskrifta i føresegnene for §1.2 «Plankrav» er etter byggjesak si vurdering misvisande i forhold til kva som var intensjonen med kravet om utbyggingsplan. Byggjesak er kjend med at begrepet «utbyggingsplan» er erstatta med «reguleringsplan» etter ny lov. På det tidspunktet reguleringsplanen vart vedteken var ikkje denne forståinga av «utbyggingsplan» lagt til grunn. Med bakgrunn i mottekne høyringsuttalar i planprosessen finn byggjesak ikkje grunnlag for å tru at det var tenkt at det skulle utarbeidast eigen reguleringsplan for område N1 og N2.»

Som det går fram av utgreiinga er kommunen kjent med at det etter ny lov er reguleringsplan som er kravet. Lindås kommune er samd med Fylkesmannen i Hordaland at det etter lova er krav om regulering. Kommunen meiner likevel at det kan gjevast dispensasjon for kravet om reguleringsplan då ein vurderer det slik at fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Vi kan ikkje sjå at detaljregulering av området tilfører nye element som tilseier at det vil være noko gevinst ved å krevje reguleringsplan for naustområda og spesielt naustområde N1. Bakgrunnen for dette er at ein vurderer det slik at gjeldande reguleringsplan dekker eit forholdsvis avgrensa område og at det utifrå plandokumenta er tilstrekkeleg opplyst korleis tiltaka vil påverke omgivnadene. Argumentasjonen for dette har ein tidlegare gjort greie for og ser ikkje grunn til å utdype dette på nytt.

I tillegg kan det trekkast fram at innanfor gjeldande reguleringsplan ligg ein eigen reguleringsplan for «garveritomta» på gbnr 138/21 planID 1263-201104. Innanfor denne planen vart det i 2013 gjennomført ei mindre reguleringsendring. Som det går fram av utsnittet nedanfor vart det aktuelle naust- og sjøområde inkludert i det varsla planarbeidet.

Oppstart av planarbeid

I medhald av plan og bygningslova (PBL) § 12-8 vart det varsla oppstart av arbeid med reguleringsendring for reguleringsplanane Tveiten Garveritomata (GNR. 138, BNR. 21) og Tveiten (GNR.138, BNR. 11) i Lindås kommune.



F.G.Eiendom er tiltakshavar.

Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Området er gjeldande reguleringsplanar regulert til mellom anna naust, bustad og bevaring av bygningar og anlegg.

Med reguleringsendringa ynskjer ein å endre tilkomstveg til planlagde bustadar som framgår av reguleringsplan for Tveiten Garveritomta (planid:1263-201104). Samstundes vil ein gje tilkomst og detaljere naustområdet N1 som framgår av reguleringsplan for Tveiten (planid: 1263-22112006). Innanfor planområdet ligg det ein kartlagt steinalderbuplass. Denne vil i reguleringsendringa verte vidareført som område under vern.

Delen som gjaldt naustområdet vart av ukjent årsak teke ut av det vidare planarbeidet i forbindelse med denne reguleringsendringa, men det vart likevel varsla om og opna for å sende inn merknader for dette området. Kommunen har gått gjennom merknadene og ser at einaste innspelet som er motteke vedrørande dette arealet, kjem frå ein nabo som påpeikar at området mot sjø er bratt. Denne problemstillinga er i søknadsprosessen vurdert av både tiltakshavar og kommunen som grunnlag for konklusjonen om at det er lite truleg at N1 vil kunne byggast ut meir enn det som det er søkt om i denne søknaden. Vedlagt bilete illustrerer situasjonen på staden. (N1 er arealet til venstre for bygningen)



Administrasjonen meiner at det aldri var intensjonen i reguleringsplanen å krevje eigen reguleringsplan for naustområdet. Området har begrensa nytteverdi og utviklingspotensial slik terrenget er på staden. På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at det ikkje er hensiktsmessig med regulering av naustområdet i denne saka.

Med bakgrunn i grunngjevinga slik den går fram ovanfor finn Lindås kommune at fordelane ved å gi dispensasjon for krav om reguleringsplan er større enn ulempe.

Dispensasjon frå § 3.2.2 for krav til utforming og plassering

Fylkesmannen i Hordaland viser i klagen til at ein er «kritisk til etablering av naust med målbart loftsareal fordi ein kan leggja til rette for ein annan bruk enn kva kommunedelplanen opnar for.»

Lindås kommune er ueinig i at dette kan nyttast som argumentasjon i saka. Ein kan ikkje ta stilling til kva som «kan» bli framtidig bruk av naustet i vurdering av søknaden. Dersom det skulle bli aktuelt å etablere fritidsbustad, slik fylkesmannen viser til, vil dette ikkje vere i samsvar med gjeldande regulering for området og vil krevje eigen søknad om bruksendring av bygningane.

Når det gjeld utforming av naust viser ein til tidlegare vurdering i saka;

«Kommunen har vurdert tiltaket opp mot føresegnene i reguleringsplanen og finn at løysingar som skissert i dispensasjonssøknaden ivaretek hensynet bak føresegnene på ein betre måte enn kva som ville vore tilfelle om føresegnene vart følgd slik dei ligg føre i dag.»

Denne vurderinga vart gjort med bakgrunn i den vanskelege tilkomsten til naustområdet og dei vurderingane som går fram av opprinneleg søknad om dispensasjon.

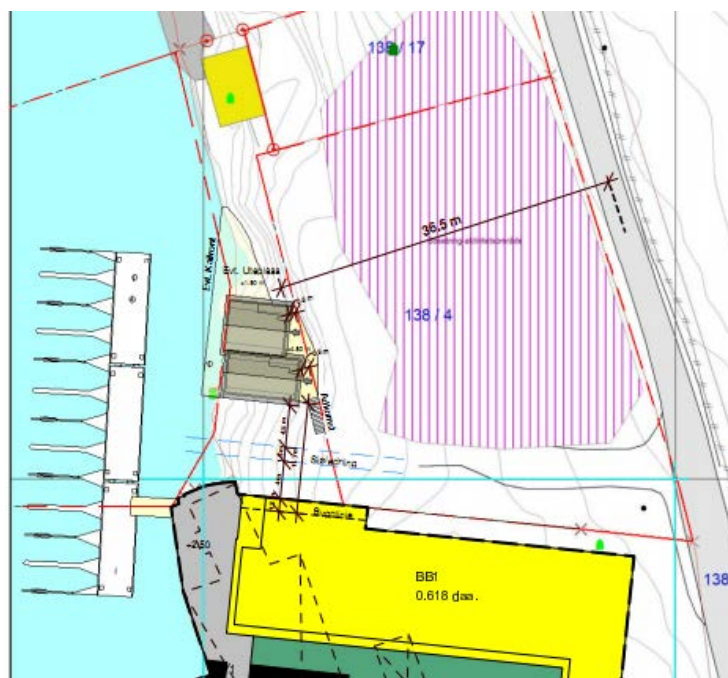
Med bakgrunn i grunngjevinga slik den går fram ovanfor finn Lindås kommune at fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Supplerande informasjon til saka og kommentar til punkt i brev frå Fylkesmannen i Rogaland:

- Etterspurt tilleggsk dokumentasjon frå Fylkesmannen i Rogaland er vedlagt saksframlegget.
- Det er rett at det tidlegare er gitt dispensasjon frå reguleringsføresegner for oppføring av eit naust i nordre del av N1. Denne søknaden vart vurdert konkret med særskilte vurderingar i forhold til dette tiltaket. Kommunen kan ikkje sjå at løyvet gir presedensverknad som direkte påverkar denne saka. Det er likevel på det reine at det vart gitt dispensasjon frå dei same punkta som det er søkt om dispensasjon for i denne saka. Vurderingane rundt dispensasjonane er delvis samanfallande, men grunngjevinga og utforminga av dei ulike tiltaka er vurdert konkret for kvar enkelt sak.
- Det vert vist til vedlegg «klage på avslag på søknad» og «Referat frå møte 06.06.17» vedrørande etterspurt dokumentasjon om kvifor det vart fatta nytt vedtak 27.06.17.
- Utsnitt som viser endeleg plassering av flytebyggje:



Utsnitt som viser opprinneleg plassering av flytebrygge:



- § 1.2.1 i reguleringsplanen omhandlar krav om utbyggingsplan, medan § 1.2.2 omhandlar kva utbyggingsplanen skal vise. §1.2.2 er ivareteke ved at det er sendt inn dokumentasjon som stettar krava. §1.2.1 må handsamast som dispensasjon då krav om utbyggingsplan etter ny lov tilsvarer krav om reguleringsplan. Slik kommunen vurderer det er § 1.2.2 ein presisering av § 1.2.1, og at når det er gjeve

disp frå § 1.2.1 så står ikkje § 1.2.2 på egne bein.

- Fylkesmannen i Hordaland har rett i at utbyggingsplanen ikkje er juridisk bindande og at ein på denne måten ikkje er sikra at det ikkje førast opp fleire naust i dette området. Det er likevel viktig å merke seg at forholda på staden er slik dei er og at det med stor sannsynlighet ikkje vil la seg gjere å føre opp fleire naust på området. Eventuelle framtidige tiltak vil bli kostnadskrevjande og det er sannsynleg at framtidig utbygging av naust vil skje andre stader enn i dette området. Vi kan heller ikkje sjå vesentlige ulemper ved at det eventuelt etablerast naust i same stil eller i tråd med reguleringsplan dersom dette viser seg mogleg å realisere.
- Kommunen si vurdering er at flytebyggjer og kai er i samsvar med føremålet i reguleringsplanen.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017000082&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	17/2916

Dispensasjon og løyve til arealoverføring - 145/4 Fosse indre

Vedlegg:

Uttale til dispensasjon - gbnr 145/4 Fosse indreUttale - Lindås - Gnr 145 bnr 4 - Fosse indre - Arealoverføring tilkomstveg - DispensasjonSøknad om arealoverføring - gbnr 145/4 Fosse indreSøknad om dispensasjon - gbnr 145/4 Fosse indreVedlegg til sakaGbnr 145/4 Fosse indre. Løyve til å dele frå ein parsell for arealoverføring til gbnr 14525.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel for arealoverføring av ca 290 m2.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-1 bokstav m og 20-4 vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca 290 m2 frå gbnr 145/4 til gbnr 145/25.

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 det vert gjeve dispensasjon, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 145/25 eigedomen arealet skal overførast til.

145/4 eigedom som frå seie seg areal

Adresse: Skarsvegen 360- eigedomen arealet skal overførast til.

Tiltakshavar/eigar: eigar av gbnr 145/4 Petter Hogne Fosse

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og løyvet til arealoverføring frå gbnr 145/4 til gbnr 145/25. Arealet skal nyttast som tilkomstveg fram til eksisterande bustad på gbnr 145/25.

Det vart opphavleg søkt om arealoverføring av ca 361 m2.

Saka vart sendt til uttale hos Fylkesmannen, og på bakgrunn av uttale reduserte tiltakshavar arealet til ca 297 m2.

Det ligg føre jordlovshandsaming for totalt 290 m2, og administrasjonen kan difor ikkje gjeve løyve utover storleiken satt i jordlovshandsaminga.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

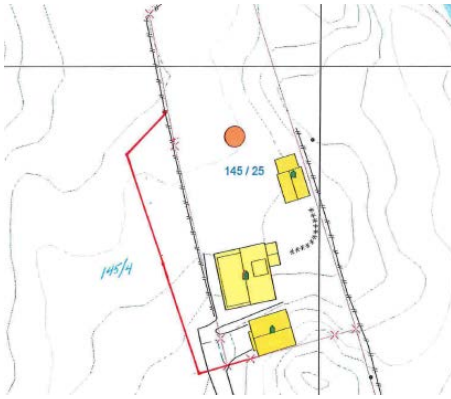
Det er etablert tilkomstveg fram til bustadtomta. Administrasjonen legg til grunn at dette gjeld ei eldre bustadtomt truleg frå 60, eller 70-talet. Tilkomstveg og avkøyrse vert ikkje endra som følgje av arealoverføringa men ein sikra at siste del av tilkomstvegen ligg på eiga grunn.

Planstatus

Eigdommen ligg i uregulert område innanfor område avsett til LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Arealet som skal overførast ligg utanfor 100 metersbelte mot sjø.

Kart/Foto



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Arealet blir ikke mye endret fra dagens bruk, ei heller estetisk. Hovedgrunnen for overflytting av areal er å få etablert tilkomstvei forbi eget hus på egen eiendom for å få bedre tilkomst til egen eiendom og bolig, samt etablere snuplass da huset vårt ligger i enden av eksisterende gårdsvei.

Det er pr. dags dato ikke noe snuplass i enden av denne veien som går over 145/45 og stopper ved tomtegrensen til vår eiendom, noe som vanskeliggjør tilkomst til eiendommen. Eksisterende vei er en smal grusvei. Som følge av sykdom og nedsatt helse til familiemedlem har behovet for enklere og bedre tilkomst til huset økt siden vi kjøpte eiendommen tidlig høst 2016.

Arealet som blir overflyttet men ikke går med til overnevnt tilkomstvei og snuplass, vil bli opparbeidet til hage/plen.

Det vil således ikke endre karakteren mye fra dagens stand da dette er i enden av et jorde for gården på 145/45. Det er ikke drift på gården hvor arealet blir overflyttet fra. Det er sammen men grunneier tatt høyde for utformingen av ny tomtegrense i forhold til en eventuelt ny drift på gården i framtiden og at dette ikke er til hinder eller vanskeliggjør tilkomst og bruk av resterende areal på enden av det aktuelt jorde.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det er henta inn slik uttale den 30.10.17:

«Fylkesmannen viser til at det omsøkte område er fulldyrka mark i følge registrering i NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg, og Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til slik omdisponering.

Fylkesmannen har forståing for at søkjar ynskjer å betre tilkomsten til eigen eigedom og bustad, men det omsøkte området verkar unødig stort for å få til dette. Vi meiner det bør vere mogleg å få til ein tenleg tilkomst til bustaden utan å omdisponera så mykje fulldyrka jord. Store deler av eigedom gnr. 145 bnr. 25 er til dømes også registrert som fulldyrka mark, og om det er mogleg å få til eit tenleg makebytte kan det etter vårt syn vere ei god løysing.»

