



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 13.06.2018
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 10.00 - 21.00

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

Synfaring:

Kl. 08:30 Avreise frå Nordhordlandshallen
kl. 09:00 Sak 078/18 - Eikanger øvre

Sakliste

Saknr	Tittel
075/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
076/18	Godkjenning av møteprotokoll – 23.05.2018
077/18	Delegerte saker
078/18	Klage på avvist søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre
079/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan for Åsgard småbåthamn - planID 1263-201502
080/18	1. gangs handsaming av reguleringsplan for Fv 57 med gang- og sykkelveg Lindås tettstad-Mongstad - planID 1263-201407
081/18	Reguleingsplan Feste kai- og næringsområde - Framlegg til 1. gongs handsaming
082/18	Reguleringsplan FV57 Gang- og sykkelveg Skodvin - Vågseidet - Framlegg til 1. gongs handsaming.
083/18	Reguleringsplan Hamneset - Aurdal - Framlegg til 1.gongs handsaming
084/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801
085/18	Mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704
086/18	2. gangs handsaming av reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105
087/18	Klage på avsalg på søknad om dispensasjon til frådelling og dispensasjon for bygging av garasje - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)
088/18	Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring og oppføring av tomannsbustad - GBNR 55/39 Bruvoll
089/18	Søknad om dispensasjon for etablering av T-kryss - gbnr 127/132 og 127/128 Mongstad
090/18	Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 173/41 Rydland
091/18	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad - gbnr 213/35 Eikanger nedre

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
075/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/1611

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
076/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		18/1611

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 23.05.2018

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 23.05.2018
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 11.00 - 12.40

Synfaring:
Kl. 09:15 Sjurset, sak 068/18.

Merknader:
-Malin Knudsen-Krf kom under handsaming av sak 068/18.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvallsleiar
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Sæbjørg Hageberg Kjekka	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Gro Anita Høgquist	Uavh	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Espen Foseid Aakre	AP	Hogne Brunborg
Oddvar Øvreås	FRP	Gro Anita Høgquist
Thomas Larsen	H	Karl Vågstøl

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Christian Reinshol-rådgjevar Plan, Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan, Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

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

065/18: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring rekkefølge sakliste: Sak 065, 066, 067, 068, 072, 074, 069, 070, 071, 073/18.
Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 065/18 VEDTAK:

Innkalling og sakliste er godkjent

066/18: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 25.04.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 066/18 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 25.04.2018 er godkjent.

067/18: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader.

PM - 067/18 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

068/18: Søknad om dispensasjon for legalisering og oppføring av tiltak til eksisterande fritidsbustad - gbnr 113/18 Sjurset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

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

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

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

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

25.04.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

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

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 063/18 VEDTAK:

Saka vert utsatt og utvalet bed om ei synfaring.

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/S. Hauge-Åp:

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

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

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjeldar valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt

sett blir dette den beste løysinga for alle parter.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 068/18 VEDTAK:

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

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

Med heimel i pbl § 19-2, jf. § 29-4 2.ledd vert det gjeve dispensasjon for plassering av hytte med ein minsteavstand til nabogrense på 3.49 meter mot gbnr 113/7.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga, unntatt valg av veg og takoverbygg ved inngangsparti. Når det gjelder valg av veg alternativ 1, meiner PMU at dette alternativet er det beste med tanke på visuelt inntrykk fra sjø, det blir ein tryggere ferdsel på eksisterende veg (sjøveg) og totalt sett blir dette den beste løysinga for alle parter.

069/18: Klage på avslag på søknad om løyve til frådelling - gbnr 11/2 Hølleland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 069/18 VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

070/18: Klage på avvist søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

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

PM - 070/18 VEDTAK:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

071/18: Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 137/495 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn

for oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

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

pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 071/18 VEDTAK:

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

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

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

pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av

byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**072/18: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai - gbnr 88/13
Marås**

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai datert 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18, vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje og det blir gitt dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå Pbl. §1-8 jf Pbl.§19-2 for oppføring av kai.

Grunngjeving:

PMU meiner etablering av kai vil ikkje skape presedens. Naustet er allerede etablert, og kaien vil ikkje føre til auka privatisering av strandsonen. Kaien vil bidra til auka tryggleik og kan betre tillgang for ålmenta. Kaien skal etablerast i tilknytning til eit skjær som ikkje er overvanns. Tiltaket fører ikkje til vesentlege inngrep i strandsona. BOH har gitt positiv innstilling til saken.

Søkjær er også registrert som hummerfisker, og har behov for tiltak i utførelse av sitt fiskeri.

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 072/18 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai datert 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18, vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje og det blir gitt dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå Pbl. §1-8 jf Pbl.§19-2 for oppføring av kai.

Grunngjeving:

PMU meiner etablering av kai vil ikkje skape presedens. Naustet er allerede etablert, og kaien vil ikkje føre til auka privatisering av strandsonen. Kaien vil bidra til auka tryggleik og kan betre tilgang for ålmenta. Kaien skal etablerast i tilknytning til eit skjær som ikkje er overvanns. Tiltaket fører ikkje til vesentlege inngrep i strandsona. BOH har gitt positiv innstilling til saken.

Søkjær er også registrert som hummerfisker, og har behov for tiltak i utførelse av sitt fiskeri.

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

073/18: Søknad om dispensasjon til arealoverføring - gbnr 193/9 Mundal øvre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 073/18 VEDTAK:

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

074/18: 2. gangs handsaming av reguleringsplan Hillesvåg bustadområde, plan-id 1263-201409

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

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

23.05.2018 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 074/18 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 23.05.2018:
Ingen merknader.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	18/1611

Delegerte saker

32T

Saksnummer	Tittel
240/18	Avslag på søknad om avkjørsel fra kommunal veg - Ny etablering av driftsavkøyrsløp - gbnr 200/5
193/18	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - gbnr 233/6 Eide indre
272/18	Avslag på søknad om fradeling av 2 parsellar - gbnr 239/8 Eknes ytre
198/18	Dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 108/192 Lindås
224/18	Dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 196/155 Midtgård
277/18	Dispensasjon for oppføring av vedbod/skykkje - gbnr 209/14 Høyland
226/18	Dispensasjon frå høgdekrav gjeve i reguleringsplan for BKS1 - gbnr 188/775 Gjervik ytre
237/18	Dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av avløpsanlegg - gbnr 58/42 Lygre indre
248/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av bustad med garasje - gbnr 202/86 Hjelmås
236/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg, fasadeendring og planering av areal for framtidig garasje - gbnr 214/1 Fyllingsnes
219/18	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg/påbygg - gbnr 29/29 Hauge (Dalsgrend)
254/18	Ferdigattest avlaupsanlegg - gbnr 99/23 og 99/34 Våge
271/18	Ferdigattest for næringsbygg - gbnr 212/137 Eikanger øvre
259/18	Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 81/61 Risøy
275/18	Ferdigattest næringsbygg - gbnr 127/128 og 127/99 Mongstad
269/18	Ferdigattest samanslåing av brukseiningar - gbnr 108/590 Lindås
230/18	Igangsettingsløyve for grunn- og betongarbeid - gbnr 212/134 Eikanger øvre
228/18	Løyve til deling av 2 parsellar - gbnr 127/126 Mongstad

274/18	Løyve til arealoverføring - gbnr 23/6 Svindal
267/18	Løyve til arealoverføring gbnr 106/12 Fanebust
276/18	Løyve til arealoverføring GBNR 172/6 Hopland
270/18	Løyve til arealoverføring til uendra bruk- gbnr 239/8 Eknes ytre
239/18	Løyve til endring - gbnr 185/212 Isdal
232/18	Løyve til etablering av mellombels anleggsveg - gbnr 127/125 og 127/126 Mongstad
225/18	Løyve til etablering av slamavskiljar med leidning til sjø - gbnr 238/41 Eknes indre
266/18	Løyve til etablering av teknisk infrastruktur veg, vatn og avlaupstrase (byggetrinn 2) - gbnr 137/66 Alver
241/18	Løyve til etablering av tilkomstveg - gbnr 116/62 m.fl. Lauvås
268/18	Løyve til frådelling til uendra bruk - gbnr 239/8 Eknes ytre
249/18	Løyve til igangsetjing av heile tiltaket - gbnr 137/807 Alver
247/18	Løyve til igangsetting for etablering av sikringshytte - gbnr 224/10 Fjelle
227/18	Løyve til oppføring av bryggje med tilkomst - gbnr 139/4 Tveiten nedre
234/18	Løyve til oppføring av bustad - gbnr 24/50 Fammestad
244/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 196/155 Midtgård
265/18	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 233/156 Eide indre
273/18	Løyve til oppføring av minireinseanlegg - gbnr 24/140-141 Fammestad
238/18	Løyve til oppføring av ny bustad - gbnr 141/73 Kvamme nedre
251/18	Løyve til oppføring av ny bustad - gbnr 141/78 Kvamme nedre
261/18	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 123/109 Risa
255/18	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 214/3 Fyllingsnes
231/18	Løyve til oppføring av tilbygg driftsbygning - gbnr 92/2 Træland
250/18	Løyve til oppføring av tilbygg og garasje samt riving av eksisterande garasje - gbnr 134/235 Hilland
279/18	Løyve til oppretting av ny festetomt - gbnr 127/62 Mongstad
257/18	Løyve til reparasjon av bustad - gbnr 196/166 Midtgård
243/18	Løyve til reparasjon/rehabilitering av flytebrygge og kaianlegg - gbnr 102/1 Vabø
229/18	Rammeløyve for oppføring av lager og verkstadbygg - gbnr 212/134 Eikanger øvre
246/18	Rammeløyve for VVA-infrastruktur - gbnr 127/132 og 127/126 Mongstad
262/18	Svar på søknad om konsesjon for kjøp av 1/2 part av gbnr 18/3 Toft
278/18	Svar på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr 199/1 Haukås
263/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - Avkøyrslø - gbnr 100/13
256/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 102/121 Vabø

260/18	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 137/665 Alver
258/18	Tillatelse til utvida bruk av avkjørsel fra kommunal veg- - gbnr 239/8 Eknes ytre
498/17	Utsleppsløyve for etablering av minireinseanlegg - gbnr 24/140-141 Fammestad
252/18	Utsleppsløyve for fire fritidsbustadar - gbnr 58/42, 58/114, 58/119 og 58/129 Lygre indre
264/18	Uttale frå stadnamntenesta på Vestlandet - Stølhaugane som offisiell vegnamnform

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
070/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018
078/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/1929

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

Vedlegg:

Søknad om legalisering av eksisterande tiltak - gbnr 212/66 Eikanger øvreFørebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon gbnr 21266 Eikanger øvrenabo og gjenboliste gbnr 212_66Ber om at søknaden vert handsama - gbnr 212/66 Eikanger øvreAvvisning av søknad om legalisering av kai - gbnr 212/66 Eikanger øvreAnke - gbnr 212/66 Eikanger øvreBilag i sakaForsideBaksideAvklaring i høve handsaming av innkommen klage - gbnr 212/66 Eikanger øvredispensasjonKartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 212_66Avklaring i høve handsaming av innkommen klage - gbnr 21266 Eikanger øvre.msgVedtak - Lindås - Gnr 212 bnr 65 - 66 - 68 - Eikanger Øvre (L)(488)sak 261_98 Byggesak - søknad om rammeløyve for tilbygg til fritidsbustad og for carport anneks naust nybygg Lien Tor gnr212 bnr 65_66_68 Eikanger øvreTeikningar og snitt naust 1998

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 070/18

PM - behandling:

Framlegg frå T. Larsen-H:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

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

PM - vedtak:

Saka vert utsett og utvalet ber om ei synfaring.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar
Eigedom: Gbnr 212/66
Adresse: Eidsnesvegen

Tiltakshavar/eigar: Tor Lien
Klagar: Tor Lien

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

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

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

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

Søknaden vart i vedtak datert 17.01.18 avvist på følgjande grunnlag:

Avvisningsgrunnlag:

1. *Tiltaket krev søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 jf. §§ 20-2 bokstav a) og 20-3.*
2. *Det er ved søknad ikkje levert inn gjennomføringsplan eller erklæring om ansvar jf. byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav p og q.*
3. *Det er ikkje søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023, søknaden kan ikkje handsamast før det ligg føre dispensasjon jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1.ledd 2.punktum, jf byggesaksforskrifta § 5-4 bokstav e og k.*

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

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

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

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

Klage

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

1

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

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

2

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

3

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

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

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering

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

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

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

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

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av kai.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.06.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskomplett dokumentasjon vart meldt til ansvarleg saksbehandler ved brev av 20.07.17 med frist for supplering sett til 14.09.17.

Følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

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

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

handsama.

Planstatus

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

Dispensasjon

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

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

Søknadsplikt

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

Ei førebels vurdering er at omfanget av tiltaket er av ein slik karakter at det krev bruk av ansvarleg føretak, og er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 bokstav a jf. § 20-3.

Uttale frå anna styresmakt

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

Nabovarsel

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

Plassering

Det er ikkje gjort greie for plassering eller storleik på tiltaket, avstand til nabogrenser, terreng

inngrep, gangtilkomst m. v. Det er heller ikkje i søknad gjort greie for omfanget av tiltaket.

VURDERING:

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

Det er ikkje levert inn teikningsmateriell.

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

Tiltaket krev nabovarsling.

Kommunen si samordningsplikt

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

Mottakskontroll

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

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

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

Når ein søker om legalisering av tiltak som er etablert utan søknad, vurderer kommunen

tiltaka som om at dei ikkje er utført.

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

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

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

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

Administrasjonen har gjeve rettleiing til søkjar der det går fram kva opplysningar som må sendast inn for at søknaden skal kunne handsamast. Når dokumentasjonen ikkje er sendt inn så har heller ikkje administrasjonen tilstrekkeleg dokumentasjon til å ta søknaden til handsaming. Det følgjer då av byggesaksforskriften § 5-4 og rettleiaren til denne at kommunen kan avvise søknaden når «opplysningene ikke er tilfredsstillende».

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

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
079/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7484

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

Vedlegg:

Føresegner - med fargemarkering av endringar
Føresegner - utan fargemarkering av endringar
Plankart - Åsgard småbåthamn
Planskildring - Åsgard småbåthamn
Illustrasjonsplan - Åsgard småbåthamn
Skitse for utforming av vegkryss - Åsgard småbåthamn
Lokalklimavurdering Åsgard Lindås kommune_22.06.2016
Merknadsskjema - Åsgard småbåthamn
Uttale til kunngjering 1.gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for - gbnr 22/6 mfl - Åsgard småbåthamn/kai
Uttale frå Kystverket - Åsgard småbåthamn
Fråsegn frå Hordaland fylkeskommune - Åsgard småbåthamn
Uttale frå Frode Mikkelsen - Åsgard småbåthamn
Kart - vedlegg til uttale frå Frode Mikkelsen - Åsgard småbåthamn
Samordna uttale frå Fylkesmannen - Åsgard småbåthamn
Merknad frå Statens vegvesen til justert reguleringsplan - Åsgard småbåthamn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret reguleringsplan for Åsgard småbåthamn, plan-ID: 1263-201502 med følgjande tillegg:

1. Plankart datert 06.11.2017 og føresegner datert 01.06.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

Saksopplysninger:
POLITISK HANDSAMING

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

BAKGRUNN

Reguleringsplanen for Åsgard småbåthamn, gnr. 22 bnr. 6, 16, 17 mfl., 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.

Saka vart sett opp på sakslista for 2. gangs handsaming i Plan- og miljøutvalet 21.03.2018, men tiltakshavarane bad om at saka vart trekt. Dette hadde bakgrunn i at dei ønska å prøve å inngå ein avtale med grunneigarar ved fylkesvegkrysset for å sikre seg areal til gjennomføring av rekkefølgekrav i tråd med Statens vegvesen sine ønskjer. Saka vart konkludert utsett av Plan- og miljøutvalet, og tinglyst avtale med dei aktuelle grunneigarane ligg no føre.

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 mfl. 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.

Saksopplysningar:

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 bustadføremål, 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 kaiområdet.

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.

Høgdeplassing kai og lagerbygg

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

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 forsvarast, då desse eigedomane er bygd ut frå før, og dei reelle, attverande strandsoneverdiane 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 planskilddinga 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 strandsona, er planskildringa 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.

1. 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 trafikkarleg 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 strandsona, 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 tomte. 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.

1. **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 offentlig 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 offentlig 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 offentlig 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.

1. **Kystverket:**

Har ingen merknadar til planframlegget.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

1. **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.

1. **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 betydning 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.»*

1. **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.

1. **Eldrerådet:**

Har ingen merknadar til rådmannen sitt forslag.

Administrasjonen si vurdering:

Vert teke til etterretning.

1. 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. Dette er også administrasjonen si vurdering. Det er også 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 informerte om at krysset har dårleg geometri, at siktilhøva ikkje er i tråd med dagens krav, og 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. Skissa er akseptert av Statens vegvesen. Det ligg føre ein tinglyst ein avtale mellom eigarane av gbnr. 22/3 og 22/10 – som eig aktuelt areal inntil fylkesvegkrysset – og eigarane av gbnr. 22/6, 16, 17 og 18 – som eig hamnearealet. Avtalen opnar for at fylkesvegkrysset kan utbetrast når det vert fleire enn dagens båtplassar innanfor planområdet, i tråd med Statens vegvesen sitt ønske. I tråd med generelle prinsipp i arealplanlegging, burde vegkrysset vore innlemma i planområdet. Ein har t.d. ikkje høve til eventuelt å ekspropriere – om dette skulle verte naudsynt – når det er knytt rekkefølgjekrav til areal som ligg utanfor planområdet. Kommunen har ikkje høve til å gå inn i detaljane i den tinglyste avtalen, men den viser at det vil kunne vere mogleg å realisere reguleringsplanen. Dette prinsippet er lagt til grunn for at administrasjonen skal kunne tilrå at planen vert vedteke.

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 inntil 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.

Endringar i føresegnene

Administrasjonen har lagt inn mindre endringar direkte i føresegnene for å tydeleggjere kva som er meint. 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.

Når det gjeld endring i § 4.4.4, er det ein skrivefeil for areal der biloppstillingsplass er tillate. Dette er endra i tråd med plankartet, som viser avkøyrsløp til parkeringsplass på f_SVG4 og ikkje f_SVG3.

Endringar er markert med oransje i vedlegget «*Føresegner – med fargemarkering av*

endringar».

Oppsummering og tilråding

Administrasjonen meiner at reguleringsplanen har svara godt på merknadane og uttalene som har kome inn og at planen vil legge til rette for ei god utforming av sjøområdet på Åsgard. Administrasjonen tilrår at planframlegget vert vedteke.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
080/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	14/7379

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

Vedlegg:

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

.....

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Plan- og miljøutvalet avgjer om planframlegget skal leggjast ut til offentleg ettersyn.

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

BAKGRUNN

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

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

Hovudtrekka i planen er:

- Etablere eit separat tilbod for gåande og syklande.
- Vegen skal verte trafikksikker gjennom at den vert utforma etter krav i handbok N100. Dette inneber m.a. utviding og utretting av veglina fleire plassar.
- Fleire avkøyrslar skal sanerast for å auke trafikktryggleiken.
- Vegkryss skal utbetrast.
- Utbetring/nye kulvertar for gåande/syklande og køyrande, og auke i dimensjonane på landbrukskulvert for å passe til dagens landbruksmaskinar.
- Sikre areal til gjennomføring av prosjektet.

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

Dagens situasjon

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

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

Fartsgrensa er 70 km/t mellom Lindås tettstad og Lauvås, og 80 km/t frå Lauvås til Mongstad, med unntak av 60 km/t ved Lauvås og på Hope. Store delar av dagens veg har ein breidde på under 7,5 meter, og vegen har dermed ikkje tilfredsstillande breidde etter regelverket («Veg- og gateutforming, Håndbok N100», utgitt av Statens vegvesen.)

Årsdøgntrafikken (ÅDT) er registrert i tre tellepunkt:

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

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

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

Strekninga er på om lag 10 km og har varierende breidde frå ca. 6,8 m til over 8 m. Vegen har ei asfaltert skulder på ca. 30 cm, og utanfor dette ei uasfaltert skulder med varierende breidde. Terrenget er lett kuppert og vegen er delvis tilpassa terrenget. Enkelte plassar er kurvaturen på vegen knapp, noko som gjer at vegen ikkje har den standarden den bør ha i høve til funksjonen vegen har.

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

Prosess

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

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

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

Overordna planar og konsekvensutgreiing

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

Planframlegget

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

Planområdet har sitt sørlegaste punkt ved Lindås tettstad, ca. 330 meter sør for Kolåskrysset. Gang- og sykkelvegen (gs-vegen) vil verte 3 meter brei, vere separert frå fylkesvegen, og ha plassering på vestsida av fylkesveg 57 frå det sørlegaste punktet av

planområdet ved Lindås kyrkje. Her ligg det også i dag ei kort, eksisterande gs-strekning som knyt saman skule-/idrettsområdet på Lindås med bustadfeltet på Kolås. Rett nord for kyrkja og sør for Kolåskrysset, kryssar gs-vegen i kulvert under og til austsida av fylkesvegen, og fortset på austsida nordover gjennom resten av planområdet.

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

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

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

Høg trafikk og høg fart i dag gjer strekninga lite attraktivt for mjuke trafikantar. Ferdsel for mjuke

trafikantar skjer i hovudsak langs fylkesvegen og på lokalvegane der dette er mogeleg. Ein har i planarbeidet vurdert kvar gang- og sykkelvegen bør gå og det er gjort vurderingar ut frå trafikktryggleik, tilgjenge, transportfunksjon, landskap, oppleving, nærmiljø og friluftsliv, avstand til kraftlinjer, terrenginngrep, naturmiljø, naturressursar og kulturmiljø.

Trafikktryggleik har vore særleg vektlagt og at ein ikkje skal kome i konflikt med miljøverdiar og høgspenteledning. Ut frå alle desse kriteria er ny gang- og sykkelveg planlagt på austsida av fv. 57 gjennom heile planområdet, med unntak av ved kyrkjeområdet på Lindås.

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

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

Det er sju konstruksjonar i planframlegget:

- G/S-kulvert ved Kolås sør
- G/S-kulvert ved Kolås nord
- Ny bru over Gjerdvågstraumen
- Køyrlar kulvert Lauvås sør
- G/S-kulvert Lauvås nord
- Landbruks kulvert ved Hellestveit
- Køyrlar kulvert ved Hope

Det er elles utarbeidd prinsipp-teikningar for andre betong- og natursteinsmurar. Det vert vist til

konstruksjonsteikningar for ytterlegare detaljar (sjå vedlegg 01 – *Tekniske teikningar*).

Mellom Tjukketlevatnet og Rossnesvågen går i dag eit røyr der Tjukketlevatnet renn ut i

sjøen. Dette røyret må forlengast ved bygging av ny veg. Det skal ved bygging av ny veg leggst til rette for fiskevandring mellom sjø og Tjukketlevatnet.

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

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

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

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

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

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

Landskapet i planområdet er verdivurdert til vanleg førekommande landskap ved ei

verdivurdering av

landskapet i Hordaland fylke utført av Aurland Naturverkstad for Hordaland fylkeskommune. Det er utført geologiske vurderingar og grunnboringar på strekninga. Rapportane er vedlegg til

reguleringsplanen (sjå vedlegg 11 og 12). I tillegg er det utarbeidd rapportar for støy, naturmiljø, ferskvann, marin kartlegging, naturressursar, kulturmiljø og nærmiljø og friluftsliv. Det er også utarbeidd innspel til YM-plan (ytre miljø), samt VA-rammeplan som skildrar system for vegdrenering, handtering av terrengvatn, kryssande bekker og elver. Desse to siste planane dannar grunnlag for vidare detaljprosjektering. Alle dokumenta er ein del av planframlegget.

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

Geometrisk utforming av vegsystemet er henta frå Statens vegvesen sine handbøker. Kriteria som er

styrande for val av vegstandard er vegen sin funksjon, fartsgrense og trafikkmengde i prognoseåret 2050, det vil seie 20 år fram i tid etter forventa opningsår.

- Bakgrunn- og grunnlagsinformasjon
- Statens vegvesen sine handbøker
- Trafikktal

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

Fylkesvegen mellom Lindås og Mongstad kan verte utbygd i tre trinn:

- Lindås tettstad til Lauvås
- Lauvås til Hope
- Hope til Mongstad (til grensa til Austrheim)

Verknadar av planframlegget

- **Helse, miljø og tryggleik**

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

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

- **Folkehelse**

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

- **Barn og unge**

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

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

- **Nærmiljø og friluftsliv**

Positive verknader:

- Ein samanhengande gang- og sykkelveg frå Lindås til Mongstad vil knyte grendene i området saman i eit trygt alternativ for gåande og syklande på dette strekket der det i hovudsak er spreidd busetnad.
- Planskilte kryssingar ved Kolåskrysset, på Lauvås og Hope vil føre til redusert barriereverknad og legge til rette for trygg kryssing av vegen for alle gåande – uavhengig av funksjonsnivå – og syklande. Dette vil særleg vere viktig for skulebarn på veg til skulebuss og skule.

Negative verknader:

- Ein breiare vegprofil, som inneheld både køyreveg og gs-veg inngår, gjev auka barriereverknad på tvers av vegen.
- Det vil verte auka støy i nærområda langs vegen, som følgje av at vegutbetringa legg til rette for auka fartsnivå.

Utbetra bilveg og gang- og sykkelveg vil legge beslag på areal langs fylkesvegen på heile strekninga. Tre hus vert direkte råka og må innløysast. Desse har betydeleg støy og nærføring i dag.

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

- **Naturressursar**

- **Jordbruk**

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

I tillegg vil til saman 93,8 daa jordbruksareal bli midlertidig påverka i anleggsfasen.

Dette utgjør i snitt 2,84 daa per eigedom. Dette arealet vil bli tilbakeført til jordbruksareal med naudsynt jorrdjupne når anleggsarbeidet er avslutta.

