



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 19.06.2019
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 11.00 - 18.00

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

Synfaring:

Kl 08.30 Avreise frå Nordhordlandshallen
kl. 08.45 -Kvamme nedre, sak 060/19.
ca kl. 09.45 -Isdalstø, sak 061/19.

Sakliste

Saknr	Tittel
056/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
057/19	Godkjenning av møteprotokoll – 15.05.2019 og 29.05.2019
058/19	Delegerte saker
059/19	Referatsaker
060/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme nedre
061/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Isdalstø kai- gbnr 137/259 Alver
062/19	Sambandet Vest – varsel om oppstart av kommunedelplan og planprogram på høyring og offentlig ettersyn
063/19	1.gongs handsaming av kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, planID 1263-201701
064/19	Arealdelen av kommuneplanen 2019-2031 - 1. gangs handsaming - planid 1263-201805
065/19	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201609
066/19	Detaljplan Lindås barnehage - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201803
067/19	Detaljplan Midtgard - Søknad om endring - Godkjenning - planID 1263-20051512
068/19	Detaljplan Nystøltunet - 2.gongs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201603
069/19	Detaljplan Øvre Tveiten - Oppstart - Avgrensing planområde - planID 1263-201903
070/19	Dispensasjon frå LNF-spreidt bustad og løyve til å rive eksisterande fritidsbustad og å føre opp ny fritidsbustad - gbnr 10/25 Rødland
071/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai, flytebrygge og veg - gbnr 123/45 Risa
072/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for

	plassering av einebustad med carport/garasje - gbnr 195/67 Leiknes
073/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå tal bueiningar får rekkefølgekrav slår inn - gbnr 202/3 Hjelmås
074/19	Klage på dispensasjon og løyve til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre

12. juni 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/1685

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
057/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/1685

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 15.05.2019

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 29.05.2019

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 15.05.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 10.00 - 13.20

Synfaring:
Eknes Indre sak 044/19

Orientering:
Planarbeid Sambandet Vest v/John Fredrik Wallace-rådgjevar Meland kommune og Øystein Skafteland-Norconsult Bergen

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

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Espen Foseid Aakre	AP	Hogne Brunborg
Anne Julie Hetland	H	Karl Vågstøl

Følgjande frå administrasjonen møtte:
Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
041/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
042/19	Godkjenning av møteprotokoll
043/19	Delegerte saker
044/19	Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre
045/19	Klage på dispensasjon frå LNF føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
046/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme nedre
047/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/2/1 Midtgård , 202/1/3 og 202/1/4 Hjelmås
048/19	Dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt - gbnr 191/5 Nepstad
049/19	Klage på løyve til frådeling av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
050/19	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 99/2 og 99/31 Våge
051/19	Dispensasjon frå LNF og løyve til frådeling av tomt med eksisterande bustad - gbnr 34/3 Bjørnevoll
052/19	Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune - høyring

041/19: Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 041/19 VEDTAK:

Innkalling og sakliste er godkjent.

042/19: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 27.03.2019 vert godkjent, samrøystes.

PM - 042/19 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 27.03.2019 er godkjent.

043/19: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 043/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering.

044/19: Klage på avslag på søknad om frådeling - gbnr 238/4 Eknes indre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.02.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 238/4 med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, og avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.238/4 med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. 20-4 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

27.03.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå I. Fjeldsbø-H:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 035/19 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Framlegga vart røysta over kvar for seg.

Rådmannen sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

Framlegg frå Høgre v/I. Fjeldsbø-H:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.02.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 238/4 med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert omgjort og klagen vert tatt til følge.

PMU ser at det er særskild viktig at paragraf 12 i jordlova blir hensynta og på bakgrunn av dette blir det satt vilkår. Dispensasjon blir gjeven på vilkår av at innmark som i dag blir drifta av andre, skal skiljast ut.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (I.Fjeldsbø-H, J.Hetland-H, A. Høgquist-H)

Framlegg frå A.Dyngen-Uavh:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.02.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 238/4 med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert omgjort og klagen vert tatt til følge. Med heimel i plan- og bygningsloven § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og punkt 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av grunneigedom på ca 1800 m2. Dispensasjonen vert gjeven på vilkår av at:

- Resterende jordbrukseiendom blir overført til anna bruk i drift.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Det vart lagt fram nytt framlegg frå I.Fjeldsbø-H om å ta denne avrøystinga frå A. Dyngen-Uavh sitt framlegg opp til ny avrøysting.

Framlegget vart vedteke med 7 røyster, mot (Ap og B.Risøy-Krf)

Framlegget frå A.Dyngen-Uavh vart endeleg vedteke med 7 røyster, mot (I.Fjeldsbø-H, J.Hetland-H, A. Høgquist-H).

PM - 044/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 14.02.2019 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og § 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny

grunneigedom frå gbnr. 238/4 med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert omgjort og klagen vert tatt til følge. Med heimel i plan- og bygningsloven § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og punkt 5.11 i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av grunneigedom på ca 1800 m2. Dispensasjonen vert gjeven på vilkår av at:

- Resterende jordbrukseiendom blir overført til anna bruk i drift.

045/19: Klage på dispensasjon frå LNF føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel frå 2011-2023 til bruksendring av driftsbygning til bustad- og næringsføremål datert 13.02.19 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av driftsbygning til bustad- og næringsføremål på eigedom gnr. 172/3.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/E.Aakre-Ap:

Plan og miljøutvalet i Lindås kommune tar ikke klagen til følge. Vi opprettholder vedtak fra 13.02.2019 med følgende tilleggskommentarer. Slik PMU vurderer uteområdet, er dette tilfredsstillende. Utvalget har sett på området. Næringsutvikling med etablering og utleie av leilighet og annen næring vil gi ekstra inntekter til gården. Dette er i tråd med nasjonal politikk. Når det gjelder vei til skolen, er den uttraffikerte gårdsveien slik PMU ser det, en fullgod skolevei.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 045/19 VEDTAK:

Plan og miljøutvalet i Lindås kommune tar ikke klagen til følge. Vi opprettholder vedtak fra 13.02.2019 med følgende tilleggskommentarer. Slik PMU vurderer uteområdet, er dette tilfredsstillende. Utvalget har sett på området. Næringsutvikling med etablering og utleie av leilighet og annen næring vil gi ekstra inntekter til gården. Dette er i tråd med nasjonal politikk. Når det gjelder

vei til skolen, er den uttraffikerte gårdsveien slik PMU ser det, en fullgod skolevei.

**046/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen
- gbnr 141/67 Kvamme nedre**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebryggje datert 05.03.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå J. Herland-Sp:

Utvalet utset saka og vil ha ei synfaring i neste ordinære PMU-møte - 19.06.2019.
Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 046/19 VEDTAK:

Utvalet utset saka og vil ha ei synfaring i neste ordinære PMU-møte - 19.06.2019.

047/19: Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/2/1 Midtgård , 202/1/3 og 202/1/4 Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) føresegn 1.1 for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65m².

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65 m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 047/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) føresegn 1.1 for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65m².

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av tilbygg til bruk som lager med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 124 m² og bygd areal (BYA) ca. 65 m² på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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.

048/19: Dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt - gbnr 191/5 Nepstad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt på ca. 1 mål. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 048/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt på ca. 1 mål. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om delingsvedtaket ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell

løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

049/19: Klage på løyve til fradeling av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 13.02.2019 i saknr. 018/19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 049/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 13.02.2019 i saknr. 018/19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

050/19: Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 99/2 og 99/31 Våge

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet, jf føresegn 1.1 i kommunedelplanen, og plan- og bygningslova § 1-8 for overføring av eit areal på ca. 2 950 m2 frå gbnr 99/2 til 99/31 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca. 2 950 m² frå gbnr 99/2 til 99/31 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Arealet som skal overførast går fram av situasjonsplan datert 04.10.2018, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 050/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet, jf føresegn 1.1 i kommunedelplanen, og plan- og bygningslova § 1-8 for overføring av eit areal på ca. 2 950 m² frå gbnr 99/2 til 99/31 slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av ca. 2 950 m² frå gbnr 99/2 til 99/31 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Arealet som skal overførast går fram av situasjonsplan datert 04.10.2018, jf. pbl. § 29-4.
- Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid

med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

051/19: Dispensasjon frå LNF og løyve til frådelling av tomt med eksisterande bustad - gbnr 34/3 Bjørnevoll

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på opp til 1700 m² frå gbnr. 34/3 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak etter jordlova, datert 04.04.2019, sjå vurderinga i landbrukssaka, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

1. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:
 - Avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn.

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.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 051/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel jf. pbl § 11-6 for frådelling av tomt med bustadhus.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på opp til 1700 m² frå gbnr. 34/3 på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Landbrukssjefen sitt vedtak etter jordlova, datert 04.04.2019, sjå vurderinga i landbrukssaka, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

1. I samband med gjennomføring av oppmålingsforretning og tinglysing av den nye parsellen skal det ligga føre:
 - Avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn.