Uttale i frå Fylkesmannen vart sendt til tiltakshavar den 18.12.17. På bakgrunn av denne

uttalen sendte tiltakshavar inn revidert søknad om arealoverføring, og det er no denne som er skildra i dette saksframlegget.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 22.01.2018 i sak 17/2916-18/2090 sjå vedlegg.

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er gjeve vedtak etter jordlova, og at ein der finn at landbruksomsyna ikkje vert sett til side. Arealet skal nyttast til betring av tilkomstveg og etablering av snuhammar for eiga tomt. Bruken av arealet vert ikkje vesentleg endra som følgje av arealoverføringa, då eigedommen allereie er bygd med bustad og tilkomstvegen er ført fram til dagens tomtegrense. Eigedomen ligg i enden på vegen, og snuhammar vil difor ikkje føre med seg ulempe for andre eigedomar i området.

Arealet er justert i samsvar med uttale frå Fylkesmannen, slik at ein omdisponerar minst mogeleg av landbruksareala.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at omsyna bak LNF ikkje vert sett vesentleg til side og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon i denne saka. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002916&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/84

Søknad om dispensasjon frå plankravet og løyve til etablering av tilbygg/påbygg til bustad - gbnr 214/10 Fyllingsnes

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 214/10 Fyllingsnes
Opplysningar om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
Nabovarsel 2 stk situasjonskart
Teikningar
Redegjørelse til søknaden
Gjennomføringsplan og ansvarsrettar
Andre vedlegg/teikningardisp. søknad rasmussen_07.02.2018-12.10.59
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 214/10 Fyllingsnes
Ansvarsrett uk.Gjennomføringsplan G2 og A1D-2 med bya opplysning.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilbygg/påbygg til bustad på gbnr 214/10 slik det er søkt om.

Med heimel i pbl § 20-1, jf § 20-3, vert det gjeve løyve i eitt-trinn for etablering av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad på gbnr 214/10 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.01.2018 som er journalført mottatt 09.02.2018, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaksklasse vert godkjend slik det er søkt om.
- Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.
 - Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, 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.

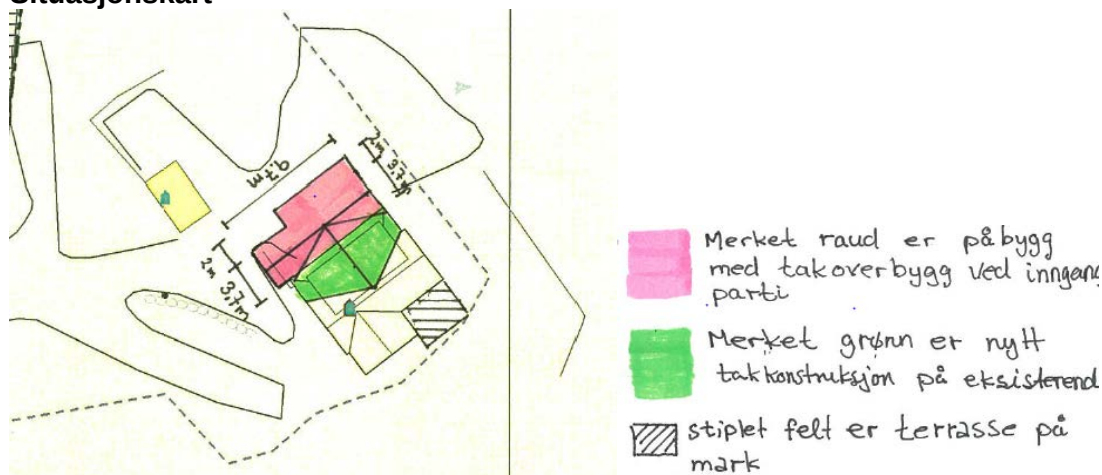
Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 214/10
Adresse: Fyllingsnesvegen 189
Tiltakshavar/eigar: Bjørg Rasmussen
Ansvarleg søkjar: Hindenes Hus AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om etablering av tilbygg og påbygg til eksisterande bustadhus på gbnr 214/10 Fyllingsnes. Tilbygget som skal oppførast har eit bygd areal opplyst til 49 m² og eit bruksareal oppgitt til 64 m². I tillegg skal takkonstruksjonen på delar av bygget endrast. Etter gjennomført tiltak får bustaden eit samla bygd areal opplyst til 115 m² og eit samla bruksareal oppgitt til 200 m².

Situasjonskart



Bilete av eksisterande bustad

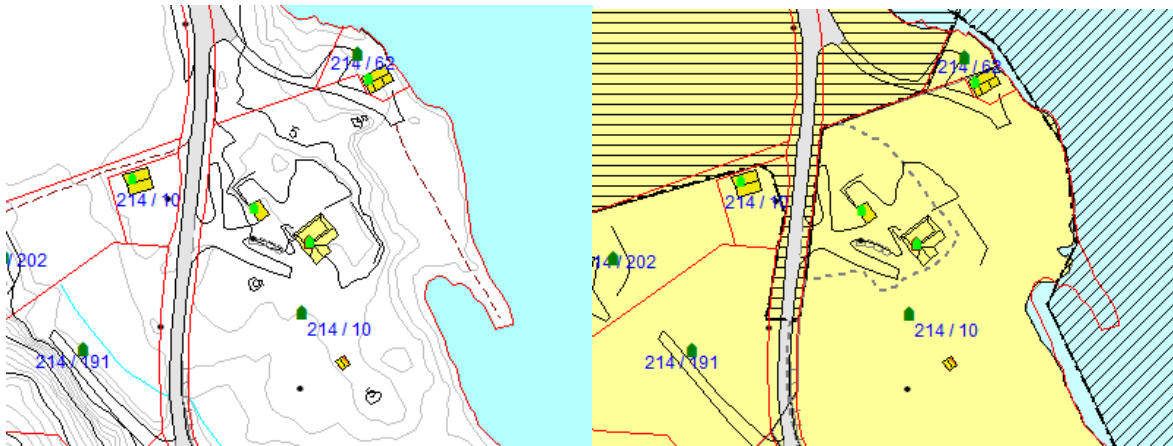


Teikningar omsøkt tiltak



Grunnkart matrikkel
arealdel

Kart med kommuneplanen sin
arealdel



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin realdel er definert som byggjeområde for bustadar. Tiltaket er plassert utanfor byggjegrensa mot sjø.

Tiltaket vert omfatta av det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen og krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå dette.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Hensynet bak kommuneplanen sin arealdel pkt. 1.1 om krav til reguleringsplan av tiltak som krev søknad og løyve etter pbl.§20-1 og §20-2, er etter vår oppfatning å sikre bruk av areal, bruk av bygninger og at utbygging av eiendommer vert vurdert grundig heilskapelig og overordna, der omsynet til offentlighet i samråd og medvirkning vert i ivaretatt. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at området reguleres. I denne saken mener vi at en reguleringsplan ikke vil føre til et bedre avgjerdsgrunnlag.

På eiendommen står det en eksisterende bustad med godkjenning av tilbygg på BYA 36m². Det nye tiltaket har ikke større BYA, det blir et påbygg som gir et mer estetisk utseende og brukervennligheten blir mye bedre. Vi ser fordelen med at bustaden får påbygg. Byggestilen vert ivaretatt og utnyttingsgraden av bustaden gjør at denne blir mer brukervennlig.

Fordelene med påbygget er og at eksisterende bustad blir renovert og kan i større grad å oppnå krav i TEK 10, og vil være i samsvar med intensjonen i PBL §1-1 om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Fordelene med å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

Hensikten med plankravet er ikke å nekte bygging på eksisterende bustader med god infrastruktur, men å sikre en forutsigbar utbygging og sørge for at ny bebyggelse har god infrastruktur på en tilfredsstillende måte.

Vår oppfatning er at det foreligger en klar overvekt av fordel ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi mener derfor at vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det vert vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

Nabovarsel

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

Det er i søknaden gjort greie for at søknaden om dispensasjon ikkje er nabovarsla. Søkjar skriv at dei ikkje ser nokon grunn til å senda nytt nabovarsel ved innsending av søknad om dispensasjon då

varsel med teikningar og tilleggsk dokumentasjon allereie er varsla.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.01.2018 som er journalført mottatt 09.02.2018.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen er tilknytt offentleg vassverk og har godkjend privat avlaupsløysing.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket vil ikkje medføra endring av eksisterande situasjon når det gjeld tilkomst, avkjørsle og parkering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon

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

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor

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

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng samt å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan gjera ei framtidig regulering av området vanskeleg. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje føresegner om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 214/10 er ein større eigedomen som ligg i område som i kommuneplanen er avsett til byggjeområde for bustadar. Ein stor del av byggjeområdet er i dag regulert.

Det vil slik administrasjonen ser det ikkje vera føremålstenleg å utarbeida reguleringsplan for omsøkte tiltak. Dei omsyna som ein reguleringsplan skal ivareta er tilfredsstillande løyst gjennom det omsøkte tiltaket. Administrasjonen har i vurderinga lagt vekt på at tiltaket gjeld tilbygg/påbygg til eksisterande bustad, at tiltaket er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Vidare er vurderinga at tiltaket er godt tilpassa eksisterande bygg og at tiltaket ikkje er i strid med verken byggjegrensa langs kommunal veg eller mot sjø. Tilhøva til veg, vatn og avlaup er tilfredsstillande løyst.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at utarbeiding av reguleringsplan for området vil vera svært kostnadskrevjande og at tiltaket slik det er søkt om er tilfredsstillande utforma og vil gje ein tenleg bustad som er meir i tråd med gjeldande tekniske krav til byggverk. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet, punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, ligg føre.

Nabovarsel

Omsøkt dispensasjon gjeld omsøkt tiltak og inneber inga endring av tiltaket. Administrasjonen legg søkjar vi vurdering til grunn og finn at tiltaket er tilstrekkeleg varsla.

Plassering

Tiltaket vert godkjend plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det er registrert eit område med artar av stor forvaltningsinteresse, spesifisert som fiskemåke, i sjøområdet utanfor eigedomen. Området har også verdi i forhold til friluftsliv, jf kartlagte friluftsområde. Heilt sør på eigedomen, langs kommunevegen er det registrert eit freda kulturminne med sikringssone.

Omsøkte tiltak gjeld eksisterande bustad. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova eller dei interesse som er registrert i området. Tiltaket berører ikkje interesser i sjø og det registrerte kulturminne ligg i ein avstand på om lag 70 meter frå bustaden.

[Lenke til innsyn](#)

SAKSPAPIR

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

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 sendinger

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 påbyggtilbygg, bruksendreing og dispensasjon frå plankrav vedk - gbnr 1(248715)C - 5 Merknader

Bekymringsmelding frå berørte og naboar til - gbnr 1296 og 12933 Titlan(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 SPILLVANNSYSTEMF - 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 129-6Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 2 - gbnr 129/6 Titland søndre

F - 6 byggeløyve kart anneks internat 1966F - 7 byggeløyve plan anneks internat 1966F - 8 brannkonsept tegning internat

F - 9 BrannkonseptG - 1 gj føringsplan gnr 129 bnr 6G - 2 erkl ansvar søkef

GBNR 129-6G - 3 Erklæring ansvar brannprosjekteringG - 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

VannprøveForklaring 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

SituasjonskartBruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland Søndre

Bruksendring 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 utsleppsanlegg (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 søndreInnspeil til klagesak PMU 055/17 - gbnr 129/6 Titland søndreNappane innspill klageInnspeil til klagesak PMU 055/17 - gbnr 129/6 Titland søndreInnspeil 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 følgje.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

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.

.....



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Siril Therese Sylta	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	17/1181	Klassering:	

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

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

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. 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.

Saksopplysningar

Eigedom: 129/6

Adresse: Titlandsvegen 359

Tiltakshavar/eigar: Rusomsorg Vest Nappane

Klagar: Ing. Lyder Leithaug på vegne av tiltakshavar Rusomsorg Vest Nappane.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg/institusjon.

Rusomsorg Vest Nappane er eit lågterskeltilbod til rusavhengige. «Rusomsorg Vest skal rehabilitere mennesker som har påført seg store utfordringer på grunn av et rusproblem og styrke deres selvbilde og gi de verdighet. Dette vil vi gjøre ved å gi dem omsorg, tilby et miljø med trygge relasjoner og skjerming fra deres rusmiljøet. Både det å fungere positivt i et miljø, mestre ulike oppgaver og lære nye mønstre, er med på å styrke brukernes selvbilde og å gi mestringsfølelse.» (Henta frå www.nappane.no).

Det er sendt inn søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 31.05.2017.

Det er motteke klage på vedtaket frå ingeniør Lyder K. Leithaug på vegne av tiltakshavar Rusomsorg Vest Nappane i brev datert 04.07.2017.

Det er motteke kommentarar til klagen frå:

- Føretaket Cardio 8614 AS v/Trond Tystad i brev datert 31.07.2017. Tystad er grunneigar av gbnr 129/10 og 13. I brevet går det fram at han har fått oppdraget av fleire fastbuande og hytteeigarar utan at desse er namngjeven.
- I brev datert 04.08.2017 er det gitt innspel i saka frå Kjell Sande som driv Kafé Lazarus til støtte for vidare drift på Nappane rus og omsorgssenter. .
- I brev datert 06.08.2017 er det motteke kommentarar til klagen med vedlegg frå eigar av gbnr 129/9 og 11 Charles Sommersest Lilleskare og Kristine Hunter Allport.
- I e-post datert 29.08.2017 er det gjeve kommentarar til innspela frå Kafe Lazarus v/Kjell Sande frå eigar av gbnr 129/9 og 11 Charles Sommersest Lilleskare og Kristine Hunter Allport.

Plan-og miljøutvalet tok klagen delvis til følge, og fatta følgjande vedtak i møte 30.08.2017:
PMU gjev midlertidig dispensasjon på inntil to år frå plankravet i samband med bruksendring frå forsamlingslokale til rusomsorg gbnr 129/6 Titland søndre. Området som skal regulerast, er alt sett av til offentleg føremål. Tiltaket er retta mot ei svak samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane som større enn ulempene.