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

- **Skogbruk**

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

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

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

- **Utmarksbeite**

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

- **Ferskvassressursar**

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

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

- **Støy**

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

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

- **Ytre miljøplan (YM-plan)**

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

- **Kulturminne**

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

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

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

ROS-analyse

Etter risikovurderinga kjem 11 hendingar i raud og 17 i gul sone. Analysen summerer opp aktuelle

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

Merknader

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

VURDERING

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

Landbruksareal ved Hellestveit

Under utarbeiding av plandokumenta vart Landbruksavdelinga i kommunen bede, etter ønske frå Statens vegvesen, om å uttale seg om landbruksarealet ved Hellestveit. Det var gjennomført ei synfaring 31.01.2017 med grunneigar, Statens vegvesen, Landbruksavdelinga og Planavdelinga.

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

Det går i dag ein gamal kulvert under fylkesvegen som knyt saman driftsbygning og gardstunet på den eine sida av fylkesvegen med landbruksareala på den andre sida. Dagens

kulvert er ikkje stor nok til at dagens landbruksmaskiner kan køyre gjennom. Garden består av 83 dekar full- og overflatedyrka mark og 117 dekar innmarksbeite. Det er 32 dekar produktiv skog, og det er sau- og storfehold på garden.

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

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

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

På Hellestveit er fartsgrensa 80 km/t, og gjennom planarbeidet har det vore teikna ut to vegliner i tråd med handbok N100. Løysinga der den nye veglina ligg mot aust, og rårer driftsbygninga på gbnr. 122/2, vil gi store skjeringar inn i det bratte terrenget nord for gardstunet og beslaglegge store delar av gardsbruket på austsida av fylkesvegen. Det vil også vere krevjande både areal- og høgdemessig å legge til rette for kulvert under fylkesvegen, då terrenget stig raskt på austsida. Ved å legge veglina mot vest, vil ein unngå kontrakurver og få god lineføring på strekninga, men vil legge beslag på meir jordbruksareal. Når lineføringa til fylkesvegen har vore lagt, har ein heller ikkje berre kunne sjå isolert på korleis tilhøva vil bli på gbnr. 122/2. Ein har også måtte sjå eit langt større strekk under eitt, pga. fartsgrensa og krava dette stiller til lineføring og kurvatur. Å legge lina mot aust på denne plassen, ville ført til at lina måtte endrast også sør og nord for gbnr. 122/2, og fått

negative følgekonskvensar for bygningar på andre plassar. Ein har søkt så langt som det har vore mogleg å ikkje måtte rive bygningar for å kunne realisere dette prosjektet. Det ville ha vore eit uvanleg prinsipp å velje plassering av vegline ut frå éin grunneigarar ønskje om riving av eit eksisterande bygg for å få dekt oppføring av nytt bygg på ein annan plass, då dette gir større ulemper enn føremoner både for resten av planområdet og ut frå totalvurderinga i plassering av kva side gang- og sykkelvegen skal ligge på. Plasseringa skal best mogleg skal dekke behovet for alle som bur langs denne 10 km lange strekninga. Tilkomsten rundt driftsbygninga vert også vesentleg betre slik det er vist i planframlegget enn i dag, sidan den nye veglina er flytta lengre vekk frå driftsbygninga. Dette forenkler etter Statens vegvesen og administrasjonen sitt syn drifta av den eksisterande bygninga.

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

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

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

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

Merknader

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

Oppsummering og tilråding

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

Gjennom planarbeidet har det vore gjort grundige vurderingar av føremoner og ulemper for

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

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

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
081/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/2484

Reguleingsplan Feste kai- og næringsområde - Framlegg til 1. gongs handsaming

Vedlegg:

Regplan Feste Plankart 230418Regplan Feste Føresegner 150518Regplan Feste Planskildring
150518Regplan Feste ROS 050917Regplan Feste Vindanalyse 050917

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609, ut til høyring og offentleg ettersyn.

1. Plandokumnetta kan leggjast ut utan særkilte vilkår.
2. Perioden for høyring og offentleg ettersyn i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Framlegg til reguleringsplan for Feste kai- og næringsområde tar utgangspunkt i at eigar og tiltakshavar til plan har ønskje om å gjennomføre nye tiltak og utbetringstiltak innan for planområdet. Planområdet er i hovudsak utbygd med eksisterande bygningsmasse og naudsynnte anlegg. Det er fleire mindre delar som er samansatt og som i sum gjer det føremålsteneleg å avklare funksjon, omfang og gjennomføring i plan.

Tiltakshavar ønskjer å utbetre kaifront nord for butikk, avsetje tomt til bustadhus, leggje til rette for mogleg utbygging av mindre leiligheter, avklare tilkomst og parkeringstilhøve, ramme for vidare næringsverksemd og tiltak knytt til hamneområde.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

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



Tema 3 Attraktive nærmiljø

Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse

Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen

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

Tema 5 Klima og miljø

Me vil utvikle eit samfunn som er meir klima- og miljøvennleg og energieffektivt
Sikre god gjenvinning og avfallshandtering

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

Me vil at innbyggjarane i Lindås kommune opplever god livskvalitet og meistring i eigen kvardag
Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til

Kommuneplanens arealdel (KPA 2011) har som styringsverktøy rammer for arealbruk og krav til funksjonar innan for planlagde område. Det føreslegne planområdet er i si heilhet lagt ut til arealbruksføre mål for busetnad, anlegg og samferdsle.

Arealbruksføre mål og føresegn

Areal innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad (B25), næring (N9), parkering, hamn (K5) og småbåthamn (S21)

Alle delområda er heilt eller delvis utbygde.

KPA har krav om at område S21, K5 og N9 skal inngå i felles detaljplan før vidare tiltak.

Det er krav til at det vert utarbeidd vindanalyse for småbåthamn og krava til parkering knytt til dei ulike føremåla oppfyllest.

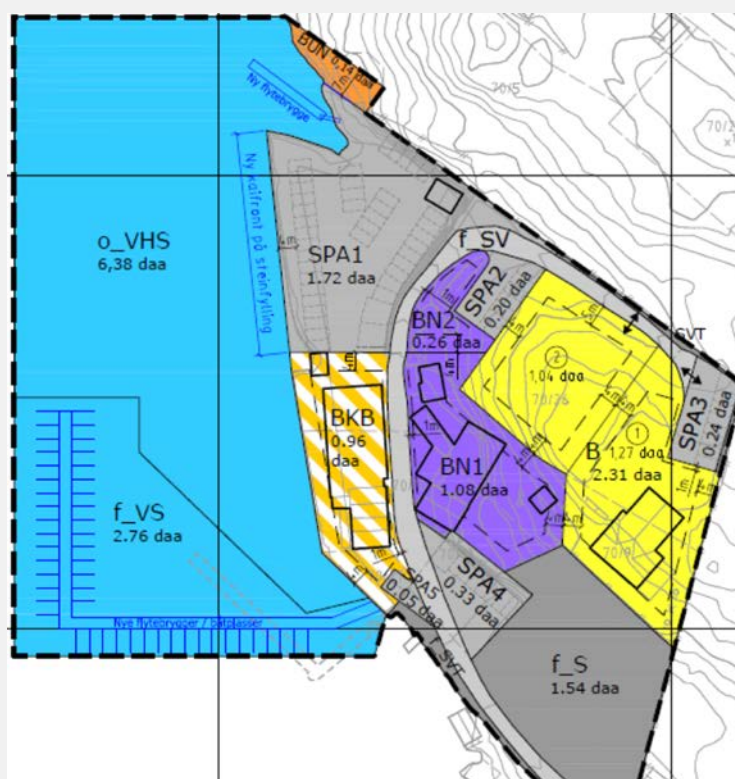
Det er ikkje særskilte krav til vatn, avlaup og overvatn i KPA. Dette er ikkje offentlege anlegg i det heile.

Byggjegrensa i området er «kaikanten».



Utsnitt KPA 2011-2023

Framlegg til plan



Areal på land

Legg til rette for vidare drift av nærbutikk med mogleghet for mindre leilighet i andre høgda.

Areal i sjø

Sikrar tikomst til kai og butikk for eit stor mengde båtfolk. Liggjeplass for eigarar av fritidsbustad. Skal og sikre tilgang og bruksrom for rettighetshavarar.

Innhald i planområde

Planområde er ikkje stort, men området fyller fleire funksjonar og er ein «møteplass» mellom fastbuande, eit stort tal eigarar av fritidsbustad og båtfolk (ferie og fritid).

Storleiken på planområde er justert etter oppstartsmøte pga. tiltak i området og innspel under oppstart. Det har mellom anna vorte etablert ny snuplass for buss (f_S), lagt til rette for oppstilling av bosscontainer (f_S) og avklaring av framtidig eigarskap og bruk av eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4). Vidare har ein tatt inn 1 nausttomt (BUN) som ligg i samanheng med opplagsområde for båt (SPA1). Nauttomt høyrar til bustad (gnr 70 bnr 35) som ligg utanfor planområde

Når det gjeld sal av eigedom (70/19) har denne vore i kommunalt eigarskap ei tid og vert no seld attende til opphavlege grunneigarar. Samstundes har det vore naudsynt og avklare bruk da delar av eigedomen skal prioriterast til parkering (SPA4) for nærbutikken i opningstida. Det er gjort eiga avtale mellom samige og drivar av butikk.

Næringsverksemda er i det minste tredelt. I område BKB er nærbutikken og lager. Område SPA1 vert nytta til parkering for bil og opplag for fritidsbåtar. Dei om lag 40 tilgjenglege plassane vert nytta/leid at eigarar av fritidsbustader i øyane kring Feste. Småbåthamna (f_VS) er primært liggjeplass for desse leietakarane. Ein tredje del av næringsverksemda er særskilt retta mot båtfolk som nyttar tilboda ved Feste. Næringsområda BN1 og 2 er etablerte anlegg, men no med betre utviklingsmoglegheter. Tomt for bustad er i utgangspunktet planlagt for eigar og drivar av anlegget.

Eigarane av 70/19 mfl. har og rett til bruk av kai/kaifront (godsbåt) på eigedom gnr 70 bnr 27. Dette er ein mindre eigedom og er del av område BKB. Den aktuelle delen av kaifronten ligg ved drivstoffpumpene og område 5 for parkering (SPA5).

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart samt seinare dialog og som administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Syner elles til planskilringa og øvrige plandokument i saka. Framlegget til plan tek i vare tiltakshavar sine ønskje for vidare drift av butikk og kaiområde. Området kring butikken fungerer som møteplass for både lokalbefolkning, eit stort tal eigarar av fritidsbustad og farande båtfolk. Særleg er aktiviteten i sumarsesongen svært høg.

Areala innan for planområde er i hovudsak utbygd, men føremålet med reguleringa er meir å leggje til rette for vidare drift og bruk. Samstundes er dette ei eksisterande næringsverksemd som treng ramme for fleirsidig bruk. Nærbutikken med tilhøyrande anlegg har ikkje berre ein praktisk funksjon, men er og ein sosial arena i møtepunktet mellom land og sjø og mellom innbyggjar og forbifarande.

Framlegget til plan finn og sin plass i fleire av dei mål og strategiar som ligg i kommuneplanens samfunnsdel. Gjennomføring her vil mellom anna kunne vere døme på å byggje opp under aktivitet og nærmiljø på ein av dei mindre plassane i kommunen. Samstundes veit en at mykje av tilbodet vert nytta av eigarar av fritidsbustad, men og kort-og langsveisfarande på den Indre Leia.

Snuplass buss

Kaien og parkeringa på Feste har vore snuplass for buss i lang tid. Trangt og vanskelege tilhøve. Før planarbeidet tok ordentleg til vart arbeid med ny snuplass igangsatt av Statens vegvesen. Lindås kommune gav dispensasjon for tiltaket og ein har funne det naturleg og ta med inn i planområdet.

Snuplass for buss er ferdig opparbeida.



Oppstillingsplass for bosscontainerar i midten.

Mindre LNF-areal (KPA) i forkant av bustad er nytta.

Gjennomføringa av tiltaket har opplagt betra tilhøva for buss og parkering på Feste. Har rydda i noko som må kunne oppfattast som utflytande tilhøve og gjort området meir tiltalande.

Tilhøvet til naboeigedomar og bruksrettar

Sjølv om det ikkje er ein stor del av reguleringsprosessen har det vore viktig å ta i vare ei gruppe av opphavelag eigarar i området. Desse har fellesareal (gnr 70) som grensar opp til plaområdet og eig mellom anna nausta like sør for planområdet. Desse eigarane skal og ta over eigedom gnr 70 bnr 19 som i plankartet dels er satt av til parkering og vist som område SPA4. Arealet må sjåast i samheng med nordre del av snuplassen (f_S) som same eigarar disponerer etter avtale med Statens vegvesen.

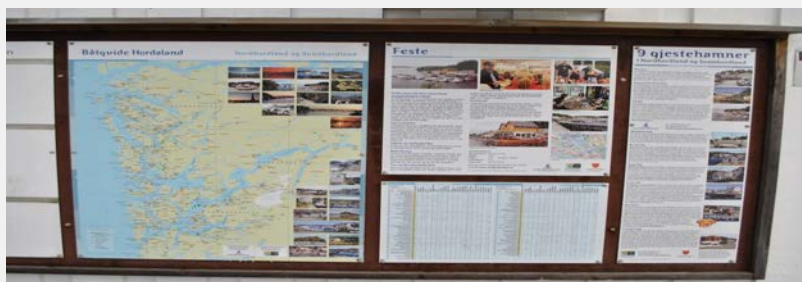


Parkering for butikk, snuplass for buss, oppstilling for bosscontainer, manuvring for lastebil ved mottak av sand o.l., ilandstigning frå båt

For grunneigarane er det viktig og ønskjeleg med eit ryddig tilhøve da arealet, i tillegg til å vere parkering for kundar i butikken, mellom anna skal nyttast til parkering knytta til bruk av naust, ilandstigning frå båt og «manuvringsareal» ved mottak av sand og liknande knytt til karett på eigedom gnr 70 bnr 27. Drivstoffpumpene som nyttast både til bil og båt står på denne eigdommen. Ei skildring av bruken mellom grunneigarar og butikken fin ein igjen i føresegnene.

Næringsverksemd

Det har i lang tid vore aktivitet heile året på kaien på Feste. Som handelssted har det vore eit viktig samlingspunkt i området når også rutebåten frå Bergen kom og gjekk. I dag antas det at om lag 120 – 130 fritidsbustadar har Feste kai som sitt «sted», og om lag 50 – 60 fastboende bruker det som sin nærbutikk. I tillegg kjem eit stort tal fritidsbåtar som nyttar Feste som stoppestad.



Mellom anna i «Båtguide» for Hordaland er Feste gjestehamn.

Båttrafikken utgjør eit viktig bein for drifta av butikken.

Næringsverksemd og drift av butikk i litt «grissgrendte» strok treng ofte fleire bein og stå på. To bein som planarbeidet betre tek i vare er mellom anna ei betra tilrettelegging for eit stort tal båtfolk som legg til ved Feste og nyttar seg av tilboda. Det andre er eit ryddigare tilhøve for kombinert bruk av parkering- og opplagsareal på land knytta til eigarar av fritidsbustad. Desse vil og ha liggjeplass i småbåtanlegget. Ei utnytting som i sum er konsentret og som nyttar utbygde anlegg heile året.



Delområde SPA1 vert nytta som kombinert båtopplag vinterstid og parkering om sumaren.

Planområde svelg unna drøyt 40 parkeringsplassar for fritidsbustad.

Kultur og miljø

Kai- og butikkanlegget ligg og tett opp til eit eldre naustmiljø. Nausta ligg riktig nok utanfor plan-området, men er i aktiv bruk og i god stand. Delar av bygningsmassen er og reist som tørrsteinsmur, ein byggjeskikk som særskilt for Nordhordland. I det minste frå denne kameravinkel gjev dei ein heilskap til området.



Feste er ein eldre handelsstad og knutepunkt i området. Bygningsmassen i og ved butikken er mykje ombygd, men til høgre bak i bilete ligg det gamle meieribygget.

Plandokumenta

Til framlegget til plan er det utarbeid planskildring (150518), plankart (230418), føresegner (150518) samt ROS- og vindanalyse (hhv.050917 og 300817). Kravet om vindanalyse i tillegg til ROS følgjer av kommuneplanen og er knytt til regulering av småbåthamn.

ROS-analyse syner at det er nokre tilhøve som hamnar i gul sone. Desse gjeld at det ikkje er tilgjengelege data knytt til radon, mogleg havstigning og stormflo og bortfall av elektrisitet. Dei skildra tiltaka for vidare bruk og nybygg i planområde skal vere tilstrekkelege for å bøte på desse tilhøva. Vindanalyse syner at herskande vindretning (middel) er søraustleg og ikkje særleg sterk eller utfordande for planområdet.

Når det gjeld tekniske anlegg er det ikkje offentleg vatn og avlaup i området. Området er i hovudsak utbygd, men kan utviklast noko. Det ligg som krav at før nye tiltak kan gjerast i delområda B, BKB og BN1 og 2 må det utarbeidast ein samla plan for vatn, avlaup og overvatn. Vidare må naudsynte tiltak knytt til tilkomst og parkering vere ferdig opparebeid.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
082/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	14/7378

Reguleringsplan FV57 Gang- og sykkelveg Skodvin - Vågseidet - Framlegg til 1. gongs handsaming.

Vedlegg:

Regplan GSV FV57 Skodvin-Vågseidet Planskildring 151117Regplan GSV FV57 Skodvin-Vågseidet
Føresegner 151117Regplan GSV FV57 Skodvin-Vågseidet Plankart R01-R05 151117Regplan GSV FV57
Skodvin-Vågseidet KU-plikt 011017Regplan GSV FV57 Skodvin-Vågseidet ROS-analyse
221217Fagrappport GeologiFagrappport GeoteknikkFagrappport KulturmiljøFagrappport
NaturressursarFagrappport Nærmiljø og friluftslivFagrappport Økosystema i ferskvatnNotat - Konflikt
med den trondhjemske postveg, alternative traseerNotat - Midlertidig bruk av Den Trondhjemske
postveg som GS-vegRegplan GSV FV57 VA-rammeplan 161216VA G-010 Planteikning Profil 0-1250VA
G-011 Planteikning Profil 750-2100VA G-012 Planteikning Profil 0-750

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for FV57 Gang-og sykkelveg Skodvin Vågseidet, planID 1263-, ut til høyring og offentleg ettersyn.

1. Plandokumnetta kan leggjast ut utan særkilte vilkår.
2. Perioden for høyring og offentleg ettersyn i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

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

Bakgrunn (Planskildringa s.3-4)

«Planarbeidet gjeld etablering av tilbod for mjuke trafikantar langs fylkesveg 57 frå Skodvin til Vågseidet. Strekninga er på om lag 3,2 km. Vegen har ei fartsgrense på 80 km/t med unntak av to strekningar ved Skodvin skule og Vågseidet, der fartsgrensa er 60 km/t. Årsdøgntrafikken (ÅDT) er i overkant av 4000 køyretøy, med ein del tunge køyretøy (13 %).

Sør for planområdet er Skodvin knytt til Konglevoll med ein 1,4 km lang gang- og sykkelveg. Denne ligg på austsida av fv. 57. Nord for planområdet, mellom Vågseidet og Lindås tettstad, går (i tillegg til fv. 57) fv. 398 Fjellangersvingane (gamlevegen). Denne vegen kan nyttast av gåande og syklande då trafikkmengda her er låg og fartsnivået er på eit akseptabelt nivå. Frå Lindås tettstad vidare nordover til Mongstad er det sett i gang arbeid med reguleringsplan for å vidareføre gang- og sykkeltilbodet.

Skodvin skule er i dag ein privat montessoriskule med om lag 70 elevar. Skulebarna er ei viktig målgruppe for tiltaket.

Planen skal sikre god kopling mot tilgrensande vegnett for mjuke trafikantar. Ved Skodvin skule er det planlagt ei gangbru for planfri kryssing av fv. 57, slik at gang- og sykkelvegen frå Konglevoll koplast saman med den nye gang-sykkelvegen i dette prosjektet.

- Utbetring av kryss og avkøyrslar, og sanering av nokre avkøyrslar på fv. 57 er naudsynt og er ein del av tiltaket
- Utbetring av busshaldeplassane som ikkje innfrir krava i gjeldande normalar er inkludert i planen og det skal etablerast gangtilkomst mellom haldeplassane og gang- og sykkelvegen
- Det er og lagt inn forslag om etablering av ein kommunal parkeringsplass i tilknytning til Skaunsøya friluftsområde.

Effektmål for tiltaket er:

- Separat tilbod for gåande og syklande
- Trafikksikker veg i samsvar med krav til utforming gitt i handbok N100
- Utbetring av kryss og avkøyrslar, og sanering av avkøyrslar
- Bidra til å auke sykkelandelen til 8 % jf. Nasjonal Transportplan (NTP)

Den Trondhjemske postvei (postvegen) grensar til tiltaket. Planen skal sikre postvegen som kulturminne og leggje til rette for betre tilkomst til postvegen.

I teikningsheftet og på planteikningane er profilnummereringa delt i to. Første del strekkjer seg frå Skodvin skule til Løtveit (gnr./bnr. 99/7). På denne strekninga blir det ikkje endringar på fylkesvegen. Profilar på denne strekninga vert i planskildringa og føresegnene skrive med ein a før profilnummereringa (Pr. a0- a2100). Frå Løtveit til Vågseidet vert bokstaven b nytta (Pr. b0-b1250).

Planarbeidet utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing og planprogram, jf. Forskrift om konsekvensutgreiing §2 og §3, sjå KU-notat vedlegg nr. 16.

Gjennomføring av planarbeid

«Statens vegvesen Region vest legg fram forslag til reguleringsplan for utbygging av gang- og sykkelveg langs fv. 57 frå Skodvin til Vågseidet i Lindås kommune jf. plan- og bygningslova §12-10.

Statens vegvesen utarbeider og fremjar utkast til reguleringsplan, i tillegg til å melde oppstart

av planen. Lindås kommune er planstyresmakt og har ansvar for den formelle handsaminga av planforslaget.»

Tilhøve til overordna plan og retningslinjer

Planarbeid skal kome i møte ulike statlege og regionale føringar og mellom anna skal dette arbeidet ta omsyn til:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og universell utforming
- Nasjonale mål for kulturminne og kulturmiljø og verneplan for vegar
- Regionale rammer for folkehelse, kultur, klima og energi, transport og vassregion

Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2017) har som styringsverktøy ei rekkje mål og strategiar for samfunnsutviklinga i Lindås. Dette framlegget til reguleringsplan kan vere med på å byggje opp under fleire av desse, mellom anna:



Tema 3 Attraktive nærmiljø

Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse

Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen (Strategi 32)

Sikre trygg ferdsel for barn og unge frå bustadområde til skular og andre aktivitetar i nærmiljø (Strategi 34)

Tema 5 Klima og miljø

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

Utvikle naudsynt infrastruktur slik at fleire skal kunne nytte miljøvennlege transportmedel (Strategi 55)

Me vil ha ei samfunnsutvikling som er berekraftig og tilpassa klimaendringane

Byggje ut infrastrukturar som legg til rette for mjuke trafikanter (Strategi 59)

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

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

Utvikle nærmiljø, arenaer og møteplassar som sikrar at alle kan delta og høyre til (Strategi 72)

Arbeide for at alle har like moglegheiter til å delta på kultur-, aktivitets- og fritidstilbod (Strategi 73)

Fremje folkehelse og styrke førebyggjande arbeid i alle sektorar (Strategi 76)

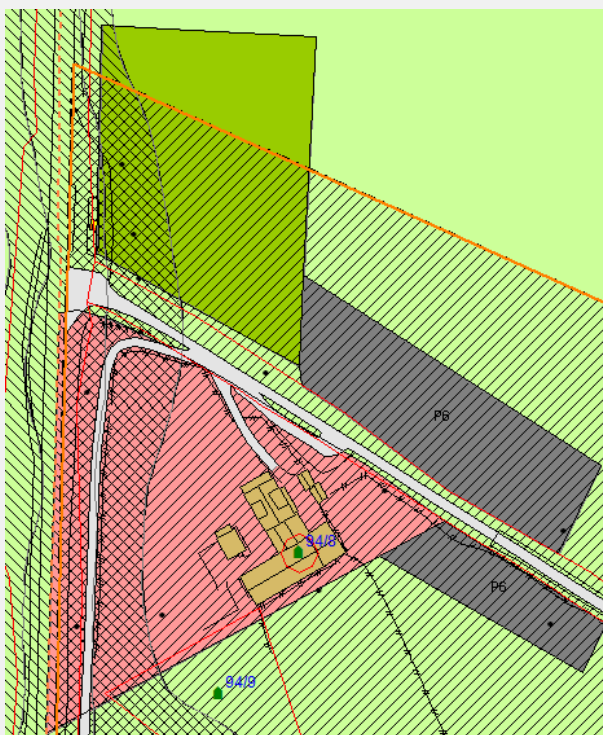
Tema 8 Samfunnstryggleik og beredskap

Vi skal ivareta innbyggjarane sin sikkerhet og tryggleik, og på den måten redusere risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø, materielle verdiar og kritisk infrastruktur. Arbeide systematisk og heilskapleg med samfunnstryggleik i samfunnet generelt (Strategi 94)

Kommuneplanens arealdel (KPA 2011) har som styringsverktøy rammer for arealbruk og krav til funksjonar innan for planlagde område. Det føreslegne planområdet er eksisterande veganlegg med omsynssone knytt til støy. Støysona er i all hovudsak LNF-område. Vidare er planområdet innan for omsynssone for nedslagsfelt til industrivassforsyning heilt i nord (Ajurset-, Eids-, Tykkheller- og Austevatn samt Skodvinvassdraget) og sjølve skuleområdet i sør.

Arealbruksføre mål og føresegn

Areala innan for planområde kring Skodvin skule er offentleg, parkering og idrettsanlegg. Det er og to omsynssoner som dekker området, støy og landbruk.



Areala innan for planområde kring Vågseidet er LNF. Plangrensa følgjer rett utanfor dei to næringsområde som ligg i KPA. Dei to omsynssoner gjeld støy og KDP Lindåsosane.