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.

052/19: Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune - høyring

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Saka vert lagt fram utan framlegg til vedtak.

.....

08.05.2019 UNGDOMSRÅDET

Lindås Ungdomsråd (LUR) har over 2 møte sett gjennom "Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune", utelukkande med fokus på "Reglement for Ungdomsråd".

LUR har følgjande innspill:

- LUR er positive til talet på medlemmer foreslått frå ungdomsskulenivå og vidaregåande nivå (8/8 + 3/3)

LUR meiner at eit ungdomsråd med rundt 15 medlemmer er ein ok storleik.

- LUR stiller seg spørrende til rekrutteringen frå "Andre lag og organisasjonar for ungdom". LUR meiner dette er for ope, og dessutan at det vil vera omfattande å finna gode system som sikrar gode val av medlemmer.

LUR foreslår å sjå om t.d. dei kommunale ungdomsklubbane v/klubbstyret kan stilla med 1 representant kvar. Med dagens kommunale tilbod, vil det tilseia 5 medlemmer (5 ungdomsklubbar).

-LUR meiner at Fellesnemnda med hjelp av det politiske reglementet (eller på anna vis) må sikra at det lokale engasjementet frå ungdom ivaretas òg i Alver kommune. T.d. har Radøy ungdomsråd i dag 17 representantar, og kan oppleve å bli redusert til 1 representant i Alver kommune.

Eit "Demokratiprogram for barn og unge", lokale arbeidsgrupper, utvikling av elevrådsarbeidet, eller andre modellar, kan vera utgangspunkt for å sikra engasjement og påverknad frå ungdom der dei bur.

- LUR meiner at reglementet bør vera meir konkret og gi retningslinjer for korleis medlemmer skal veljast.

LUR foreslår at representantar frå ungdomskole til ungdomsrådet blir valt via elevråda.

- LUR meiner det bør stå noko om opplæring i reglementet, for å sikra at nye medlemmer får nok opplæring. T.d. at ungdomsrådet skal ha 2 dagar med opplæring kvar haust.

- LUR meiner at reglementet må seia noko om kva for aldersgrenser som gjeld for representantane.

Når det gjeld forslag om godtgjersle til medlem og leiar av ungdomsrådet, har LUR følgjande innspill:

- LUR støttar at det bør vera ein godtgjersle for medlemmene.

I Alver kommune blir det stor reiseavstandar for mange av medlemmene. For å sikra oppmøte på møta, kan godtgjersle vera eit bra insentiv.

- LUR er usikre på om satsane 0,07% og 0,05% er litt for høgt, og ber om at prosjektgruppa tar ei ny vurdering på satsen. LUR ønsker ikkje ein situasjon der ungdom blir vald inn i ungdomsrådet i den hensikten i å skulla tena pengar. Engasjement for ungdom og samfunnet må vera motivasjonsfaktoren.

UR - 011/19 UTTALE:

Lindås Ungdomsråd (LUR) har over 2 møte sett gjennom "Politisk styringsstruktur og reglement for Alver kommune", utelukkande med fokus på "Reglement for Ungdomsråd".

LUR har følgjande innspill:

- LUR er positive til talet på medlemmer foreslått frå ungdomsskulenivå og vidaregåande nivå (8/8 + 3/3)

LUR meiner at eit ungdomsråd med rundt 15 medlemmer er ein ok storleik.

- LUR stiller seg spørrende til rekrutteringen frå "Andre lag og organisasjonar for ungdom". LUR meiner dette er for ope, og dessutan at det vil vera omfattande å finna gode system som sikrar gode val av medlemmer.

LUR foreslår å sjå om t.d. dei kommunale ungdomsklubbane v/klubbstyret kan stilla med 1 representant kvar. Med dagens kommunale tilbod, vil det tilseia 5 medlemmer (5 ungdomsklubbar).

-LUR meiner at Fellesnemnda med hjelp av det politiske reglementet (eller på anna vis) må sikra at det lokale engasjementet frå ungdom ivaretas òg i Alver kommune. T.d. har Radøy ungdomsråd i dag 17 representantar, og kan oppleve å bli redusert til 1 representant i Alver kommune.

Eit "Demokratiprogram for barn og unge", lokale arbeidsgrupper, utvikling av elevrådsarbeidet, eller andre modellar, kan vera utgangspunkt for å sikra engasjement og påverknad frå ungdom der dei bur.

- LUR meiner at reglementet bør vera meir konkret og gi retningslinjer for korleis medlemmer skal veljast.

LUR foreslår at representantar frå ungdomskole til ungdomsrådet blir valt via elevråda.

- LUR meiner det bør stå noko om opplæring i reglementet, for å sikra at nye medlemmer får nok opplæring. T.d. at ungdomsrådet skal ha 2 dagar med opplæring kvar haust.

- LUR meiner at reglementet må seia noko om kva for aldersgrenser som gjeld for representantane.

Når det gjeld forslag om godtgjersle til medlem og leiar av ungdomsrådet, har LUR følgjande innspill:

- LUR støttar at det bør vera ein godtgjersle for medlemmene.

I Alver kommune blir det stor reiseavstandar for mange av medlemmene. For å sikra oppmøte på møta, kan godtgjersle vera eit bra insentiv.

- LUR er usikre på om satsane 0,07% og 0,05% er litt for høgt, og ber om at prosjektgruppa tar ei ny vurdering på satsen. LUR ønsker ikkje ein situasjon der ungdom blir vald inn i ungdomsrådet i den hensikten i å skulla tena pengar. Engasjement for ungdom og samfunnet må vera motivasjonsfaktoren.

13.05.2019 RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE

Ingen merknader, samrøystes.

RMNF - 017/19 UTTALE:

Ingen merknader.

14.05.2019 ELDRERÅDET

Merknad: Eldrerådet meiner at her er det gjort eit godt arbeid.
Ellers ingen merknader, samrøystes.

ER - 012/19 UTTALE:

Uttale frå Eldrerådet - 14.05.2019:

Eldrerådet meiner at her er det gjort eit godt arbeid.

14.05.2019 LEVEKÅRSUTVALET

Levekårsutvalet vil spela inn følgjande i høyringa:

1. Ved kvart utval bør det gjerast endring i teksten. Det må stå kor mange medlemmer utvalet skal ha, og så: i tillegg kjem varamedlemmer.
2. Bør takstnemnda nemnast i reglementet?
3. Teksten: Utvalet har normalt møte frå., bør endrast til: Utvalet sine ordinære møter starter normalt kl.....
4. Om det viser seg at eit utval har for mange saker, bør ein sjå på fordelinga av arbeidsoppgåver på nytt.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

LE - 014/19 UTTALE:

Uttale frå Levekårsutvalet - 14.05.2019:

1. Ved kvart utval bør det gjerast endring i teksten. Det må stå kor mange medlemmer utvalet skal ha, og så: i tillegg kjem varamedlemmer.
2. Bør takstnemnda nemnast i reglementet?
3. Teksten: Utvalet har normalt møte frå., bør endrast til: Utvalet sine ordinære møter starter normalt kl.....
4. Om det viser seg at eit utval har for mange saker, bør ein sjå på fordelinga av arbeidsoppgåver på nytt.

15.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå I. Fjeldsbø-H:

Kommunestyret og alle ordinære Utval sine ordinære møter, skal starta kl 9.00. Dette vil gje alle i samfunnet anledning til å delta i politisk arbeid.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 052/19 UTTALE:**Uttale frå Plan- og miljøutvalet - 15.05.2019:**

Kommunestyret og alle ordinære Utval sine ordinære møter, skal starta kl 9.00. Dette vil gje alle i samfunnet anledning til å delta i politisk arbeid.

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 29.05.2019
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 09.00 - 15.00

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvallsleiar
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Bent Risøy	KRF	Medlem
Vetlemøy Wergeland	KRF	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Anne Julie Hetland	H	Karl Vågstøl
Nils Markus Bakke	SP	Jørgen Herland

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Kaia M. Amland- rådgjevar Plan, Kristin Nåndal-avd.leiar Plan, Kristin S.Nielsen-rådgjevar Plan.

Sakliste

Saknr	Tittel
053/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
054/19	Lonena områdeplan - framlegg til 1. gongshandsaming - 1263- 201610
055/19	1. gangs handsaming av områdereguleringsplan for Ostereidet - planID 1263-201802

053/19: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

29.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Merknad:

Protokollen frå møte 15.05.2019 manglar i innkallinga.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 053/19 VEDTAK:

Innkalling og saksliste med merknad er godkjent.