PMU sitt vedtak datert 30.08.2017 vart klaga på av føretaket Cardio 8614 AS v/Trond Tystad i e-post datert 19.09.2017. Tystad er grunneigar av gbnr 129/10 og 13. I klagen er det opplyst at det er fleire eigedommar som støttar klagen.

Det vart og sendt inn klage frå eigar av gbnr 129/9 og 129/11 Charles Sommeseth Lilleskare og Kristine Hunter Allport. I klagen går det fram at antall menneske bak deira klage er 276 personar (samla antal medlemmar i husstandar for dei eigedommane som støttar seg bak klagen.)

Lindås kommune gav utsett iverksetting av klagen i brev datert 21.09.2017.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 18.10.2017, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

PMU tar ikkje klagen til følge, men held fast ved å gi midlertidig dispensasjon på inntil to år frå plankravet i samband med bruksendring frå forsamlingslokale til rusomsorg gbnr 129/6 Titland søndre. Området som skal regulerast, er alt sett av til offentleg føremål. Tiltaket er retta mot ei samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane ved å gje midlertidig dispensasjon som større enn ulempene ved å seia nei og dermed gjera vidare drift umogeleg.

Saka vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd i brev datert 25.10.2017.

I brev frå Fylkesmannen i Hordaland datert 15.01.2018 vart det gjort vedtak om å oppheva Lindås kommune sitt vedtak datert 30.08.2017. Som grunngeving for vedtaket viser Fylkesmannen til: «Omsynet bak plankravet er å sikre ei brei, heilskapleg og grundig vurdering av arealbruken i eit bestemt område. Vidare vil ein planprosess sikre at offentlege styresmaktar, grunneigarar, og andre partar som saka vedkjem, får høve til å uttale seg før det vert gjort vedtak om re-guleringsplan. Plankravet er også viktig når det gjeld avklaring av overordna omstende som til dømes infrastruktur.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har identifisert eller gjort greie for kor vidt det om-synet vert sett til sides i gjeldande sak. Det er ikkje konkludert med at omsynet ikkje vert «vesentlig tilsidesatt».

Det går fram av vedtaket at PMU ser fordelane med ein dispensasjon som større enn ulemp-ene. Fylkesmannen vil i denne samanheng understreke at det er viktig at vedtak er grunn-gjeven på ei slik måte at både partane og klageinstansen kan ta stilling til om kommunen si avgjerd er sakleg og riktig vurdert. Ved vurderinga må kommunen difor identifisere og spesifisere både fordelar og ulemper ved ein dispensasjon, og vege disse opp mot kvarandre. Vi minner om at det er eit krav om kvalifisert interesseovervekt. Det er ikkje nok at fordelane er «større enn ulempene», slik PMU viser til, fordelane må vere «klart større».

Fylkesmannen er etter dette av den oppfatninga at Lindås kommune ikkje har gjort ei til-strekkeleg vurdering av vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2. Det ligg dermed føre feil ved kommunen si sakshandsaming. Vi kan ikkje sjå bort i frå at feilen kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41. Fylkesmannen finn difor å måtte oppheve vedtaket og sende saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Vi vil understreke at vi med dette ikkje har lagt føresetnader for resultatet av den nye handsaminga av saka i kommunen.»

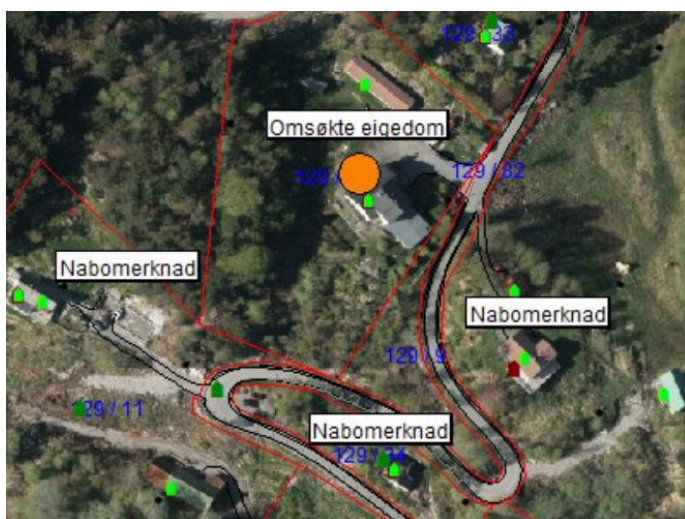
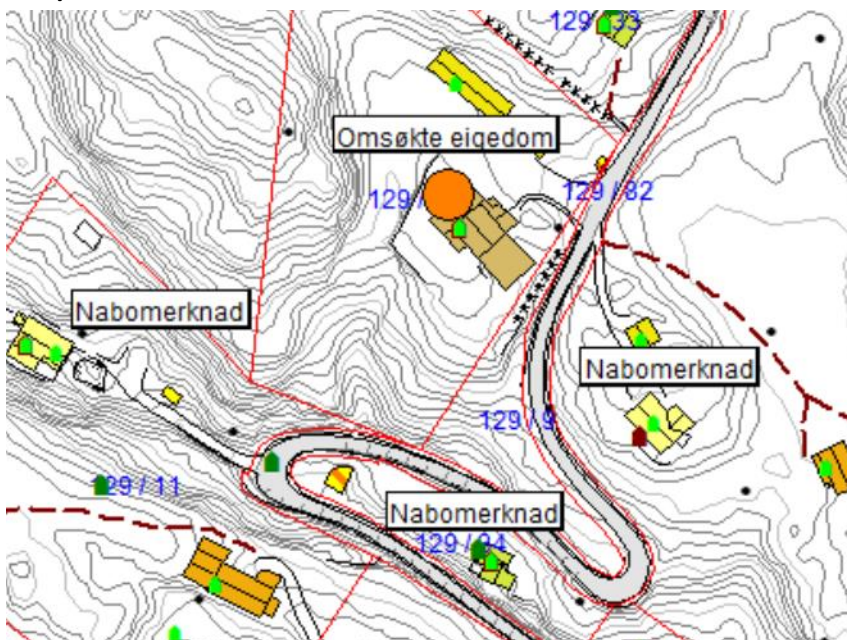
På bakgrunn av dette må Lindås kommune handsama klagen frå Rusomsorg Vest på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet til bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg datert 31.05.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til offentlig eller privat tenesteyting. Etter kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1 er det krav om reguleringsplan for området.



Kart/Foto



Klage

I klagen står det:

Jeg viser til tilsendt vedtak i saken. Innledningsvis vil jeg si at jeg deler langt på veg kommunens og Fylkesmannens vurderinger som konkluderer med fordelene ved å gjennomføre en planprosess. Det er en del argumenter som taler for en slik løsning.

Vi har likevel konkludert med at vi opprettholder søknaden om dispensasjon fra plankrav, da dette er snakk om et mindre prosjekt der driften av byggene i dag er i samsvar med arealdelen til gjeldende kommuneplan. Derfor klager vi i dag på vedtaket som ble gjort i Plan- og miljøutvalet med saksnummer 055/17 den 31. mai 2017.

Etter å ha gått gjennom dokumentene som ligger ved vedtaket sitter jeg igjen med følgende. Hovedinntrykket er at naboene bruker argumenter som dreier seg om andre forhold enn det som har med bygningsmessige og bruksmessige forhold å gjøre – slike som er regulert av plan- og bygningsloven. All den tid kommuneplanen disponerer eiendommen til offentlig eller privat tjenesteyting, bør en kunne mene at en rusomsorgsinstitusjon vil ligge innenfor dette bruksområdet. Bruken av 129/33 er noe annet dersom denne benyttes som del av driften. Den eiendommen er ikke med søknaden, og er tenkt å brukes som fritidsbolig fortsatt. Om 129/33 skulle omfattes av søknaden vil det trenge en disp. eller en bruksendring for å ta denne eiendommen i bruk, og det er ikke aktuelt.

Det pekes fra kommunen sin side på spørsmålet om utvidet bruk av avkjørsel. Vi mener at her er det marginale forskjeller i forhold til opprinnelig bruk, men en slik søknad kan gjerne sendes inn.

Når det gjelder spørsmålet om disp. søknaden redegjør i tilstrekkelig grad for alle sider av saken – altså like langt som en reguleringsplan vil gjøre, kan også diskuteres. Men vi holder fast ved at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene, og at en vanlig byggesak vil få frem de momenter en bør ta hensyn til. Rusomsorg Vest er en virksomhet som i sin natur vil skape en del diskusjon og erfaringer som naboer ikke synes er særlig gunstige for bomiljøet. Lokaliseringen av en slik institusjon må vurderes i forhold til om brukerne/pasientene får den beskyttelse som de trenger. Her må en vurdere forskjellene mellom en plassering på Nappane kontra en mer sentral plassering. Etter vår vurdering er den noe «øde beliggenheten» gunstig.

Uansett er det viktig for stiftelsen Rusomsorg Vest å gjøre nåværende bruk lovlig.

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt.

Tilsvar/Kommentar til klage

1. Brev frå Cardo 8614 AS v/Trond Tystad:

«Sammendrag og konklusjon

Cardo 8614 AS mener på en bred basis at hensynet til brukerne, hensynet til lokalsamfunnet, hensynet til organisering av aktivitet i Lindås Kommune, hensynet til hensiktsmessig organisering av kommende Alver Kommune, hensynet til kommuner, Fylke og Stat som betalere for tjenesten, Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesse i planleggingen og hensynet til Nasjonal og regional føring for samordnet Areal og Transportplanlegging taler mot at tiltaket lokaliseres på Nappane.

Det som taler for er ene og alene den økonomiske interessen til driverne, og det må da tilføyes at mange givere, direkte etterkommere av hovedgiver av eiendommen og Pinsebevegelsens etiske råd alle har stilt spørsmål ved overdragelsen av verdiene i en lokal menighet med sine gaver fra lokalbefolkningen og pinsebevegelsen til en stiftelse som først tjener som inntektsgrunnlag for driverne. En skal selvsagt respektere at Zoar var en tilflukts by, men samtidig ser en at «de slitne sjeler» forstanderen av Zoar i

intervju 30/9-2007 i Avisa Nordhordlandskulle hjelpe, kanskje er transformert til de økonomiske kildene som hjelper forstandskapet i en ny rolle som driver av en inntektsgivende stiftelse som har overdratt eiendom og rettigheter til seg selv i stiftelsesform.

Til sist må det minnes om at dispensasjon er et virkemiddel som kun kan nyttes om fordelene for samfunnet vesentlig overstiger ulempene og om det ikke settes andre vesentlige føringer til side. Cardo 8614 AS sin konklusjon er at tiltaket ikke engang kvalifiserer for en regulering, og således er langt unna det langt strengere kravet til en dispensasjon.

Cardo 8614 AS sin konklusjon er at Lindås Kommune må opprettholde sitt avslag på dispensasjonen ut fra lov og forskrifters ordlys. En mener at en ut fra det kommunen selv skriver i saksutredningen også må skjerpe inn begrunnelsen ved allerede nå å si at en ikke kan tilrå oppstart av reguleringsplan. Hele teksten i saksutredningen er transformert inn i konteksten til et oppstartsmøte av en privat plan av en slik overveiende negativ karakter at det ville være oppsiktsvekkende om kommunen ville anbefale oppstart av plan. Vår mening er at en bør være forutsigbar og konsistent og allerede nå i begrunnelsen fraråde lokalisering av tiltaket, og derved fraråde oppstart av privat plan.»

2. Brev frå Kjell Sande, leiar for Kafé Lazarus:

«Vi i Kafé Lazarus ber om at Lindås Kommune fatter et vedtak om Rusomsorg Vest sin framtid på Nappane som:

- *Ivaretar brukerne sine interesser (den svakeste parten her).*
- *Prøver å legge til rette for lovlig drift i reguleringsperioden slik at det blir enklere å skaffe offentlig og privat støtte i reguleringsperioden*

(...)

Blant 1000 rusavhengige fins det 1000 forskjellige mennesker. 1000 grunner til at de er blitt rusavhengige og 1000 veier ut av rusen. Individuell behandling og personlig plan er en måte å uttrykke dette på. Men da må det finnes alternativ. Vi kjenner ikke til noe alternativ som kan erstatte Rusomsorg Vest avdeling Nappene.»

3. Brev/e-post frå Charles Sommerseth Lilleskare og Kristine Hunter Allport:

Det fremkommer lite nytt i klage fra ansvarlig søker som skulle gi grunnlag for omgjørelse av vedtaket fra 31.05.17. Dette sier også ansvarlig søker seg enig i, men søker fordi driften av eiendommen er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Det ansvarlig søker ikke tar inn over seg er at en legalisering av et ulovlig tiltak fra en meget begrenset menighetsdrift til et betydelig mer omfattende institusjonsdrift, krever og utgjør en så radikal bruksendring sett i forhold til kommunal arealplan-politikk så vel som flere andre områder der den offentlige og kommunale styringen har til formål å sikre en utvikling som innfrir de mål kommunen har satt seg på vegne av sine innbyggere – derfor krav til reguleringsplan.

Viser også til våre merknader om kommunens forrige og gjeldende kommuneplan som viser helt tydelig at formålet med kommunens arealplandefinisjon for eiendommen er satt for å dekke den 100 år gamle driften til menigheten Zoar.

Når det gjelder selve området som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting rundt menigheten Zoar, er det ett forhold å påpeke, og som må med til revisjon av arealdelen av kommuneplanen hvis ikke disse rettingene kan gjøres av administrasjonen via denne informasjonen :

Vi ber om at formål offentlig og privat tjenesteyting fjernes fra vår eiendom 129/9. Dette er en feil som skyldtes uklart kart, og som for flere år siden ble påpekt overfor kommunen og rettet på, pluss stadfestet ved grense-oppgang i senere år med kommunen. Det er bare Arealplankartet som ikke er blitt fulgt opp på dette punktet.