Utsnitt KPA 2011-2023 - Vågseidet

Framlegg til plan

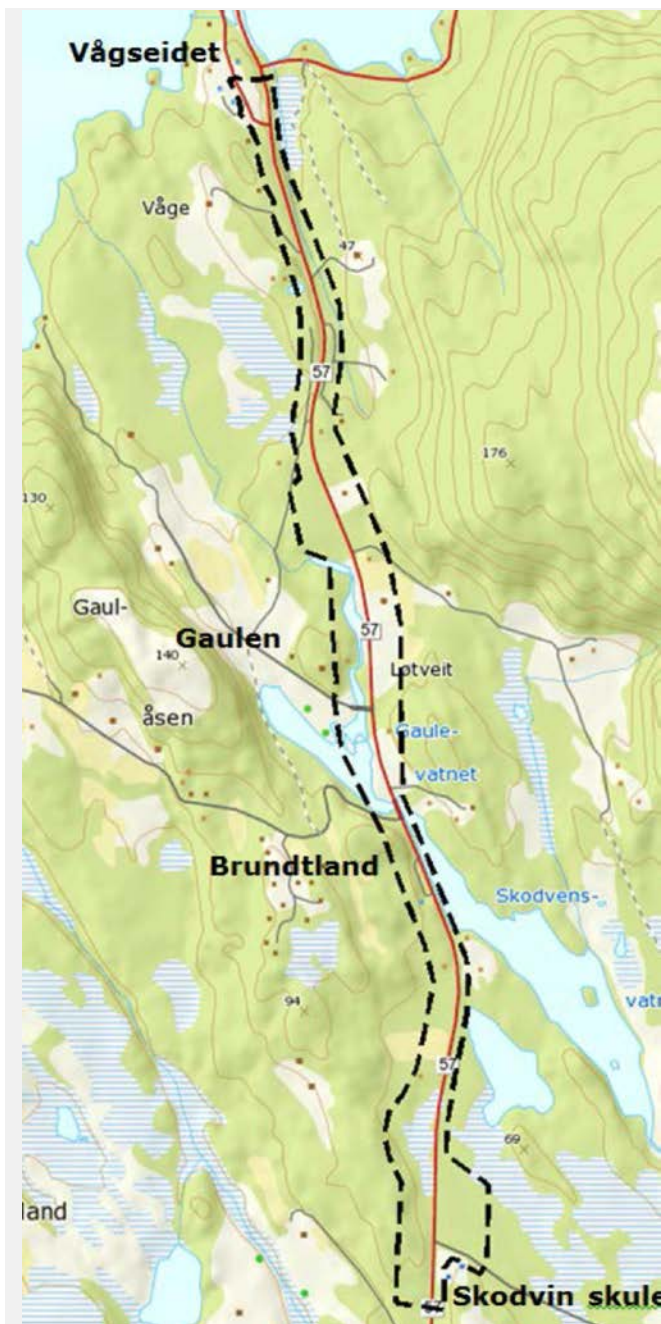
Planområde (oppstart 2015) strekk seg frå Skodvin skule til Vågseidet, ei strekning på o lag 3,2km. Område vart i 2017 noko utvida heilt i sør og nord.

Det er utarbeida et fyldig grunnlagsmateriale for framelgget til plan. Det gjeld fleire fagrapportar over ulike plantema. Me tar opp nokre av dei nedanfor. Sjå elles planskilddinga for samandrag av dei ulike plantema

Skilddinga av dagens situasjon kring planområdet (s.10-29) syner ingen overraskingar. Det er etablerte tilhøve langs ein fylkesveg der samanhengande tilbod til mjuke trafikantar manglar.

Skilddingav av framlegget til plan (s.30-51) syner at trafikktryggleik vert tatt på alvor og at tilhøva for mjuke trafikantar forbetra. Vidare er det plan for utbetringar av avkøyrslé, busshaldeplass og parkering.

Det er utarbeidd ein VA-rammeplan for prosjektet. Føremålet og målsetjinga med denne er for det fyrste å sikre



handtering av overflatevatn langs veganelgget. For det andre gjeld førebygging av ureining. Arbeidet vil gå langs brønnar, vatn og vassdrag og seinare er det å sikre desse i tilfelle det skulle skje uønska hedningar på vegen.

Planframlegget er todelt i så måte at det frå Skodvin skule til Nord for Gaulenvatnet vert det bygd GS-veg vest for FV57. På del 2 vert FV57 flytta mot aust.

Verknadar av plan (s.52-60) vil etter planen forbetra tilhøva for mjuke trafikantar om det er skuleelevar eller forbipasserande i vesentleg grad. Utbetringar knytt til avkøyrsløse og kryss vil monleg gjere strekninga meir trafikksikker for alle typar trafikantar. ved gjennomføring

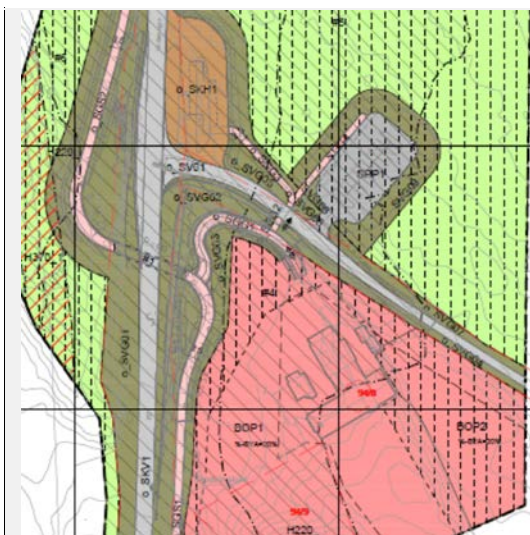
Gjennomføring av plan (s.62-69) vil skje når strekninga er finansiert i regional transportplan (RTP), mao. inne på invetseringsprogrammet for fylkesvegar. Det er i detalj skildra korleis tema som mellom anna støy, vibrasjon og luftforureining vert handtert i anleggsperioden.

Utsnitt framlegg til plan ved Skodvin skule.

Frå området kring Skodvin skule med løysing for GS-veg og kryssing av FV57.

Utbetring av kollektivområde og ny parkering på nordsida av Skodvinsvegen.

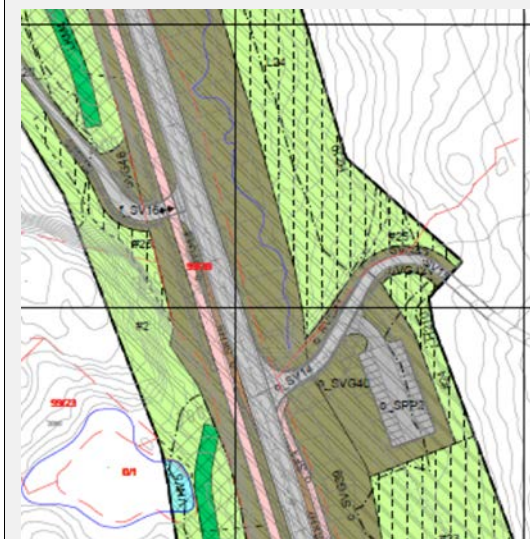
Delar av desse areala er sett av til parkering og idrettsanlegg i arealplan. Tilhøvet er skildra i plandokumenta



Utsnitt framlegg til plan kulturminne.

Frå området for parkering Skausnøya (austre side) og del av «Den Trondhjemske Postvegen.

Postvegen som kulturminne (mørk grøn) er lagt ut med eige arealbruksføremål vern av kulturmiljø/minne og med naudsynt omsynssone bevaring.



Utsnitt framlegg til plan – Vågseidet.

Frå området Vågseidet med kryssløysing mot Myking og Sævråsvåg.

Drikkevasskjelde er med som omsynssone. VA-rammeplan og førsegnene omhandlar handtering av overvatn og førebyggjande tiltak mot ureining er skildra i ROS-analysa.



Til grunnlag for framlegget til plan er det utarbeida fleire fagrapportar knytt til særskilte plantema.

Administrasjonen vil peike på nokre av desse:



Kulturmiljø

Der er nokre ulike registreringar innan for eller tett opp til planområde som gjeld kulturminne og kulturmiljø. Det sentrale elementet i området er uansett «Den Trondhjemske Postveg». Planområdet rører ved del av traséen som ligg i Nasjonal verneplan for veg. Det er utarbeida eige notat i høve til postvegen og alternativ for 2 konkrete konfliktpunkt.

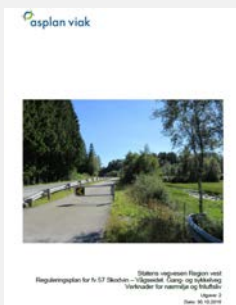
Sjå rapporten (s.12-21) for skildring og vurdering av dei ulike kulturminne og –miljø. Framlegg til tiltak i høve til dette plantema finn ein på s.22.



Ferskvatn og vassdrag

Fagrapport syner ikkje raudlisteartar eller verneverdige tihøve i planområdet. Det er likvel viktig å peike på at største negative påverknaden på artar er generelle arealendringar. Når det gjeld vatn og vassmiljø er det særleg konkrete tiltak som tørrlegging av bekkeløp, drenering og fylling av massar som er uheldig. Det er vidare peika på at moglegeheitt for fiskevandring er viktig. Ved gjennomføring er tilslamming og tilførsel av finsediment særleg viktig å unngå.

Som utgangspunkt førset ein at VA-rammeplan for anlegget skal fange opp avrenning frå vegen som kan ha skadeverknad for vassmiljøet. Ein skal arbeide for å overhalde dei miljømåla som ligg for Vassregion Hordaland.



Nærmiljø og friluftsliv

I høve til nærmiljø peiker rapporten på at samanhengande GS-veg knyter bygda saman og gjev eit trygt alternativ for ferdsel mellom bustad, skule, butikk og ungdomshus.

I høve til friluftsliv vil gjennomføringa av plan gje auka og tryggare tilkomst til innfallsportar til frilufts- og turområde.

ROS-analyse (frå konklusjon s.18)

«Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart for identifiserte potensielle uønskede hendelser. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare og ustabil grunn
- Skogbrann
- Drikkevannskilder
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods

Det er gjennom fareidentifikasjon, sårbarhetsvurdering og risikoanalyse identifisert avbøtende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn anbefales å gjennomføre for å unngå å bygge ytterligere

sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet. Såfremt de anbefalte avbøtende tiltak gjennomføres vil risiko og sårbarhet ved dette

fylkesveganlegget være tilsvarende eller lavere enn andre lignende anlegg i regionen»

Vurdering

Plandokumenta

Til framlegget til plan er det utarbeid eit naudsynt og fyldig planmateriale. I tillegg til dei vanlege og pålagte planskildring (151117), plankart (151117), føresegner (151117) samt ROS-analyse (221217) er det eit sett med fagrapportar og vegteknisk dokumentasjon. Litt av omsyn til plass er ikkje alt lasta opp på sak da det i utgangspunktet ikkje har relevans for spørsmålet om plan.

Framlegget til plan er grundig gjennomarbeida og grunnlag for ulike plantema er utarbeidd. Dei delane av materialet som er gjeld sjølve planarbeidet synast fullnøyande både i høve til det som gjeld trafikksikring og vegutforming, men og dei tilhøve som skal takast i vare lokalt. Ein ser ikkje grunn for at ein ved gjennomføring ikkje skal kunne oppnå dei målsetingane som er satt for arbeidet

ROS-analyse tar utgangspunkt i DSBs veiledning «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging» og akseptkriteria fastsett for Lindås kommune. Framstillinga av sannsyn og konsskvens er gjort på anna måte enn ein er vant med, men vurderingsanen knytt til dei 5 fare-temaene som er vurdert kjem godt fram. Adminsitarsjonen meiner at dei avbøtande tiltaka som er skildra (Oppsummering s.18) som utgangspunkt er fullnøyande. Størst risiko for skade på omgivandane er ei større uønska hending knytt til transport av farlig gods og kjemikalier. Viktige rammer ligg i VA-rammeplan og føresegnene.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/775

Reguleringsplan Hamnneset - Aurdal - Framlegg til 1.gongs handsaming

Vedlegg:

Regplan Hamnneset Planskildring 110518Regplan Hamnneset Føresegner 310518Regplan Hamnneset Plankart 290517Regplan Hamnneset ROS 160617Regplan Hamnneset Skredvurdering Oppsummering170216Regplan Hamnneset Skredvurdering Rapport 160216Regplan Hamnneset Skredvurdering Vedlegg 1Regplan Hamnneset Skredvurdering Vedlegg 2Regplan Hamnneset Skredvurdering Vedlegg 3

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Hamnneset - Aurdal, planID 1263-201612, ut til høyring og offentleg ettersyn.

1. Plandokumenta kan leggjast ut utan særskilte vilkår.
2. Perioden for høyring og offentleg ettersyn i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Bakgrunn

Framlegg til reguleringsplan for Hamnneset -Aurdal tar utgangspunkt i at eigarar og

tiltakshavarar til plan har ønskje om å sikre eksisterande bruk og gje ramme for gjennomføring av nokre nye. Den bruken og utnyttinga ein ønskjer å føre vidare å leggje til rette for å utvikle noko er fritidsbustad med tilhøyrande anlegg som tilkomst, parkering, naust og kai. Det er fleire mindre delar som er samansatt og som i sum gjer det føremålsteneleg å avklare funksjon, omfang og gjennomføring i plan.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

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



Tema 3 Attraktive nærmiljø

Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse

Leggje til rette for spreidd busetnad og mindre byggjefelt i heile kommunen

Kommuneplanens arealdel (KPA 2011) har som styringsverktøy rammer for arealbruk og krav til funksjonar innan for planlagde område. Det føreslegne planområdet er i si heilhet lagt ut til arealbruksføre mål for busetnad, anlegg og samferdsle.

Arealbruksføre mål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla fritidsbustad og LNF.

Delområda på nedre sia av veg er delvis utbygde.

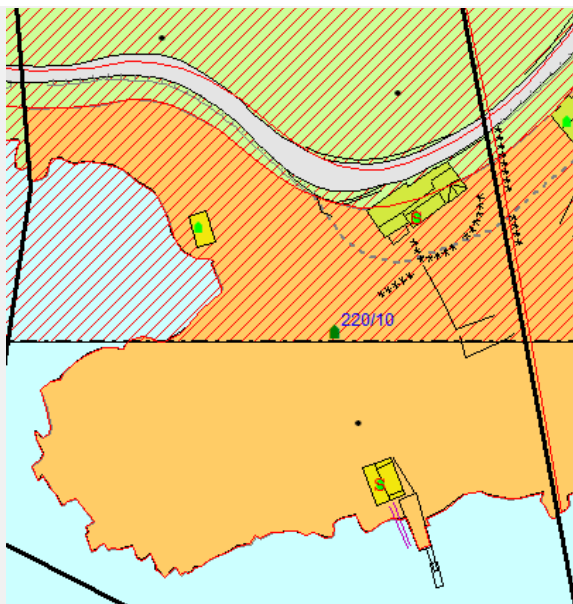
KPA har krav om at område lagt ut til fritidsbustad skal inngå i detaljplan før vidare tiltak. KPA sett vidare krav om tomtestorleik, utnytting, bruksareal og byggjehøgde.

Det er ikkje særskilte krav til vatn, avlaup og overvatn i KPA. Dette er ikkje offentlege

anlegg i det heile.

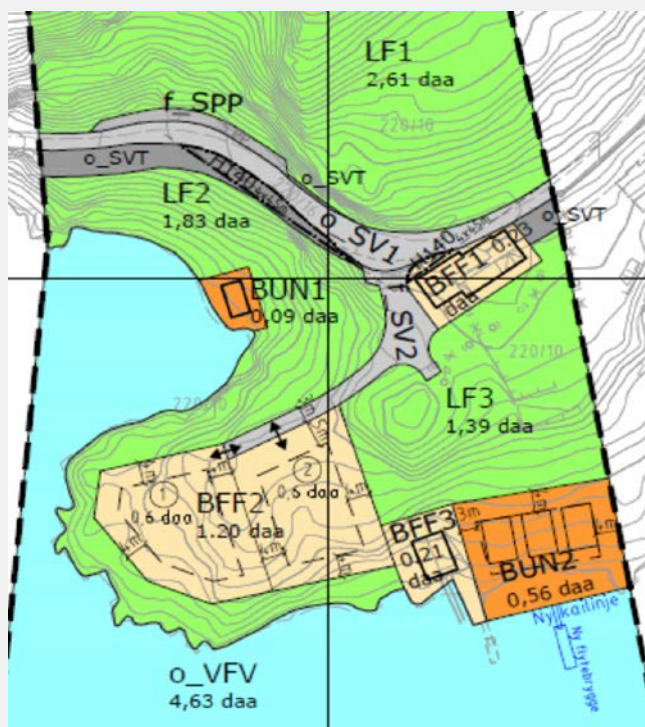
Byggjegransa i området kartlagt «funksjonell strandsone».

Sjå elles planskilddinga (s. 4-7).



Utsnitt KPA 2011-2023

Framlegg til plan



Areal på land

Legg til rette for å ta i vare eksisterande busetnad i området og utvikle eigedomen vidare slik eigarar ønskjer.

Eksisterande busetnad i området er BUN1 (naust), BFF1 og BFF3 (fritidsbutad).

Område for fritidsbustad (BFF2) og naust (BUN2) er dei planlagte nye tiltak i planområdet.

Areal i/mot sjø

Nye planlagte tiltak er kaifront i område BUN2 og flytebrygge.

Innhald i planområde

Planområde er ikkje stort, og området ligg innan for areal sett av til arealbruksføremål fritidsbustad i kommuneplanens arealdel. Området har ligget inne i arealplan ei tid og ved siste revisjon vart det lagt inn byggjegrænse i tråd med kartlegging av funksjonell strandsone. Dette gjorde det umogleg for eigar å nytta eigdommen som planlagd og ein legg no fram framlegg til reguleringsplan for den ønskja utnyttinga av eigdommen.

Planområdet er delvis utbygd og har eksisterande bygg både i form av fritidsbustad og naust. Den planlagte nye busetnaden følgjer dei rammene som ligg i kommuneplanens arealdel. Talet på naust er tilsvarande som talet einingar for fritidsbustadar.

Planoområdet på Hamnenset ligg langs den gamle hovudvegen forbi området og dagens E39 ligg i tunell bak planområdet. Det er slik sett ikkje mykje trafikk, men likvel naudsynt og løyse både tilkomst og parkering. Sjå elles planskildringa (s.8-13).

Vurdering

I det vidare tek ein berre fram plantema som er teken opp under oppstart samt seinare dialog og som administrasjonen finn særskilt grunn til å peike på. Ein syner elles til planskildringa og øvrige utarbeidde plandokument i saka.

Framlegget til plan tek i vare dei ønskje som tiltakshavar for å ta i vare eksisterande busetnad på eigedomen og utvikle som «tidlegare planlagt». Framlegget til plan fyllar dei krav og rammer som er satt i kommuneplanens arealdel. Både når det gjeld generelle føresegner (kap.1) og for dei ulike arealbruksføremåla, kap. 2 (fritidsbustad, naust, Inf og sjø).

Arealet innan for planområde er i delvis utbygd, men føremålet med reguleringa er meir å leggje til rette for vidare drift og bruk. Verknaden av dei planlagte tiltak i høve til dagens situasjon er slik sett mindre. Det er ikkje urørt område og ein finn eksisterande tiltak frå sjø og opp til vegen.



Eksisterande situasjon i området og «plassering» av dei planlagte fritidsbustadane.

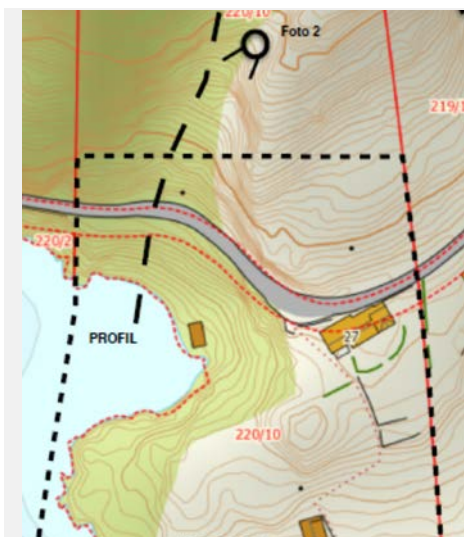
Skredvurdering

Kommuneplanens arealdel syner at delar av planområdet ligg innan for «grovkartlagt» område for ras og skred. Det er som førebuande arbeid laga skredrapport for området og ei avklaring om eventuelle hendingar vil røre ved planområdet.

Rapporten syner at det er steinsprang som kan utgjere ein riskio og fare i kanten av planområde og med ei mest sannsynleg falllinje som vist i utsnitt.

Sannsynet vurderast som så lavt at det skal vere fullnøydande tryggleik i høve til krav i TEK10

«Dette betyr, etter vår tolking av veiledningen til TEK10, at både parkeringsplasser og området på nedsiden av vegen, med eventuelt naust/kaianlegg, vil



ha tilfredsstillende sikkerhet mot skred (S1).

De planlagte hyttetomtene, og øvrige områder, ligger i et ikke skredutsatt område.»

Frå Skredrapport (INSTANES, 16.2.2017)

Byggjegrænse mo sjø

Eigedomen og området har vore lagt ut med arealbruksføremål fritidsbustad ei tid. Ved siste revisjon av arealplan vart kartlegging av funksjonell strandsone lagt til grunn for å setje byggjegrænse mot sjø. For dette området som er lagt ut til fritidsbusetnad vart det naudsynt med reguering for å eventuelt fastsetje eiga byggjegrænse.

Temaet har fulgt plansaka frå starten og administrasjonen inntilte i utgangspunktet på avslag for oppstart av planarbeidet. Plan- og miljøutvalet handsama spørsmålet om oppstart i sak 107/16, 13.8. 2016, og stilte seg positiv til oppstart av planarbeid. Mellom anna med grunngjevinga:

«Ein vurderer at området kan byggast ut på ein skånsam måte som ikkje vil kome i konflikt med dei verdiane det nasjonale strandsonevernet er sett til å ivareta. Detaljar for utbygginga vil bli vurdert seinare i planprosessen.»

Vurderinga av «skånsam måte» ligg på bordet no. Som kjent ligg rammene for byggjegrænse klår. I utgangspunktet gjeld 100m-regelen som byggjegrænse uavhenging av planføremål. Gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan elles kan det fastsetjast anna byggjegrænse.

I kommuneplanens arealdel har ein som utgangspunkt i byggeområde lagt inn byggjegrænse lik grænse for funksjonell strandsone der denne finst, jfr. 1.10 (førsegn). Vidare er det heimel for å setje ei anna byggjegrænse gjennom godkjenning av reguleringsplan, jfr. 1.1. Skildring av dei planlagte tiltaka elles skal vere i tråd med dei rammene som er satt i arealplanen.

Administrasjonen ønskjer ikkje i utgangspunktet å vurdere «skånsam måte» på anna vis enn å stadfeste at framlegg til reguleringsplan er i tråd med rammene i overordna plan. Plasseringa av nye tiltak innan for planområdet synest vidare som fornuftig og konservativ om ein kan seie det slik. Med det meiner me at plasseringa utfordrarar ikkje estetikk eller landskap i vesentleg grad.

Føresegnene er detaljert utforma om korleis eigar må folhalde seg når det gjeld byggjegrænse, både når det gjeld søknadsplichtige tiltak og mindre tiltak (sjå føreseigna § 2.1).

Plandokumenta

Til framlegget til plan er det utarbeid planskildring (11.5.18), plankart (29.5.17), føresegner (31.5.18) samt ROS- og skredanalyse (hhv. 16.6.17 og 16.2.17). Kravet om skredanalyse i

tillegg til ROS følger av kommuneplanen og er knytt til registrerte område med omsyn for skred- og ras.

ROS-analyse syner at det er nokre tilhøve som hamnar i gul sone. Desse gjeld at det ikkje er tilgjengelege data knytt til radon, mogleg havstigning og stormflo, bortfall av elektrisitet og sikring av brønn til ekststerande fritidsbustad. Dei skildra tiltaka for vidare bruk og nybygg i planområde skal vere tilstrekkelege for å bøte på desse tilhøva. Skredrapporten syner at dei eksisterande bygga og planlagte nye ikkje ligg i ras- eller skredutsatt område.

Når det gjeld tekniske anlegg er det ikkje offentleg vatn og avlaup i området. Området er i delvis utbygd, men kan utviklast noko. Det ligg som krav i føresegna at før nye tiltak kan gjerast i delområda BFF2 og BUN2 må det utarbeidast og godkjennast ein samla plan for vatn, avlaup og overvatn. Vidare må naudsynte tiltak knytt til tilkomst og parkering vere ferdig oppareid.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
084/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	18/342

2. gangs handsaming av reguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801

Vedlegg:

E39 Mundalsberget bomstasjon planomtale - 2018-05-31
E39 Mundalsberget bomstasjon planføresegn 2018-03-07
E39 Mundalsberget bomstasjon plankart - A3 - 2018-03-07
D2-2 Notat Fjellskjæring ved stasjon 4 Mundalsberg
30608 E39 Mundalsberget, Lindås. Vurdering av isproblematikk i bergskjæringar
9-E39-99-E39-109-E39-11
Uttale til offentleg ettersyn - E39 Mundalsberget bomstasjon - Detaljregulering - planID 1263-201801
Kommentarar - Detaljreguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon - PlanID 1263-201801
Kunngjering 1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 07.03.2018 og plankart datert 07.03.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for E39 Mundalsberget bomstasjon har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 07.04.2018 til 19.05.2018. Det kom inn til saman 3 merknader til planframlegget. I tillegg har råd og utval uttalt seg til saka. Fylkesmannen i Hordaland har merknader knytt til ROS-analysa som er utarbeidd for planområdet, medan grunneigarar som er naboar til planen har merknader mellom anna knytt til moglegheit til tilkomst til skogsområda ovanfor og nedanfor området.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

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

Saksnr	Utval	Type	Dato
Saksbehandlar		ArkivsakID	
Christian H. Reinshol			

1. gangs handsaming av reguleringsplan E39 Mundalsberget bomstasjon, plan-id 1263-201801

Vedlegg :

Oversendingsbrev E39 Mundalsberget bomstasjon planomtale 2018-03-07 E39 Mundalsberget bomstasjon planføresegn 2018-03-07 E39 Mundalsberget bomstasjon plankart - A3 - 2018-03-07 BKK Fiskarlaget Fylkesmannen Grunneiere v Kvamme NVESVV

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

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

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

.....