054/19: Lonena områdeplan - framlegg til 1. gongshandsaming - 1263- 201610

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I samsvar med plan- og bygningslova §12-10, legg plan- og miljøutvalet ut framlegg til områdeplan Lonena del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 til høyring og offentleg ettersyn, med følgjande endring:

- Føresegn 4.1.1.3 Byggjehøgder, punkt a blir tatt ut av føresegnene.

29.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg med endring:

- Føresegn 4.1.1.3 Byggjehøgder, punkt a blir tatt ut av føresegnene.

Framlegget fekk 3 røyster og fall (Høgre)

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Endring i plankart-Endring av BKB3:

Framlegg 1: Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspentraseen. Grensa startar ved nordspissen av o_SVG16.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H. Brunborg-Ap, Nils M. Bakke--Sp, B.Risøy-Krf, M. Knudsen-Krf.

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Endring i plankart-Endring av BKB3:

Framlegg 2: Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspenntraseen. Grensa startar ved nordspissen av o_SVG16. Arealet av det fjerna området skal kompensierast med forlenging med tilsvarande areal av BKB4 i nord.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (S. Hauge-Ap, V. Wergeland-Krf, A. Dyngen-Uavh, A. J. Hetland-H, I. Fjeldsbø-H, A. Høgquist-H)

Framlegg frå H. Brunborg-Ap:

Fjerning av energianlegg:

Framlegg: Areal o_BE1 skal endrast til «parkeringsplass» og innlemmast i o_SPA.

Areal o_BE2 skal innlemmast i «Friområde» o_GF1

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Fellesframlegg v/M. Knudsen-Krf:

Endring av føresegnene:

2.1.2.4 Endrast til; Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen.

2.1.3.1 Andre setning endrast til: Støttemur bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis....

2.1.3.3 Endrast til: Det skal planleggjast og byggjast samanhengande fellesareal slik at dei grøne strukturane og stiar i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande

2.1.6 Endrast til: Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggeområde bør i hovudsak utviklast med moderne avfallsløysing.

3.1 d kulepunkt 8- Endrast til: Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk/ energistasjon.

3.2.1 Endrast til: grøne punkt/målpunkt til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.

3.2.4 Siste setning endrast til: Ved arbeid på offentlig veg, må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar.

4.1.1.2 a) Endrast til: Minimum 50% av bueningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m² eller større

B) Endrast til: Maksimum 10% av bueningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m².

4.1.1.3 a) Endrast til: Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal.

4.1.1.3 c) Fjernast.

4.1.1.4 b) Andre setning endrast til: Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.

4.1.1.4 e) Fjerne andre setning «Minst 4% av parkingsplassane skal reserverast til rullestolbrukarar.»

Første setning endrast til «Minst 5% av felles parkeringsplassar...»

Legg til: 4.1.1.4 f. Gjesteparkering skal sikres i hvert delfelt.

4.1.3 2 Endrast til : Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar.

4.1.4.3 Fjerne andre setning: «Det er ønskeleg med moglegheit for barnehage innan formålet.»

4.1.6 Heile føreseigna fjernast.

4.2.3 Legge til: Minst 25% skal avsettast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 4.3.1.1 Fjernast.

4.3.1.2 – Endrast til: Brekkeløypa/opparbeida turvegar skal oppretthaldast.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Plan og Miljøutvalet oppmodar FAU, lag, foreiningar og andre interesserte til å gje merknader til planen. På grunn av forventa stor pågang er det viktig at desse blir levert skriftleg.

PM - 054/19 VEDTAK:

I samsvar med plan- og bygningslova §12-10, legg plan- og miljøutvalet ut framlegg til områdeplan Lonena del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 til høyring og offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

Endring i plankart:

Endring av BKB3

Austspissen av BKB3 vert redusert slik at den nye austgrensa går parallellt med høgspentråsean.

Grensa startar ved nordspissen av o SVG16. Arealet av det fjerna området skal kompensast med forlenging med tilsvarende areal av BKB4 i nord.

Fjerning av energianlegg:

Areal o_BE1 skal endrast til «parkeringsplass» og innlemmast i o_SPA.

Areal o_BE2 skal innlemmast i «Friområde» o_GF1

Endring av føresegnene:

2.1.2.4 Endrast til; Leilegheitsbygg kan supplere heilskapen.

2.1.3.1 Andre setning endrast til: Støttemur bør unngåast, men dersom dei er naudsynte må dei utformast på særleg estetisk vis....

2.1.3.3 Endrast til: Det skal planleggast og byggast samanhengande fellesareal slik at dei grøne strukturane og stiar i dei ulike delfelta innanfor planområdet kan sjåast som eit samanhengande nettverk. Private areal og mellomromsareal skal henge saman i ein heilskapleg grøntstruktur. Kvalitetsprogrammet datert 08.05.19 er rettleiande

2.1.6 Endrast til: Det skal etablerast moderne avfallsløysingar og miljøstasjonar for busetnaden. Nye byggeområde bør i hovudsak utviklast med moderne avfallsløysing.

3.1 d kulepunkt 8- Endrast til: Plassering og utforming av uteopphaldsareal og leikeplassar, renovasjon og trafokiosk/ energistasjon.

3.2.1 Endrast til: grøne punkt/målpunkt til dømes leikeplassar og andre møtepunkt.

3.2.4 Siste setning endrast til: Ved arbeid på offentlig veg, må det gjerast gjennomføringsavtale med vegeigar.

4.1.1.2 a) Endrast til: Minimum 50% av bueningane innanfor kvart delfelt skal vere 120m² eller større

B) Endrast til: Maksimum 10% av bueningane innanfor kvart delfelt kan vere mindre enn 50m².

4.1.1.3 a) Endrast til: Bygg skal vere maksimalt 3 etasjar med buareal.

4.1.1.3 c) Fjernast.

4.1.1.4 b) Andre setning endrast til: Dersom det ikkje er mogleg å leggje parkering under bakken, bør det løysast i felles anlegg i bygg.

4.1.1.4 e) Fjerne andre setning «Minst 4% av parkingsplassane skal reserverast til rullestolbrukarar.»

Første setning endrast til «Minst 5% av felles parkeringsplassar...»

Legg til: 4.1.1.4 f. Gjesteparkering skal sikres i hvert delfelt.

4.1.3 2 Endrast til : Utforming skal særleg ta omsyn til fjernverknad og miljø mot vegar, grøntstruktur og stiar.

4.1.4.3 Fjerne andre setning: «Det er ønskeleg med moglegheit for barnehage innan formålet.»

4.1.6 Heile føresegna fjernast.

4.2.3 Legge til: Minst 25% skal avsettast til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Punkt 4.3.1.1 Fjernast.

4.3.1.2 – Endrast til: Brekkeløypa/opparbeida turvegar skal oppretthaldast.

Plan og Miljøutvalet oppmodar FAU, lag, foreiningar og andre interesserte til å gje merknader til planen. På grunn av forventa stor pågang er det viktig at desse blir levert skriftleg.

055/19: 1. gangs handsaming av områdereguleringsplan for Ostereidet - planID 1263-201802

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å legge områdeplan for Ostereidet – med planID 1263-201802 – ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra:

1. Det vert lagt inn eit føresegnområde i grenseområdet mellom o_BIA og o_BU for å gi tilstrekkeleg plass til utviding av eksisterande veg og etablering av fortau i samband med bygging av ny idrettshall. Føresegnområdet strekk seg ikkje lenger enn naudsynt og inntil 10 meter parallelt med formålsgrensa mellom o_BIA og o_BU inn i o_BIA.
2. Det vert lagt inn avkøyrsløypar til alle eigedomar under felt B4 og B5 i plankartet.

3. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o_SGG7, langs yttersvingen av o_SKH5, vidare langs yttersvingen av o_SVG som grensar til o_SKV10 og o_SKV9, fram til krysset mellom o_SKV9 og o_SV5.
4. Tekniske vegteikningar vert lagt ved planmaterialet.

.....

29.05.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Tillegg til rådmannen sitt framlegg vart lagt fram i møte:

- **Føresegn § 4.2.10 a) vert endra:**
«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass.» vert endra til:
«Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.»

- **Føresegn § 7.2 får eit tillegg:**
o_SKV7 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BS2 og BS3.

- **Plankart (jf. punkt 3 i vilkår frå saksframlegget, med tilleggstekst til slutt):**
Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o_SGG7, langs yttersvingen av o_SKH5, vidare langs yttersvingen av o_SVG som grensar til o_SKV10 og o_SKV9, fram til krysset mellom o_SKV9 og o_SV5, vidare langs o_SV5 oh o_SV6 fram til innkøyrsla til o_SPA4.