Det vil da fremkomme enda tydeligere hvor lite området som er avsatt til forsamlingshuset/menighet, og at dette er uegnet til opprette en institusjon av denne typen.

Den ulovlige institusjonsdriften er en betydelig bruksendring med berettiget reguleringsplankrav, og ikke et mindre tiltak slik Leithaug fortsetter å påstå. Påvirkningen på nærområde av drift av et bedehus kontra en rus-institusjon sier seg selv. Gjennom en reguleringsplan kan alle berørte, både naboer og offentlige utvalg/myndigheter, få uttalt seg om konkrete planer, og det settes krav og føresegn som må oppfylles slik at tiltaket må følge de retningslinjer som settes.

En søknad om reguleringsplan er eneste muligheten for en samlet vurdering om det er forsvarlig arealpolitikk å gjøre om en liten sentralt beliggende tomt i en bygd med overvekt av fritids-bebyggelse og allerede store regulerte planområder rundt til institusjon.

Det er mange som finner det lite forenlig med hyttedrøm eller oppvekst på Nappane hvis en bruksendring for eiendommen 129/6 skal gjennomføres uten en grundig vurdering som bare kan skje gjennom en reguleringsplan – vi sier oss ellers enig i de uttalelser som er fremmet på vegne av naboer i fellesskap via Cardo 8614 as; også det faktum at en søknad om oppstart reguleringsplan før tiltaket var igangsatt ville blitt avvist av Byggesak som ikke aktuell for institusjonsdrift. Når beliggenhet er slik at ikke grunnleggende krav til vei, vann, kloakk og brannsikkerhet kan imøtekommes av søker, bør hele tiltaket avvikles.

I e-post datert 29.08.2017 er det i hovudsak vist til forhold som gjeld Kjell Sande og hans rolle i forhold til Rusomsorg Vest.

Det vist til dei fullstendige kommentarskriva vedlagt saka.

Vurdering

Rettidig klage:

Administrasjonen har motteke førespurnad om klagen er framsatt innanfor klagefristen.

Det vert vist til e-post av 24.07.2017 vedrørende rettidig klage i sak 17/1181, gbnr 129/6 Titland Søndre.

Melding om vedtak i Plan- og miljøutvalt vart skrive den 06.06.2017, men grunna feil ved ekspedering/utsending av dokumentet, vart brevet først sendt ut den 13.06.2017.

Det følger av forvaltningslova (fvl) § 29 1.ledd at «Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.»

Klagefristen er etter dette 04.07.2017. Klagen er datert og motteke den 04.07.2017, og er såleis rettidig.

Vurdering av tilsvar og kommentarar til klage:

I Lindås kommune si handsaming av dispensasjonssøknaden og klage på avslaget på dispensasjon frå plankravet, er det forhold og omsyn som plan- og bygningslova skal ivareta som skal vurderast. Forhold som gjeld kvalitet og forsvarlig drift som rusomsorg er ikkje relevante forhold for vurdering av dispensasjon etter plan- og bygningslova, og er underlagt andre lovverk. Det samme gjeld eigartilhøve av andre eigedommarsom ein aller fleire av drivarane av rusomssorgen har, og forhold som gjeld endring av pinsemenighet og organiseringa av Rusomsorg Vest Nappane.

Vurdering av dispensasjon frå plankravet:

I vedtaket var vurderinga:

«Omsynet bak plankravet er å sikre at utbygging og utvikling i eit område skjer gjennom ein styrt planprosess, der ein får ei heilskapleg vurdering av området, sikra dei aktuelle interesser som gjer seg gjeldande og får sikra ein større medverknad med offentlege instansar og frå dei som ligg i eller kring planområdet.

I dispensasjonssøknaden er det vist til at dette er snakk om eit mindre prosjekt der drifta av bygget er i samsvar med arealføremålet i kommuneplanen. Vidare vert det vist til at bygningane ligg i lyse og landlege omgjevnader, med lite trafikkert veg.

Ved handsaminga av ein søknad som legalisering av allereie utførte tiltak, skal saka handsamast som om bygningane ikkje er teke i bruk til føremålet.

Omsøkte bruksendring er ein vesentleg endring ut i frå den bruken som har vore i bygningane frå dei vart godkjent. Frå bedehus/kvileheim for emissærar, til ein institusjon for rusmisbrukarar og ein arbeidsplass med for fleire tilsette.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det i denne saka er kome inn merknadar frå mange av dei som ikkje er naboar til eigdommen, men som likevel meiner at dei vert råka av den drifta det no vert søkt om. Dette viser at det er mange som er engasjert og som har interesser dei vil ivareta i sitt nærområde. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at det ikkje bør gjevast dispensasjon, men at bruk av eigdommen til rusomsorg/institusjon bør skje ved gjennom ein planprosess der ein i større grad kan sikre medverknad.

Det er ikkje kommunalt vatn eller avløp i området. Dagens løysingar er privat vassforsyning og separate avløpsanlegg. Gjennom ein planprosess får ein gått grundig igjennom alle forhold som gjeld infrastruktur. Gjennom ein reguleringsplan vil ein og kunne leggja til rette for nye avløpsløysingar for større delar av område, og ein får rydda opp i gamle utslepp som ikkje stettar dagens krav etter forureiningslova.

Administrasjonen vil gjer merksam på at det ikkje er påvist at det er avløpsanlegget til rusomsorgen som er forureiningskjelda i området, slik det er hevda i merknadar frå naboar.

Fordelane ved å gje dispensasjon er at omsøkte tiltak i utgangspunktet skal skje innanfor

eksisterande bygningsmasse, slik at det truleg kun vil vera innvendige endringar som skal utførast i samband med søknad om bruksendring.

Vegen til Nappane er kommunal. Slik vegen er i dag, er den dårleg eigna for mjuke trafikantar. I ein reguleringsprosess er veg eit av forholda som ein i større grad kan ivareta og sikra. Vidare vil ein og kunne vurdere om det er hensiktsmessig med denne typen verksemd plassert så usentralt i kommunen, særskilt med tanke på tilkomst til uttrykingskøytøy.

På bakgrunn av dette er administrasjonen si vurdering at bygningane på gbnr 129/6 kan vera eigna til bruk som rusomsorg, men at det er mange interesser og forhold som gjer seg gjeldande i saka. I søknaden er det ikkje vist til klare grunnar som talar for dispensasjon. Saka har skapt stort engasjement blant dei som bur i bygda og andre som meiner dei vert råka av drifta.

Administrasjonen meiner at bruksendring frå forsamlingshus til rusinstitusjon bør skje gjennom ein styrt planprosess der ein i større grad får ivaretatt alle gjeldande interesser i området. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1 ikkje er oppfylt.»

Vurderinga vert lagt til grunn i klageomgangen.

Administrasjonen si vurdering er at det er viktig med verksemdar som har eit tilbod til rusmisbrukarar for å hjelpe dei ut av rusmisbruket. I denne saka er det i hovudsak framdriftsmåten for å få legalisert verksemda som er tema.

I vurderinga av om det er grunnlag for å gje dispensasjon er det to vilkår som må vera oppfylt før det kan gjevast dispensasjon. Det eine er at omsyna bak plankravet ikkje må verta vesentleg sett til side. Dersom omsyna ikkje vert vesentleg sett til side, så må i tillegg fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene.

I denne saka vil en konsekvens av at det ikkje vert gjeve dispensasjon, vere at vidare drift av Rusomsorg Vest Nappane måtte skje ved at det vert utarbeida ein reguleringsplan, og at bygningen må gjennom ein viss oppgradering for å tilfredsstilla krava til dagen plan- og bygningslov med tilhøyrande forskrifter. Desse omsyna vil også omfatte dei arbeidstakarane som har sin arbeidsplass her. Etter administrasjonen si vurdering er det også eit viktig omsyn til dei brukarane som skal nytte seg av tilboda her.

Det å etablere denne typen verksemdar i eit område utan reguleringsplan, vil og kunne skape presedens for andre områder avsett til offentleg eller privat tenesteyting. Det forholdet at verksemda som er der i dag er etablert utan løyve etter plan- og bygningslova, kan ikkje vera eit moment for å gje dispensasjon.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett til side dersom det vert gjeve dispensasjon her. Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i saka som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001181&

Vedlagte saksdokument:

Oppheving - Lindås - Byggesak - Gbnr 129/6 Titland Søndre - Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg / institusjon	204607	25.02.2018
Oppheving - Lindås - Byggesak - Gbnr 129/6 - Titland Søndre - Rammesøknad for bruksendring av forsamlingshus og sovebrakker til rusomsorg institusjon	204608	25.02.2018
Til PMU-møtet 30.08.2017 - Korrigerte opplysninger vedk. innspill om Rusomsorg Vest	182816	25.02.2018
Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 1 - gbnr 129/6 Titland søndre	161350	25.02.2018
søknad om rammeløyve bruksendring gnr 129 bnr 6 del 1 av 2 sendinger	161351	25.02.2018
B - 1 Søknad om disp fra plankrav gbnr 129-6	161352	25.02.2018
C - 1 til C - 3 oppl gitt i nabov og kvittering nabov	161353	25.02.2018
C - 4 Merknader til søknad om påbyggtilbygg, bruksendring og dispensasjon frå plankrav vedk - gbnr 1(248715)	161354	25.02.2018
C - 5 Merknader Bekymringsmelding frå berørte og naboar til - gbnr 1296 og 12933 Titlan(248714)	161355	25.02.2018
D - 1 sit kart Rusomsorg vest gbnr 129-6	161356	25.02.2018
E - 1-11 Rusomsorg vest hovedhus fra 1958 og anneks fra 1966	161357	25.02.2018
F - 1 redegjørelse fra tiltakshaver om bruk av bygg	161358	25.02.2018
F - 2 VURDERING AV SPILLVANNSYSTEM	161359	25.02.2018
F - 3 Utsleppsløyve fra 1975 Rusomsorg vest gnr 129 bnr 6	161360	25.02.2018
F - 4 planstatus - gbnr 129 6 og 129 33 Titland(1)	161361	25.02.2018
F - 5 redegjørelse ansvarlig søker gbnr 129-6	161362	25.02.2018
Søknad om løyve til tiltak - rammeløyve - del 2 - gbnr 129/6 Titland søndre	161371	25.02.2018
F - 6 byggeløyve kart anneks internat 1966	161372	25.02.2018
F - 7 byggeløyve plan anneks internat 1966	161373	25.02.2018
F - 8 brannkonsept tegning internat	161374	25.02.2018
F - 9 Brannkonsept	161375	25.02.2018
G - 1 gj føringsplan gnr 129 bnr 6	161376	25.02.2018
G - 2 erkl ansvar søkef GBNR 129-6	161377	25.02.2018
G - 3 Erklæring ansvar brannprosjektering	161378	25.02.2018
G - 4 vvs erklæring ansvar	161379	25.02.2018

Vedlagte saksdokument:

Nabovarsel til utbyggeprosjekt - gbnr 129/6 Titland søndre	162333	25.02.2018
Kommentar til nabomerknader vedk søknad om rammeløyve bruksendring - gbnr 129/6 Titland søndre	162806	25.02.2018
C - 6 side 1 tiltakshavers kommentar til merknad fra naboer	162807	25.02.2018
C - 6 side 2 tiltakshavers kommentar til merknad fra naboer	162808	25.02.2018
Ulovlig drift - opplysninger viktig for behandling av søknad - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre	162832	25.02.2018
Vedlegg sak 15- 2703 fra 2.7.15 Søknad utslipp 129.33. Ansvarlig søker Steinar Valdersnes gir uriktige opplysninger om kloakk 18.12.2002	162833	25.02.2018
Eiendoms - informasjon m.m. tilhørende Steinar Ferø Valdersnes	162834	25.02.2018
Uriktige og villedende opplysninger i søknader rammeløyve/bruksendring/dispensasjon for ulovlig drevet rus-institusjon - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre	162869	25.02.2018
Fra verditakst 129-37 ved salg av Evangeliesenteret Nappane	162870	25.02.2018
Fra Taksering Evangeliesenteret Nappane gbnr 129-75	162871	25.02.2018
Steinar Valdersnes forklarer hvor Evangeliesenteret var og hva han var bestyrer for	162872	25.02.2018
Tilleggssending av merknader og bekymringsmeldinger - GBNR 129/6 og 129/33 Titland søndre	162945	25.02.2018
Merknad til nabovarsel - gbnr 129/6 Søndre Titland	163605	25.02.2018
Merknad til rus Nappane	163606	25.02.2018
Vannprøve	163607	25.02.2018
Forklaring analyser -utklipp med grenseverdier	163608	25.02.2018
Ber om krav til inntaksstopp i Rusomsorg Vest Nappane medan søknad om legalisering av institusjonsdrift behandles- gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre	163919	25.02.2018
Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt Rusomsorg Vest Nappane 2.3.2017	163920	25.02.2018
Tilbakemelding på brev knytt til Rusomsorg Vest Nappane	164293	25.02.2018
Søknad om utslepp - gbnr 196/6 Titland søndre	166493	25.02.2018

Vedlagte saksdokument:

Situasjonskart	166494	25.02.2018
Bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland Søndre	166814	25.02.2018
Bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland Søndre	166815	25.02.2018
Dispensasjon frå plankrav for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre	167551	25.02.2018
Uttale Nappane rus og omsorg	168002	25.02.2018
Uttale Nappane rus og omsorg	168003	25.02.2018
Kommuneplanen kart	168136	25.02.2018
Situasjonskart	168137	25.02.2018
Ugyldig søknad om utslepp lagt til saka 11.05.17, ikkje nabovarsel - gbnr 129/6 Titland søndre	168727	25.02.2018
Rusomsorg Vest, Nappane	168756	25.02.2018
Skriv til Plan- og miljøutvalet	170014	25.02.2018
Søknad om bruksendring, dispensasjon	170015	25.02.2018
Feil og mangel i framlegg 05517 Disp	170016	25.02.2018
Forklaring og historikk forurensning og ulovlig kloakk-utslipp fra 129.6 og 33	170017	25.02.2018
(5) Analyserapport Lindlab 22.4.15	170018	25.02.2018
Fra Hegle 2.7.15 om utsleppsanlegg (2)	170019	25.02.2018
Dispensasjon for bruksendring av forsamlingshus.	170202	25.02.2018
Søknad om bruksendring, dispensasjon	170203	25.02.2018
Klage på avgjerd i sak 055/17 i Plan- og Miljøutvalet - gbnr 129/6 og 129/33 Titland søndre	176417	25.02.2018
klage på vedtak Lindås kommune gbnr 129-6	176418	25.02.2018
Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre	178261	25.02.2018
Innspel til klagesak PMU 055/17 - gbnr 129/6 Titland søndre	178987	25.02.2018
Nappane innspill klage	178988	25.02.2018
Innspel til klagesak PMU 055/17 - gbnr 129/6 Titland søndre	179309	25.02.2018
Innspill fra Kafe Lazarus	179310	25.02.2018
Uttale til klage på vedtak om avslått søknad om dispensasjon frå reguleringsplankrav med svarfrist 7/8 2017	179414	25.02.2018
Vedlegg til saka - gbnr 129/6 Titland søndre	179936	25.02.2018
Vedlegg til saka	179937	25.02.2018

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7484

2. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - planid 1263-201502

Vedlegg:

Merknadsskjema - Åsgard småbåthamnIllustrasjonsplan - Åsgard småbåthamnSkisse for utforming av vegkryss - Åsgard småbåthamnPlankart - Åsgard småbåthamnFøresegner - Åsgard småbåthamnPlanskildring - Åsgard småbåthamnSamordna uttale frå Fylkesmannen - Åsgard småbåthamnMerknad frå Statens vegvesenMerknad frå Statens vegvesen til justert reguleringsplan - Åsgard småbåthamnUttale frå Frode Mikkelsen - Åsgard småbåthamnKart - vedlegg til uttale frå Frode Mikkelsen - Åsgard småbåthamnFråsegn frå Hordaland fylkeskommune - Åsgard småbåthamnUttale frå Kystverket - Åsgard småbåthamnUttale til kunngjering 1.gangs offentleg ettersyn av reguleringsplan for - gbnr 22/6 mfl - Åsgard småbåthamn/kaiLokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.2016Føresegner - med fargemarkering av endringar - Åsgard småbåthamnFøresegner - utan markering av endringar - Åsgard småbåthamn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å varsle om utvida planområde og legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl., plan-ID 1263-201502, ut til nytt offentleg ettersyn.

.....

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

Reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl., har vore ute til offentlig ettersyn og høyring i perioden 28.09.2016 til 09.11.2016. Det kom inn til saman 6 merknader til planframlegget frå private og offentlege mynde. Saka har også vore til uttale i råd og utval i kommunen.

Fylkesmannen vurderte å kome med motsegn til planen, og det vart difor gjennomført dialogmøte hos Fylkesmannen 12.12.2016. Dialogen førte fram på vilkår av at konkrete punkt ville verte følgt opp. Desse går fram av Fylkesmannen sin uttale.

Til orientering har Statens vegvesen kome med merknad to gongar i saka, sjå vedlegg. Den første merknaden vart gitt under høyringsperioden, og den andre vart gitt etter at framlegget vart justert etter høyringsperioden, og før innsending av justert planframlegg til kommunen.

Alle merknadene og uttalane vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

Saksframlegget frå 1. gangs handsaming er vist i kursiv under:

1. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn

Vedlegg :

*Lokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.201614044_Åsgard kai_2D
illustrasjonsplan_20.06.2016_A3SAMLA_merknader ved varsling_Åsgard
småbåthamn14044_planskildring_Åsgard
småbåthamn_16.08.201614044_Føresegner_Åsgard
småbåthamn_16.08.201614044_Åsgard småbåthamn_plankart_16.08.2016*

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentlig ettersyn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 101/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 m.fl. ut til offentlig

ettersyn.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 033/16

RMNF - behandling:

Rådet tek planen til orientering, Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Rådet tek planen til orientering, Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Eldrerådet - 026/16

ER - behandling:

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt forslag.

Samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til rådmannen sitt forslag.

Levekårsutvalet - 065/16

LE - behandling:

Kristin S. Nielsen-rådgjevar plan orienterte til saka.
Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:
Uttale i Levekårsutvalet -
18.10.2016:

Ingen merknader.

Saksopplysninger:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

BAKGRUNN

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

Planframlegget er utarbeidd av Ard arealplan as på vegne av Aasgard sameige.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for etablering av småbåthamn ved Åsgard på gbnr. 22/6, 16, 17 m.fl. Her vil det verte opna for flytebrygger med plass til opp til 30 båtar, oppgradering av to eksisterande lagerbygg, etablering av slippar, lagring av båtar, etablering av parkeringsplassar, opp til 3 nye naust, ein ny eine- eller tomannsbustad og ein badeplass med tilhøyrande friområde.

Planområdet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023, der det er sett av til småbåthamn, bustadområde og omsynssone friluftsliv/gyteplass. Planframlegget er i hovudsak i tråd med den overordna planen. Området omfattar om lag 45 dekar, der litt over 7 dekar er landareal og resten ligg i sjø. Planområdet grenser til sjøareal i vest, og til ein kombinasjon av eksisterande bustad- og fritidshus i nord, aust og sør, konsentrert rundt Åsgard. Vegtilkomst til planområdet er via kommunal veg frå fylkesveg 395.

Innanfor planområdet ligg det i dag to lagerbygg, ein kai, eit bustadhus, ein fritidsbustad med naust og brygge, eit naust, ein garasje og ein slipp.

Det er sett ulik utnyttingsgrad på tomter som allereie er bygd ut, og 35 %BYA på den nye bustadeigedomen.

Parkering og renovasjon skal løysast innanfor planområdet. Det er lagt opp til 16 parkeringsplassar på SPP, 2-3 parkeringsplassar for kvar av dei to moglege nye bueiningane innanfor BFS3, og spreidd parkering for kvart av nausta innanfor planområdet. Renovasjon for småbåthamna er sikra opparbeidd innanfor område BBS.

Det er ikkje utarbeidd VA-rammeplan for tiltaket.

Under planprosessen er det utarbeidd ein vindanalyse «Lokalklimavurdering Åsgard,

Lindås kommune», utarbeidd av Asplan Viak, som grunnlag for utforming/plassering av flytebryggene.

Det kom inn til saman 7 merknadar frå regionale mynde og privatpersonar til oppstart. Merknadane er lagt ved og kommentert av planfremjar i planskildringa.

Planframlegget som først vart sendt inn, vart etter mottakskontroll og bearbeiding til sist avvist. Planframlegget som vart innlevert etter dette, vert her handsama.

VURDERING

Framlegget til reguleringsplan for Åsgard småbåthamn har vore handsama av administrasjonen, og administrasjonen sine vurderingar kjem fram under. Framlegget vert vurdert i høve ulike tema, og framlegg frå administrasjonen til endringar og justeringar vert presentert under kvart punkt.

Tilhøvet til overordna plan

Planområdet er sett av til småbåthamn, omsynssone friluftsliv/gyteplass og bustadområde i kommuneplanen.

Planforslaget er delvis i strid med den overordna planen. Eit mindre område sett av til småbåthamn strekk seg i reguleringsframlegget delvis inn i omsynssone friluftsliv/gyteplass, og er soleis ikkje i samsvar med overordna plan. Mindre delar av området som i kommuneplanen er sett av til bustadføremaal, er endra til område for fritidsbustad, for naust, parkeringsplass og til friområde. Området for fritidsbustad dekker i dag ei tomt med ein eksisterande fritidsbustad og eit naust. På det eine området sett av til naust, ligg det allereie eit naust i dag. Området som er sett av til parkeringsplass for småbåthamna, fungerer også i dag som parkeringsplass for kaionrådet.

Det framtidige bustadhuset som er lagt inn i reguleringsplanen i felt BFS3, er delvis i strid med byggegrensa mot sjø. Administrasjonen meiner at dette er ei mindre endring, og den er søkt tilpassa terrengformasjonen på plassen slik at flyttinga av byggegrensa skal føre til eit minst mogleg inngrep i strandsona. Justeringa av byggegrensa fører ikkje til at ålmenta si nytteverdi av området vert hindra eller i vesentleg grad endra. For arealet som vert sett av til friområde, ser administrasjonen på dette som eit positivt bidrag som er med på å auke nytteverdien av området for ålmenta.

Administrasjonen sin vurdering er at dette er mindre endringar og at planframlegget totalt sett er i tråd med overordna planar og retningslinjer.

Høgdeplassering kai og lagerbygg

I planmaterialet er det opplyst at den eksisterande kaien ligg på kote + 1,05 m. Overkant golv i begge dei eksisterande lagerbyggja på kaien ligg på kote +1,34 m.

Av planmaterialet går det fram at havnivået i år 2100 truleg vil liggje 0,73 meter over dagens nivå. Dette betyr at kaien vil kunne liggje berre 32 cm over havnivået om 84 år, slik bygga ligg høgdeplassert i dag. Når det gjeld stormflo, vert det opplyst at den maksimale høgda ein vil kunne forvente i år 2100, vil liggje 2,76 meter over dagens havnivå. Dette betyr at vatnet vil kunne stå 142 cm opp inne i lagerbyggja ved ein stormflo.

I arealdelen til kommuneplanen § 1.30 står det:

«Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter). Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

I planframlegget er det opplyst at eksisterande lagerbygg skal verte rehabilitert. Desse bygga ligg lågare enn minstekravet til høgdeplassering i kommuneplanen. Ved gjennomføring av ei rehabilitering som ikkje er byggjesøknadspliktig, er administrasjonen sin vurdering at kommunen ikkje kan krevje at desse bygningane skal hevast frå kote +1,34 til minimum kote + 2,5. Ved ei søknadspliktig endring av bygget, alternativt eit nybygg, må kommunen forholde seg til § 1.30 i kommuneplanen, og krav til ny minimumshøgde for kai og overkant golv i lagerbygga på kote +2,5 er lagt inn i føresegnene. Planfremjar og administrasjonen har kome til semje om eit sett med mindre oppgraderingar som kan verte gjennomført utan at det vert stilt krav om å heve dei eksisterande lagerbygga. Dette er endringar som m.a. ikkje endrar konstruksjon, form eller mønehøgde, men t.d. mindre endringar på fasade med innsetting av dørar/portar for å kunne få båtar enklare inn og ut av lagerbygga. Desse unntaka er lagt inn i føresegnene.

Eit siste alternativ, som går fram av planframlegget, er at om ein vel å i praksis byggje nytt og ikkje hever kaia eller lagerbygga, skal bygningane verte sikra konstruksjonsmessig og materialmessig, slik at dei toler den moglege, ekstreme verpåkjenninga som ein stormflod er, samt generell havnivåauke. Effekten av desse tiltaka skal verte dokumentert og skildra ved innsending av byggjesøknad.

Administrasjonen sin vurdering er at så lenge ein ikkje endrar dei to eksisterande lagerbygga på kaien konstruksjonsmessig, eller i vesentleg grad eksteriørmessig, kan lagerbygga verte nytta på den høgdekoten dei ligg utan at ein kan krevje stormflodsikring. Straks ein går utover dette, slår kravet om endring i høgdeplassering eller stormflodsikring inn.

Vatn og avløp

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Det er vassleidning i området som kjem frå borehol, og dette forsyner bustadene på Åsgard. Av planmaterialet går det fram at det nye bustadbygget og småbåthamna skal kunne knyte seg til den eksisterande private vassleidninga for området.

Det er ikkje lagt opp til avløp for småbåthamna. For det nye bustadhuset innanfor område BFS3, er det beskrive septiktank med utslepp til sjø eller minirensesanlegg.

Det ligg ikkje informasjon i planmaterialet som seier om det er tilstrekkeleg vatn frå dette boreholet til å dekkje nye bustadeiningar og småbåthamna sitt framtidige behov for ferskvatn. Det er heller ikkje opplyst om det er tilstrekkeleg brannsløkkevatn for planområdet, og om trykket vil vere høgt nok til å kunne nyttast til slokking. Det går heller ikkje fram om det er eit alternativ å nytte sjøvatn til brannsløkking, og kva løysing ein eventuelt tenkjer å nytte for å trykksette dette. Dette er spørsmål som må verte avklart gjennom ein VA-rammeplan. Det er lagt inn i føresegnene at VA-rammeplan skal vere utarbeidd og godkjent av kommunen før det kan verte søkt om byggjeløyve innanfor BFS3, BBS og VS.

Oppsummering

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

GJENNOMGANG AV MERKNADAR

Det kom inn 5 merknadar frå offentlege instansar og 1 merknad frå ein nabo i høyringsperioden. I tillegg har Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Eldrerådet og Levekårsutvalet uttalt seg til planframlegget i møte 17. og 18.10.2016.

1. Fylkesmannen i Hordaland:

I kommuneplanen er det i bustadområdet fastsett byggegrense som erstattar det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet. Reguleringsplanen er delvis i strid med kommuneplanen på dette punktet. I tillegg er fritidsbustad, naust og småbåtanlegg i BSB i strid med arealføremålet i kommuneplanen. Meiner at planframlegget har ei lite konkret vurdering av endra arealbruk og byggegrense mot sjø, og at dette bør forankrast i ei grundig vurdering av funksjonell strandsone. Interesseavveinga må òg ta utgangspunkt i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Byggeområda for bustad og fritidsbustad ligg utanfor byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Fylkesmannen er likevel samd i at regulering av bustadområde BFS2 og fritidsbustadområde BFF kan forsvarest, då desse eigedomane er bygd ut frå før, og dei reelle, attverande strandsoneverdiene er små. Har heller ikkje innvendingar mot bustadområde BFS3, då tomte er bygd ut, og det i tillegg er etablert bygningar nærare sjøen.

Bustadområde BFS1 er ikkje utbygd frå før, og det er ikkje regulert inn byggegrense mot sjø her. Plankartet syner lav utnyttingsgrad på 10% for ein bustadeigedom på 0,66 dekar og føresegnene opnar for garasje og gangveg. Meiner difor at frittliggjande bustad er feil arealkategori. Har ikkje innvendingar mot etablering av ein garasje nordaust på eigedomen, trekt bort frå sjøen. Rår til at bratthenget vert regulert til grøntføremål og eit mindre område langs vegen til garasjeføremål.