Plan- og miljøutvalet - 045/18

PM - behandling:

Rådmannens framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

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

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

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 017/18

RMNF - behandling:

Orientering til saka v/Christian Reinshol-rådgjevar Plan

Ingen merknader, samrøystes.

RMNF - vedtak:

Uttale i RMNF:

Ingen merknader.

Eldrerådet - 011/18

ER - behandling:

Anna K.Valle er ugild i denne saka og deltok difor ikkje under handsaminga,

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

ER - vedtak:

Eldrerådet har ingen merknader til planen.

Levekårsutvalet - 021/18

LE - behandling:

Vara Anna K. Valle-Sp sa seg ugild i handsaming av denne saka.

Ingen merknader, samrøystes.

LE - vedtak:

Ingen merknader.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

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

Forslaggstillar for planframlegget er Statens vegvesen som også har utarbeidd planframlegget.

Hovudføremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av bomstasjon like aust for tunellmunninga til Mundalsberg tunellen. Planen omfattar naudsynt areal for bomstasjon med teknisk utstyr, tilhøyrande parkering for service og tilkomst for vedlikehald. Tiltaket inngår som ein del av Nordhordlandspakken, som vart vedteken i Stortinget hausten 2017. Reguleringsplanen vil skape grunnlag for grunnnerverv då ein ikkje har lykkast i å kome til avtale om grunnavståing med grunneigarane i området.

Området som vert regulert er på om lag 4,8 dekar og er i kommuneplanen sett av til veganlegg og LNF-område. I planen vert det sett av areal til køyreveg med same storleik som i dag og naudsynt areal til etablering av tekniske anlegg og sikring av desse i føremål for annan vegggrunn. På sørsida av vegen kan det verte aktuelt med støttemur for å sikre tilkomst på utsida av dagens betonggjerde.

Planframlegget skal legge til rette for etablering av ein av 5 bomstasjonar som er planlagt i samband med oppstart av Nordhordlandspakka. Tiltaket i seg sjølv er lite fysisk, men vil gje verknader for storsamfunnet i form av bompengeneinnkrevjing som skal legge grunnlag for vegutbetringar i Nordhordland. Ein kunne normalt ha etablert anlegget etter veglova, men som følgje av at ein ikkje har kome til einigheit om grunnavståing for etablering av bomstasjonen har ein måtte regulere arealet.

Topografien i området er bratt, og det er i nord grøft og fjellskjæring langs vegen, medan det mot sør er ei bratt skråning. Det er ikkje registrert tilkomst til friluftsområde i planområdet. På både oppsida og nedsida av vegen er det rik edellauvskog, men det er vurdert som lite truleg at denne er drivbar i vesentleg grad grunna vanskeleg topografi. Det er vidare registrert ulike artar med stor forvaltningsinteresse i nærleiken av planområdet, i tillegg til at rik edellauvskog er ein viktig naturtype. Tiltaka som er planlagt vil ikkje råke naturverdiar i vesentleg grad, då området alt er bygd ut med infrastrukturtiltak og planlagde inngrep utover eksisterande tiltak er små.

Det er utarbeidd ROS-analyse for planområdet, der 7 faremoment er avdekka. Sikring med omsyn til steinsprang er omtala i analysen og må takast omsyn til i samband med etablering av bomstasjonen. Vidare er det peika på behov for gjerde for sikring av ny tilkomststi frå parkeringslomme til teknisk anlegg for bomstasjonen. Fare for syklistar i samband med anleggsarbeidet er også trekt fram som mogleg faremoment, og naudsynte tiltak for å sikre tryggleik må gjerast i anleggsperioden. Det er vidare registrert andre faremoment som ligg til planområdet, men som ikkje vert endra som følgje av etablering av bomstasjonen utover tiltak i anleggsfasen.

Det har kome inn merknader frå offentlege mynde og interesseorganisasjonar til oppstart av reguleringsplanen, i tillegg til merknad frå berørte grunneigarar. BKK har merknad knytt til kraftlina og eventuelt behov for nettstasjon, men det vil ikkje vere behov for ny nettstasjon og planlagde tiltak vil ikkje ha verknad for kraftlina som går over området. Grunneigarane som vert berørt av tiltaket har kome med merknad der dei går inn på ulike tema. Dei ynskjer at sti som går på tvers av E39 vert vurdert vidareført. Vidare peiker dei på at ved- og skogteigar ved E39 er ein del av verdigrunnlaget til eigedomane og eit ressursgrunnlag for all framtid. Ulik verddivurdering av dette mellom grunneigarane og Statens vegvesen er årsaka til at ein ikkje har funne fram til ei minneleg ordning med grunnavståing. Vidare peiker grunneigarane på at det kan vere tvil knytt til eigarforhold til grunnen i området og ynskjer at dette vert avklart. Avslutningsvis ynskjer grunneigarane at det må gjerast konsekvensutgreiing i samband med planarbeidet på bakgrunn av ovanforståande tema. Statens

vegvesen har kommentert at planlagde tiltak ikkje vil ha verknad for dagens situasjon og tilkomst til sti og høgspenst. Vidare peiker vegvesenet på at det i dag ikkje er høve til å hente ut skog frå 193/1-5 og 194/1-5 via planområdet og at dette difor heller ikkje vert regulert inn. Ved grunnkjøp/innløyising av areal etter reguleringsplanen vil eigartilhøve og tidlegare avtalar verte lagt til grunn. Avslutningsvis viser vegvesenet til at vurdering av behov for konsekvensutgreiing er gjort i tråd med kriterier og forskrift om konsekvensutgreiing og at punkta som vert teke opp i merknaden ikkje vil påverke desse vurderingane.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom framlegget til reguleringsplan for E39 Mundalsberget bomstasjon 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:

I kommuneplanen er det aktuelle planområdet sett av til vegføremål og LNF-føremål. LNF-føremålet som ligg inntil vegen er i stor grad påverka av infrastrukturen til vegen i dag, og det er ikkje planlagd større inngrep i LNF-området utover etablering av tilkomststi på sørsida av vegen. Administrasjonen kan ikkje sjå at ei endring frå LNF til anna veggrunn grøntareal for størstedelen av det aktuelle arealet vil ha vesentlege konsekvensar då arealet per i dag vil vere utfordrande å drifte som skogsareal.

Trafikk og parkeringstilhøve:

Bomstasjonen kjem tett opp til tunellmunninga for Mundalsbergtunellen, men dei tekniske installasjonane vil ha liten til ingen verknad for trafikkbiletet slik det er vurdert i ROS-analyse. Skulle det verte innført rushtidsavgift eller liknande har dette vist seg å kunne påverke trafikkavviklinga andre stader, men per no er dette ikkje eit verkemiddel som er planlagt for dette bompengeprojektet. Parkering for service på bomstasjonen vil skje i eksisterande lomme rett utanfor tunellen. Plasseringa av lomma er ikkje den beste trafiksikkerheitsmessig, men i dagleg drift vil bruk av lomma vere sporadisk og administrasjonen kan ikkje sjå at plasseringa vil vere spesielt uheldig.

ROS-analyse, naturmangfald og folkehelse:

Det er utarbeidd ROS-analyse for området, som viser at det er nokre tilhøve som hamnar i gul og raud sone. Det er etter administrasjonen si vurdering skildra tilstrekkelege tiltak for å bøte på dei tilhøva som er avdekka. Administrasjonen meiner likevel at krav til fjellsikring før etablering av galge for bomstasjonen bør vere med inn i føresegnene for planen, for å sikre at dette vert utført. Vidare meiner administrasjonen også at det må vere eit krav at sikring av tilkomststi på sørsida av vegen må verte ferdigstilt samstundes med stien for å ivareta tryggleiken.

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

Når det gjeld naturmangfald, kan ikkje administrasjonen sjå at tiltaka i samband med veganlegget vil ha noko verknad for naturmangfaldet. Planframlegget vil soleis ikkje kome i konflikt med §§8-12 i

naturmangfaldlova. Når det gjeld folkehelse vil ikkje tiltaket medføre spesielle verknader for folkehelsa.

Merknader til oppstart:

Grunneigarane som vil måtte avstå grunn til veganlegget har kome med merknad til oppstart, der dei mellom anna peiker på at dei ynskjer vurdering på vidareføring av sti, verdi av skogteigar ved vegen, eigartilhøve for grunnen og at dei ynskjer at dei tema som vert trekt fram vert konsekvensutgreidd. Administrasjonen er einig i vegvesenet sine vurderingar knytt til dei ulike tilhøva. Etablering av bomstasjon vil ikkje ha noko verknad på tilhøve knytt til stien som vert omtala. E39 er allereie etablert, og vurdering av vidareføring av sti burde vere utført i samband med bygginga av E39. Slik administrasjonen vurderer det, vil ei reetablering av sti medføre å etablere ei mogleg kryssing av E39 på eit trafikkfarleg punkt. Alternativ trasé til dømes over tunellen frå parkeringslomma i sør med påkopling til kraftlinetraseen på nordsida av vegen kunne ha vore mogleg. Administrasjonen vil uansett påpeike at parkering i den aktuelle lomma etter tunellen ikkje vil vere å tilrå utover den sporadiske bruken knytt til service på anlegget. Ein slik situasjon vil kunne skape fleire uønskte trafikkfarlege situasjonar.

Vidare har administrasjonen teke ei førebels vurdering av verdi av skogen i dette området, og ut i frå dårlege driftsforhold med sterkt skråande terreng kan ein ikkje sjå at det er spesielle verdiar knytt til skogsdrift som medfører trong for eigne utgreiingar. Når det gjeld eigarforholda for området vert dette privatrettslege tilhøve som må vurderast i avtale om kjøp av grunn og er ikkje noko kommunen tar stilling til i reguleringsplansaka. Tilhøve knytt til konsekvensutgreiing vart vurdert i oppstartsmøtet, og ein kan ikkje sjå at det ligg føre inngrep av ein storleik som tilseier at tiltaket skal konsekvensutgreiast etter forskrifta. Det er heller ikkje naturverdiar eller andre tilhøve som krev spesielle utgreiingar etter det administrasjonen kan sjå. Det er registrert rik edellauvskog i området, men storleiken på tiltaka som skal gjerast føreset ikkje at det er inngrep som fordrar konsekvensutgreiing for naturverdiar. Som tidlegare omtalt vil vurdering av verdi for eigedomane som skal ervervast fastsetjast som ei privatrettsleg sak, og kommunen kan ikkje sjå at den aktuelle skogen har noko spesiell verdi som krev større utgreiingar grunna dårlege driftstilhøve knytt til skogen.

Oppsummering:

Administrasjonen har gått gjennom planframlegget og har nokre presiseringar og framlegg til endringar i planen. Endringane går på å sikre i føresegnene at naudsynt sikringsarbeid knytt til steinsprang og mogleg fallulykke vert opparbeidd før galge vert bygd og tilkomststi vert teken i bruk. Vidare følgjer administrasjonen vegvesenet sine vurderingar knytt til innkomne merknader. Administrasjonen rår til at planen vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn med dei tilrådde endringane.

Gjennomgang av merknadar og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 13.06.2018

Det kom inn merknadar frå til saman 3 offentlege mynde og naboar i høyringa saka har vore gjennom. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadane og uttalar vert gått gjennom

under.

1. *Hordaland fylkeskommune* har ingen merknader i saka, men gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2.ledd som omtalar funn av kulturminner.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Fylkesmannen i Hordaland* har merknader til ROS-analyse til planen der dei etterlyser betre strukturering og vurdering av avbøtande tiltak for tilhøve som hamnar i raud og gul risiko. Dei saknar også referansar til kunnskapsgrunnlaget for ROS-analyse.

Administrasjonens vurdering: ROS-analyse er supplert og endra i tråd med Fylkesmannen sin merknad til planframlegget.

3. *Nils H. Kvamme* har på vegne av grunneigarane på på gardane Øvre og Nedre Mundal kome med merknad til planen. Kvamme peiker på at det er etableringa av E39 som har gjort skogen verdiløst grunna manglande tilkomst til denne. E39 vart bygd utan at Statens vegvesen har fått grunnerverv på veggrunnen og det bør ikkje byggjast ut vidare på eit slikt grunnlag. Grunneigarane ynskjer tilgang til eigen grunn frå lomma ved tunellmunninga og at ein kan køyre ut på oppsida av E39 ved den utkøyringa som er om lag 250 meter austom tunellmunninga. Ved tilgang til desse vil ein kunne hente ut vilt og tømmer/ved frå skogområda grunneigarane har i tilknytning til E39.

Kvamme peiker også på at det må gjerast lik vektlegging av både veg og LNF-område i reguleringsplanen. Avslutningsvis peiker Kvamme på at den aktuelle stien gjennom området ikkje er broten på oppsida av planområdet og etterlyser tiltak for å registrere eller videreføre stien i noverande planarbeid og tidlegare ved etableringa av E39.

Administrasjonens vurdering: Statens vegvesen har lagt fram kart frå det dei meiner er grunnerversprosessen som skjedde på 1970-talet i samband med etableringa av E39. Administrasjonen meiner at dette uansett er privatrettslege tilhøve som må ordnast mellom partane, og at kommuneplanen no har opna for vegføremål på den aktuelle strekka. Når det gjeld verdi på skog så er dette vurdert i samband med at saka var oppe til første gangs handsaming, og konklusjonen frå landbruksavdelinga i kommunen var at skogen var lite drivverdig mellom anna grunna sterkt skråande terreng. Administrasjonen ser at det vil vere mogleg å ta ut mindre mengder med tømmer/ved frå områda for eige forbruk eller småskala sal av ved. Det same gjeld uttak av vilt frå området. Administrasjonen meiner likevel at det er vegvesenet som vegmynde som må vurdere trafiksikring ved dei aktuelle områda som vert sett fram som aktuelle for

tilgang frå grunneigarane. Slik vegvesenet ser det er auka bruk utover naudsynt vedlikehald av bomstasjonen og tunellen ikkje tilrådeleg ut i frå trafikksikringsomsyn. Administrasjonen ser det som ei føremon om partane kan finna fram til ein avtale om bruk av desse lommene for naudsynt ærend i høve uttak av tømmer/vilt, men meiner at dette er tilhøve som ikkje er naudsynt å regulere i plansaka då det kan styrast uavhengig av vegvesenet gjennom avtalar og vegtrafikklova. Administrasjonen kan ikkje tilrå ei løysing med parkering/bruk av lomma når dette er vurdert som trafikkfarleg av vegmynde. Når det gjeld tilgang til eller vidareføring av stien vart også dette vurdert i samband med første gangs handsaming av planen, der administrasjonen ikkje kan sjå at det vil vere tilrådeleg å leggje til rette for ei tilkomst til stien frå E39 grunna trafikkfaren som vil kunne oppstå i samband med dette. Ei vidareføring av stien på oppsida av tunellen kunne vore eit alternativ, men dette vil truleg vere utfordrande å etablere og truleg kostbart i høve nytteeffekten det vil gje. I tillegg vil ei tilrettelegging i dette området kunne føre til uønskt trafikk av mjuke trafikantar i området rundt tunellmunninga slik administrasjonen ser det.

4. *Levekårsutvalet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

5. *Eldrerådet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

6. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore på høyring i 6 veker og det kom inn 3 merknader til planframlegget i tillegg til uttalar frå råd og utval. Fylkesmannen hadde merknader knytt til ROS-analyse til planen, medan grunneigarane i området rundt planområdet hadde merknader knytt til rettigheter til grunn og tilkomst til skogområda på opp- og nedsida av E39.

Når det gjeld ROS-analyse har denne vorte retta opp i tråd med Fylkesmannen sine kommentarar slik at utfordringar både i etablerings- og driftsfase er tilstrekkeleg omtalt. Vidare er det skildra betre korleis dei ulike identifiserte risikomomenta er tenkt handtert som følge av planframlegget. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er moment i ROS-analyse som no ikkje er tilstrekkeleg belyst.

Grunneigarane i området har merknader knytt til eigarskapet til grunnen E39 går på, og i kva grad denne er frigitt til vegvesenet i samband med etableringa av E39. Dette er i utgangspunktet privatrettslege tilhøve som reguleringsplanen ikkje tek stilling til. Reguleringsplanen skal legge til rette for ein framtidig situasjon der ein legg opp til at naudsynte steg for erverv av grunn eventuelt må brukast for gjennomføring av planen. Då etableringa av bomstasjon i området er vedteke politisk, meiner administrasjonen at det må leggjast til rette for at denne kan etablerast gjennom reguleringsplanen som i neste omgang vil kunne legge grunnlag for ekspropriasjon av naudsynt areal. Det vil då verte eit privatrettsleg tilhøve mellom grunneigarane og Statens vegvesen å avtale kompensasjon i høve grunnerv.

Når det gjeld tilgang til areala på opp- og nedsida av E39 som grunneigarane ynskjer, kan ikkje administrasjonen sjå vekk i frå dei faglege argumenta Statens vegvesen kjem med i høve trafikksikring og korleis auka bruk av lomma ved tunellmunninga vil slå ut i høve potensiell trafikkfare. Administrasjonen er usikker på om aktivitet knytt til uttak av vilt og tømmer/ved vil vere vere av ein hyppigheit som tilseier ei høg grad av farlege situasjonar, men er einig med vegvesenet at ein bør unngå å etablere ein situasjon der bruk av lomma som parkeringsplass for anna bruk enn naudsynt vedlikehald for bomstasjonen eller tunnelen. Får ein etablert ein situasjon der det er oppfatta at ein kan nytte lomma til parkering for til dømes friluftsføremål eller anna bruk, kan ein fort få ein situasjon der fleire enn grunneigarane tek seg til rette med bruk av lomma og soleis ein større auke i potensielt trafikkfarlege situasjonar knytt til tunellmunninga. Når det gjeld alternativ tilkomst til områda på oppsida av E39, ligg dette utanfor planområdet og er ikkje tilhøve som vil verte vurdert i dette planarbeidet. Dette vil også vere eit tilhøve som må vurderast privatrettsleg og også av vegvesenet som vegmynde på den aktuelle staden.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget som ligg føre er gjennomarbeidd og tar for seg dei viktigaste problemstillingane innanfor planområdet. Det er Statens vegvesen som er vegmynde for det aktuelle området, og administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre tungtvegande nok grunnar for å regulere dei aktuelle areala på anna vis enn det vegvesenet føreslår. Ei avklaring av rettigheitar og eventuelle alternative tilkomstar til eigedomane som ligg rundt E39 på strekka må avklarast privatrettsleg mellom vegvesenet og dei aktuelle grunneigarane. Reguleringsplanen legg til rette for etablering av bomstasjonen med naudsynte driftsfunksjonar og naudsynt sikring av planområdet knytt til rasfare og trafikksikring. Administrasjonen vil rå til at kommunestyret godkjenner planframlegget slik det ligg føre.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	15/4199

Mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704

Vedlegg:

Mindre reguleringsendring_omtale_05.04.2018Bestemmelser - revidert 05.04Mindre reguleringsendring_plankart_05.04.2018Høyring for mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704Høyring for mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik landbasert akvakulturanlegg - Uttale (L)(2494750)(1).pdfMerknad til mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704Uttale - Lindås - Bjørsvik - landbasert akvakulturanlegg - Mindre endring av reguleringsplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Bjørsvik, landbasert akvakulturanlegg, plan-id 1263-200704, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 05.04.2018 og plankart datert 05.04.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Ny § 2.8: Utfylling i sjø vert ikkje tillate i gyteperioden til torsk, januar til april. Ved søknad om utfylling i sjø skal det dokumenterast kva tiltak som skal gjerast for å avgrense spreining av partiklar frå utfyllinga.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Multiconsult AS har på vegne av Lerøy Vest søkt om endring av reguleringsplanen, der ein ynskjer å legge til rette for ei forlenging av hall B som no er under bygging. Denne forlenginga kjem inn i eit område der «Ishuset» tidlegare stod. For å kunne gjere dette må byggegrensa i gjeldande plan justerast, noko som må takast gjennom ei mindre reguleringsendring.

Administrasjonen har bede om at ein i denne samanhengen også oppdaterer planen i høve tidlegare dispensasjonsløyver som er gitt for anlegget og allereie er bygd ut. Vidare tilpasser ein planen til eigedomsgrenser og eksisterande bygg. I området mot aust og eigedom 229/1-2 går plangrensa no delvis i eigedomsgrensa. Denne justeringa er innanfor areal regulert til akvakultur i kommuneplan. Det vert presisert at byggegrensa ikkje går nærmare grensa til 229/1-2 enn det den gamle planen opna for. Vidare vert det sett inn utnyttingsgrad for anlegget, noko som har mangla i opphavleg plan.

Grundig gjennomgang av endringane i planen og tidlegare dispensasjonar som er gitt går fram av vedlagte planskildring for den mindre endringa. Det er også utarbeidd ROS-analyse for planområdet på bakgrunn av at det sidan planen er vedteken har kome inn ny informasjon knytt til rasfare i området.

Søknaden om mindre endring har vore på høyring i 3 veker, og det kom inn til saman 4 merknader til planframlegget, 3 frå offentlege mynde og ein frå nabo. Merknadane vert gjennomgått og kommentert nedanfor.

1. *Fylkesmannen i Hordaland* er positiv til at ein ynskjer å gjere tiltaket som ei mindre reguleringsendring og at planen samstundes vert oppdatert slik at han er i samsvar med tidlegare gitte dispensasjonar.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

2. *Statens vegvesen* kan ikkje sjå at planendringane vil ha vesentleg verknad på vegtilhøva eller trafikkmengda inn til planområdet og har difor ikkje merknader til planendringa.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering.

3. *Fiskeridirektoratet* peiker på at det er registrert gytefelt for torsk i Osterfjorden som er verdisett som regionalt viktig. Det er viktig at utfyllingsaktivitet i sjø vert avgrensa i gytetida til torsken som i hovudsak er frå januar til og med april. Avbøtande tiltak bør nyttast for å avgrense spreieing av partiklar. Dette bør takast inn i føresegnene til reguleringsplanen.

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen foreslår at det vert teke inn føresegn knytt til avgrensing av tiltak i gyteperioden og at ein ved utfylling i sjø skal dokumentere tiltak mot spreieing av partiklar.

4. *Anne Lise Fjelde Skjelvik og Bjarne Magnar Trefall* peiker på at dei eig tilstøytande eigedomar på oppsida av akvakulturanlegget, der deira område hovudsakleg er vist som utløyingsområde for steinsprang i overkant av anlegget. Dei viser vidare til at ein for å kunne ha byggegrensa som vist på plankartet, har ein måtte gå inn på deira areal. Arbeidet med fjellsikring på Lerøy sin eigedom foregår tett opptil og også inn på Skjelvik og Trefall sin eigedom. Dei føreset at dersom Lerøy har bruk for ein del av deira eigedom for å kunne utnytte sitt areal, vil dei også vere villige til å inngå avtale med dei. Om dei ikkje ynskjer å inngå avtale må dei berre bruke den delen av deira eigen eigedom som kan sikrast frå eigen eigedom.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld naudsynt fjellsikring for å kunne ta anlegget i bruk, føreset administrasjonen at Lerøy har dei naudsynte privatrettslege avtalane som trengs for å etablere naudsynt fjellsikring for anlegget. Det er i føresegnene fastsett at naudsynt sikring må etablerast for å ta i bruk anlegget og det er opp til tiltakshavar å sikre seg naudsynte rettar for dette.

Vurdering

Administrasjonen er positiv til den aktuelle endringa som vert føreslått i planen, og ser det som positivt at ein no ynskjer å rydde opp i plangrunnlaget og få ein reguleringsplan som skildrar dei faktiske inngrepa som er gjeve løyve til på anlegget sidan det vart etablert. Administrasjonen vurderer at endringa som er føreslått ikkje går ut over hovudintensjonen i planframlegget, men er å rekne som mindre justeringar av gjeldande plan.

Når det gjeld merknaden frå Fiskeridirektoratet er administrasjonen einig i at det bør leggst inn restriksjonar knytt til tidspunkt for eventuell utfylling i sjø og tiltak for å avgrense eventuell spreieing av partiklar. Administrasjonen vil føreslå følgjande framlegg til ny føresegn for å sikre dette:

- *Ny § 2.8: Utfylling i sjø vert ikkje tillate i gyteperioden til torsk, januar til april. Ved*

søknad om utfylling i sjø skal det dokumenterast kva tiltak som skal gjerast for å avgrense spreiding av partiklar frå utfyllinga.

Når det gjeld merknaden frå Skjelvik og Trefall ser administrasjonen på dette som eit privatrettsleg tilhøve som bør avklarast før eventuell sikring av anlegget vert sett i gang eller ferdigstilt. Det er krav i planen til naudsynt sikring av fjell i bakkant av anlegget.

Når det gjeld endringane som er fremja i plankart og føresegner, meiner administrasjonen at desse vil sikre framtidig utvikling av området utan fleire dispensasjonar. Gjeldande plan har mellom anna mangla utnyttingsgrad, noko som har medført at ein må ha dispensasjon for tiltak i området. Planen rydder også opp i kva tiltak som kan gjerast utanfor byggegrensa, då planen ligg i strandsona.