- **Planomtalen:**
Tabell 1-1 på side 9 i planomtalen vert endra frå:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service. Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav: - 36 bustadar i BS1-BS3 og B9 - 15 bustader i B4-B7 - 3-5 bustader i B2 - I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader
--	---

til:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service. Bustad totalt ca 140 nye (Del 1 hadde 214) B8 med plankrav: 51 bustader Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav: - 36 bustadar i BS1-BS3 og B9 - 43 bustader i B4-B7 - 3-5 bustader i B2 (BRA gir rom for meir) - I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader
---	---

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Plan- og miljøutvalet:
Tilleggpunkt til rådmannen sitt framlegg:

- **Føresegn**
Det generelle plankravet i B3 vert endra: «Det tillatast inntil 5 nye bueiningar med inntil 1 sekundærbueining pr. bueining før plankravet slår inn.»

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 055/19 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 å legge områdeplan for Ostereidet – med planID 1263-201802 – ut til offentlig ettersyn på vilkår av at følgjande først vert endra:

1. Det vert lagt inn eit føresegnområde i grenseområdet mellom o_BIA og o_BU for å gi tilstrekkeleg plass til utviding av eksisterande veg og etablering av fortau i samband med bygging av ny idrettshall. Føresegnområdet strekk seg ikkje lenger enn naudsynt og inntil 10 meter parallelt med formålsgrensa mellom o_BIA og o_BU inn i o_BIA.
2. Det vert lagt inn avkøyrsløpilar til alle eigedomar under felt B4 og B5 i plankartet.
3. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o_SGG7, langs yttersvingen av o_SKH5, vidare langs yttersvingen av o_SVG som grensar til o_SKV10 og o_SKV9, fram til krysset mellom o_SKV9 og o_SV5, vidare langs o_SV5 og o_SV6 fram til innkøyrsla til o_SPA4.
4. Tekniske vegteikningar vert lagt ved planmaterialet.
5. Føresegn § 4.2.10 a) vert endra:
 - i. «Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og kollektivhaldeplass.» vert endra til:
 - ii. «Området SKF1 skal nyttast til kombinert køyreveg og drivstofflevering.»
6. Føresegn § 7.2 får eit tillegg:

- i. o_SKV7 skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for BS2 og BS3.
7. Det generelle plankravet i B3 vert endra i føresegnene: «Det tillatast inntil 5 nye bueiningar med inntil 1 sekundærbueining pr. bueining før plankravet slår inn.»
8. Det vert lagt inn samanhengande fortau i plankartet frå nordenden av o_SGG7, langs yttersvingen av o_SKH5, vidare langs yttersvingen av o_SVG som grensar til o_SKV10 og o_SKV9, fram til krysset mellom o_SKV9 og o_SV5, vidare langs o_SV5 oh o_SV6 fram til innkøyrsla til o_SPA4.
9. Tabell 1-1 på side 9 i planomtalen vert endra frå:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service. Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav: - 36 bustadar i BS1-BS3 og B9 - 15 bustader i B4-B7 - 3-5 bustader i B2 - I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader
--	---

til:

Tal på nye einingar (bustader) / nytt næringsareal (BRA)	Ca. 2250 m2 BRA inkludert eksisterande handel Ca. 1090 m2 BRA kontor- og service. Bustad totalt maks 140 nye (Del 1 hadde 214) B8 med plankrav: 51 bustader Tal bustad einingar planen legg opp til utanom plankrav: - 36 bustadar i BS1-BS3 og B9 - 43 bustader i B4-B7 - 3-5 bustader i B2 (BRA gir rom for meir) - I tillegg er det høve til noko fortetting i eksisterande bustadområde B2, 3-5 bustader
--	--

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
058/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/1685

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
276/19	Avslag på dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus- gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)
343/19	Avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - gbnr 148/7 Litleskare
142/19	Avslag på søknad om dispensasjon frå tal bustadar i føresegn § 2.1.1.1. i reguleringsplanen for Helleåsen - gbnr 202/3 Hjelmås
285/19	Avvist søknad om tilbygg til naust - gbnr 85/12 Kvalvåg
311/19	Dispensasjon og løyve til frådeling av nausteigedom - gbnr 239/6 Eknes ytre
306/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 173/90 Rydland
265/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 60/47 Langenes
301/19	Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av bustad - gbnr 179/9 Leivestad nordre
181/19	Ferdigattest - gbnr 113/7, 24 m.fl. Sjurset
266/19	Ferdigattest carport - gbnr 196/126 Midtgård
331/19	Ferdigattest for rehabilitering av skorstein - gbnr 173/1 Rydland
304/19	Ferdigattest for riving av bustad og oppføring av ny bustad - gbnr 215/52 Eidsnes ytre
322/19	Ferdigattest for riving av våningshus og oppføring av ny bustad - gbnr 5/1 Dyrdal
307/19	Ferdigattest for tilbygg - gbnr 214/1 Fyllingsnes
323/19	Ferdigattest for tilbygg til bustad - gbnr 233/37 Eide indre
333/19	Ferdigattest for utskifting av pipe og ildstad - gbnr 84/24 Kvalvågnes
274/19	Ferdigattest for veg - gbnr 58/129 Lygre indre
273/19	Ferdigattest overføringsleidning - gbnr 113/7 Sjurset, 127/123

	Mongstad m.fl.
312/19	Ferdigattest riving av einebustad - gbnr 179/9 Leivestad nordre
329/19	Ferdigattest tilbygg til næringsbygg - gbnr 127/59 Mongstad
271/19	Ferdigattest veranda - gbnr 196/35 Midtgård
279/19	Ferdigattest VRU - anlegg - gbnr 127/97 Mongstad
291/19	Gbnr 137/690 Alver - Løyve til deling av eigedom - jordlova § 12
294/19	Gbnr 170/5 Vatne - deling av grunneigedom - løyve etter jordlova
327/19	Godkjenning av seksjonering gbnr 172/201
328/19	Godkjenning av seksjonering gbnr 172/204
278/19	Godkjenning av søknad om frådeling og oppretting av ny grunneigendom frå Gbnr. 137/23 etter jordloven
305/19	Godkjenning seksjonering - gbnr 138/21 Tveiten øvre
339/19	Igangsettingsløyve for bustad - gbnr 179/9 Leivestad nordre
288/19	Igangsettingsløyve for deler av tiltak midlertidig bussterminal og rundkjøring, samt permanent VA-anlegg - gbnr 188/741 mfl Gjervik ytre
297/19	Igangsettingsløyve for VA-anlegg, grunnarbeid og tømrrarbeid - gbnr 137/168 Alver
267/19	Konsesjon for kjøp av gbnr 238/4 Eknes indre
332/19	Løyve til arealoverføring av vegareal - gbnr 239/101 og 239/64 Eknes ytre
302/19	Løyve til bruksendring av fritidsbustad til redskapshus for landbruk - gbnr 142/9 Kvamme øvre
300/19	Løyve til deling for 4 bustadtomter - gbnr 10/16 Rødland
338/19	Løyve til deling/arealoverføring - gbnr 170/5 Vatne
290/19	Løyve til etablering av VA-anlegg - vassleidning i sjø - gbnr 185/28 Isdal
317/19	Løyve til etablering av bad og avløpsanlegg - gbnr 170/21 Vatne
337/19	Løyve til etablering av drivstoffanlegg - gbnr 212/136 Eikanger øvre
325/19	Løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 42/19 Sævrås
318/19	Løyve til frådeling av vegareal - gbnr 137/28 Alver
287/19	Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 54/2 Konglevoll
293/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 134/273 Hilland
330/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås
262/19	Løyve til oppføring av terrasse - gbnr 134/352 Hilland
286/19	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 121/6 Knarvik (Lauvåssjøen)
303/19	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/182 Gjervik ytre
289/19	Løyve til oppføring av tilbygg og parkeringsplass - gbnr 188/198 Gjervik ytre
299/19	Løyve til oppretting av grunneigedom BF2 og fellesareal - gbnr 172/26 Hopland
165/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/690 Alver