Kommuneplanen opnar for tilrettelegging av småbåthamn, ikkje naust. Utvidinga av føremålet for småbåthamn, VS, kan kallast ei justering, og vil etter Fylkesmannen sitt syn ikkje medføre andre negative verknader enn det som er akseptert i kommuneplanen. Ser det også som tenleg at eksisterande lagerbygg vert regulert som småbåtanlegg, men er kritiske til at føresegn § 3.6.2 opnar for arker på tak. Dette er ikkje ein del av det originale uttrykket, og kan verte eit framandelement på eit bygg som skal nyttast til lager. Minner om at kulturmiljø er ein strandsoneverdi som skal vektleggast i 100-metersbeltet langs sjø.

Nausteføremåla og småbåtanlegget BSB strir mot avsett arealbruk og byggegrense i kommuneplanen. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Flytebrygger og kaianlegg er spesifikt skildra til å vere i konflikt med føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. KPA § 6.2. Denne delen av strandsona kan få auka verdi for ålmenta når det vert etablert småbåtanlegg i området. Tilrår at planskildringa vert supplert med ei konkret strandsonevurdering etter forskrift T-1497.

Dialog med kommunen:

Fylkesmannen vurderte å fremje motsegn mot reguleringsplanen. Det vart gjennomført eit dialogmøte med kommunen 12.12.2016. Fylkesmannen fann etter drøftinga å kunne akseptere kommunen si vurdering og hovudgrepa i planen,

men at BFS1 måtte rettast opp som skildra over.

Administrasjonen si vurdering:

Alle momenta som Fylkesmannen skildrar i uttalen vart gått gjennom og diskutert i dialogmøtet 12.12.2016. Dei punkta som Fylkesmannen finn tilfredsstillande, vert teke til etterretning.

Administrasjonen har teke til følgje punkta som gjeld BFS1. Plankartet er endra slik at hovuddelen av BFS1 er endra til grøntstruktur: *GF2 – friområde*, og ein mindre del av arealet inntil vegen, nordaust på eigedomen, er endra til arealføremål *BG – garasjeanlegg for bustad-/fritidsbustad*. Punktet er teke til følgje.

Når det gjeld punktet om lite konkret vurdering av endra arealbruk og byggegrense mot sjø og vurdering av funksjonell strandsone, er planskilddinga oppdatert med utfyllande informasjon knytt til emnet konsekvensutgreiing (sjå kap. 7). Her er det også lagt inn ein illustrasjon som syner endringane i planen sett opp mot kommuneplanen sin arealdel, der det går fram nøyaktig kvar det er endringar og storleiken på desse endringane. Punktet er teke til følgje.

I punktet om arkar på taket av lagerbygget, er administrasjonen i utgangpunktet eining i fylkesmannen si vurdering, men har vurdert å oppretthalde moglegheita for arker i føresegnene etter å ha sett på heile bygningsmiljøet på Åsgard, der ein stor del av bygningsmassen allereie har arker og/eller takopplett. Arker vil difor ikkje verte eit framandelement i det eksisterande bygningsmiljøet.

2. Hordaland fylkeskommune:

Minner om Regional transportplan og Regional plan for klima og energi, som skal sikre eit effektivt og funksjonelt utbyggingsmønster. Nye bustader må lokalisast i nærleik til definerte senter og kollektivstopp. Gang- og sykkeltilkomst til senter, skule og busstopp må vere trafikksikker. Er kritisk til at det vert lagt opp til nye bustader der ein vert avhengig av biltransport for å kome seg til daglege gjeremål. Det er lang veg til skule og barnehage. Minner om at trafikkfarleg skuleveg kan gje skyssrett uavhengig av avstand mellom heim og skule, og at kommunen har skyssansvaret i slike tilfelle.

Det vert informert om det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet og bakgrunnen for dette, og at det skal takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsona.

Fylkeskommunen er generelt positiv til etablering av fellesanlegg for småbåthamn. I planen er arealet for småbåtanlegget utvida ut i område som i kommuneplanen er sett av til omsynssone for fiske og friluftsliv. Kommunen har vurdert at utvidinga ikkje vil ha konsekvensar for fiske eller friluftsliv. I planen er det sett øvre grense for kor mange båtplassar som kan etablerast. Fylkeskommunen ser seg nøgd med vurderingane som ligg føre.

I planen vert det lagt opp til at bustaden BFS3 (*omdøpt til BFS2 i sist oppdaterte plankart*) vert liggande 10-14 meter nærare sjø enn byggegrensa som er sett i kommuneplanen. Er kritisk til at ein bryt byggegrensa frå kommuneplanen for å etablere private bustader i strandsona. Rår kommunen til å vidareføre byggegrensa som er sett i kommuneplanen.

Vidare er dei positive til at det er lagt opp til badeplass innanfor planområdet, men set spørsmålsteikn til lokaliseringa. Planskildringa syner at planområdet ligg i eit område med dårleg vasskvalitet. Det hadde vore positivt dersom denne problematikken var drøfta i planen.

Fylkeskommunen peiker på at det kan etablerast tre nye naust innanfor areal BUN, og minner om at nye område for naust i hovudsak skal drøftast gjennom ein kommuneplanprosess. I illustrasjonsplanen er det teikna inn to nye naust innanfor arealet BUN1. Meiner det hadde vore positivt dersom kommunen hadde drøfta samspelet og kjensla av offentleg tilgjenge mellom nausta i BUN1 og bustadhuset i BFS2. Det er viktig at det vert sikra offentleg tilgjenge for allmenta til og mellom nausta. Det hadde vore positivt dersom ein hadde vurdert dei nye nausta til felles bruk.

Planområdet ligg innanfor det regionale landskapsområdet Dalafjorden – Vågane. Planen opnar opp for at det kan etablerast kai innanfor BBS og BSB, men det kjem ikkje fram om det skal gjerast inngrep med utfylling i sjø. Ber om at terrenget og optimal massebalanse vert sikra. Vidare ber dei også om at nye tiltak i strandsona vert gjeve ei god estetisk og arkitektonisk utforming og at det vert teke omsyn til volum, materialbruk og fargar.

Det er i dag ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre kulturminne med høg verneverdi – og heller ikkje marine kulturminne – innanfor planområdet. Har difor ingen merknader knytt til kulturminne i saka.

Fylkeskommunen konkluderer med at dei har merknader til planforslaget når det gjeld areal og transport og strandsone, og ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Administrasjonen si vurdering:

Når det gjeld punktet om at fylkeskommunen er kritisk til etablering av nye bustader som ligg langt frå skule og barnehage, og som vert bilbaserte, vert dette teke til etterretning. Det vert opna for eitt nytt bustadhus med inntil to bueiningar innanfor planområdet. Utover dette er det ikkje opna for fleire bustader.

Bustadhuset i BFS3 (*omdøpt til BFS2 i sist oppdaterte plankart*) vert ikkje liggande 10-14 meter nærare sjø enn byggegrensa som er sett i kommuneplanen, men mellom 5,5 og 8 meter nærare. Byggegrensa for bustadhuset er tilpassa terrenget på plassen, slik at inngrepet i strandsona vert minst mogleg. Det står i dag ein garasje på tomta. Justeringa fører ikkje til at nytteverdien av området for ålmenta vert hindra eller i vesentleg grad endra. Punktet er teke til etterretning.

Badeplassen er no teke ut av planen på grunn av dårleg vasskvalitet og den korte avstanden til småbåthamna. Punktet er teke til følgje.

Når det gjeld tilgjenge for ålmenta mellom nausta i BUN1 og bustadhuset i BFS2 (*omdøpt til BFS1 i sist oppdaterte plankart*), er det vanskeleg å få til ein offentleg tilkomst her pga. at det er bratt i området, og høg eksisterande mur ved det eksisterande bustadhuset. Tidlegare BFS1 er teke ut av planen og endra til grøntføremål. I føresegnene er det opna for at det kan etablerast sti innanfor dette området, noko som vil gi moglegheit til tilgjenge for ålmenta til BUN1. Punktet er teke delvis til følgje. I spørsmålet om dei nye nausta kan vere til felles bruk, er det ikkje noko i planen som hindrar dette, men det er ikkje opna opp for det.

Planen opnar opp for at det kan gjerast inngrep med utfylling i sjø ved BBS, jf.

føresegn § 3.6.4 og plankart. I område BSB er det i føresegn § 3.5.1 og 3.5.2 opna for kaiar, bryggar og pirar. Maksimalstorleik pr. kai er 4 x 4 meter og maksimalt éin kai pr. nausttomt. Gjennom føresegnene er det sett krav til god estetisk utforming i tråd med det eksisterande miljøet på plassen. Punktet er teke til følgje.

Det vert teke til etterretning at det pr. i dag ikkje er kjennskap til verneverdige kulturminne i området.

3. Statens vegvesen:

(Har kome med to merknader: nr. 1 kom i høyringsperioden, nr. 2 er merknad til justert reguleringsplan før innsending til kommunen. Det vart gjennomført eit møte mellom Statens vegvesen og plankonsulent før innsending av merknad til justert reguleringsplan.)

Merknad ved offentleg ettersyn:

Vegvesenet kom med innspel i sin uttale til oppstart om at heile den kommunale vegen og kryss med fylkesveg 395 vart innlemma i planområdet, slik at ein kunne vurdere trafikktryggingstiltak. Finn det uheldig at dette ikkje er gjort og at tilhøva i krysset med fylkesveg 395 ikkje er vurdert. Tilrettelegging av småbåthamn, bustader, naust, parkering og friområde vil skape ny trafikk, både mjuke trafikantar og køyrande, og det vil etter deira syn vere trong for trafikksikring.

Krysset har dårleg geometri og sikttilhøva er ikkje i tråd med dagens krav (*sjå bilete i vedlagt merknad*). Meiner det er trong for trafikktryggingstiltak i krysset før utbygging vert tillate. Ber om at det vert innarbeidd eit rekkefølgekrav om at sikten i krysset skal utbetrast i tråd med krava i handbok *N100 Veg- og gateutforming*, før det vert gitt igangsettingsløyve for tiltaka regulert i planen.

Merknad til justert planframlegg:

Viser til e-post datert 28.06.2017 (frå plankonsulent) med vedlagt skisse og endra føresegn for småbåthamna. Viser òg til merknad ved offentleg ettersyn av reguleringsplanen.

Meiner primært at krysset mellom fv. 395 og kommunal veg Åsgard bør utbetrast før ein tillét anleggstrafikk til området. Kan likevel akseptere føresegne § 2.3.5 som foreslått, der ein stiller krav om at krysset skal utbetrast før ein tillét fleire båtplassar i området.

Illustrasjonsplanen til føresegn § 2.3.5 viser oppstramming av dagens kryss og betring av sikttilhøva. Kryssutforminga vert betre enn i dag, og det er sett av eit trygt venteareal for dei kollektivreisande. Kryssutforminga er framleis ikkje optimal, men betra. Utbetringa er etter deira vurdering tilstrekkeleg for utviklinga som er skildra i reguleringsplanen.

Ber om å få tilsendt for vurdering detaljerte teikningar for tiltaka i kryssområdet når dei er utarbeidd. Før arbeid vert sett i gang på/ved offentleg veg, skal det utarbeidast ein arbeidsvarslingsplan, som skal godkjennast av Statens vegvesen.

Administrasjonen si vurdering:

Er teke til følgje, jf. vedlagt «*Skisse for utforming av vegkryss*» og føresegn § 2.3.5. Sjå ytterlegare vurderingar frå administrasjonen under emnet «*Utbetring av fylkesvegkryss*» lenger nede i saka.

4. Kystverket:

Har ingen merknadar til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

5. Bergen og omland havnevesen (BOH):

Gjer merksam på at det er registrert fiskeriinteresser i sjø innanfor planområdet. Dersom tiltaket berører sjø i dette området må søknaden sendast på høyring til Fiskeridirektoratet fordi det er registrert gyteområde og fiskeplass i området. Dersom Fiskeridirektoratet vert høyrte i reguleringsplanprosessen, vil det ikkje vere naudsynt når BOH seinare skal handsame byggesøknaden.

Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomelegheita i sjøområdet, krev løyve frå BOH, jf. havne- og farvannslova § 27 første ledd. Meiner at det bør orienterast om denne søknadsplikten i føresegnene. Det er ikkje tilstrekkeleg at det er vist i planen. Søknad må sendast til BOH i god tid før tiltaket vert iverksett.

Administrasjonen si vurdering:

Reguleringsplanen har vore sendt til offentleg ettersyn også til Fiskeridirektoratet i høyringsperioden. Vi har ikkje motteke tilbakemelding frå Fiskeridirektoratet. Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 5-4 femte ledd, skal ei eventuell motsegn fremmast seinast innan høyringsfristen for planframlegget. Jf. pbl § 1-9 andre ledd, kan det i byggesaken ikkje klagast på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan. Dette betyr at Fiskeridirektoratet ikkje har krav på å bli høyrte i den framtidige byggesaken på Åsgard, dersom dei mot formodning likevel har innvendingar mot fiskeriinteresser i området. Fiskeridirektoratet har fått saka til offentleg ettersyn, og punktet er såleis teke til følgje.

Det ligg inne i føresegn § 2.2.6 at alle tiltak i sjø skal godkjennast etter havne- og farvannslova av aktuelt hamnevesen. Punktet er teke til følgje.

6. Frode Mikkelsen m.fl., gbnr. 22/19:

Viser til vedlagte dokument med innteikna vegrett frå gbnr. 22/19 via gbnr. 22/4 og 6. Vegretten går mellom garasje og tidlegare kontorbygg til Aasgard møbelfabrikk. Føreset at den skal kunne nyttast vidare, uendra. Legg vekt på at det er av avgjerande betyding at det vert teke omsyn til vegretten i det vidare arbeidet.