Administrasjonen vil rå til at planen vert godkjent av plan- og miljøutvalet slik den ligg føre, med administrasjonen sitt framlegg til føresegn som sikrar naudsynte tiltak for å verne torskestamma i området.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1695

2. gangs handsaming av reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105

Vedlegg:

PlanID201105_pnr2010323_Planskildring_23_05_2018PlanId_201105_pnr2010323-Regplan-
VEDTEKTER_23_05_182010323_Reg_plan_23_05_2018Samordna uttale med motsegn i sak -
Offentleg ettersyn - Lindås - Gbnr 125/6 m fl - Keilen vest - privat reguleringsplanTrekking av motsegn
- Lindås - Gnr 125 Bnr 6 m fl - Keilen vest - privat reguleringsplanMelding om vedtak - Austrheim
kommune sin uttale til 1. gongs offentleg ettersyn av reguleringsplan for Keilen Vest, gbnr 125/6
m.fl.-Varsel om motsegnMelding om vedtak - Trekking på vilkår motsegn til reguleringsplan - gbnr
125/6 mfl - Keilen vestFråsegn til høyring av reguleringsplan for Keilen Vest - Lindås kommuneUttale
til reguleringsplan Keilen VestMerknader til reguleringsplan for Keilen VestUttale - Detaljregulering
gbnr 125/6 mfl - Keilen VestUttale - Detaljregulering - gbnr 125/6 mfl Keilen VestMerknad til
reguleringsplan for Keilen Vest gbnr 125/6 m.fl - kunngjering 1. gangs offentleg ettersyn sendt fra
Statens vegvesenMerknad til arealplan-id 1263-201105 Keilen VestMerknader til reguleringsplan for
Keilen Vest - gnr 125/ m.fl.Klage til Plan- og miljøutvalet vedk reguleringsplan for Keilen Vest - gnr
125/ m.fl.ReguleringsplanHøyringsuttalelse vedk - gbnr 125/61 Keilen VestHøyringsuttalelse vedk
kloakknett - Keilen VestOffentleg ettersyn - Reviderte rekkefølgekrav - Gbnr 125/6 m fl - Keilen
vestFråsegn til ny høyring av reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105Merknad til offentleg
ettersyn av reguleringsplan Keilen Vest - Plan-id 1263-201105 - Endra føresegn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan Keilen Vest, plan-id 1263-201105, på følgjande vilkår:

1. Føresegnar datert 23.05.2018 og plankart datert 23.05.2018 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Tillegg til føresegnene § 0.3.3: Gangvegar inn til leikeareala skal vera ferdig opparbeidd samtidig med leikeareala.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Reguleringsplan for Keilen Vest har vore på høyring og offentlig ettersyn i perioden 27.02.2016 til 09.04.2016. Det kom inn til saman 12 merknadar til planen, derav 2 av desse var motsegner. Motsegna frå Fylkesmannen var orientert omkring bruk av strandsona som ikkje var i samsvar med overordna plan. Motsegna frå Austrheim kommune var basert på trafikktryggleik på den delen av tilkomstvegen til planområdet som går gjennom Austrheim kommune. Det vart halde dialogmøte med Fylkesmannen for å finne moglege løysingar for å kunne trekke motsegna, og resultatet av dialogen var at ein måtte redusere dei planlagde inngrepa i strandsona for at Fylkesmannen kunne trekke motsegna. Det vart vidare halde dialogmøte og synfaring med Austrheim kommune der ein konkluderte med at det var grunnlag for å trekke motsegna mot at det vart lagt inn trafikksikringstiltak langs Keilevegen på strekka som går gjennom Austrheim kommune.

Justert planframlegg med trafikksikring var på høyring frå 10.05.2017 til 07.06.2017 og det kom inn tre merknadar til dette framlegget. Austrheim kommune har trekt motsegna si til planen på bakgrunn av dialogmøtet og revidert planframlegg. Revidert løysing for strandsona som følgje av dialog med Fylkesmannen er godkjent av Fylkesmannen, som på bakgrunn av dette har trekt motsegna si.

Andre merknader i saka er relatert til tilhøve for vatn og avlaup gjennom området, mønehøgder og tap av utsikt og ynskjer om utvida naustområde.

Alle merknadane og uttalane frå råd og utval i Lindås kommune vert gjennomgått etter saksframlegget frå 1. gangs handsaming av reguleringsplanen, med administrasjonen si vurdering etter kvar merknad.

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

Saksnr	Utval	Type	Dato

Saksbehandlar Julie Daling		ArkivsakID
-------------------------------	--	------------

Detaljregulering for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10.

Vedlegg:

2010323-Plankart2010323-Regplan-
VEDTEKTER_24_3_15_RevA2010323_Planskildring_24_03_2015_RevA2010323_DokA2_illustrasjo
ner24_3_15-12010323-veg-f_V1-tegn-203

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegget til reguleringsplan for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10, kan leggst ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o_G).
2. Det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit framtidig småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
3. Justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
4. For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
5. I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
6. Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f_Lek – område.
7. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at for terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.

8. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
9. Gangvegar må avsetjast med benevning i plankartet og knytast opp med rekkefølgjekrav for opparbeiding i § 0.3.2.
10. Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som rekkefølgjekrav i § 0.3.2.

Plan- og miljøutvalet - 043/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Framlegget til reguleringsplan for Keilen Vest, del av gnr.125 bnr.6 og 10, kan leggst ut til offentlig ettersyn i medhald av Pbl § 12-10, men på vilkår om at følgjande vert endra av planfremjar før utlegging:

1. Føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o_G).
2. Det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit framtidig småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
3. Justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginngrep.
4. For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
5. I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
6. Rekkefølgjekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f_Lek – område.
7. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at for terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
8. Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell

utforming.

9. Gangveggar må avsetjast med benevning i plankartet og knytast opp med rekkefølgjekrav for opparbeiding i § 0.3.2.

10. Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som rekkefølgjekrav i § 0.3.2.

Levekårsutvalet - 041/15

LE - behandling:

Ingen merknader.

Samrøystes.

LE - vedtak:

Uttale i Levekårsutvalet - 21.05.2015:

Ingen merknader.

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne - 018/15

RMNF - behandling:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne viser til punkt 5.10 i planen, mrk. universell tilgjengelighet. Heile området og alle

planane må fylgja lova om universell utforming.

Samrøystes vedteke.

RMNF - vedtak:

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne viser til punkt 5.10 i planen, mrk. universell tilgjengelighet. Heile området og alle

planane må fylgja lova om universell utforming.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

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

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

Bakgrunn

Reguleringsplanen er utarbeidd av ingeniør Atle D. Utkilen på vegne av grunneigar Geir Kjeilen. Planområdet er på om lag 192 daa. I planen ønskjer ein å etablere 39 einebustader og 3-4 fleirmannsbustader. Totalt maksimalt 51 nye bueiningar. Innanfor planen er det også lagt til rette for småbåthamn i eksisterande naustområde. Byggjegrensa mot sjø er vurdert av planfremjar ut ifrå topografien i området og med vekt på at husa i minst mogeleg grad skal vere synlege frå sjøen.

Planen vart kunngjort oppstarta 13.04.2011. Det er halde 2 fellesmøte med naboar og grunneigarar i området. Oppsummering frå møta er at naboar og grunneigarar er positive til planane slik dei ligg føre. Planfremjar meiner at planen sikrar gode tomter utan at ein øydelegg strandsona eller turstiar. Årsaka til at planfremjar har teke tiltak i strandsona, er knytt til at eit så stort byggjefelt alikevel vil påverke bruken langs sjøen.

Det kom inn 4 merknadaer frå regionale mynde:

- 1. Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 05.07.2011*
- 2. Fiskarlaget Vest, mottatt 05.07.2011*
- 3. NGIR, mottatt 26.05.2011*
- 4. Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 19.10.2011*
- 5. Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, datert 23.03.2013*

Merknadene er kommentert av planfremjar i planskildring datert 24.03.2015 (sjå vedlagt).

Administrasjonen i Lindås kommune har hatt 2 mottakskontrollar på planen. Tema som spesielt er blitt utfordra er terrengtilpassing, ålmenta si tilgjenge i strandsona og utforming av føresegner.

Vurdering

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planframlegget er delvis støtta opp av overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (2010-2022) innanfor framtidig bustadområde B-1. Planfremjar har valgt å foreslå bustader og småbåthavn i strandsona som i kommunedelplanen (KDP) er avsett til funksjonell strandsone. Det er utarbeidd ei «illustrasjonsmappe – A2» som argumenterer for og skildrar nærmare dei tiltaka som er tenkt i strandsona. Føremåla BF6, BF7, S1, S2 og S5 er ikkje i samsvar med overordna KDP.

Det vart utarbeidd ei konsekvensutgreiing (KU) i samband med kommunedelplanprosessen for Lindåsneset med Mongstad i 2009. Det vert viktig å ta med seg dei tilrådingane som kom ut av dette overordna arbeidet. KU'en konkluderer med at «etablering av bustadområde med 30-40 bustader samla sett vil medføre liten negativ konsekvens.

Dei negative konsekvensane gjeld:

-Landskap – strandsone og landskapet langs Bakkøysundet

-Friluftsliv – som ovanfor

Konsekvensane kan reduserast til ubetydelege ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke bustadområde bakover i terrenget slik at det ikkje vert dominerande sett frå Bakkøysundet. I høve lokalsamfunnet er det viktig at området vert utbygd i eit forsiktig tempo som gjev god integrering»

FUNKSJONELL STRANDSONE

Plan- og bygningslova har generelt eit byggeforbud i 100-metersbeltet langs strandsona. Planfremjar har utgreidd tilhøvet til funksjonell strandsone i illustrasjonsmappe A2.

Lindås kommune har gjennom kommunedelplanarbeidet gjort ei grundig analyse for fastsetjing av funksjonell strandsone. I samband med handsaming av detaljreguleringsplanen er det i tillegg gjort synfaring i felt. Det vart då registrert ein tydeleg sti heile vegen langs strandsona. Denne eksisterande stien har planfremjar foreslått å flytte på framsida av dei private einebustadtomtene i BF6 og BF7 (jf. illustrasjonsmappe A2 s.6). All erfaring viser at strandsona rett framfor private einebustadtomter, har ein tendens til å verte oppfatta som privatisert. Det krev ei tydeleg tilrettelegging av tursti framfor BF6 og BF7 for at dette skal fungere for ålmenta. I tilfelle må ny trasè leggjast som føremål turveg og med rekkjefølgjekrav for opparbeiding i føresegnene.

KDP sin KU har tilrådd avbøtande tiltak for å ta omsyn til landskap og friluftsliv. Planfremjar har i illustrasjonsheftet A2 s.8 vist gjennom ein 3d modell korleis byggefeltet ligg nokså tilbaketrukket sett frå hovudfarleia. Administrasjonen vurderer tilrettelegging for bustader i funksjonell strandsone som ei inngripen i høve ålmenta sin bruk av strandsona, og vil fraråde bustader i BF6, BF7 og BF8.

SMÅBÅTHAVN

Illustrasjonsmappe A2 s.9 viser korleis utbyggjar ser for seg ei småbåthavn i form av båtbyggjar langs Brattholmen og bølgebrytar ut mot farleia. Planfremjar legg opp til naust/fellesnaust og båttopptrekk.

Tilkomst til Brattholmen er tenkt via ei mindre bru eller fylling og kulvert/rør.

Innspelet om småbåthavn vart også vurdert i kommunedelplan-prosessen i 2009: «Etablering av naust og småbåthamn vil medføre middels negativ konsekvens. Dei negative konsekvensane gjeld:

-Landskap – strandsone og landskapet langs Bakkøysundet

-Friluftsliv – som ovanfor

Konsekvensane kan reduserast ved å gjennomføre avbøtande tiltak som å trekke naust- og småbåthavnområdet nordover til industriområdet som er alt teke i bruk». I samband med kommunedelplanprosessen vart innspel om småbåthavn på eigedom 125/6 silt ut, med argument om at tilgrensande eigedom 125/44 vil høve betre då det allereie er teke i bruk med kai, naust og båthallar (jf. Norconsult sin KU kap.1.16 og 1.18).

I planskildringa sitt kapittel 3.3 har det skjedd ei mistyding av Lindås kommune sine signal. Det er rett at det gjennom kommunedelplanen er gjort ein KU av innspel om småbåthavn. Dette innspelet vart gjennom KU forkasta og ikkje avsett til føremål småbåthavn i kommunedelplanen. Administrasjonen har prøvd å formidle i undervegs møte at dersom utbyggjar ønskjer å ta inn i reguleringsplanen eit føremål som er i strid med overordna plan, så vil det automatisk kome eit krav om konsekvensutgreiing i samsvar med § 3 i forskrift om konsekvensutgreiing (FOR-20014-12-19-1726).

Administrasjonen har stor forståing for at folk som vel å bu i eit kystnært område som Keilen Vest, ønskjer å ha tilgang på båtplass i nærmiljøet. Konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med KDP for Lindåsneset med Mongstad, har tilrådd å lokalisere småbåthavn lenger nord i eit allereie etablert industriområde. Det er nyleg oppstarta ein detaljreguleringsplan for Keilen Båthavn (PlanID:1263-201404) som er i samsvar med KDP for Lindåsneset med Mongstad. Det ideelle hadde vore om dei to tiltakhavarane kunne samarbeide om utvikling av ei felles båthavn, sett frå administrasjonen sin ståstad.

Planfremjar for bustadfeltet Keilen Vest argumenterer med at det allereie er etablert naustområde i føremål N1 og N2 på gbnr.125/6 og at det vil vere naturleg å utvikle dette vidare til eit felles naust og kaiområde. «Eit godt planlagt naustmiljø vil vere positivt for alle som bur i området og hindra eventuelle konflikter med dei som alt har naust».

Administrasjonen går inn for å la tiltakshavar få prøve ut ei etablering av småbåthavn på sin eigedom og meiner dette er vist på ein tiltalende måte i illustrasjonsmappa. Det smale sundet er ikkje hovudfarleia for båtar, men det er framleis viktig å sikre at det er mogeleg å segle igjennom med mindre farkostar. Då tiltaket ikkje er i samsvar med overordna plan, vert det tilrådd å utarbeide ein grundig konsekvensutgreiing i høve tiltak i sjø. Det må utgreiast eventuell verknader for naturmangfald, havbotn, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, samt konsekvensar for landskap og friluftsliv. Planfremjar må også vise korleis ei småbåthavn forhold seg til ei tilgrensande ny småbåthavn på eigedom 125/44.

INNKOMNE MERKNADER

Administrasjonen har vurdert planfremjar si handsaming av merknadene som kom inn ved varsel om oppstart. Det kan sjå ut til at omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet, er noko ein må følgje opp vidare. Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve merknad ved oppstart av plan.

UTBYGGINGSMØNSTER

Når det gjeld utbyggingsmønster er dette teke stilling til i overordna KDP for Lindåsneset med Mongstad. Keilen Vest er avsett til framtidig bustadområde i overordna plan. Lindås kommune sin strategi når det gjeld bustadutvikling i kommunen, er at vi skal byggje opp om eksisterande senter. For Keilen Vest vil det vere relativt langt til Lindås som nærmaste senterområde (ca 14km). På den andre sida vil bustadfeltet liggje nært arbeidsplassar og servicetilbod kring Mongstad og Mongstadkrysset

(2km til lokalbutikken). Nærmaste barnehage og barneskule ligg på Kaland i Austrheim kommune (ca 3km unna).

OMSYN TIL KULTURMINNE

Hordaland Fylkekommune har gjennomført arkeologiske registreringar i området i 2012. To automatisk freda kulturminne er i planforslaget avsett med omsynssone H_730 med tilhøyrande føresegn § 6.3 (Sjå kap.6.8 i planskildringa for nærmare utgreiing).

TERRENGTILPASSING

Planfremjar har gjennom snitt og 3d illustrasjonar vist korleis byggefeltet kan tilpassast terrenget.

Terrengtilpasning er omtala i kap.6.2.1 i planskildringa. Her er mange gode intensjonar. Omsynet til terrengtilpasning vert diverre ikkje vurdert til å vere godt nok heimla i føresegnene. Planfremjar ønskjer at mest mogeleg av terrengtilpassing og utforming av kvar enkelt tomt vert overført til byggjesøknad. I føreseng §1.1 er det krav om situasjonsplan og terrengprofilar. For å ivareta terrengtilpasning, må det leggst til ei setning til §1.1 som seier at for terreng brattare enn 1:3, må det velgast ein hustype med kjellar.

Snitt HH i illustrasjonsmappe A2 viser diverre ikkje korleis vegane er tenkt lagt i terrenget. Det er relativt mange høgdemeter i dette snittet. På bakgrunn av synfaring i området og vurdering av snitt, vil administrasjonen ikkje tilrå å bygge ut tomt 06 og tomt 11. Administrasjonen konkluderer med at tomtegrensa må justerast i høve funksjonell strandsone for å unngå unødvendig store terrenginngrep. Det bør takast omsyn til fjellryggen i sør som ein markert terrengformasjon. Her bør det vere krav til at bygg vert lagt med kjellar og spesialtilpassa det bratte terrenget for å unngå for høge murar mellom eigedomane.

GRAD AV UTNYTTING OG BYGGEHØGDER

Grad av utnytting er påført plankartet for BF-områda. For dei konsentrerte bustadområda BK1 og BK2 er utnyttingsgraden sett til maks BYA 20%. Dette må også påførast i plankartet før offentlig ettersyn. Byggehøgde er oppført som maks mønehøgde i moh (meter over havet).

MUA OG KRAV TIL LEIKEAREAL

I medhald av kommunedelplanen sine føresegner § 4.23 skal det setjast av min 50 m² til felles leikeareal pr.bueining og dette skal vere opparbeidd før bustaden vert teken i bruk. Ut ifrå planskildringa sine arealrekneskap kan det sjå ut til at kravet til leikeplassareal er innfridd i planforslaget for Keilen Vest.

Rekkefølgekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare. Med omsyn til vidare handsaming i byggesak, er det for upresist å vise til ei illustrasjonsmappe. Her må rekkefølgekravet knyttast opp til ei definert gruppe av bustader på spesifiserte tomter.

Det er i illustrasjonsmappe A2 s.12 vist at det i BK1 og BK2 er avsett ca 650 m² leikeareal pr delområde. Dette framkjem korkje i plan eller føresegner. Administrasjonen vil setje krav om at det i føresegn § 1.3 vert presisert kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.

UNIVERSELL UTFORMING

Planen treng ha meir fokus på universell utforming(UU). Sjølv om UU er eit krav i Tek 10, treng ein eit fokus på dette spesielt m.o.t til fellesområde. Det er viktig for gjennomføringsevna til planen at stigningsforholda for tilkomst til fellesområda vert avklart allereie i reguleringsplanfasen. Dette gjeld spesielt tilkomst til felles naustområde og felles leikeplassar. Opparbeiding av tilkomst til felles

naustområde og leikeområde må inn som rekkefølgekrav i føresegn § 0.3.2.

OMSYNSSONE JOHAN SVERDRUP

Trasèen for rørledningen frå Johan Sverdrup er i planforslaget lagt inn som omsynssone H_190. Restriksjonar innanfor sikringssona er teke inn i føresegn §6.5. Planskildringa sitt kap.6.9 synleggjer at planlagt tunnell vil krysse gjennom/under mange av dei eksisterande borehola i området. Dette kan føre til at mange mister vassforsyninga dei har i dag. Planfremjar meiner at det vil vere naturleg å avklare løysingar knytt til vassforsyning i samarbeid med ansvarleg for Sverdrup-anlegget. Då det er ein risiko at tunnelen frå Johan Sverdrup vil kunne påverke grunnvatnet i område, vil administrasjonen tilrå at det ikkje vert lov å etablere private brønner og borehol i planområdet. Administrasjonen ser at rekkjefølgjekrav i § 0.3.2 set krav om at teknisk plan for veg, vatn og avlaup skal vere godkjent av kommunen før ein kan starte bygging av infrastruktur. Tilrettelegging for offentleg vatn vert ivareteke i denne handsaminga.

ROS

Risiko for senking av grunnvatn i samband med Johan Sverdrup oljeleidning gjennom området, burde vore omtala i ROS-kapitlet.

Konklusjon:

Planforslaget vert vurdert til å vere tilnærma godt nok til framlegging for offentleg ettersyn.

Administrasjonen vil ikkje støtte forslaget om å leggje bustader i funksjonell strandsone då det er i strid med overordna kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det vert elles vist til vurderinga ovanfor når det gjeld andre framlegg til justering av plan.

Før utlegging til offentleg ettersyn vert det sett krav om at:

- føremål BF6, BF7 og BF8 vert teke ut av planen og omgjort til grønnstruktur (o_G).
- det vert utarbeidd KU for småbåthavn med omsyn til tema landskap, friluftsliv, naturmangfald, havbotntilhøve, gjennomstrøyming i sundet ved etablering av bølgedempar, omsyn til fiskarar og sjøtrafikk gjennom sundet og samordning med eit småbåtanlegg på tilgrensande eigedom 125/44.
- justere tomtegrensene for tomt 06 og tomt 11 slik at den følgjer funksjonell strandsone og unngår unødvendig store terrenginnrep.
- For bustadområda BK1 og BK2 må utnyttingsgraden maks BYA 20% markerast på plankartet.
- I føresegn § 1.3 må det presiserast kor mange m² leikeareal pr. bueining som skal avsetjast i BK-områda.
- Rekkefølgekravet i § 0.3.3 må presiserast nærmare og spesifisere kva tomter som er knytt med krav om opparbeiding for kvart enkelt f_Lek – område.
- Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at i terreng brattare enn 1:3 må det velgast ein hustype med kjellar som kan ta opp store nivåforskjellar.
- Føresegn §1.1 må tilføyast ei setning om at tilkomst til fellesområde skal ha ei universell utforming.
- Gangvegar må avsetjast som føremål med benevning og knytast opp med rekkefølgekrav for

opparbeiding i § 0.3.2.

· Opparbeiding av universelt utforma tilkomst til N1, N2, S1, S2 og S5 må inn som rekkefølgekrav i § 0.3.2.

Gjennomgang av merknadar og uttaler til 2. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet 13.06.2018

Det kom inn merknadar frå til saman 12 offentlege mynde, lag og naboar ved dei to høyringsrundane saka har vore gjennom. I tillegg har råd og utval uttalt seg i saka. Merknadane og uttalar vert gått gjennom under.

1. *Fiskarlaget Vest* viser til at det er sentralt at grunnlaget for fiskerinæringa vert ivareteke og har generelle merknader knytt til dette. Dei peiker spesielt på at ureininga frå området må avgrensast mest mogleg. Elles viser dei til at tidlegare merknader i saka er følgt opp i planframlegget.

Administrasjonens vurdering: Avlaup frå området vil verte reinsa etter gjeldande krav når søknad om bygging vert sendt inn. Når det gjeld småbåthamna så er denne teke ut av forslaget.

2. *Bergen og Omland hamnevesen* peiker på at etablering av småbåtanlegg ikkje må hindre trygge manøvreringstilhøve forbi anlegga, men vil kunne vurdere dette betre når konkrete teikningar ligg føre. Det vert elles vist til søknadsplikta i hamne- og farvasslova § 27, fyrste ledd.

Administrasjonens vurdering: Småbåthamna er teke ut av planframlegget og vil soleis ikkje vere noko hinder for ferdsle i området. Naustareala vil ikkje kome i konflikt med manøvrering.

3. *BKK AS* peiker på at dei har høgspenlinjer og anlegg i området og ber om at det vert teke omsyn til dette og lagt inn i plankart med omsynssone. Det bør settast av areal til eventuelle nye trafostasjonar og eventuell ny trasé for høgspenlina i området.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av areal til ny trafostasjon langs hovudvegane i området. Høgspantlina gjennom området vil truleg måtte leggjast i grøft før utbygging av BK1 og BK2 då denne går gjennom desse områda. Det går fram av planmaterialet at BKK stiller seg positiv til ei slik løysing. Elektriske anlegg er elles planlagt i tråd med BKK sin merknad.

4. *Austrheim kommune* hadde motsegn mot planen basert på manglande tiltak for trafikksikring langs Keilevegen, som er tilkomstveg inn til planområdet frå fv 57. Kommunen ynskte at det vart etablert gang- og sykkelveg før eventuell utbygging av reguleringsplanen startar opp. For mange av innbyggjarane på Keilen er det meir naturleg å nytte seg av offentlege og private tilbod i Austrheim kommune då desse tilboda ligg nærare enn det tilsvarande tilbod i Lindås kommune gjer. Det må difor påreknast ein del trafikk av mjuke trafikantar på tilkomstvegen som går gjennom Austrheim kommune.

Administrasjonens vurdering: Det har vore halde dialogmøte og synfaring med Austrheim kommune, og ny formlering knytt til rekkefølgjekrav for trafikksikring har blitt formulert og godkjent av plan- og miljøutvalet. Rekkefølgjekrava inneber at det må gjennomførast siktutbetring på strekka mellom Kaland trelast og fylkesvegen før det vert gjeve ferdigattest eller bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet. Vidare skal det etablerast naudsyste fartsdumpar på strekka, minimum ein fartsdump rett etter innkøyringa til Kaland trelast. Vidare vil Lindås kommune som vegeigar sette eventuelle vidare krav til fortau/gangveg/sykkelveg, siktutbetring, fartsreduserande tiltak og veglys. Som følgje av dialogen mellom kommunane har Austrheim kommune trekt motsegna si til planen.

5. *Fylkesmannen i Hordaland* hadde motsegn mot planframlegget basert på uønskt nedbygging av strandsona med for store inngrep og privatisering. Fylkesmannen peiker på at planområdet har viktige kvalitetar når det gjeld dei verdiane Fylkesmannen er sett til å ivareta, som landskap og friluftsliv. Desse tilhøva er teke i vare i overordna plan for området og Fylkesmannen er kritisk til at ein no vil opne opp for å utfordre desse verdiane.

Administrasjonens vurdering: Det har vore halde dialogmøte med Fylkesmannen der motsegna vart gjennomgått og moglege løysingar for å kunne trekke motsegna vart gjennomgått. Konklusjon frå møtet var at Fylkesmannen ser at det er behov for ein tilkomst til dei sjønære areala i planområdet, men at dette bør skje i form av ei sterkt redusert løysing, nærare avgrensa til N2, der naudsyste fellesløysingar med tanke på brygge/utsetting av båt og eventuelt fellesbygg med naustfunksjonar kan etablerast. Sentrale utformingsgrep er også god landskapstilpassing, små terrenginngrep og at områda må vere opne for ålmenta. I revidert planframlegg er alt av småbåthamn teke ut av planframlegget, og

utbygging av naust er avgrensa til område N2, der det er høve til å sette opp ei naustrekke med krav til at nausta vert delt opp i minimum 4 boder for å kunne fungere som fellesnaust. Det er vidare lagt til rette for at det kan etablerast slipp i området. Eksisterande naust som er teke inn i planen vert vidareført og kan reetablerast i same storleik som eksisterande naust. På bakgrunn av desse endringane har Fylkesmannen trekt motsegna til planen.