275/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 141/3 Kvamme nedre
321/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
269/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom BK1 - gbnr 137/66 Alver
283/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - gbnr 137/23 Alver
260/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom til nye Alversund skule - gbnr 137/23 Alver
292/19	Løyve til planering med tilkøyrde jordmassar på gbnr 137/7 Alver
295/19	Løyve til riving av bygningar - gbnr 137/109 Alver
296/19	Løyve til riving av bygningar - gbnr 137/144 Alver
282/19	Løyve til riving av eksisterande landbruksbygning og løyve til etablering av ny landbruksbygning - gbnr 142/9 Kvamme øvre
314/19	Løyve til riving og oppføring av nytt standplassbygg - gbnr 104/60 Haukås (Lindås)
336/19	Løyve til utbetring av naust - gbnr 177/57 Nesse
341/19	Løyve til å riva tomannsbustad - gbnr 137/139
310/19	Løyve til å rive eksisterande fritidsbustad og til å føre opp ny einebustad - gbnr 213/35 Eikanger nedre
272/19	Mellombels bruksløyve einebustad - gbnr 172/200 Hopland
319/19	Mellombels bruksløyve flytbrygge - gbnr 121/43 Knarvik (Lauvåssjøen)
315/19	Mellombels bruksløyve for einebustad med sokkelleilighet - gbnr 137/793 Alver
335/19	Mellombels bruksløyve industribygg - gbnr 127/147 Mongstad
270/19	Rammeløyve for etablering av tilbygg og påbygg - gbnr 137/469 Alver
149/19	Reguleringsplan Sjøvold - Endring - planID 1263-201514
326/19	Søknad om seksjonering - gbnr 172/201 Hopland
277/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 137/168 Alver
284/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 196/68 Midtgård
316/19	Utsleppsløyve - gbnr 170/21 Vatne
298/19	Utsleppsløyve for 4 tomter - gbnr 10/16 Rødland
308/19	Utsleppsløyve til tett tank - gbnr 104/60 Haukås (Lindås)
268/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 11/18 Hølleland
313/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 156/39 - Li
281/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 213/61 - Eikanger Nedre
344/19	Løyve til oppføring av anlegg/konstruksjon - gbnr 231/6 Bjørsvik

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
059/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/1685

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
009/19	Stadfestar - Byggesak - Lindås - gbnr 217/46 Romarheim - oppføring av naust
010/19	Stadfester - Byggesak - Lindås - 137/127 Kubbaleite 14 - oppføring av tilbygg

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:



Finn Ove Kårstad

6973 Sande I Sunnfjord

Saksbehandlar, innvalstelefon

Max Jensen, 5557 2382

Byggesak - Lindås – Gnr 217 bnr 46 Romarheim - Oppføring av naust

Vi viser til klage og til Lindås kommune sin ekspedisjon motteken her 01.04.2019.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 18.12.2018 saksnr. 683/18, avslag på dispensasjonar og løyve for oppføring av naust.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjonar frå arealføremålet i kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av naust på gbnr 217/46. Naustet har eit bygd areal oppgitt til 28 m2. Eigedomen vart godkjend frådelt i 1980 og det vart same år gitt løyve til oppføring av naust på eigedomen. Naustet vart aldri realisert.

Du søkte om løyve med nausynnte dispensasjonar. Fylkesmannen som planmynde og Vegvesenet uttalte seg negativt, og rådde frå dispensasjonane. Lindås kommune behandla søknaden din og av slo han i administrativt vedtak saknr. 683/18 datert 18.12.2018.

Du klaga på vedtaket den 22.01.2019, Klagen vart handsama i møte 27.03.2019. Kommunen sitt vedtak vart oppretthalde. Saka vart så oversend Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Du har den 23.04.2019 kome med utfyllande opplysningar til klaga. Kommunen har den 29.04.2019 sendt brevet dit over til Fylkesmannen saman med sine kommentarar.

Klage

Du klager på at både Fylkesmannen og Statens vegvesen har gitt negativ uttale til søknad om dispensasjon. Du viser til at desse uttalane er gitt på sviktande grunnlag. Tomta er delt, naboane har ikkje merknadar, vil ikkje hindre interessene til friluftsliv og landbruk. Det er positivt for lokalmiljøet at det vert aktivitet, t.d. byggjefirma, og for handelen når du kan vere meir på hytta di. Verdien av eigedomen din vert ringare ved avslag. Du har i brevet av 23.04.2019 vist til at andre i nærleiken har fått løyve til oppføring av naust.

Reglar



Staten ved Fylkesmannen er sett til å handsame klagar på byggjesaksvedtak kommunane gjer, sjå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9 og rundskriv T-8/86.

Ved vurdering av klagesaker gjeld forvaltningslova jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har full mynde til å vurdera klaga sjå forvaltningslova (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan ta omsyn til nye omstende, og gå utanfor det som er klagegrunnane. Ved vurderinga som er fritt skjøn, skal statlege klageorgan leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl § 34 tredje ledd.

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak om det er i strid med lova eller føresegner gjeve med medhald i lova, sjå plan- og bygningslova (pbl) § 21-4 fyrste ledd fyrste setninga. Kommunane skal etter pbl § 11-5 ha kommuneplan med arealdel (KPA). Etter pbl § 12-4 er kommuneplanens arealdel rettsleg bindande for nye tiltak.

Tiltak som strir mot lov eller plan kan få dispensasjon. Vilråa for dette følgjer av § 19-2 andre ledd:

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

Det følgjer av forarbeida til lova at «[d]et må foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må veies opp mot ulempene». Vidare må det «[f]oreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Vurderinga av om det kan gjevast dispensasjon frå reguleringsplanen reiser særlege spørsmål. Slike planer har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess, og er vedtekne av kommunestyret, kommunens sitt øvste folkevalde organ. Dei omhandlar konkrete tilhøve knytt til arealutnyttinga innanfor eit bestemt område, og det skal difor ikkje vere ei kurant sak å fråvike desse. Dispensasjonen vil lett kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar helst skjer etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Det følgjer av pbl § 19-2 4. ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale.

Planstatus

Eigedomen har ikkje nokon reguleringsplan, men er i kommuneplanen sin arealdel er definert med arealføremålet Landbruk, Natur og Friluftsliv (LNF).

Fylkesmannen ser saka slik

Tiltaket er ikkje i tråd med byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjøen etter pbl § 1-8. og arealføremålet LNF i KPA-en, etter pbl § 11-6. Bygging krev såleis dispensasjon etter pbl § 19-2.

Du skriv i di grunngjeving for dispensasjonen at eigedomen er frådelt som nausttomt og at tidlegare eigar har fått løyve til oppføring av naust på tomta, men at naustet ikkje vart ført opp. Du skriv vidare at det er 3 naust på motsett side av elva og 1 naust på same side og at han difor finn det naturleg å søkja om dispensasjon for gbnr 217/46.

Kommunen har på si side gitt avslag med følgjene grunngjeving:



«Når det gjeld LNF-føremålet så er det særleg friluftssinteressene som gjer seg gjeldande. Omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet vil såleis i stor grad vera samanfallande. Vurderinga blir om omsynet bak strandsonevernet og friluftssinteressene vert sett vesentleg til side som følgje av ein dispensasjon i denne saka.»

Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon. Vi er samd i fylkesmannen si vurdering av at strandsona er verdifull og at eit løyve til oppføring av naust på eigedomen vil føra til nedbygging og privatisering av ubyggd strandsona. Å gje dispensasjon for oppføring av naust i denne saka vil og kunne skapa presedens for liknande saker noko som på sikt kan føre til ei uheldig nedbygging i strandsona.»

Vidare viser kommunen til at:

«Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hordaland og planavdeling i kommunen rår frå at det vert gitt dispensasjon. Dette talar mot at det bør gjevast dispensasjon.»

Ut frå dokumentasjonen og innkomen dispensasjonssøknad og det som står i klaga di, er Fylkesmannen samd med kommunen i deira vurdering av at ein oppføring av naustet i dette området vil medføre at omsynet bak LNF-føremålet og byggegrensa mot sjø vert vesentleg sett til side. Dette er område som kommunen har kome til skal haldast fri for tiltak som ikkje er i tråd med LNF, og som lova og legg til grunn skal vere fri for nye tiltak. At det er delt frå tidlegare, er ikkje relevant i saka, som då handla om deling, og no handlar om bygging. At tidlegare eigar har fått løyve tidlegare er heller ikkje relevant; løyve går ut etter tre år. Saka må vurderast slik reglane er no, og lovreglane er fleire goner skjerpa inn dei siste tiåra.

Me vil og understreke at Miljøverndepartementet i brev dagsett 26.10.2009 har uttalt at fylkesmennene ut frå omsynet til det kommunale sjølvstyret, skal vere «*svært tilbakeholdne med å omgjøre kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra plan*». Dette av omsyn til det lokale sjølvstyret for kommunane som planmynde. I saka her går det fram at kommunen meiner at løyve til nye naust på eldre nausttomtar ikkje bør skje gjennom einskilddispensasjonar, men i plan. Det vert lagt vekt på at vist til at dette er i tråd med føringane i den vedtekne planprogrammet for ny KPA, og at det er mange ubygde nausttomtar. Dette er saklege og relevante argument, og Fylkesmannen legg difor vekt på desse i vurderinga.

Fylkesmannen er samla sett komen til at føremåla bak LNF-føremålet og byggegrense mot sjø vert sett vesentleg til sides om tiltaket vert gjennomført. Villkåra for å gje dispensasjon frå LNF føremålet og byggegrense mot sjø er dermed ikkje oppfylte, jf. pbl § 19-2.

Eitt av dei to grunnvilkåra for å gje dispensasjon er såleis ikkje til stades. Som det går fram av kommunen si sakshandsaming er det derfor ikkje nødvendig å vurdere om fordelane ved dispensasjonen er større enn ulempene. Sidan tiltaket ikkje kan få dei to naudsynte dispensasjonane, er det heller ikkje grunn til å gå innom andre omstende i saka, slik som omstenda knytt til veg og parkering som du viser til i klaga di.