Administrasjonen si vurdering:

Er teke til følgje. Område SGG er regulert til gangveg, som går fram til område GF1. Føresegn § 5.1.1 sikrar sti i dette området: «Eksisterande stikopling skal oppretthaldast, og dersom den vert råka av tiltaka skal den reetablerast. Stien knytt seg frå parkeringsplass (SPP) og gangareal (SGG), og sørover mot ein fritidseigedom.»

7. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne:

Tek planen til orientering. Viktig at loven om universell utforming vert følgd.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning. Hamneområdet vil verte universelt utforma.

8. Eldrerådet:

Har ingen merknadar til rådmannen sitt forslag.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

9. Levekårsutvalet:

Har ingen merknadar til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

VURDERING

Småbåthamn

Småbåthamna er i utgangspunktet i tråd med kommuneplanen, men området er noko utvida. Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune er generelt positiv til etablering av fellesanlegg for småbåthamn og at utvidinga er akseptabel, etter at dette også administrasjonen sine vurderingar. Meiner også det er positivt til at det er sett ei øvre grense for mange båtplassar som kan etablerast. Fylkesmannen er kritisk til at det er opne for etablering av arker på tak til lagerbygga, og administrasjonen er i utgangspunktet einig i den vurderinga. Etter å ha vurdert bygningsmiljøet i heile Åsgard under eitt, har administrasjonen konkludert med at denne moglegheita kan oppretthaldast. Ein stor del av bygningsmassen her har allereie arker og/eller tak opplett, og arker vil difor ikkje verte eit framandelement i det eksisterande bygningsmiljøet.

Bustader

For det bustadområdet som heitte BFS1 i planframlegget då det vart til offentleg ettersyn, er dette arealet endra i tråd med Fylkesmannen sine merknadar, som også vart diskutert i dialogmøte hos Fylkesmannen. Hovuddelen av denne tomte er lagt som friområde, GF2, der det kan verte opna for sti ned til naustområdet BUN1. Ein mindre del av den same tomte er endra til føremål garasjeanlegg, BG, og det er dermed tydeleggjort at det berre er tillate å føre opp garasje her.

Hordaland fylkeskommune tilrår å legge byggegrensa for bustadområdet BFS3, dvs. BFS2 i det siste materialet, på same plass som den funksjonelle strandsona, og skriv at byggegrensa for bustadhuset ligg 10-14 meter nærare sjø enn byggegrensa frå strandsona. Administrasjonen sine målingar viser at forskjellen i desse grensene er 5,5-8 meter. Vidare vil administrasjonen peike på at det på den same tomte allereie ligg ein garasje, at byggegrensa er tilpassa terrenget, at bygget vil verte lågt og godt terrengtilpassa, og at bygget delvis vil liggje bak småbåthamna sitt eine lagerbygg. Fylkesmannen har også kommentert at dei ikkje har innvendingar til dette bustadområdet, m.a. fordi det er etablert bygningar nærare sjøen. Etableringa av bustad på dette arealet vil heller ikkje motverke

tilgang for ålmenta til sjøområdet.

Naust

Nausta – område BUN1 og BUN2 – strir mot avsett arealbruk og byggegrense i kommuneplanen. Administrasjonen si vurdering er at dette er at dette området i utgangspunktet er lite tilgjengeleg pga. at det er til dels svært bratt her, og området står fram som utbygd med eit naust, bustadhus, fritidsbustad og lagerbygg helt ned i strandkanten. Dei 3 nye nausta som planen opnar for vil etter administrasjonen si vurdering i praksis ikkje føre til ytterlegare privatisering av strandsona, då området er vanskeleg tilgjengeleg i dag. Planen opnar for noko betre tilgjenge for ålmenta fordi planen opnar for å etablere sti ned til BUN1 gjennom GF2.

Badeplass

Hordaland fylkeskommune var positiv til badeplassen i planområdet, men sette spørsmålsteikn til lokaliseringa, då det er dårleg vasskvalitet i planområdet. Pga. vasskvaliteten og den korte avstanden mellom badeplassen og småbåthamna, med potensiell ytterlegare lokal forverring av vasskvaliteten, er badeplassen no teke ut av planen.

Tilkomst for gbnr. 22/19

Gbnr. 22/19 har vegrett frå gbnr. 22/19 via 22/4. Planframlegget sikrar at eksisterande stikopling skal oppretthaldast. Det vil framleis vere mogleg å benytte seg av vegretten.

Utbetring av fylkesvegkryss

Både ved varsel om oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn bad Statens vegvesen om at heile den kommunale vegen opp frå småbåthamna til og med vegkrysset mot fylkesveg 395 vart regulert. Dei har informert om at krysset har dårleg geometri, og at siktilhøva ikkje er i tråd med dagens krav, og skriv at det er trong for trafikktryggingstiltak i krysset før utbygging vert tillate. Statens vegvesen har ikkje varsla motsegn til reguleringsplanen.

Det innleverte planmaterialet inneheld eit rekkefølgjekrav om at fylkesvegkrysset skal utbetrast før ein opnar for fleire småbåtar innanfor planområdet enn dei som allereie er der i dag. Det er lagt ved ei skisse (sjå *Skisse for utforming av vegkryss*) som syner korleis krysset skal utbetrast, inkludert etablering av eit trygt venteareal for kollektivreisande.

Plankonsulenten har opplyst at det i dag er om lag 20 «uorganiserte» båtplassar innanfor heile planområdet. Reguleringsplanen legg opp til å omorganisere nokre av desse plassane, inn i eit flytebryggesystem, i tillegg til fleire båtplassar for folk utanfrå. Etablering av småbåthamna med 30 båtplassar er forventa å auke trafikken, då det vil vere fleire båtplassar enn bustad-/fritidseigedomar på Åsgard. I tillegg er opna for eit ufasta antal båtplassar ved kaiane innanfor område BBS.

For Statens vegvesen er det viktig at det ikkje vert opna for etablering av fleire enn dei eksisterande båtplassane innanfor planområdet før fylkesvegkrysset er utbetra i tråd med den omtalte skissa.

Det er uproblematisk å ha eit rekkefølgjekrav for eit areal som ligg utanfor planområdet, men det er problematisk når dette set konkrete krav til korleis det same arealet – utanfor planområdet – skal utbetrast. I dette tilfellet er det to forhold som problematiserer valet av løysing:

- Eigarane av dei private tomtane som vert berørt for å kunne utbetre fylkesvegkrysset, gbnr. 22/3 og 22/10, er ikkje informert om at planen legg føringar som tek areal frå eigedomane. Det er opplyst om dette i e-post frå 30.01.2018. Den

aktuelle løysinga var ikkje ein del av planframlegget som vart lagt ut til offentleg ettersyn og høyring, og grunneigarane er heller ikkje informert om dette i ettertid. At grunneigarane ikkje er varsla og dermed ikkje har hatt høve til å uttale seg, er i strid med formålsparagrafen til plan- og bygningslova (§ 1-1 fjerde ledd), der det står: «*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.*». Det er også i strid med pbl § 12-10 første og andre ledd. Hadde dei derimot vore varsla utanfor planprosessen, og det var opplyst om at det var inngått og låg føre ein tinglyst avtale om at naudsynt areal kunne nyttast til kryssutbetring, ville det ha vore dokumentert for administrasjonen at dei to aktuelle grunneigarane var høyrte og at planen ville kunne gjennomførast. Dette krev ei privatrettslig avtale, og det har ikkje kommunen høve til å krevje.

- Når det vert sett rekkefølgekrav til areal som ligg utanfor planområdet, har ein heller ikkje høve til å ekspropriere arealet som er naudsynt for utbetring av siktilhøva, om grunneigarane ikkje er samde i at deira areal vert brukt til vegformål. På bakgrunn av dette vil ein kunne ende opp med at småbåthamna ikkje vil kunne verte bygd ut med maksimal kapasitet.

Desse momenta fører til at administrasjonen frarår at planen vert godkjent slik den ligg føre, og at det vert tilrådd å utvide planområdet slik at fylkesvegkrysset vert innlemma, for å kunne støtte rekkefølgekravet, som er grunngeve i trafikktryggleik, og oppfylle grunnleggjande prinsipp innan arealplanlegging. Dette betyr at det må varslast om utviding av planområdet, og at planen på nytt må leggjast ut til offentleg ettersyn og høyring.

Utover det som gjeld utbetringa av fylkesvegkrysset, meiner administrasjonen at reguleringsplanen har svara godt på merknadane og uttalene som har kome inn, og at planframlegget er klart for 2. gangs handsaming og planvedtak.

Konsekvensar av alternative vedtak

Statens vegvesen har som nemnt ikkje fremja motsegn til denne reguleringsplanen. Utbetring av kryssutforminga er viktig trafikktryggleiksmessig, men det er i dette konkrete tilfellet ikkje av så stor grad av viktighet at dei har varsla motsegn. Det er etter forholda låg trafikktekkleik i området, noko som går fram av årsdøgntrafikktala nedanfor. Administrasjonen er usikre på om utbetningskravet knytt til krysset står i samsvar med omfang på utbygginga av småbåthamna i dette området. Det vil vere ein vesentleg kostnad knytt til utbetring av krysset, og sjølv om talet på båtplassar vil auke noko, så kan utbetningskravet virke noko omfattande i høve planlagt utbygging og trafikkauke som følgje av denne. På bakgrunn av faglege vurderingar frå vegvesenet vil administrasjonen likevel tilrå at fylkesvegkrysset vert utbetra, men om det skulle vere ynskje om å ta vekk rekkefølgekravet kan ikkje administrasjonen sjå at dette vil ha vesentlege ulemper som gjer at planen ikkje kan godkjennast. Framlegg til vedtak vil då vere å godkjenne planen etter pbl § 12-12, samstundes som rekkefølgekrav 2.3.5 vert teke ut av planen.

Dersom rekkefølgekravet om utbetring av fylkesvegkrysset vert ståande, utan at planen først vert lagt ut til nytt offentleg ettersyn, kan dette føre til at planen ikkje kan realiserast fullt ut dersom ein ikkje kjem til semje med grunneigarane av gbnr. 22/3 og 22/10. Sidan arealet ikkje er ein del av planområdet, har ein ikkje heimel for å eventuelt kunne ekspropriere dei naudsynte areala.

Faktatal for fylkesvegkrysset

- Årsdøgntrafikk på fylkesveg 395 frå sør fram til vegkrysset: 280.
- Årsdøgntrafikk på fylkesveg 395 frå vegkrysset mot nord: 150.
- Årsdøgntrafikk for den kommunale vegen frå fylkesvegen ned til småbåthamna: 110.

(Alle tal gjeld for 2017 og er henta frå Statens vegvesen si side *Vegkart.no*.)

- Fartsgrensa for fylkesveg 395 er 80 km/t. For den kommunale vegen ned til småbåthamna er fartsgrensa 50 km/t.



Fylkesveg 395 sett frå sør, med kryss mot kommunal veg ned til Åsgard småbåthamn.

Endringar i føresegnene

Administrasjonen har lagt inn mindre endringar direkte i føresegnene for å tydeleggjere kva som er meint. Grunna tidsproblematikk har plankonsulenten ikkje fått førelagt administrasjonen sine framlegg til endringar, og har difor ikkje hatt høve til å velje å legge inn endringane sjølv.

Plankonsulent har opplyst på e-post 30.01.2018 at det er mogleg at dei endrar føresegn § 2.3.5 frå at det ikkje er tillate med meir enn 20 båtplassar i ny småbåthamn, til at det ikkje er tillate med meir enn 20 båtplassar innanfor planområdet. Dette er i tråd med tilbakemeldinga frå Statens vegvesen, og har tidlegare vore diskutert med plankonsulent. Administrasjonen har på bakgrunn av denne dialogen presisert føresegna til å gjelde for 20 båtplassar innanfor planområdet.

Endringar er markert med oransje i vedlegget «*Føresegner – med fargemarkering av endringar*».

Oppsummering og tilråding

Administrasjonen meiner at planframlegget som ligg føre sikrar ei god utforming av småbåthamn område, nye naust og eit nytt bustadbygg på Åsgard.

Med bakgrunn i trafikktryggleik, tilrår administrasjonen at planframlegget – med rekkefølgekrav om utbetring av krysset mellom Fv. 395 og Kv. 1217 – på nytt vert lagt ut til offentleg ettersyn og høyring.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	16/383

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

Vedlegg:

Planskildring ANS revidertReguleringsføresegner revidert 05012018RP_201601_Alver næringsområde sør A1606498-01_B001 IllustrasjonsplanLandskapsanalyse606498-01_S001Trafikkanalyse Alverflaten sør NæringsområdeVA - 606498 - HB001VA-606498-01_HB002VA - 606498 - HH001VA-rammeplan - tilleggVA rammeplan AlverROS- analyse

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

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

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

områda før det vert sleppt til eksisterande bekkar i sørvest og nordaust.

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

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

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

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

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

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

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

ikkje opner opp for dette er utbetring av tilkomst via Alvervegen lagt til grunn.

Vurdering

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Tilkomst til området skjer frå Alvervegen, via tilgrensande Alver næringsområde. Det er lagt inn rekkefølgjekrav om utbetring av Alvervegen inkludert fortau, men det er som i alver

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kom inn 10 merknader frå offentlege mynde og naboar til oppstart. Desse er oppsummert i planskilddinga og kommentert frå plankonsulent. Fleire av naboane er uroa for trafikktryggleik i området og meiner også at vidare utbygging av næringsareal bør skje andre stadar enn i dette området. Vidare er avrenning og overvatn teke opp som mogleg problem som følgje av utbygginga. Det vert også trekt fram frå velforening og andre aktørar i tilstøytande næringsområde at vegtilkomst til området bør kome via Galteråsen. Det er sett inn rekkefølgjekrav som skal ta i vare trafikktryggleiken inn til næringsområdet. Utbygginga vil vere i tråd med gjeldande kommunedelplan som har vurdert området som føremålstenleg til næring. Overvatn skal handterast lokalt og fordrøyst for ikkje å auke avrenning til tilliggande område nedstraums for planområdet. Når det gjeld tilkomst via Galteråsen er det lagt til rette for ein framtidig tilkomst denne vegen, men sidan gjeldande kommunedelplan ikkje opner opp for dette er utbetring av tilkomst via Alvervegen lagt til grunn.