6. *Hordaland fylkeskommune* er kritisk til planframlegget med omsyn til måla som ligg i regional transportplan for området. Ein legg opp til høg grad av bilbasert transport, då utbyggingsområdet ligg om lag 3 km frå næraste arbeids- og servicetilbod. Det er 1,7 km til næraste kollektivhaldeplass. Nye bustader bør plasserast i nærleik til definerte senter og kollektivstopp med frekvent tilbod. Fylkeskommunen peiker også på at det ikkje er skildra om det er trafiksikker skuleveg og at kommunen eventuelt vil vere ansvarleg for transport om skulevegen ikkje er trafiksikker.

Vidare peiker fylkeskommunen på at dei er positive til at det er teke inn gode leikeareal og knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av desse. Det vert likevel peika på at gangvegane til leikeareala ikkje er sikra opparbeidd og at gangvegane ikkje syner i plankartet. Det er heller ikkje sett krav til utforming av leikeareala og krav om universell utforming. Fylkeskommunen ber om at dette vert sikra.

Når det gjeld strandsona peiker fylkeskommunen på at dei er generelt skeptiske til utbygging i strandsona som ikkje er i tråd med overordna plan. Dei er likevel nøgd med dokumentasjonen som er lagt fram av verknadane av omdisponeringa av arealet. Ein er vidare nøgd med at eksisterande naust kan vidareførast i reguleringsplanen, men peiker på at føresegnene har manglar i høve utforming og er kritisk til at desse kan byggast ut i rekke. Ei oppstramming av føresegnene knytt til utforming av nausta med omsyn til landskap og tilgjenge for ålmenta er naudsynt. Det er heller ikkje klåre nok føresegner knytt til småbåthamna i høve kva som kan etablerast her, og ein ber om at dette vert presisert.

I høve kulturminne er fylkeskommunen nøgd med dei grepa som er gjort i planen og at funna som vart gjort er sikra tilstrekkeleg. Det vert presisert at ein bør unngå inngrep i eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter og liknande.

På bakgrunn av merknadane sine rår fylkeskommunen frå planframlegget ut i frå omsynet til areal og transport og strandsona. Fylkeskommunen ber om at det vert lågare utnytting i planområdet og at det vert utarbeidd tydelege føresegner for naturområda som sikrar landskap, terreng og ålmenta si ferdsle i strandsona.

Administrasjonens vurdering: Når det gjeld tilhøvet til areal og transport vil administrasjonen peike på at Lindås kommune har lite bustadområde som ligg tett på dei store regulerte næringsområda på Mongstad, og meiner at den aktuelle utbygginga vil kunne bidra til at fleire vil få kort reiseveg innanfor sykkelavstand til desse områda om ein skulle ynskje å busette seg nært arbeidsplassane. Alternativet for mange er busetting i Lindås eller nærare regionsenteret, og det er lite busstilbod inn til næringsområda sjølv om busstilbodet er betre langs med fv 57. Det er per i dag skuleskyss for skuleborn på Keilen og henteplassen er om lag

250 meter frå planområdet. Det er også lagt opp til betre trafikksikring langs Keilevegen, noko som vil gjere det meir attraktivt for mjuke trafikantar på strekninga.

Når det gjeld gangvegar til leikeområda, så er desse vist i plankartet. Administrasjonen vil føreslå eit tillegg til føresegnene om at gangtilkomst til leikeareala skal opparbeidast samstundes med leikeareala.

Naustområda er sterkt redusert og det er utarbeidd føresegner som sikrar at nausta vert utarbeidd etter kommuneplanen sine krav og at det vert etablert som fellesnaust.

7. *Statens vegvesen* viser til pågåande reguleringsarbeid for området frå Keilevegen til Mongstadkrysset og viser til at denne planen er under arbeid. Det er endra føresetnader for kva delar av gang-/sykkelveg som vert opparbeidd i høve planen då Statoil har gått vekk i frå å etablere oljerøyr til Mongstad gjennom området. Vegvesenet oppfordrer Austrheim og Lindås kommune til å vurdere trafikksikringsbehov for Keilevegen som følgje av dette.

Til høyringa av reviderte rekkefølgjekrav for trafikksikringstiltak, uttaler vegvesenet at det er uheldig at dei føreslåtte krava til trafikksikring vart redusert i den politiske handsaminga og at krava vart mindre målbare og forpliktande. Med omsyn til den veksten i trafikk som planen legg grunnlag for, bør ein gjere ei ny vurdering av tryggleiken til dei mjuke trafikantane i området.

Administrasjonens vurdering: Trafikksikringstiltaka som ligg inne i planframlegget er vedteke politisk og administrasjonen har fremja si innstilling til trafikksikringa for Keilevegen. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle endringar i tilhøva som har endra seg sidan sist saka var til politisk handsaming og vil forholde seg til det vedtaket plan- og miljøutvalet gjorde i saka.

8. *NGIR* har generelle merknader knytt til avfallsløysingar i området. Det er krav til tilkomstvegar og hente plassar, avsetting av areal til nok spann for hushaldningane og krav til drift av veg som renovasjonsbilen skal bruke.

Administrasjonens vurdering: Det er sett av godt med areal til hente plassar for buss i området. Det er krav til fast dekke på vegane og desse vi verte drifta på vinterstid. Med unntak av Lek2 er areala avskilt frå leikeplassar. Administrasjonen meiner likevel at sidan Lek2 ligg plasser på baksida av hente plassen for buss og ikkje ut mot veg, så vil tryggleiken vere tilstrekkeleg ivareteke.

9. *Laget Kjeilen felles kloakk* ynskjer avklaring med utbyggjar knytt til etablert

kloakknett i området og tilhøvet til nye anlegg.

Administrasjonens vurdering: Det er omtalt i planskildringa at dagens anlegg vil ha kapasitet til om lag 30 einingar, men at ein med utbygging må vurdere heile anlegget på ny for å få ei funksjonell løysing. Det må etablerast nytt reinseanlegg for avlaup frå området, innslaget for dette vert vurdert ved godkjenning av VA-rammeplan ved byggesaka.

10. *Tor Halvor Halvorsen* er positiv til at BK1 og BK2 vert lagt inn på hans eigedom, men forutset at dei vert innløynt til verdi for regulert bustadføremaal. Halvorsen er også positiv til område N2, men ynskjer at arealet vert utvida med 10 meter for å kunne utnytte området meir fornuftig.

Administrasjonens vurdering: Oppkjøpspris for arealet knytt til BK1 og BK2 er privatrettsleg og ikkje noko reguleringsplanen tek stilling til. Her må partane avtale pris og sette verdi etter skjønn seg imellom. Når det gjeld område N2 så ligg det føre motsegn til dette området, og det totale arealet er skrenka inn som følge av dialogen med Fylkesmannen. Dette er eit krav for å få reguleringsplanen vedteken og utviding vert soleis ikkje vurdert.

11. *Ole Morten Eilertsen* peiker på at det på informasjonsmøtet om reguleringsplanen vart informert om at det ikkje ville kome noko bygg i forkant av eigedomen hans, og at det ikkje skulle gå ut over eksisterande hus. Slik planframlegget ligg føre, vil han miste heile utsikta frå frå tomte. Huset til Eilertsen ligg på kote 40 moh, medan maks mønehøgde på tomt 9 i forkant er på 45 moh. Eilertsen ynskjer at planen vert endra slik at ikkje heile utsikta fell vekk.

Vidare peiker Eilertsen på at dersom det vert krav om tilkopling til avlaupsanlegg at utbyggar står for denne kostnaden. Eilertsen er også uroa for hans VA-anlegg, som mellom anna inneheld borehol, i høve utbygginga og sprenging. Det er ynskje om at reguleringsplanen skal ta med eit punkt knytt til at utbyggar må haldast ansvarleg om det vert skadar på anlegg i samband med sprengingsarbeid.

Administrasjonens vurdering: Planframlegget er endra slik at det no ligg grøntareal foran eigedomen til Eilertsen, då administrasjonen ikkje kunne sjå at dåverande tomt 9 kunne byggast på utan å stele vesentleg av utsikta til Eilertsen då hans hus er på eitt nivå. Ein har trekt tilbake byggegrensa slik at det skal vere minimalt med tap av utsikt frå Eilertsen sin eigedom. Når det gjeld tilknytning til avløpsanlegg, så vil dette vere ei privatrettsleg sak mellom utbyggar og Eilertsen. Det er i utgangspunktet ikkje lagt opp til kommunalt avløpsanlegg som det kan kome krav om tilkopling til. Dette vil uansett ikkje vere tilhøve som reguleringsplanen vil styre. Når det gjeld eventuelle følgjeskarar knytt til

sprengingsarbeid, vil kommunen oppfordre grunneigar til å ha kontakt med utbygger/entreprenør når dette skal i gang, slik at ein kan ta omsyn til dette og eventuelt planlegge tiltak dersom vassforsyning eller anna skulle ta skade av sprenging. Det vil vere utbygger sitt ansvar om tiltaka medfører følgjeskadar på Eilertsen sitt anlegg.

12. *Odd Mikal Søreide* peiker på at han ynskjer ei avklaring med utbygger på mønehøgda på tomtene 10 og 11 som ligg nord-nordvest for Søreide sin eigedom. Vidare ynskjer Søreide at det må etablerast ein jordvoll mellom køyrevegen gjennom området og hans eigedom.

Administrasjonens vurdering: Maksimal mønehøgda som det kjem fram av kartet er 34 meter for tomt 11. Tomt nr 10 er teke ut av planen grunna topografiske tilhøve på tomta. Etter det administrasjonen kan sjå ligg terrasse for 125/61 om lag på kote 33, så mønehøgda på tomt 11 skal i liten grad ta utsikt eller sol frå eigedomen til Søreide, då ein vil sjå over huset. For minst mogleg tap av utsikt bør bygningen på tomt 11 helst ha møneretning nordvest-sørøst. Administrasjonen meiner likevel det ikkje er naudsynt å ta inn særskilt krav om møneretning eller type tak i føresegnene, då det etter administrasjonens vurdering vil vere lite tap av utsikt grunna den satte mønehøgda. Når det gjeld ynskjet om jordvoll mellom vegen og Søreide sin eigedom i nord-nordvest, meiner administrasjonen at det ikkje ligg føre spesielle omsyn med tanke på trafikkstøy eller liknande for å etablere ein jordvoll. Grunneigar og tiltakshavar kan likevel kome fram til ein avtale på dette og kan etablere dette om ein finn einigheit om det i samband med etableringa av vegen. Det vil truleg verte overskotsmassar som følgje av utbygginga som kan nyttast til dette føremålet.

13. *Levekårsutvalet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

14. *Eldrerådet* har ingen merknader til saka.

Administrasjonens vurdering: Vert teke til orientering

15. *Råd for menneske med nedsett funksjonsemne* peiker på at heile området må følgje lova om universell utforming.

Administrasjonens vurdering: Utforming av dei ulike områda vil følgje krava som ligg i gjeldande teknisk forskrift når det kjem til tilgjengelegheit og universell utforming. Det er ikkje sett spesielle krav til utforming utover føringane i forskrifta.

Vurdering

Reguleringsplanen har vore ute på høyring i 6 veker og har i tillegg vore på ekstra høyring som følgje av motsegn og justering av rekkefølgjekrav knytt til trafikksikring. Det kom inn totalt 12 merknadar frå offentlege mynde, lag og naboar i tillegg til uttalar frå råd og utval. Det kom inn 2 motsegner frå høvesvis Fylkesmannen i Hordaland og Austrheim kommune til planframlegget. Dei ulike merknadane og handsaming sidan første gangs høyring er kommentert og vurdert over.

Når det gjeld trafikksikkerheit har dette vore drøfta med Austrheim kommune gjennom dialogmøte, synfaring og administrativt. Framlegg til trafikksikringstiltak for det nye bustadfeltet har vore på høyring og vegvesenet har rådd til at ein skjerpar inn krava meir opp i mot administrasjonen sitt framlegg i saka. Trafikksikringstiltaka som ligg inne vil sikre betre siktilhøve på den aktuelle strekka, samstundes som det vil verte sett inn tiltak for å redusere hastighet. Vidare trafikksikringstiltak vil kunne vurderast opp i mot utbyggingstakta i feltet, og dersom kommunen ser behov for ytterlegare trafikksikring ved seinare behov opnar rekkefølgjeføresegnene for at ein kan stille krav om dette. Administrasjonen meiner soleis at dei føreslåtte føresegnene sikrar ei stegvis opptrapping av trafikksikringa dersom dette skulle vise seg naudsynt. Samstundes sikrar ein at nokre tiltak vert iverksett umiddelbart for å betre tilhøva på Keilevegen.

For å kome Fylkesmannen si motsegn i møte, har all småbåthamn vorte teke ut av planframlegget, samstundes som naustområdet er redusert til N2, der ein kan etablere fellesfunksjonar for bustadområdet. Det er sett krav om at kvart enkelt naust skal ha minimum 4 boder for å sikre at det vert etablert naust til fellesfunksjonar. I tillegg er det lagt til rette for opptrekksplass for båtar i hamna. Endringane er i tråd med konklusjonen frå dialogmøtet som vart halde med Fylkesmannen, der ein konkluderte med at ei sterkt redusert løysing for naustområda kan akseperast samstundes som småbåtareala vert teke ut og inngrepa i strandsona vart redusert til eit minimum.

Det er vidare teke ut ei bustadtomt frå opphavleg framlegg (tomt 10) grunna vanskeleg topografi som vil gje store terrenginngrep. Denne tomta var også ei av tomtene nabo på gbnr 125/61 ynskte at vart vurdert i høve tap av utsikt. Vidare er det gjort justeringar på tomtene 6, 7, 8 og 9, der ein har redusert tomteareala på desse for å sikre at det ikkje vert blokkert for utsikt på gbnr 125/41,45 då denne ligg med utsiktsnivået på kote 40.

Administrasjonen har vidare vurdert innspela frå fylkeskommunen knytt til tilkomst til leikeområda, og er einig i at det bør sikrast tilkomst til desse samstundes med opparbeidinga av leikeområda. Dette vil vere viktig for tilkomst og bruk for alle brukargrupper, inkludert rørslehemma. Når det gjeld utforming av leikeareala ser administrasjonen at dei ulike leikeareala har ulike funksjonar og utforming, slik at tilrådinga frå administrasjonen er at ein let teknisk forskrift styre korleis utforming vert gjort på dei ulike leikeområda med omsyn til tilgjenge for ulike grupper. Ein står då friare til å bruke leikeområda til frileik, akebakke, etc enn om ein skal detaljere ut områda. Alternativt kan ein vurdere å legge inn eit areal av ein viss storleik på kvart leikeareal som skal vere utforma som tilgjengeleg areal for alle

brukargrupper, for å sikre at alle skal ha eit minimum av leikeareal tilgjengeleg.

- *Tillegg til § 0.3.3: Gangveggar inn til leikeareala skal vera ferdig opparbeidd samtidig med leikeareala.*

Når det gjeld vatn og avlaup frå området vil det verte krav til reinsing av utslepp og ein vil truleg etablere ny vassleidning til området i samband med utbygginga. Ny vassleidning vil truleg kome i sjø frå Austrheim.

Hordaland fylkeskommune har peika på at planlegginga er i strid med regional areal og transportplanlegging og ynskjer ein reduksjon i talet på bueiningar i planområdet. Administrasjonen vil peike på at Lindås kommune har lite bustadområde som ligg tett på dei store regulerte næringsområda på Mongstad, og meiner at den aktuelle utbygginga vil kunne bidra til at fleire vil få kort reiseveg innanfor gå- og sykkelavstand til desse områda om ein skulle ynskje å busette seg nært arbeidsplassane. Alternativet for mange er busetting i Lindås eller nærare regionsenteret, og det er lite busstilbod inn til næringsområda sjølv om busstilbodet er betre langs med fv 57. Total transportbelastning vil i så tilfelle kunne vere mindre ved etablering av bustadområdet.

Oppsummert meiner administrasjonen at planframlegget no er godt gjennomarbeidd og sikrar viktige funksjonar både internt i planområdet og tilkomst til området. Det er sikra at ein kan utvide trafiksikringskrava om det vert naudsynt utover i utbygginga av bustadområdet, samstundes som ein sikrar betring av siktilhøve og fartsreduserande tiltak langs Keilevegen. Tilgang til sjø har vorte redusert i planframlegget, men ein har sikra tilgang til opptrekk av båt og grunnleggande nausttilgang for bustadane i området. I tillegg er det regulert småbåthamn rett nord for bustadområdet som vil kunne betjene behov for båt plass for nye bustader. Administrasjonen vil rå til at ein sikrar også gangvegane inn til leikeareala for å sørge for god tilkomst for alle brukargrupper til leikeareala. Bortsett frå dette vil administrasjonen rå til at reguleringsplanen vert godkjent slik den ligg føre.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/3142

Klage på avslag på søknad om dispensasjon til frådelling og dispensasjon for bygging av garasje - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til frådelling - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)Søknad om løyve til tiltak - gbnr 155/10 MonstadSøknad om dispensasjonDispensasjons søknad beskrivingNabovarselStadfesting veirettStadfesting vannrettStadfesting avløpStadfesting på veirett til delar av arealetKartKartutsnitt KPA gbnr 155_10Utsnitt gbnr 155_10 orthofotoEtterspurd tilleggskartdokumentasjon - gbnr 155/10 Monstad (Vollom)Teikningar

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av ein parsell og oppføring av bygg på frådelt parsell datert 06.04.18 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå eigedom gbnr. 155/10 til eigedom gbnr. 155/51, vidare vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for bygging av garasje på gbnr. 155/51. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Bygging på eigedom gbnr. 155/51 skal vere i samsvar med § 5.14 i kommuneplanen sin arealdel. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m². Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgden vert målt frå planert terreng.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4,

bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr.155/10 til gbnr 155/51. Løyve vert gjeve på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 14.08.17, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: 155/10

Adresse: Lurevegen 576

Tiltakshavar/eigar: Erling og Johanna Maria Rosnes

Klagar: Erling og Johanna Maria Rosnes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av ny grunneigedom med areal oppgjeve til om lag 2150 m². Bruken av arealet er oppgjeve som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51. Det er vidare søkt om dispensasjon for oppføring av garasje med rom for varig personopphald med eit bygd areal (BYA) på om lag 100 m², i 2 etasjar.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 06.04.18. Tiltakshavar i 2 omgangar fått utsett klagefristen, ny frist vart sett til 24.05.18.

Det er motteke klage på vedtaket av Erling og Johanna Maria Rosnes den 24.05.18.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskild omsynssone landbruk. Omsynssonene for landbruk representerer dei mest verdifulle landbruksareala i kommunen, både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap (kjerneområda landbruk). Landbruksinteressene skal ha særskild vern innanfor sona.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på høyring til regionale og lokale styresmakter.

Det er henta inn slik uttale frå Hordaland Fylkeskommune den 15.01.18:

(...)Vi viser til brev datert 20.12.2017 med ovanfor nemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Ut frå våre arkiv kan vi ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har derfor ingen avgjerande merknad i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Dersom det likevel kjem fram eventuelle funn ved gjennomføring av vegen må Hordaland fylkeskommune få melding, og alt arbeid stanses inntil rette forvaltningsmynde har vurdert/nærare dokumentert funnet, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.(...)

Det ligg føre vurdering av om tiltaket krev vedtak til deling eller omdisponering etter jordlova, uttale datert 24.01.18:

(...)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.

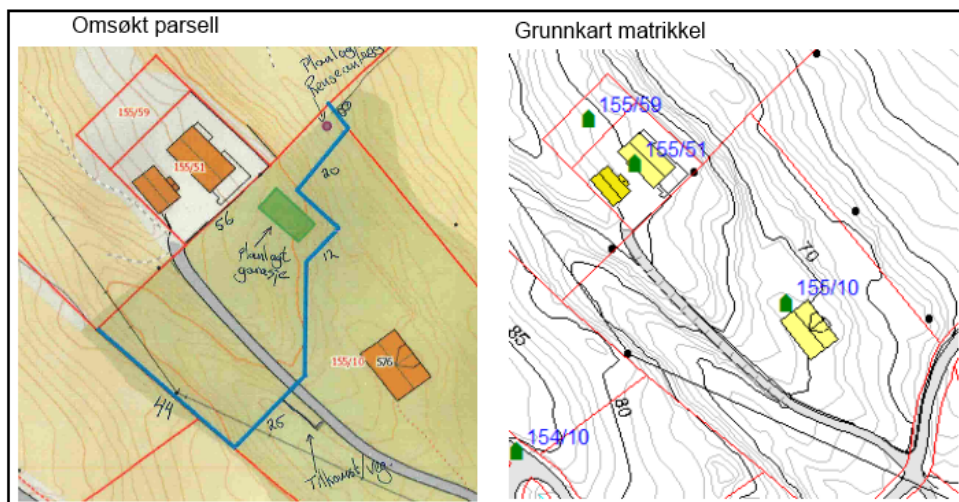
Men dette er ikkje et spørsmål som skal besvarast gjennom handsaming etter jordlova, men som ein

dispensasjon i høvet til gjeldande plan etter pbl §19.2.(...)

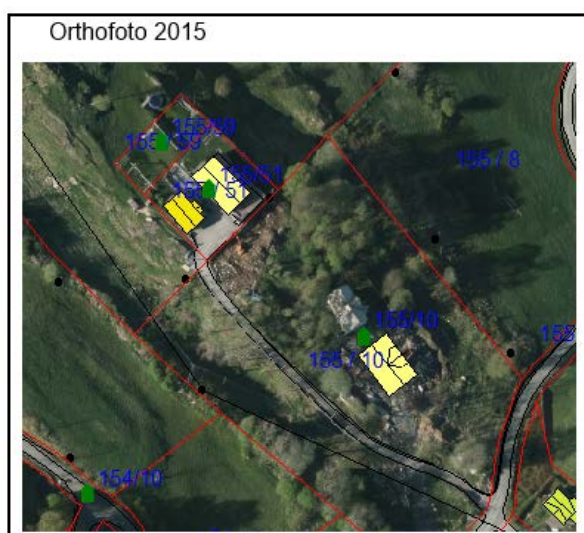
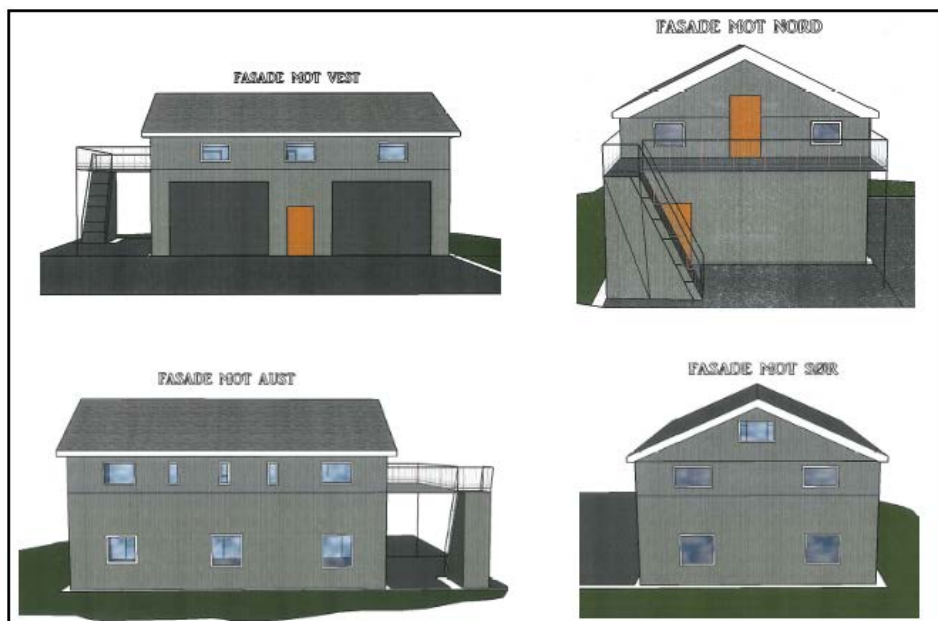
Nabovarsel

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

Kart/Foto



Skisserte teikningar for ønska bygg



Klage

(...) Vi ønsker med dette, i lys av tilbakemeldinger gitt på møte i byggesak og etter å ha lest saksutredning som fulgte avslag på søknad, å komme med noen opplysninger og kommentarer som tillegg til søknad og begrunnelse for klage fra vår side.

Vi ønsker med dette å justere søknaden i forhold til punkt 2. Vi ønsker å endre fra «A. oppretting av grunneiendom» til å gjelde «C. Arealoverføring»

Videre vil vi argumentere for å beholde arealstørrelsen på den delen som søkes fradelt.

Tomten med gbnr 155/10 er i dag av en slik størrelse at det ikke vil utgjøre noen stor ulempe å «arealoverføre» deler av tomten. Det vil etter en eventuell «arealoverføring» fortsatt være

om lag 5 mål igjen. Noe som er uvanlig stort for en boligtomt i området.

Slik det er bebygd med bolighus på 115/10 vil det ikke være naturlig å kunne søke om flere «arealoverføringer» eller «å skille ut ny grunneiendom».

Det omsøkte området på vestsiden av veg er ikke brukende til boligformål men til lagring av ved, frukttrær og lignende. I dag består området av myr og kratt/skog i tillegg til at høgspenst går over denne delen av omsøkt område.

Det har i de siste årene blitt bygget flere nye hus innenfor noen hundre meter radius av tomt det søkes om. Dette gjelder gbnr 155/57, 155/61, 155/63 og 154/9. I tillegg ble det bygget nytt bolighus på gjeldende tomt 155/10. Dette mener vi viser at det har vært utstrakt boligbygging de seneste år i omsøkt område. Dette mener vi det må legges vekt på i denne saksbehandlingen.