Me har sett hen til tilleggsopplysningen mottatt den 29.04.2019. Det er eit grunnleggande prinsipp at like sakar skal behandlast likt, sjå Rt. 2011 s. 111. Men det er likevel eit krav om at sakar er både rettsleg og faktisk like. Det går fram av byggjesaksarkiva i kommunen at tiltaka du syner til fekk løyve i 1996 og 1994. Då var reglane for dispensasjonar i pbl 1985 § 7 mindre strenge enn dei er no. Det går fram at forarbeida til dispensasjonsreglane der det heiter at styresmaktene «... *ønsker en*



strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen», sjå Ot.prp. nr 32 (2007-2008) side 243. Sakane er såleis ikkje like. Det ligg då ikkje føre noko brot på likehandsamingsprinsippet.

Oppsummering

Klaga di fører etter dette ikkje fram. Kommunen sitt vedtak vert stadfesta.

Fylkesmannens vedtak er endeleg, og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med helsing

Sigurd K. Berg
seniorrådgjevar

Max Jensen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Lindås kommune Kvernhusmyrane 20 5914 ISDALSTØ



«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Saksbehandler, innvalgstelefon

Max Jensen, 5557 2382

Byggesak - Lindås - 137/127 Kubbaleite 14 - oppføring av tilbygg

Vi viser til deres klage av 04.02.19, samt til oversendelse fra Lindås kommune mottatt 03.04.19.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Lindås kommune sitt vedtak av 24.01.2019, ref.: 19/2529.

Bakgrunn

Vi legger til grunn at saken er kjent for partene. Vi gjengir derfor bare hovedpunktene her.

Saken gjelder søknad om endring av tidligere gitt tillatelse til oppføring av tilbygg. Endringen gjelder størrelsen både i grunnflate og høyde. Økningen er på ca. 11,34 m² BYA. Endringen skjer over tre etasjer. Det blir etablert et lekerom i loftsetasjen, og en altan langs byggets sør- øst fasade.

Kommunen var på befaring på eiendommen den 23.01.19.

Det ble gitt tillatelse til endringssøknaden den 24.01.19. Det er altså bare endringstillatelsen klagen gjelder.

Dere klaget på vedtaket den 04.02.19. Denne klagen ble behandlet av plan- og miljøutvalget i møte den 27.03.19. Kommunen fant ingen grunn til å endre sitt vedtak.

Saken ble så sendt til Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse.

Klagen

Dere klager i utgangspunktet på tap av utsikt og redusert verdi på eiendommen som følge av endringssøknaden av oppføring av tilbygg.

Regelverk

Forvaltningsloven (fvl.) gjelder for saksbehandlingen hos Fylkesmannen, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle sider av saken, også nye omstendigheter jfr. fvl. 34. Fylkesmannen kan stadfeste kommunens vedtak, fatte nytt vedtak i saken eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny



behandling. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Pbl er en «ja- lov». Dette innebærer at tiltakshaver som et generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilget søknaden så lenge den er i tråd med regelverket, se. pbl. § 21-4 første ledd.

Etter pbl § 29-4 annet ledd må et tiltak ha en avstand til nabogrensen på minst fire meter. Det er gjort visse unntak for mindre tiltak. Videre kan det i reguleringsplan settes egne avstandskrav, som da gjelder i stedet for lovens krav.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd første punktum at «*[b]byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*» I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 231 heter det at vurderingen er begrenset til bygningens plassering på tomten, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tillates. Ved vurderingen kan det bl.a. legges vekt på brannvern hensyn, tilpasning av byggverk til terreng, naturgitte forutsetninger og tilgjengelighet. Det skal også tas hensyn til nabointeresser.

Plangrunnlag

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som kommuneplanen for Knarvik – Alversund har definert som boligformål.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17 første ledd.

I saken her er tiltaket søkt om og godkjent innenfor byggegrensen som reguleringsplanen har fastsatt på tomten. Avstandskravet i pbl § 29-4 første annet ledd er dermed oppfylt. Tiltaket kan dermed ikke nektes i sin helhet. I dette tilfellet har allerede kommunen gitt en tillatelse til oppføring av tilbygg. Saken gjelder derfor en endring av allerede gitte tillatelse. Spørsmålet i denne saken blir da om det endrede tiltaket kan pålegges å få en annen plassering på tomten.

Det følger av Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/151 s. 8 at der ikke avgjørende grunner taler imot, skal den omsøkte plasseringen godkjennes. Med avgjørende grunner blir det særlig siktet til «*[p]lassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»- skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.(..)*»

Dere har i klagen blant annet anført at det omsøkte tiltaket vil føre til naboulempen i form av utsiktstap og reduksjon av verdi på boligen deres.

Det fremgår av kommunen sin behandling av saken at *[n]år det gjeld tap av utsikt, så var kommunen på synfaring den 23.01.19 for å sjå på dei faktiske forholda. Vår vurdering blir om ulempane til nabo blir så store, at vi må krevja ein anna plassering av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 29-4.*

Videre fremgår følgende av kommunen sin vurdering:

Under synfaringa kom det klart fram at naboar på eigedom gnr. 137 bnr. 156 vil mista delar av utsikta si mot sør-vest. Samtidig har naboane fortsatt utsikt mot sør, samt nordover. Tiltaket det vert søkt om tar heller ikkje all utsikt mot sør-vest, slik at noko av utsikta gjennstår fortsatt her. Kommunen har stor



forståelse for at naboene ikkje ønsker å miste deler av utsikta si, slik dei vil i denne saka. Vi har også forståelse for at dette kan redusere verdien av eigedommen, uten at kommunen har tatt stilling til om dette faktisk vil være tilfelle.

Vår objektive vurdering av tiltaket er derimot at det etter plan- og bygningsloven ikkje utgjør ei betydelig ulempe for naboeigedomen. Tiltaket vil bare ta ein begrensa del av utsikta til naboar, medan store deler av utsikta fortsatt vil være som før. Tilbygg av denne størrelse må forventast bli oppført på naboegedommar i tettbygde strøk. Vi kan heller ikkje sjå at solforholda vil bli vesentleg redusert.

Ettersom tiltaket i seg sjølv er i tråd med høgde- og plasseringsbegrensningar, kan vi derfor ikkje kreva ei anna plassering av tiltaket.

Fylkesmannen har derfor etter en gjennomgang av saken, ikke funnet grunnlag for at deres anførsel knyttet til utsiktstap kan føre frem. Vi vil vise til kommunen sin redegjørelse med at denne type tilbygg må kunne forventes i områder som er avsatt til boligformål. Vi viser også til at selv om en liten del av utsikten kommer til å forsvinne, vil store deler av utsikten være som før. Vi kan, i likhet med kommunen, derfor ikke se at de nevnte forholdene utgjør en betydelig ulempe som kan medføre at de omsøkte tiltakene ikke kan godkjennes.

Når det ikke foreligger betydelige ulemper, er det ikke lov å kreve en annen plassering. Plasseringen skal dermed godkjennes slik det er søkt om av tiltakshaver.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som kan ha virkninger på vedtaket eller andre grunner til å avslå søknaden.

Fylkesmannen tar derfor ikke klagen deres til følge. Kommunens vedtak er stadfestet.

Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Max Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørnar Kleiveland Vatnøy	Kubbaleitet 14	5916	Isdalstø
Lindås kommune	Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ

Mottakerliste:

Marius Straksys	Kubbaleitet 12 A	5916	
Julija Straksiene	Kubbaleitet 12 A	5916	Isdalstø

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
046/19	Plan- og miljøutvalet	PS	15.05.2019
060/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/2828

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme nedre

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme nedre
Søknad om dispensasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre
Dispensasjonssøknad 141-67 Gunnar Molland (16-09-2018)
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre
Utfyllende informasjon til dispensasjonssøknad 141-67
Uttale til dispensasjon til flytebrygge og fritidsbustad - gbnr 141/67 Kvamme nedre
Uttale - Lindås - gbnr 141 67 - Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon
Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 141/67 Kvamme nedre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs

sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebryggje datert

05.03.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 046/19

PM - behandling:

Framlegg frå J. Herland-Sp:

Utvalet utset saka og vil ha ei synfaring i neste ordinære PMU-møte - 19.06.2019.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Utvalet utset saka og vil ha ei synfaring i neste ordinære PMU-møte - 19.06.2019.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Sjå vedlegg.



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	15.05.2019

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga			Ingrid Bjørge Pedersen	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	18/2828	Klassering:	

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebryggje datert 05.03.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland 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 Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 141/67

Tiltakshavar/eigar: Gunnar Molland

Klagar: Gunnar Molland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedkomande manglande byggjegrænse mot sjø og føresegn 7.2.2 som legg opp til etablering av 20 båtplassar innafor reguleringsplanen.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 04.03.2019.