Vurdering

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

Tilhøvet til overordna plan:

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

Struktur i næringsområdet:

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

byggegrensa ikkje har eit spesifikt føremål. Administrasjonen vil soleis tilrå at byggegrensar mot vest i planområdet som ikkje er knytt til veg, og mellom BN1 og BN2 vert fjerna.

- *Byggegrensar mot tilstøytande reguleringsplan i vest som ikkje er knytt til køyreveg vert fjerna. Byggegrensar mellom BN1 og BN2 som ikkje er knytt til veg vert fjerna.*

Trafikk og parkeringstilhøve:

Tilkomst til området vil vere frå fylkesveg 565, via Alvervegen, tilgrensande næringsområde og inn i planområdet. Denne strekka har dårleg standard i dag, men det er regulert ny veg med fortau i tilgrensande reguleringsplan for Breimyra. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at Alvervegen skal oppgraderast i føresegnene. I føresegnene er det opna opp for tilsvarande etableringar som for næringsområdet Alver næringsområde. Administrasjonen er usikker på om tilsvarande rekkefølgekrav bør gjelde for dette næringsområdet då ein innanfor dette området føreset at delar av området skal nyttast til uttak av stein for å realisere heile arealet som er sett av til næring. Ein slik aktivitet vil kunne medføre større trafikk med tunge køyrety på Alvervegen enn dagens situasjon, og det er ikkje synleggjort i planmaterialet om det er massebalanse i planområdet eller om massane skal køyrast vekk. Om det er planar om midlertidig steinknuseverk for å handtere stein får området er heller ikkje synleggjort. Ein slik aktivitet vil kunne føre til midlertidig eller meir langvarig støy frå området enn uttak av stein utan vidarefordling vil gjere. På bakgrunn av at det etter administrasjonen si vurdering er noko mangelfull informasjon knytt til dette, vil administrasjonen tilrå at rekkefølgekravet for dette området vert skjerpa inn til at Alvervegen må vere ferdig oppgradert med gang- og sykkelveg før ein får sette i gang bygge- eller anleggstiltak innanfor området. Vidare er rekkefølgekravet for tilstøytande næringsareal basert på at eksisterande verksemder har hatt behov for mindre tiltak på sine areal over tid, og ein har vurdert at ei trafikkauke på 10 bilar vil kunne vere akseptabelt for trafikktryggleiken langs Alvervegen. Med tilsvarande rekkefølgekrav for dette området vil ein kunne få ei dobling i antall bilar før rekkefølgekravet slår inn. Administrasjonen meiner at ein i høyringa bør vurdere om ein skal slå i saman rekkefølgekrava for dei to områda, slik at den totale trafikkauken for begge næringsområda kan vere 10 bilar før kravet om utbetring av Alvervegen slår inn. Fram til denne vurderinga er gjort, meiner administrasjonen at rekkefølgekravet må ligge på alle bygge- og anleggstiltak for dette planområdet. Vidare må rekkefølgekrava knytast til tiltak og bruksløyve/ferdigattest.

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

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

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

positivt at det er funne fram til ei vegløyising for dei to næringsområda.

Renovasjon og kommunaltekniske anlegg:

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

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

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

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar i området, og administrasjonen kan ikkje sjå at utbygginga av næringsområdet vil få konsekvensar som gjer at ein kjem i konflikt med omsyna naturmangfaldslova §§ 8-12 skal ivareta.

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

Terrenghandsaming:

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

Merknader til oppstart:

Dei fleste av merknadane knytt til oppstart er vurdert av plankonsulent og svara ut tilstrekkeleg gjennom planmaterialet etter administrasjonen si vurdering. Tilhøve knytt til

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

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

Planteknisk:

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

Oppsummering:

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

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
036/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	16/2661

Melding / orientering til Plan- og miljøutvalet - 07.mars 2018

Vedlegg:

17_34418-6Varsel om motsegn - offentlig ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - Oval rundkøyring - PlanID 1263-201702 - Lindås kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Meldinga vert teke til orientering.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Vurdering

.....



Statens vegvesen

Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Behandlande eining:
Region vest

Sakshandsamar/telefon:
Marianne Skulstad / 55516253

Vår referanse:
17/34418-6

Dykkar referanse:
17/2204 – 18/1669

Vår dato:
16.02.2018

Varsel om motsegn – offentlig ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – Oval rundkøyring – PlanID 1263–201702 – Lindås kommune

Vi viser til offentlig ettersyn av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkøyring – planID 1263–201702. Ved 1. gangs offentlig ettersyn føreligg 2 ulike framlegg, alternativ 1 og 2.

Statens vegvesen vurderer at våre interesser ikkje er ivaretekne i planforslag alternativ 2. Våre motsegn er knytt til vår rolle som statleg fagmynde med sektoransvar for trafikktryggleik og framkomst.

Alternativ 2 vil gi redusert trafiksikkerhet for syklistar i området, og redusert framcome for både syklistar og gåande i sentrumsområdet. Statens vegvesen rår til at Fylkesmannen i Hordaland fremjar motsegn til planforslag alternativ 2.

Vår rolle

Statens vegvesen sitt ansvar i planarbeidet er først og fremst knytt til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringar i Nasjonal transportplan (NTP), statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, vegnormalane og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringar vert ivaretekne i planlegginga.

Til denne planen uttalar vi oss som forvaltar av riksveg på vegne av staten og som statleg fagstyresmakt med sektoransvar innanfor vegtransport, deriblant trafikktryggleik.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Postboks 43
6861 LEIKANGER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-vest@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Om reguleringsplanen og alternativa

Hovudføre mål med reguleringsplanen er å detaljere E39 gjennom Knarvik sentrum og sikre areal for anleggsbelte og riggområde i anleggsfasen. Grunna rekkefølgekrav i områdeplan for Knarvik, er utvikling i sentrumsområdet avhengig av at vegsystemet er på plass. Dette byggetrinnet omfattar E39 frå og med oval rundkøyring til og med kryss med Stallane i aust, samt tilkomstvegar til den ovale rundkøyringa frå sør. Hovudsykkelruta gjennom Knarvik vert regulert på nordsida av E39.

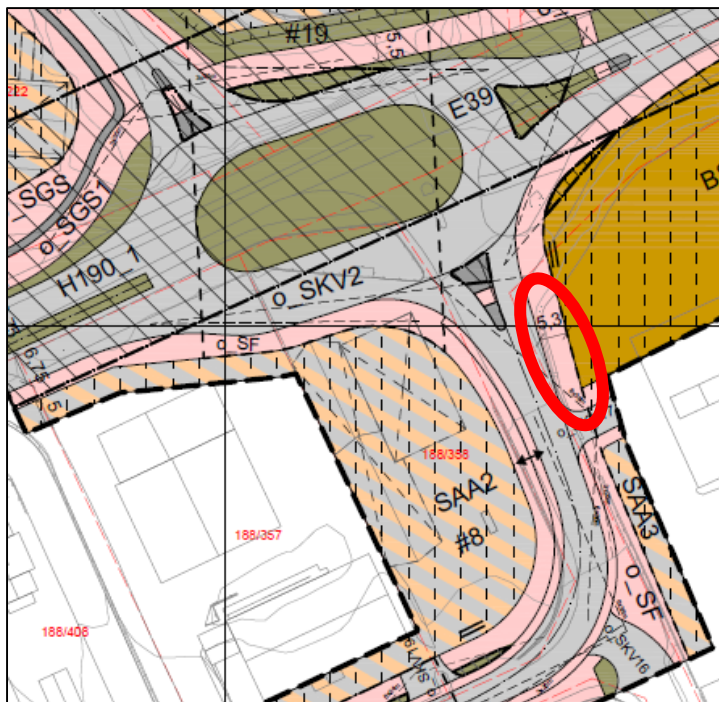
Planforslag alternativ 1 inneheld sykkelfelt langsmed Shelltomta, gnr. 188 bnr. 358, og Coop-tomta, gnr. 188 bnr. 357, medan det er teke bort i alternativ 2. Alternativ 2 viser fortau på 3 meter bredde langs eigedomene.

Planframlegg alternativ 2 vart utarbeidd på grunnlag av vedtak i plan- og miljøutvalet i Lindås kommune 18.oktober 2017.

Vurdering av alternativ 1

Statens vegvesen har samarbeida med Lindås kommune gjennom planprosessen, og er samd med dei 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.

Sykkelfelta er forlenga frå Almenningen, og følgjer Kvassnesvegen fram mot rundkøyringa med E39. På austsida av Kvassnesvegen er sykkelfeltet likevel avslutta ved Kvassnesvegen aust, sjå illustrasjon under.

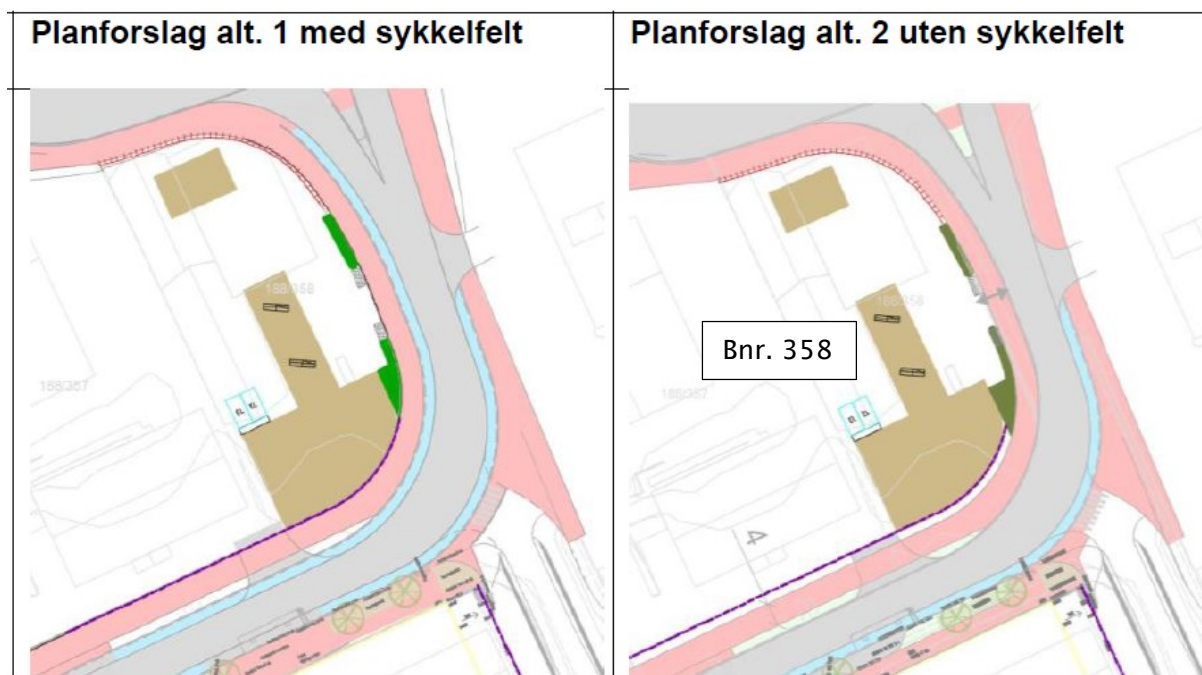


Statens vegvesen ber om at det vert vurdert å fortsette sykkelfeltet 20–30 meter til, fram til planlagt gangfelt før rundkøyringa. Etter vårt syn vil dette gi den beste løysinga for syklistar, og færre konflikhtar med gåande.

Detaljutforming av sykkelfeltet, spesielt i sørgåande retning, vil vere viktig for å få trygge løysingar for syklistane. Vi ber om difor om at ein i føresegna skriv at det skal vere fokus på trygge løysingar for syklistar ved prosjektering av tiltaka. Dette vil vere spesielt viktig ved avkøyrsla til område SAA2, og i svingen nedanfor (innarkurve). Statens vegvesen vurderer det som aktuelt å prøve ein løysing der sykkelfeltet ligg litt høgare enn vegbana, men lågare enn fortauet.

Vurdering av alternativ 2

Hovudskilnaden mellom alternativ 1 og 2 er at ein i alternativ 2 har fjerna sykkelfeltet sør- og austover langs delar av Kvassnesvegen, for å gi betre tilhøve for reetablering av bensinstasjon på bnr. 358. Sjå illustrasjon under.



Det er utarbeidd ein rapport frå Norconsult som samanliknar desse alternativa, og omtaler tilhøva for bensinstasjonen. Norconsult konkluderer mellom anna med at begge alternativa gir gode tilhøve for reetablering av bensinstasjonen, og at fjerning av sykkelfelt gir minimalt ekstra funksjonelt areal på bensinstasjonstomta. Samstundes skriv dei at fjerning av sykkelfelt gir store uheldige konsekvensar for lesbarheit i trafikksystemet og trafikktryggleik, samt at det vert mindre attraktivt å bruke sykkel. Alternativ 2 vil gi eit trafikkfarleg system som vil auke risikoen for alvorlege ulukker. Etter Norconsult sin vurdering står ikkje gevinsten for utnytting av bensinstasjonstomta i rimeleg forhold til dei trafikale og sikkerheitsmessige ulempene ved fjerning av sykkelfeltet.

Statens vegvesen støtter Norconsult sine vurderingar. 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 konflikhtar mellom trafikantgruppene.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet fastsett at mål om nullvekst skal liggje til grunn for transportutviklinga. Det er difor viktig å legge til rette for gode og attraktive løysingar for gåande og syklande. Etter vår vurdering vil planforslag alternativ 2 ikkje støtte opp under nullvekstmålet.

Merknadene til alternativ 1 gjeld òg for alternativ 2.

Konklusjon

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.

Statens vegvesen Region vest
Med helsing

Helge Eidsnes
regionvegsjef

Grethe Vikane
avdelingsdirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.

Kopi
Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Lindås kommune, Kvernhusmyrane 20, 5914 ISDALSTØ