Vi ønsker også å presisere at alt areal som vi søker om «arealoverføring» for, er mest hensiktsmessig at tilhører 155/51. Dette på grunn av beskaffenhet, beliggenhet og bruksverdi. Dette kan en eventuell befaring på området bekrefte.

Vi ønsker også å presisere at arealet vi søker om «arealoverføring» for aldri har vært brukt til landbruk. Det er snakk om en overføring fra en boligtomt til en annen.

Det er ingen naboer som har innvendinger på denne søknaden. Se nabovarsel.

På bakgrunn av denne redegjørelsen til avslag på søknad datert 06.04.2018, ønsker vi å klage på vedtaket. Vi ønsker en saksbehandling gjerne i lys av en synfaring. (...)

For klage i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vurdering

I vedtaket det er klaga på var administrasjonen si vurdering som følger:

Naturmangfaldlova

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

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

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

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

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av ein parsell frå gbnr. 155/10 samt dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av frittliggjande garasje med rom for varig opphald på parsellen. Det er i søknad lagt ved dokumentasjon som syner at det ligg føre private rettigheter knytt til veg, vatn og avlaup for den omsøkt frådeltte parsellen.

Det er ikkje søkt om utsleppsløyve og heller ikkje utvida avkøyrsløyve for den nye parsellen.

Gbnr 155/10 er ein bustadeigedom som i følgje NIBIO sitt gardskart har ein storleik på om lag 7400 m². Parsellen som er søkt frådelt har ein storleik på om lag 2150 m², og er søkt frådelt som tilleggsareal til eigedom gbnr. 155/51.

Landbruksavdelinga har i si vurdering av om tiltaket krev løyve til omdisponering og deling etter jordlova konkludert med at det i dette høvet ikkje er naudsynt jf. dokument i saka datert 24.01.18.

Kommuneplanen sin arealdel har retningsline på storleik på areal som kan frådelast som tilleggsareal til eksisterande bustadeigedomar, her er det opna for tilleggsareal på inntil 200 m². Omsøkt parsell er oppgjeve til 2150 m². Bruken av arealet er opplyst å vere tilleggsareal til ei bustadeigedom som i dag har bustadhus og garasje.

Det er og søkt om dispensasjon for oppføring av garasje på den omsøkte parsellen med eit bygdareal (BYA) på om lag 100 m², garasjen har 2 fulle etasjer, der 2. etg er innreia med rom som innehar funksjonar som gjesterom, bad mv. rom for varig opphald. Bygget framstår ikkje som ei garasje og bruken av bygget med funksjonane som er planlagt legg til rette for bruk som ny frittliggjande bueining.

Administrasjonen si oppfatning av geometrien på den omsøkte parsellen er at den er uhensiktsmessig utforma for å bygge ein garasje, vidare framstår ikkje parsellen som eit tilleggsareal då den er meir enn dobbelt så stor som eigedomen som er opplyst som kjøpar.

Administrasjonen er ikkje positiv til det omsøkte tiltaket på grunn av tiltaket sin storleik og utforming. Administrasjonen er av den oppfatning at omsøkt frådeling vil kunne skape presedens for seinare saker i området og på den måten bygga ned landbruksareala/grøntareala i området. Administrasjonen vurderer at omsynet bak LNF-føremålet på den måten vert sett vesentleg til side.

Det aktuelle arealet er omfatta av kommuneplanen sin arealdel som er under rullering, der planprogrammet nyleg er vedteke. Planprogrammet opnar for å ta inn nye områder for spredt bustadbygging. Administrasjonen er av den oppfatning av at vidare utvilking av dei aktuelle areala bør skje som ledd i rullering av kommuneplanen ved at ein spelar inn arealet som område for spredt bustadbygging.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for frådeling av ny parsell samt dispensasjon for oppføring av garasje ikkje er oppfylt.

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremål vert vesentleg sett til side, har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper ved tiltaket, jf pbl § 19.2

2. ledd. Vilkhåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom og garasje er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gitt.

Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om frådeling avslått.

Ved evt. justert søknad der arealet er redusert og ein søkje om arealoverføring direkte mellom gbnr. 155/10 og 155/51 vil kommunen si vurdering truleg vere annleis.

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.

Plassering

Tiltaket vert ikkje godkjent slik som omsøkt.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 155/10.

Tiltakshavar har i klagen justert tiltaket frå oppretting av ny grunneigedom til arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr. 155/10 til gbnr. 155/51. Ved tilfelle arealoverføring er arealet sikra vatn- og avlaup og køyretilkomst gjennom rettar som ligg til gbnr. 155/51, tiltaket krev soleis ikkje søknad om utsleppsløyve og utvida avkøyrsløyve til offentleg veg.

Ein har ikkje endra storleik og geometrien på arealet som er søkt arealoverført, men argumentere for at overføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr. 155/10 til gbnr 155/51 ikkje vil vere til ulempe korkje for mottakar eller avgivar eigedomen. Eigedom gbnr. 155/10 vil etter gjennomført arealoverføring framleis ha eit areal på om lag 5000 m² som i seg sjølv er ei stor bustadtomt. Klager opplyser og at arealet som er søkt overført ikkje har vore nytta i landbruket og at det er snakk om overføring av areal frå ein bustadeigedom til ein anna.

Uttale og vurdering frå landbruksavdelinga med omsyn til jordlova støttar denne oppfatninga.

Kommunen forstår og klagen til å gjelde evt. bygging på eigedom gbnr. 155/51 etter eventuell gjennomført arealoverføring.

Kommunen si vurdering etter å ha vurdert klagen er at det ligg føre tilstrekkeleg nye moment i saka til å endre vedtaket fatta 06.04.18.

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.

Med bakgrunn i uttale frå Landbruksavdelinga og opplysning gjeve i klage om bruken av arealet finn kommunen at omsynet som LNF-føremålet skal i vareta ikkje i vesentleg grad vert sett til side som følgje av omsøkt arealoverføring mellom gbnr. 155/10 og gbnr. 155/51.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Landbruksavdelinga ikkje har negativ innvending til tiltaket og at tiltaket ikkje krev handsaming etter jordlova. Vidare er det vektlagt at søknaden er justert frå å vere oppretting av ny grunneigedom til å gjelde arealoverføring mellom to bustadeigedomar, tiltaket fører soleis ikkje til auka bruk av eksisterande infrastruktur. Det er og lagt vekt på at tilfellet arealoverføring ikkje fører til ny fritt omsetteleg grunneigedom i området. Sidan det aktuelle arealet i dag ikkje er i bruk i landbruket, finn ein at ei evt. arealoverføring ikkje fører til

yttarlegare oppstykking av landbruksareal.

Med omsyn til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av garasje med rom for varig opphald, vel administrasjonen og gje dispensasjon for bygging av garasje på eigedomen på det vilkår at krav gjeve i kommuneplanen sin arealdel § 5.14 knytt til utnytting av eigedom i LNF med spreidd bustadbygging vert gjort gjeldande for eigedomen:

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m².

Garasje må søkjast om i eigen sak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel er oppfylt for arealoverføring av eit areal på om lag 2150 m² frå gbnr. 155/10 til gbnr. 155/51 samt for bygging på eigedom gbnr. 155/51 .

Lenke til innsyn: [17/3142](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/1091

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring og oppføring av tomannsbustad - GBNR 55/39 Bruvoll

Vedlegg:

Søknad om makebytte mellom - gbnr 55/2 og 55/39 BruvollKart arealoverføring Gbnr 55392004-18
Situasjonskart A4 1603182004-18 BST 16.03.18Søknad om løyve til tiltak - gbnr 55/39 Bruvolla-1
Tiltakets ytre rammerB-1 DispensasjonssøknadD-1 SituasjonsplanF-1 FølgebrevQ 1-6 Andre
vedleggSøknad om Tillatelse til tiltak - originalGrunnkart matrikkel gbnr 55_39kartutsnitt KPA gbnr
55_39kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 55_39Uttale Teknisk Drift - VA- arealoverføring og oppføring
av tomansbustad - gbnr 55/39 BruvollUttale frå planavdelingaFørehandsuttale til utvida bruk av
avkøyrsl, tomannsbustad på Hundvin, gbnr 5539 BruvollUttale frå Landbruksavdelinga - gbnr. 55/39
BruvollAvslag. Søknad om deling gbnr 552 - Bruvoll. Areal til seniorbustad. (L)(21657)Avslag søknad
om deling gbnr 552 Bruvoll. Areal til seniorbustad. Klage på avslag. (L)(46740)Gbnr 55/2 Bruvoll - Ny
handsaming av frådeling av areal til seniorbustad.diverse vedlegg, veg, vatn, kloakkKart og foto

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39.

Søknad om utsleppsløyve og løyve til oppføring av tomannsbustad vert handsama i eige vedtak.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for overføring av eit areal på om lag 291 m² frå gbnr 55/2 til gbnr. 55/39.

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 overføring av eit areal på om lag 291 m² frå gbnr.

55/2 til eidegom gbnr. 55/39.

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 overføring av eit areal på om lag 279 m² frå gbnr. 55/39 til eidegom gbnr. 55/2. Vedtaket er gjeve på følgande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 16.03.18, jf. pbl. § 29-4.
- Endeleg storleik på areala som vert overført vert fastlagt ved gjennomføring av kartforretning.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Saka er sendt på høyring 11.05.18 og høyringsfristen er 08.06.18. Eventuelle uttaler vert ettersendt utvalet.

Saksopplysningar

Eidegom: 55/39 og 55/2

Adresse: Bruvoll

Tiltakshavar/eigar gbnr. 55/2 og 55/39: Ottar Hopland

Tiltakshavar gbnr. 55/39: Bent Arne Rognaldsen ved fullmakt datert 14.02.18 frå Ottar Hopland

Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS ved fullmakt frå Bent Arne Rognaldsen datert 22.02.18

Saka gjeld

Det er i sak 18/1091 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og løyve til arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og gbnr. 55/39, samt arealoverføring frå gbnr. 55/39 til gbnr. 55/2, sistnemnde krev ikkje dispensasjon.

Arealet som er søkt overført frå gbnr. 55/2 til gbnr 55/39 har ein oppgjeve storleik på om lag 291 m², medan arealet som er søkt overført frå gbnr. 55/39 til 55/2 har ein storleik på om lag 279 m² (samla 570 m²) og er i søknad omtala som makebyte.

I sak 18/1100 er det søkt om dispensasjon frå LNF-førmålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og løyve til oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg på eigedom gbnr. 55/39.

Den omsøkt tomannsbustaden har eit samla bruksareal (BRA) oppgjeve til om lag 234,4 m² og eit samla bygd areal (BYA) oppgjeve til om lag 362,8 m², inkludert opne overbygde areal og parkering på terreng. Grad av utnytting for eigedomen er oppgjeve til 23,96%.

Nabovarsel

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

Arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og 55/39 og oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg krev at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå LNF-førmålet.

Historikk

Eigedom gbnr 55/39 er oppretta frå gbnr. 55/2, eigedomen var godkjent frådelt ved vedtak datert 29.04.15. I søknad om frådeling går det fram at bruk av eigedomen var tiltenkt bustad med to bueiningar. Ved handsaming av søknaden vart det kun gjeve dispensasjon for deling.

Kart/Foto

Ortofoto 2015

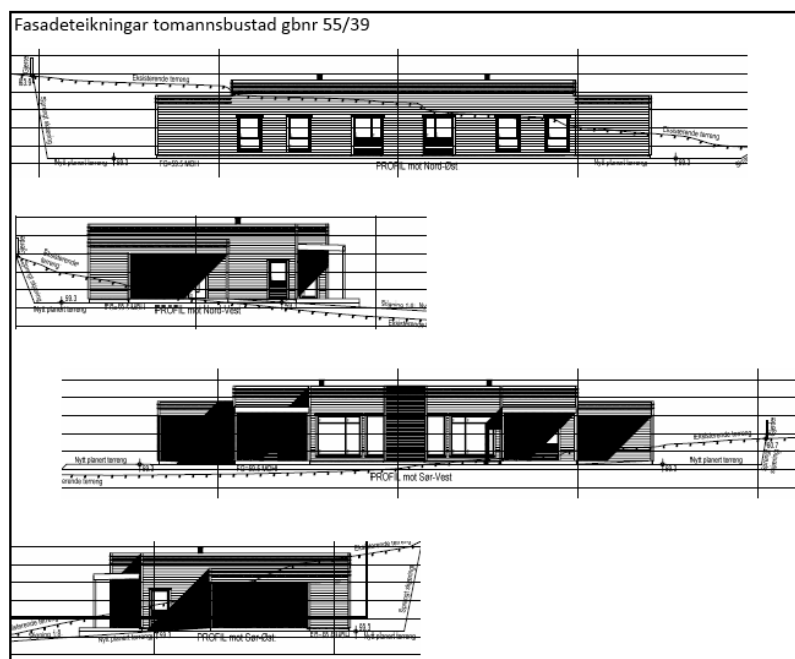


Kommuneplanen sin aeraldelt for 2011-2023



Skråfoto 2012





Dispensasjon

Vi ønsker å søke dispensasjon fra bestemmelsen i Kommuneplan

Arealdel av Kommuneplan 2011-2023:

§ 1.1 Krav om regulerings plan.

§ 5.6 Mindre Tiltak på bebygget eiendom, 20% BYA.

Årsaken til dispensasjoner er at vi finner det urimelig å utarbeide en regulerings plan for 2-Mannsbolig på tomten.

Det vi være en svært kostbar og tidkrevende prosess om det må utarbeides en regulerings plan for denne tomten som er fradelt fra hovedbruket med tanke på oppføring av 2-Mannsbolig. PMU har 29.04.2015 gitt dispensasjon for oppføring av 2-Mannsbolig på tomten. Prosjektert utbygging er således i samsvar med gitt dispensasjons vedtak.

Vi overskrider Max BYA med kun 3,9% og mener denne overskridingen er marginal.

Fordelen med å gi dispensasjon er klart større en ulempene og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet og er i tråd med gitt dispensasjon fra PMU.

Søker om dispensasjon for å kunne monter ned et renseanlegg til 2 mansboligen på gnr. 55 bnr 39

Skal bygge en 2 mansbolig på denne tomten og må da ha avløp, da er de krav om renseanlegg i kommunen på et utslipp der de ikke kan gå til sjø eller er kommunalt avløp så er dette eneste løsningen.

Biovack renseanlegg er et godt alternativ da de har 90 % reduksjon i fosfor og 90 % rensing i BOF5 . legger med tegning og

Etter rensingen vert de sluppet ut grovt vann og dette går da i grøft i et myrområde.

Renseanlegget og rør vert gravd ned så de vert ikke noe større inngrep på terrenget, en at de vert synlig lokkene til anlegget.

Håper på positivt svar på denne dispensasjonen for å kunne bygge bolig på gnr 55/39

For søknad om dispensasjon i heilskap vert det vist til vedlegg. Administrasjonen forstår søknaden slik at den og gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og 55/39, samt for å føre opp tomannsbustad med tilhøyrande anlegg på gbnr. 55/39

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Planavdelinga, Landbruksavdelinga og Teknisk drift v/VA-avdeling. Saka vart oversendt 11.05.18 og høyringsfrist er 08.06.18. Ein eventuell merknad frå Fylkesmannen vert ettersendt utvalet når den ligg føre.

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga den 30.05.18:

Saka gjeld søknad om arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og gbnr. 55/39. Tiltaket krev søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Planavdelinga ber om at landbruksavdelinga tar særskilt stilling til om ei slik arealoverføring er hensiktsmessig i forhold til drift av landbruksareala. Ut over dette har ikkje planavdelinga særskilt merknad til søknad om arealoverføring.

I tillegg er det søkt om dispensasjon og løyve til etablering av vertikaldelt tomannsbustad i eit

område som i gjeldande kommuneplan er avsett til LNF-område. Eigedom gbnr. 55/39 ligg delvis innanfor eit LNF-område med henssynssone landbruk. Det vert opplyst om at tomannsbustaden er søkt etablert på eigedom gbnr. 55/39, og at delar av tiltaket ligg på arealet som er søkt overført frå gbnr 55/2 til gbnr 55/39. Planavdelinga stiller seg kritisk til etablering av bustad i strid med kommuneplanen sin arealdel, og vil ikkje tilrå ei oppføring av omsøkt tomannsbustad.

Kommuneplanen sin arealdel er under rulling, og det vil no vere mogleg å kome med arealinnspeil til dette planarbeidet.

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

Det er henta inn slik uttale frå Teknisk drift v/VA-avdelinga den 01.06.18:

(...)Denne tomannsbustaden ligg teoretisk innafor nedslagsfeltet til Storavatn, men av renning frå hundvinvassdraget går mot det nordre del av Storavatn, og vidare mot Kjeggjavatn. Slik eg ser det er det ikkje noko problem med bustadbyggjing på Bruvoll. Reknar med at dei får krav om minirensanlegg, og i tillegg krav om å kople seg til avløpsanlegg, dersom dette kjem i forbindelse med utbygging Bruvoll bustadområdet. (...)

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

I samband med søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp er det henta inn slik førehandsuttale frå Teknisk drift v/vegavdeling den 04.06.18:

(...)Då det no ligg føre vegrett på den private vegen via Tveitarås, vil vegavdelinga kunne gi utvida bruk av avkøyrsla mot Trælandsvegen.

Vegavdelinga ser at det kan bli problem for større køyretøy å nytte Trælandsvegen. Det vil difor vere mogleg å få dispensasjon til bruk av vegen forbi barnehagen i byggeperioden.

Ein slik dispensasjon vil krevje tett samarbeid med barnehagen for å unngå trafikk til byggeplass i dei mest trafikkerte bringe-/hente periodane.

Dette for å unngå farlege situasjonar i krysset mellom dei 2 kommunale vegane og fv57, samt uønska situasjonar utanfor barnehagen.

Vegen vert og nytta av dei små til og frå aktivtetar, så alle som arbeider ved og har leveransar til byggeplass, må gjerast merksam på at det på vegen i periodar kan vere mange små born.

Det bør og samkøyrast med barnehagen dersom det i periodar vil vere mykje eller auka

trafikk.

Ynskjer i tillegg å gjere merksam på at vegen forbi barnehagen er gang- og sykkelveg med tilkomst langs den kommunale vegen.

Dersom det vert oppdaga auka trafikk etter innflytting, kan alternativet bli å stenge den private avkøyrsla ved barnehagen for køyretøy.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 04.06.18:

(...)Utifrå arealet sin status treng den ikkje jordlovbehandling.(...)

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg.

Vatn og avløp (VA)

Eigedom gbnr. 55/39 er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om utsleppsløyve for etablering av minireinseanlegg i sak 18/1100 i samband med søknad om etablering av tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39. Søknad om utsleppsløyve vert handsama i eige vedtak dersom det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen vurderer det slik at det er pårekneleg at det vert gjeve utsleppsløyve for eigedom gbnr. 55/39, på vilkår som nemnd i uttale frå Teknisk drift.

Det ligg føre avtale mellom gbnr. 55/2 og gbnr 55/39 som gjev rett til å etablere vass- og avlaupstrase, avtale datert 22.02.18.

Tilkomst, avkøyrsla og parkering

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

Det ligg føre førehandsuttale datert 04.06.18 med omsyn til søknad om utvida

avkøyrsløyve til kommunal veg, av uttale går det fram at det er pårekneleg at det vert gjeve avkøyrsløyve for tomannsbustad på eigedom gbnr. 55/39.

Det ligg føre erklæring om vegrett over gbnr. 55/2 dagsett 04.05.18 i vegsak, arkivid 18/749.

Vurdering

Vurdering etter 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. Eigedommen er satt av til LNF-føremål, men det er søkt om dispensasjon. Eigedom gbnr. 55/2 er ikkje i drift. Spørsmålet er 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 ikkje kjem i konflik med gjeldande regelverk i høve storleik og utforming. Eigedomane må vere tilstrekkeleg store og med ein slik form at utearealet sikrar forsvarleg opphaldsstad og muliggjer leik, rekreasjon, parkering mv. for bustadar og muliggjer landbruksdrift for landbrukseigedommen, jf. pbl. § 28-7 annet ledd.

Plassering av arealet tilpasser eigedomsgrensane til noverande bruk, både for bustadeigedommen og landbrukseigedommen. Tiltaket gjev bustadeigedommen ein betere geometri, vidare vært vert arealreiknskapen for begge eigedomane uendra som følgje av arealoverføringa.

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

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.

Tiltaka krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan. 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.

Arealoverføring

Eigedom gbnr. 55/39 vart godkjent frådelt og etablert ved vedtak 29.04.18. I kommuneplanen sin arealdel er det gitt retningslinjer knytt til tilleggsareal til etablerte eigedomar, der det vert opna opp for at ein kan gje dispensasjon til frådelling av tilleggsareal på inntil 200 m² jf. retningsline pkt. 5.6 i KPA. Eit av vilkåra for dispensasjon er at tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremona elles er klart større enn ulempene.

Det er søkt om dispensasjon for arealoverføring av eit areal på om lag 291 m² frå gbnr. 55/2 til gbnr. 55/39 og overføring av eit areal på om lag 279 m² frå gbnr. 55/39 tilbake til gbnr. 55/2.

Ein konsekvens av arealoverføringa er at gbnr. 55/39 får meir hensiktsmessig geometri. Tiltaket fører ikkje til yttarlegare oppstykking av landbruket og heller ikkje til vesentleg reduksjon av areal i landbruket.

Orthofoto frå 2015 syner at arealet som no er søkt arealoverført til gbnr. 55/39 frå 55/2 er skogdekt, ikkje dyrka mark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at arealoverføringa er ei gjensidig arealoverføring som ikkje reduserer storleik på landbrukseigedomen. Vidare er

det lagt vekt på at tiltaket ikkje fører til yttarlegare oppstykking av landbruket og at tiltaket ikkje yttarlegare legg beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Ein finn at omsyna som LNF-føremålet skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt arealoverføring mellom gbnr. 55/2 og gbnr. 55/39 og at tiltaket ikkje krev jordlovshandsaming.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin areadel for overføring av eit areal på om lag 291 m² frå gbnr. 55/2 til gbnr. 55/39 og tilsvarande overføring av eit areal på om lag 279 m² frå gbnr. 55/39 tilbake til gbnr. 55/2 er oppfylt.

Etablering av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg

Det ligg føre negativ uttale frå planavdelinga med omsyn til omsøkt tiltak.

Plan- og miljøutvalet fatta følgjande vedtak ved hansaming av frådelling av dagens gbnr. 55/39:

PM – vedtak, datert 29.04.15:

Plan og miljøutvalet er positiv til frådelling av areal til seniorbustad som omsøkt.

- Med heimel i Pbl. §19-2 vart det gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i gjeldande kommuneplan for å føre opp tomannsbustad på gbnr. 55/2, slik det er søkt om og synt i kart stempla inn i kommunen 03.05.2013.*
- Med heimel i Pbl. §20-1 bokstv m, jmf. §26-1 vert det gjeve løyve til deling av gnr. 55 bnr. 2 slik det er søkt om.*
- Med heimel i jordlova §12, vert det gjeve løyve til frådelling av ein parasell på omlag 2000 m² frå gnr. 55 bnr. 2, slik det er søkt om.*
- Etter synfaring har Plan- og miljøutvalet gjort ei konkret vurdering. Utvalet vurderer at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene, samt at VVA er sikra.*

Vilkåra for å gje dispensasjon ihht Pbl. §19-2 er etter utvalets meining tilstades

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg.

Eigedomen er etablert i inneværande planperiode under føresetnad av at det kan førast opp tomannsbustad på eigdommen. Slik administrasjonen vurderer saka har heimeshavar og tiltakshavar inretta seg etter kommune sitt vedtak og ordlyden i nemnde vedtak.

I sakshandsaminga ved søknad om frådelling var vurderinga at det aktuelle arealet er utmark/skogmark og ligg ved ein skrent og soleis må sjåast som eit marginalt areal for eventuell landbruksdrift. Eigedommen ligg tilbaketrekt og ikkje eksponert i terrenget. Området ligg ikkje i areal som er registrert som friluftsansett og det går ingen turstiar ut i terrenget. Omsyna som vart lagt til grunn i vurdering i saka ved søknad om frådelling er uendra.

Omsøkt tomannsbustad er prosjektert med flatt tak og vil ikkje verte ruvande eller framtrudande i terrenget. Tiltaket er plassert med ein åsrygg som bakgrunn og vil ikkje komme i «himmelsjå».

På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon til bygging av tomannsbustad på denne eigedommen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedommen er etablert i inneverande planperiode under føresetnad av at det kunne førast opp tomannsbustad på eigedommen. Vidare er det lagt vekt på at arealet har marginal verdi for landbruksdrift. Omsøkt tiltak ligg lavt i høve bakanforliggjande terreng og vil ikkje verte ruvande i kulturlandskapet. Vidare er det lagt vekt på at arealet ikkje ligg i område med registrerte friluftsansett.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tomannsbustad med tilhøyrande anlegg 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: sak [18/1091](#) (arealoverføring) og sak [18/1100](#) (byggesøknad)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/918

Søknad om dispensasjon for etablering av T-kryss - gbnr 127/132 og 127/128 Mongstad

Vedlegg:

Byggesøknad sendt 2018 03 13 Formålsgrense E101 D101 Tegnforklaring C101 Tegnforklaring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1

Kommunen avslår søknad om dispensasjon for etablering av T-kryss. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan). Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Alternativ 2

Kommunen godkjenner søknad om dispensasjon for etablering av T-kryss med heimel i pbl § 19-2 på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen er mellombels, og gjeld inntil kommunen bestemmer at rundkjøringa skal byggast.

Grunngeving for vedtaket:

Bortfall av løyve

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

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 127/132

Tiltakshavar: Lindås kommune ved teknisk drift, på vegner av utbyggerane og kommunen

Ansvarleg søkar: Multiconsult AS

Saka gjeld

Søknaden gjeld etablering av veg med T-kryss i staden for rundkjøringa som reguleringsplanen viser.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen.

Det vart gjeve rammeløyve for VVA-infrastruktur for Storemyra næringsområde i samsvar med reguleringsplanen den 23.05.2018, i administrativt vedtak med saknr. 246/18. Den aktuelle rundkjøringa inngår i dette rammeløyet. Dersom dispensasjonssøknaden vert godkjent, må utføring av T-kryss handsamast som endring av rammeløyet.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.03.2018.