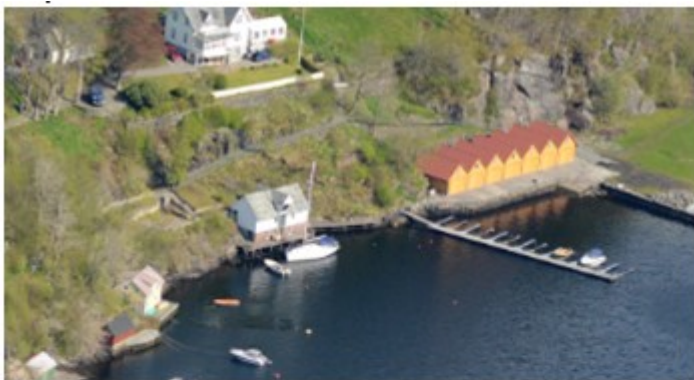
Det er motteke klage på vedtaket av tiltakshavar Gunnar Molland den 25.03.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kvamsvågen plan-id 1263-25082004 er definert som FTF1 fritids- og turistføremål og for tiltaket planlagde bygning og SBH2 småbåthamn for tiltaket i sjø.



Kart/Foto



Klage

Det er av tiltakshavar sendt inn slik klage på avslaget den 24.03.2019:

«Hovudelementet i søknaden er etablering av bygg innanfor føremålet FTF 1 i reguleringsplanen for Kvamsvågen frå 2011 med tilhøyrande brygge. Tilgang til/frå sjø er i denne samanhengen særskilt viktig fordi det ikkje er høve til å etablere vegtilkomst til eigedomen, og vi meiner såleis ein må sjå dette som eit vilkår for etablering og bruk innanfor føremålet slik det er skildra i reguleringsplanen. Kommunen har i si handsaming lagt til grunn at tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen; «Reguleringsplanen har ikkje regulert byggjegrænse mot sjø, det gjelde for heile planområde. Vidare er omsøkte kai og flytebrygge i strid med planen. Innanfor planen er det sett av plass til totalt 10 båtplassar. Desse er no bygd ut ved etableringa av flytebrygga på gbnr 141/11.»

Reguleringsføresegnene for Kvamsvågen legg opp til etablering av 20 båtfeste innanfor føremålet (jfr. § 7.2.2 i reguleringsføresegnene). Vidare inneheld dokumentet «Reguleringsplan for Kvamsvågen, 3. gongs handsaming» følgjande kommentar frå administrasjonen i kommunen: «Administrasjonen ser at den kommunale flytebrygga er disponert av 13 småbåtar på innsida. Planen opnar altså opp for å

etablere 7 nye båtfesterettar innanfor heile SBH 2. Reguleringsføresegnene bør kunne øymerke desse båtplassane og setje av gjesteplassar på utsida av flytebrygga.»

Så langt vi kan sjå, er ikkje gjesteplassane på noko vis talfesta i reguleringsplanen, og det er heller ikkje gjort noko øymerking av dei overskytande båtplassane innanfor SBH 2. Dersom vi legg dei fysiske føresetnadene til grunn, verker det realistisk å finne plass til 4-5 småbåtar langs på utsida av brygga (delen som er avsett til gjesteplassar). Når alle båtfesta er i bruk, vil bryggeanlegget altså kunne gi plass til 18 båtar samstundes (sjå bilete som illustrerer dette øvst på neste side).

Reguleringsplanen gir heimel for å etablere 20 båtfeste innanfor SMH 2. Så langt vi kan skjønne, gir såleis den eksisterande reguleringsplanen for Kvamsvågen høve til å etablere 2 nye båtfeste utanfor det kommunale bryggeanlegget.

Reguleringsplanen (§ 7.2.1) har vidare øymerka 10 båtfeste innanfor SBH 1 for resterande 4 eigedomar med FTF-status (FTF 2-5), noko som i gjennomsnitt tilsvarer 2,5 båtfeste for kvar eining, medan det ikkje står nemnt korleis ein har tenkt å gjere dette i høve til FTF 1. Situasjonen gir såleis kommunen eit framifrå høve til å utjamne ein uforståeleg og urettvis skilnad mellom dei ulike FTF-eigedomane ved å opne for at 2 unyttta båtfesta innanfor SBH 2 i reguleringsplanen kan nyttast til dette føremålet. Når det gjeld grunnlaget for oppføring av eit bygg innanfor føremålet, gjer reguleringsplanen frå 2011 nokså detaljert greie for bakgrunn, intensjonar og ramer for bruken av FTF 1 til turist- og fritidsføremål. Både kommune og fylkesmann gav etter det vi forstår vilkårslaus støtte til slik bruk i samband med planarbeidet, og vi går såleis ut ifrå at den formelle etableringa av ny byggegrense på staden let seg ordne utan vidare bruk av tid og ressursar hjå initiativtakaren og forvaltninga.

Vårt framlegg er såleis at kommunen omgjer vedtaket sitt, og godkjenner bruk av 2 attståande båtfeste innanfor SBH 2 i samband med det føremålet ein har lagt opp til for FTF 1 (141/67) i reguleringsplanen for Kvamsvågen (jfr reguleringsføresegnene § 3.3.1 og § 7.2.2), og at ein samstundes tilpasser byggegrensa på staden til klare og sameinte disposisjonar i reguleringsplanen.»

Saka var til uttale til Fylkesmannen i Vestland og vi syner til uttale datert 30.01.2019:

«Slik vi forstår søknaden er det snakk om oppføring av fritidsbustad for utleige, småbåthamn/anlegg, flytting av parkering, utviding av veg og trapp ned til gangsti.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, ein bør i staden gjere ein planendring. Ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området. Ved ei endring av plan kan ein få lagt inn ein byggegrense mot sjø og gjort naudsynte vurderingar om det kan byggjast fleire småbåthamner/anlegg her og kva omfang som er forsvarleg med tanke på viktige planomsyn som til dømes strandsona.

Vi vil elles si at vi oppfattar at flytebrygga, som det her søkast om, ber meir preg av eit småbåtanlegg enn ei småbåthamn. Ein småbåthamn skal i utgangspunktet vere eit større anlegg som marinaer og gjestehamner, medan småbåtanlegg er mindre småbåtanlegg knyt til hytter, bustader og naust.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til småbåthamn/anlegg. Om kommunen ønsker fleire småbåthamner/anlegg i området må dette utgreiast og vurderast i samband med endring av reguleringsplanen.»

Følgjande vurdering vart gjort i administrativt vedtak:

«Reguleringsplanen sitt føremål er å sikra god arealutnytting på bakgrunn av område sitt potensiale. Reguleringsplanar går gjennom ein omfattande prosess der det vert vurdert kva ein kan opne opp for, for å sikre ei god arealutnytting.

I denne saka er det søkt dispensasjon i frå to forhold:

- 1. arealutnytting i sjø for etablering av kai og flytebryggje*
- 2. Byggegrense mot sjø for etablering av fritidsbustad for utleige og kai og flytebryggje*

Området er eit populært badeområde og er mykje brukt av bebuarar i område. Det er viktig å sikre de verdiane område har, og de føringane som er lagt i reguleringsplana. Når det gjeld tiltak i og langs sjøen, har planen opna opp for dette i føresegn 7.2, og desse 10 plassane som planen opnar opp for er no etablert. Tiltak som aukar båtferdsel i dette området er ikkje noko vi kan sjå på i ei einskilt sak. Vår vurdering er den at dette må vurderast gjennom ei eventuell planendring for å mellom anna sikre allmenn bruk av området.

Når det gjeld byggjegrænse mot sjø viser vi til at dette kan gjerast gjennom ei planendring. Det er naturleg å sjå om ein kan opne opp for fleire tiltak langs sjøen og i kva grad, dette gjeld særskilt kaien og flytebrygga.