Vedlagte dokument «Byggesøknad sendt 2018 03 13» inneheld mellom anna *Søknad om dispensasjon* og notatet *Vurdering av T-kryss i Sambindingsvegen* utarbeidd av Multiconsult. Dei andre vedlegga er situasjonsplanar med lengdeprofil som viser T-krysset.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo, anna ein reint privatrettsleg i forhold til kompensasjon for ekstra areal som går med til

kryssløysinga.

Privatrettslege tilhøve

Arealet som rundkjøringa/T-krysset skal etablerast på, tilhøyrer Mongstad Eiendomsselskap.

AS. Lindås kommune ved Teknisk drift er tiltakshavar (byggherre) på vegner av utbyggarane innafor dei aktuelle reguleringsplanane, jf utbyggingsavtalen for Storemyra/Mongstad, godkjent av kommunestyret 21.09.2017.

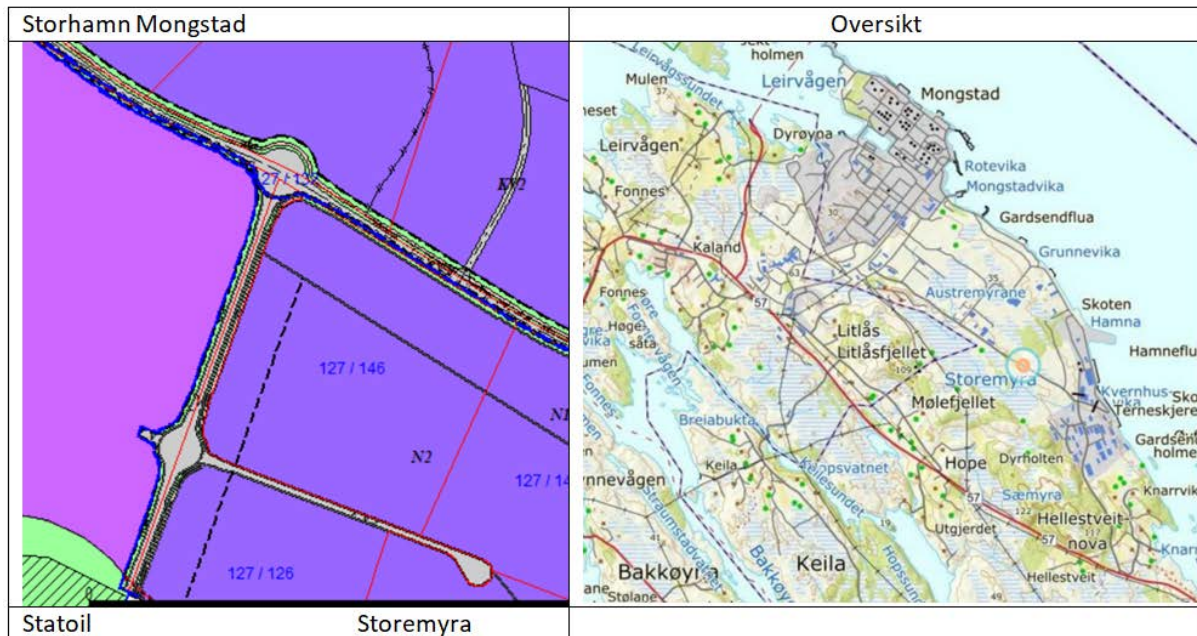
Planstatus

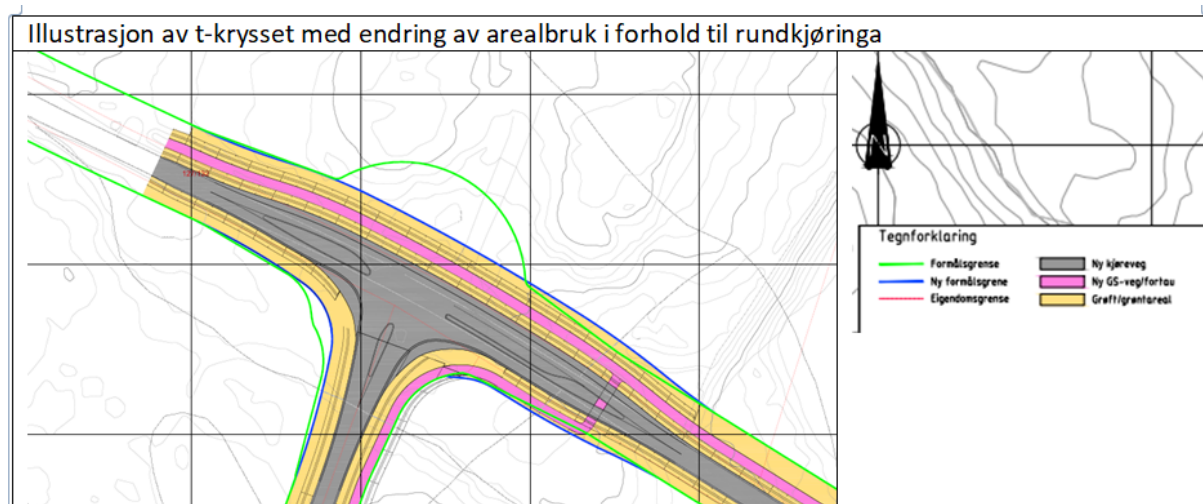
Tiltaket ligg hovudsakleg innafor reguleringsplanen Storemyra næringsområde(plan-ID 1263-201110) og delvis i Statoil industriområde(plan-ID 1 201307) og Storhamn Mongstad (plan-ID 1263-201102).

Kart/Foto

Reguleringsplanar. Den aktuelle rundkjøringa øvst.
plasseringa

Oransje flekk viser





Dispensasjonsøknaden

er først og fremst grunngjeven med økonomi, endra føresetnader i reguleringsplanane og risikoen med store inngrep i jordtippen på gbnr 127/128. Søkar viser til Norconsult sitt notat *Vurdering av T-kryss i Sambindingsvegen* :

5 Dispensasjon fra reguleringsplan

For å kunne gi dispensasjon skal fordelene være større enn ulempene.

Fordeler:

For dette prosjektet vil fordelene for å gi dispensasjon være at T-krysset er mindre arealkrevende i forhold til å skulle gå inn i jordtippen til Mongstad base. Arbeidet med å gå inn i jordtippen blir ansett som svært risikofyllt for entreprenør som skal utføre arbeidene. Fare for skade på mennesker og utstyr er høy. Det er utarbeidet en SHA-plan for prosjekteringen som synliggjør dette.

Kostnadene ved å skulle grave vekk den delen av jordtippen som kommer i konflikt med T-krysset er vesentlig mindre enn kostnadene ved å bygge rundkjøringen.

Trafikkflyten i T-krysset blir å anse som like god som for rundkjøring.

Spesialtransporten vil få et enklere kjøremønster ved å bygge et T-kryss.

Det er ingen særinteresser som blir berørt av endringen fra rundkjøring til T-kryss.

Ulemper:

Løsningen for de myke trafikantene som skal krysse Samanbindingsvegen blir ikke like god ved bygging av T-kryss som bygging av rundkjøring.

Administrasjonen viser elles til dispensasjonssøknaden og rapporten, som er vedlagt saka.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonen har vore på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og internt til planavdelinga.

Lindås kommune ved planavdelinga

har komme med uttale til søknaden:

Planavdelinga vil rå i frå etablering av T-kryss på den aktuelle staden.

Det går fram av framlegget til dispensasjon at ein ynskjer gjennom dispensasjonen å bandlegge naudsynt areal for framtidig bygging av rundkøyringa. Planavdelinga kan ikkje sjå at dette på ein oversiktleg måte kan gjerast på anna vis enn gjennom ei reguleringsendring der ein viser bandlagt areal i plankartet. Sjølv om ein kan ha eit slikt vilkår i ein dispensasjon, vil det vere vanskeleg tilgjengeleg for seinare sakshandsaming å få tilgang til denne informasjonen om ein ikkje har fått dette inn som gjeldande regulering.

Ut i frå trafikkvurderinga kjem det fram at det er større risiko knytt til inngrep i jordtipp for etablering av rundkøyring enn for T-kryss. Planavdelinga kan ikkje sjå at denne risikoen vil endre seg ved seinare etablering av rundkøyringa og kan soleis ikkje sjå at dette er ein fordel for anna enn sjølve utførselen knytt til T-krysset. Skal ein etablere rundkøyring seinare vil risiko vere den same. Dette vil truleg også gjelde for etablering av det regulerte næringsarealet der tippen ligg no.

Vidare kjem det fram at etablering av T-kryss vil vere ei dårlegare trafikkkløysing for mjuke trafikantar, og vil heller ikkje bidra til reduksjon i fart på strekka. Dette er uheldig.

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

Ny tilkomst med tunnel frå Hope er teke ut frå føresetnadene i dei gjeldande reguleringsplanane, men ligg framleis inne i kommunedelplanen. Alle involverte i denne saka gjev uttrykk for at behovet for den nye tilkomsten kan komma på eitt eller anna tidspunkt, og dermed også behovet for rundkjøringa.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at innsparinga no (for utbyggarfellesskapet) truleg vil vera vesentleg mindre enn kostnaden (for kommunen) med ombygging seinare. Ei rundkjøring vil dempa farten meir enn eit T-kryss og vera meir trafiksikkert både for kjørande og for mjuke trafikkantar. Dersom bygging av T-kryss skal godkjennast, bør det gjerast etter grundigare vurderingar gjennom ei reguleringsendring, ikkje som dispensasjon.

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

Dersom Plan- og miljøutvalet likevel skulle velja å godkjenna søknaden, må det arealet som trengst til å bygga rundkjøringa sikrast for framtidig utbygging.

Vurdering etter naturmangfaldslova

er gjort i utarbeiding av reguleringsplan. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn:

- Denne saka

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000918&

- saka med løyve til VVA-infrastruktur

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000922&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
090/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/632

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 173/41 Rydland

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 173/41

RydlandDispensasjonssøknadNabovarselSituasjonsplanTegningarGjennomføringsplan/ansvarsrettAndre vedleggTilleggsinformasjon - gbnr 173/41 RydlandVSTilleggsinformasjon Gbnr 17341
Rydlandplanløsning loft

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av garasje med BYA 48m² og BRA 70,4m² på eigedom gbnr 173/41.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve ei eitt-trinn for oppføring av garasje med BYA 48m² og BRA 70,4m² på eigedom gbnr 173/41.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.01.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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

Bortfall av løyve

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

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

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og Miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 173/41 Rydland

Adresse: Nesbrekka 23

Tiltakshavar/eigar: Rita Teige Årvik og Vegard Spurkeland

Ansvarleg søkjar/Sjølvsbyggjar: Vegard Spurkeland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 48m², jf. situasjonsplan, datert 25.01.2018, og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70,4m², jf. teikningar. Garasje over 70m² krev bruk av ansvarleg føretak, jf. pbl. § 20-3, 20-2 og 20-1 og plan- og bygningslova (pbl.) §20-4 bokstav a, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 3-1 bokstav b eller søknad som sjølvsbyggjar då den ikkje er eit mindre tiltak. I vår sak er det søkt som sjølvsbyggjar for større garasje. Loftet har målbart areal. Det er opplyst at det skal nyttast til bodplass og til hobbyrom.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet som eit mindre tiltak etter KPA pkt. 5.6. Punkt 5.6. i kommuneplanen er kun ei retningsline. Garasjen krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Grad av utnytting er opplyst til %BYA 22,27 som gir BYA 23% (%BYA skrivast i heile tal, og kan ikkje rundast av nedover jf. Grad av utnytting § 5-3.

Det er søkt om dispensasjon frå pbl. § 1-8.

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, avkøyrsløse og parkering

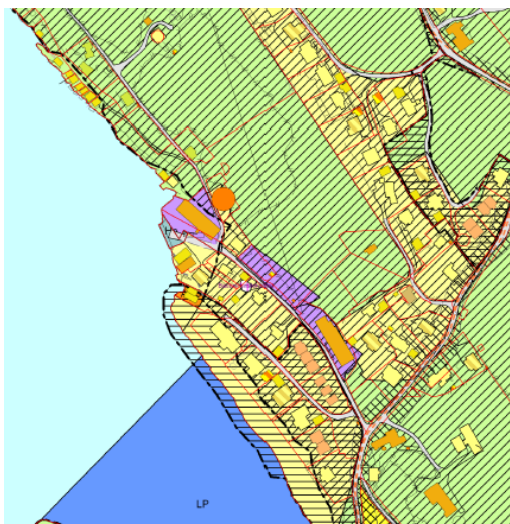
Det er inga endring i vatn- og avløp for eigedomen med tiltaket.

Planstatus

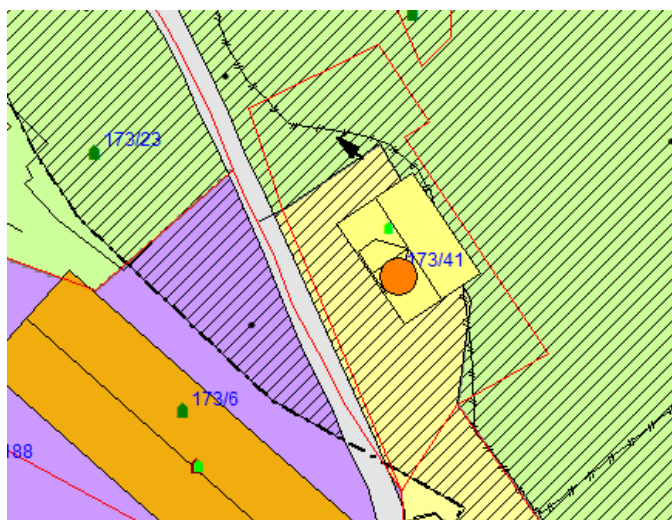
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er definert som LNF- føremål (landbruk-natur og friluftsliv) og avsett til bustadføremål. Utifrå situasjonsplan, har vi lagt til grunn at garasje plasserast på areal avsett til LNF-føremål og ikkje areal avsett til bustadføremål. Det er da naudsynt å søkje dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl. §1-8. Det er ikkje naudsynt å søkje dispensasjon frå det generelle plankravet i KPA § 1-1 for areal avsett til bustadføremål.

Kart/Foto

Oversiktskart KPA



Kartutsnitt KPA



Situasjonsplan, datert 25.01.2018

Ortofoto 2015



Dispensasjon

Søknadsskriv, datert 23.01.2018:

Søknad om Dispensasjon på G.nr 173 B.nr 41 – SEIM

23/1-2018

Vi ønsker å søke dispensasjon fra bestemmelsen i Kommuneplan
Og plan og bygningsloven.

Arealdel av Kommuneplan 2011-2023:

§ 1.1 Krav om regulerings plan.

§ 5.6 Mindre Tiltak på bebygget eiendom.

Plan og Bygnings loven:

§ 1-8 Tiltak i strandsone.

Årsaken til ønske dispensasjoner er at vi finner det urimelig å
utarbeide en regulerings plan for garasje på tomten.

Det vi være en svært kostbar og tidkrevende prosess om det må
utarbeides en regulerings plan for garasjer enkelt tomter.

Vi overskrider max BYA med kun 2,27% og mener denne
overskridingen er minimal.

Strandsone blir ikke berørt da det er vei, næringsbygg og
privatbolig mellom tiltaket og sjø.

Fordelen med å gi dispensasjon er klart større en ulempene og
hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig
tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga i Lindås kommune. Det er henta inn slik uttale frå planavdelinga den 30.05.2018:

Uttale frå planavdelinga

Planavdelinga har inga særskilte merknader til saka.

Deler av arealet som garasjen skal plasserast på er registrert i NIBIO som fulldyrka jord. Til tross for dette er ikkje søknaden sendt på høyring til Landbruk då garasjen skal plasserast på eksisterande bustadtomt med etablert einebustad. Einebustaden vart gitt løyve i 2011. Garasjen er vist med same plassering på situasjonsplanen i søknad om oppføring av einebustad som i noverande søknad. Administrasjonen har lagt til grunn at oppføring av garasje ikkje endrar bruken av bustadeigedomen og at landbruksinteressene ikkje vert påverka.

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 garasjen skal plasserast på ein bustadeigedom med ein etablert einebustad slik at arealet den nyttar ikkje er ein del av landbruksdrift. Det vert inga endring for landbruk at garasjen vert godkjent plassert der den ønskjas 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 og kan heller ikkje opparbeidast då arealet er ein del av bustadeigedomen. 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 disponerer 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 oppføring av garasje som omsøkt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.01.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere ca. 1m.

Eigar av gnr. 173/4 har i dokument datert 24.01.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,5m frå nabogrensa.

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Terrenghandsaming

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

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 ikkje er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Ansvarleg søker opplys at garasjen skal prosjekterast og utførast i samsvar med TEK17. Kommunen legg søkjars opplysningar til grunn.

Tiltaksklasse

Tiltakshavar har søkt som sjølvbyggjar for oppføring av garasje. Ansvar som sjølvbyggjar vert gjeve for oppføring av garasje med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 48m², jf. situasjonsplan, datert 25.01.2018, og med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 70,4m², jf. teikningar, jf. SAK § 6-8 og pbl. §23-8.

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=2018000632&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/18	Plan- og miljøutvalet	PS	13.06.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	18/502

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF føremålet for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad - gbnr 213/35 Eikanger nedre

Vedlegg:

KartKlage på avslag vedr søknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreKlage på avslag vedr søknad om dispensasjon 213-35Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreSøknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreKvittering nabovarsel 2 sign.2017 1215 Kvittering nabovarsel sign.C1- Opplysninger gitt i nabovarsel sign.F1- Søknad om dispensasjon - gbnr 213/35 Eikanger nedreB1, D1, D2, Q1 Opprinnelig søknad om dispensasjonB2- Klage på avslag forrige søknad

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad datert 12.04.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 213/35

Adresse: Nedre Eikanger 97

Tiltakshavar/eigar: Arnt Hagesæter

Klagar: Kålås Bygg AS v/Lars Alvær Hagesæter på vegne av tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande fritidsbustad på eigdommen og oppføring av ny einebustad.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 12.04.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS på vegne av tiltakshavar den 26.04.2018.

Då administrasjonen var negativ til søknad om dispensasjon vart søknaden ikkje sendt på høyring ved handsaming av søknaden. I klageomgangen er søknaden sendt på høyring 11.05.2018. **Eventuelle uttalar vert ettersendt utvalet.**

Historikk

Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet, til same tiltak som det no vert søkt om, har tidlegare vore handsama av Lindås kommune i sak 2011/876. Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 06.12.2011. Vedtaket vart klaga på og Plan- og miljøutvalet tok klagen til følge i møte 28.03.2012 og gav dispensasjon.

Tiltaket vart ikkje sett i gang før fristen på 3 år, og dispensasjonen som vart gitt har gått ut.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF føremål.

Kart/Foto



Klage

I klagen står det:

«Førre vedtak vart ikkje følgt opp / gjennomført av tiltakshavar grunna alvorleg og langvarig sjukdom, av same årsak vart det ikkje søkt om utsetting på gjennomføringsfristen i vedtaket. Sjukdomsbildet har betra seg betrakteleg og tiltakshavar ynskjer no og gjennopta saken med tankar om realisering av ein tradisjonell og stadstilpassa bustad som gjev eit enkelt og minimalt vedlikehald.

Det er allereie bygd hytte og garasje på denne eigedommen og området elles er bebygd med både bustader og hytter. Oppføring av ein bustad på eigedomen vil etter vårt skjønn ikkje forandre på tilhøva for verken turgåarar, naboar eller andre som eventuelt brukar området. Kommunen har i vedtak i Plan- og miljøutvalet støtta vår vurdering tidlegare då saka var til behandling der 28.03.2012. Det var såleis politisk fleirtal – etter synfaring – om å gje dispensasjon frå det som den gang var ein nyleg vedtatt kommuneplan.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 28.03.2012

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå I.Hindenes-H:

Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald. Det vert gjeve dispensasjon frå LNFR-føremål.

Klagar får løyve til å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny einebustad på gbnr

213/35. Det vert gjeve dispensasjon frå 50 metersgrense frå vassdrag.

Grunngjeving:

- Eigedomen ligg i eit område med blanding av einebustadar og fritidsbustadar.*
- Det er tidlegare gjeve løyve til å byggja garasje på tomten.*
- Landbruksavdelinga opplyser sjølv at dei ikkje kan sjå at dette kan føra med seg dei store negative konsekvensar for drift av landbruksarealet i området.*
- Det er begrensa med drivverdig skog i området.*

Framlegget vart vedteke med 7 røyster.

Saka var på klagevurdering til fylkesmannen utan at det kom negativ uttale. Så vidt oss bekjent er dei faktiske forhold omkring eigedomen ikkje forandra sidan den gang og det er dermed naturleg å anta at det heller ikkje no vil koma negativ uttale. Ein må her presisera at den for oss einaste kjente endringa er at det pr. i dag er tilrettelagt for tilkopling på offentleg vatn og avløp for eigedomen – noko me vurderer som positivt og som etter vårt syn talar for dispensasjon.

Landbruksavdelinga opplyste under førre behandling av saka at dei ikkje kan sjå at det medfører «dei store negative konsekvensane» for drift av landbruksareala i området. Med tanke på eventuell skogsdrift så er det i utgangspunktet begrensa med drivverdig skog i området. Skulle det likevel bli aktuelt med skogsdrift vil oppføring av einebustad på ingen måte føre til at vegstandarden eller tilkomsten blir dårlegare – snarare tvert imot.

Vårt syn er at tomten egner seg godt til bustadformål med kort veg til skule og annan offentleg kommunikasjon. Den ligg i eit området med andre bustader og har alle naudsynte rettar til infrastruktur som veg, vatn og avløp.

Saka har tidlegare vore vurdert av både kommunen og fylkesmannen og endte som kjent om med godkjent dispensasjon. Grunna tidlegare nemnt alvorleg sjukdom hjå tiltakshavar var ein ikkje i stand til å følgje opp vedtaket innan tidsramma på 3 år.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt saksframlegget.

Vurdering

I vedtaket var vurderinga:

«Vurdering frå 2011:

Dispensasjonssøknaden er i stor grad basert på at den aktuelle eigedommen ligg i nærleiken av andre eigedommar i området der det er einebustadar eller som er godkjent utskilt til bustadføre mål.

Dei aktuelle eigedommane det vert vist til er i kommuneplanen sin arealdel avsett med arealføre mål "bustad" og "fritidsbustad", mens omsøkte eigedom ligg i LNFR område kor det ikkje er opna for spreidd bustadbygging. Sjølv om eigedommen er utskilt og det er oppført fritidsbustad på den i dag er det lite truleg at tilsvarande løyve til frådelling og oppføring av fritidsbustad ville blitt gjeve i dag. Arealdelen av kommuneplana har nyleg vore til rullering og den nye plana vart stadfesta hausten 2011. Etter gjeldande plan legg ikkje Lindås kommune opp til ei arealutvikling i samsvar med den utviklinga tiltakshavar ser for seg vil koma i dette området.

Dispensasjon er unntak frå gjeldande praksis og kan ikkje gis dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyn i lovas føremålsføresegn, blir vesentleg tilsidesett. I tillegg må omsyna ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempa etter ei samla vurdering.

I søknaden legg ein til grunn at like sakar skal handsamast likt, men sjølv om omsøkte eigedom ligg i nærleiken av andre bustader legg overordna plan opp til anna bruk av denne eigedommen enn den gjer for dei andre eigedommane det vert vist til i søknaden.

Tiltakshavars behov for ei byggetomt gir ikkje kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag. Kommunen har og vurdert saka ut frå det faktum at eigedommen i dag har ein eksisterande fritidsbustad og at man med dette som utgangspunkt søker bruksendring frå fritidsbustad til einebustad. Både fritidsbustad og heilårsbustad er i strid med gjeldande plangrunnlag, men nyleg vedtatt plan får ikkje rettsverknader for eksisterande bruk av fritidsbustaden. Bruksendring til heilårsbustad vil etter administrasjonen sitt syn medføre ein auka bruk av eigedommen og at bruken difor blir ytterlegare i strid med overordna plan.

Administrasjonen kan samla sett ikkje sjå at det i søknaden er framsett argumentasjon som

gir kommunen heimel til å meddela dispensasjon frå gjeldande plangrunnlag.

Etter gjennomgang av saka finn ikkje administrasjonen grunnlag for å endre på vurderingane som vart gjort i førre vedtak. Det kan også nemnast at det i nærleiken av eigedommen er sett av areal i kommuneplanen til spreidd bustadbygging i LNFR-område, der tiltak kan gjennomførast utan at det må søkast om dispensasjon. Det er difor ikkje tilrådeleg at det vert gitt dispensasjon for ein eigedom utanfor areal som allereie er avsett til spreidd bustadbygging då dette vil opne for tilsvarande tiltak på andre eigedommar i området.

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

Administrasjonen legg den same vurderinga til grunn ved handsaming av klagen.

Vi har forståing for klagar sine ønskjer om utvikling av tomten og har forståing for dei utfordringar klagar har hatt i perioden sidan førre vedtak.

Det er likevel administrasjonen si vurdering at det er uheldig for området at utviding av bustadar skjer gjennom dispensasjon og ikkje gjennom ein styrt utvikling gjennom plangrunnlaget. På Eikanger er det areal sett av til bustadføremål og til LNF spreidd med ledig areal. I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel, som no er under rullering, må det takast stilling til om og eventuelt korleis vidare utbygging av bustadar skal skje på Eikanger. Det vil vera uheldig å la dette skje gjennom dispensasjon i ei enkelt sak, som og vil kunne skape presedens for framtidige saker.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka. På bakgrunn av dette vert avslaget oppretthalde.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje og gjev dispensasjon, rår vi til at dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at oppføring av bustad på eigedommen skal stetta vilkåra i føresegn 5.14 i kommuneplanen sin arealdel:

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus

skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved

utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående

garasje.

Etter utbygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.

Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert

terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018000502&