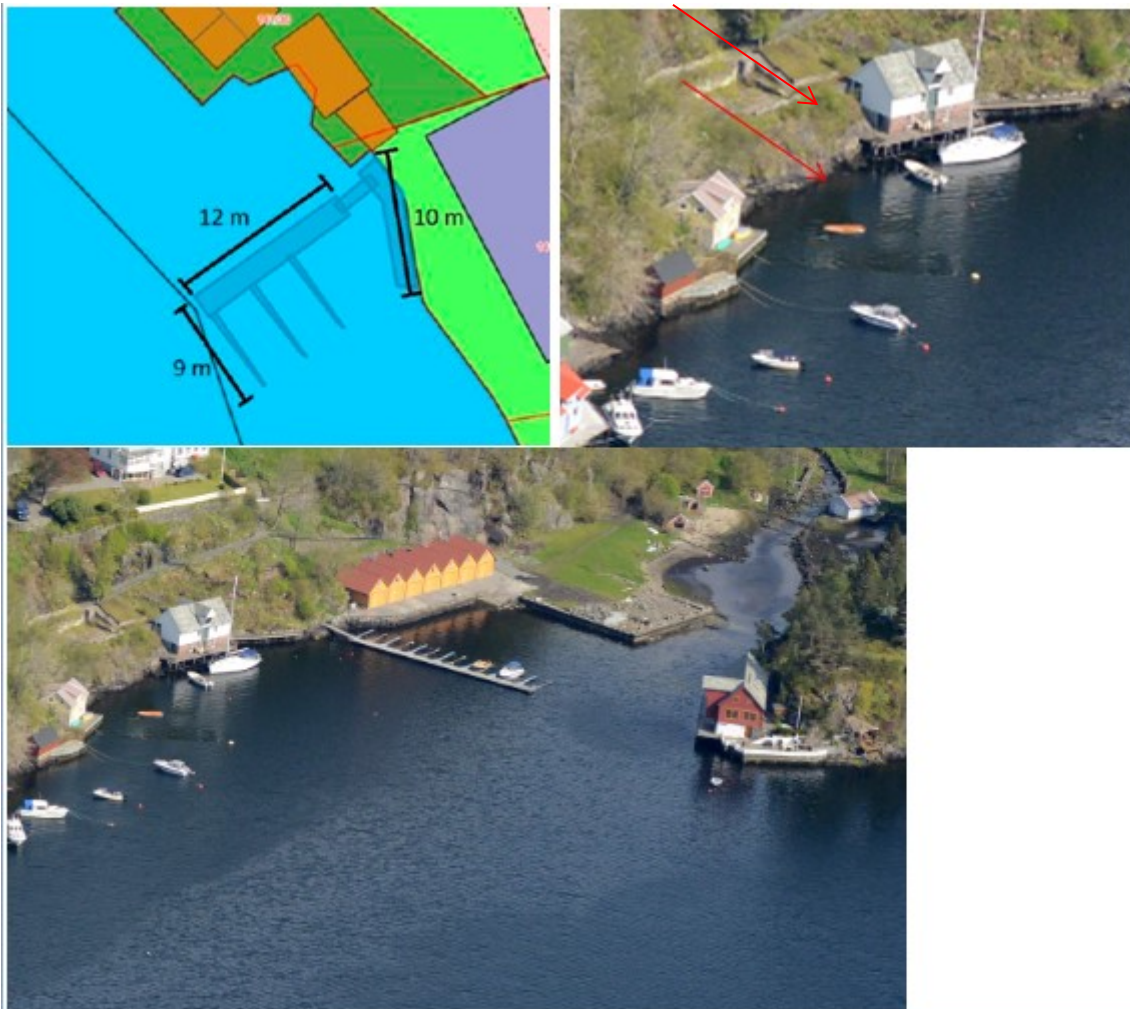
Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.»

Føresegn 7.2. og tiltak i sjø:

For tiltaket i sjø er dette forvalta etter føresegn 7.2.2 i reguleringsplan:

7.2.2 Småbåthamn SBH2 er knytt til U/N/B3 - U/N/B6. Det kan tilretteleggast for båtferde for 20 småbåtar innanfor føremålet. Før etablering av småbåtanlegg skal det etablerast parkeringsplass for kvar andre småbåtplass.

Det er søkt om dispensasjon for etablering av bryggje på om lag 10 meter og båtanlegg på 12x9 meter som vist under.



Føresegna har lagt til rette for båtfeste for 20 båtar i tilknytning til dei områda som er regulert til uthus/naust/badehus i reguleringsplanen, og det er vist til parkeringskrav ved eventuell etablering av småbåtanlegg. Området er regulert med dem kommunale flytrbryggja som er etablert, både med private plassar og plassar som er sett av til gjesteplassar for båt. Ut over dette har det ikkje vore intensjonen i reguleringsplanen at det skal leggst til rette for fleire bryggjeanlegg i sjø, men båtfeste lik dei som allereie er etablert innanfor planområdet.

Med dette som grunnlag finn administrasjon at ein bør sjå på føresegna for sjøområda på nytt gjennom ei eventuell planendring før vi kan ta stilling til om det kan etablerast fleire båtanlegg slik som det vert søkt om her, innanfor område SBH2.

Pbl § 1-8, byggeforbudet i 100 meters beltet langs sjø:

For eiegenen sett av til fritids- og turistføremål er den søkt om etablering av tiltak som er i samsvar med føremålet i reguleringsplanen.

Utfordringa for denne delen av søknaden er manglande regulert byggegrense mot sjø som ikkje er lagt inn for nokon delar av planområde. Der reguleringsplanen ikkje har byggegrense mot sjø, er det byggeforbudet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl § 1-8 som gjer seg gjeldande.

Omsynet bak byggegrensa mot sjø er å ivareta de kvalitetar kysten har for ålmenta, samt sikre nedbygging av strandsona. Mange enkelttingrep i strandsona påverkar naturen og landskapet over tid og forringer kvalitetane områder har. Det krevs difor ei eiga vurdering av strandsona for å sikre kystområda sine kvalitetar i eit lengre perspektiv.

Vi viser til tiltakshavar sin klage:

«Når det gjeld grunnlaget for oppføring av eit bygg innanfor føremålet, gjer reguleringsplanen frå 2011 nokså detaljert greie for bakgrunn, intensjonar og ramer for bruken av FTF 1 til turist- og fritidsføremål. Både kommune og fylkesmann gav etter det vi forstår vilkårslaus støtte til slik bruk i samband med planarbeidet, og vi går såleis ut ifrå at den formelle etableringa av ny byggegrense på staden let seg ordne utan vidare bruk av tid og ressursar hjå initiativtakaren og forvaltninga.»

Ser ein på eiegenen og tiltaket planlagt for turistføremål isolert sett vil det vere mogeleg å gi dispensasjon i frå byggegrense mot sjø for denne, då det er ein mangel i reguleringsplanen at det ikkje er lagt inn byggegrense. Det er likevel slik at det bør gjennomførast planendring for å rette opp dette forholdet i planen.

Samstundes er det vesentleg i denne saka å sjå tiltaka saman, dette er også poengtert i klage. Det vil vere lite teneleg å gi dispensasjon for eine tiltaket og krevje planendring for det andre tiltaket.

Vi kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som endrar vår opphavlege vurdering i avslag datert 04.03.2019. Klagen ver ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002828&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Søknad om dispensasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre	247524	02.05.2019
Dispensasjonssøknad 141-67 Gunnar Molland (16-09-2018)	247525	02.05.2019
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre	263208	02.05.2019
Utfyllende informasjon til dispensasjonssøknad 141-67	263209	02.05.2019
Uttale til dispensasjon til flytebrygge og fritidsbustad - gbnr 141/67 Kvamme nedre	269072	02.05.2019
Uttale - Lindås - gbnr 141 67 - Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon	269073	02.05.2019
Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 141/67 Kvamme nedre	271200	02.05.2019

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
061/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/301

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Isdalstø kai- gbnr 137/259 Alver

Vedlegg:

Klage på avslag vedr søknad om permanent dispensasjon fra Isdalstøplanen - gbnr 137/259
AlverAvslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav - gbnr 137/259 AlverSøknad om permanent dispensasjon - gbnr 137/259 AlverSøknad om permanent dispensasjon - gbnr 137/259 AlverAvtale mellom Nyhammer Eiendom og BKKAvtale mellom Nyhammer Eiendom og Reigstad Bygg og Eigedom ASKartutsnitt Orthofoto 2015 gbnr 137_259Kartutsnitt reguleringsplanar gbnr 137_259Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 137/259 AlverStadfesting - vedk søknad om dispensasjon - gbnr 137/259 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt administrative vedtak saknr. 243/19 datert 30.04.19 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i føresegna til reguleringsplan Isdalstø kai/planid. 1263-200706 §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 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 Vestland 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 Vestland som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 137/259

Adresse: Isdalstøbakken 101

Tiltakshavar/eigar: Aage Vigleik Nyhammer

Klagar: Aage Vigleik Nyhammer

Det er ikkje gjeve utsett iverksetting.

Klagar ønskjer synfaring i saka.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om permanent dispensasjon frå reguleringsplan Isdalstø kai. Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgjekrav §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3. Det vert søkt om dispensasjon frå bustadelen av område BFK1. Det vert i søknad vist til at det er inngått avtale om tilkomst, parkering og leikeareal mellom Reigstad Bygg og Eigedom AS og Nyhammer Eigedom om rett til bruk av parkeringsareal i parkeringskjellar for bustadar i område BFK1 i reguleringsplan Isdalstø kai innan reguleringsplan Alverneset, parkering og tilkomst til BFK1 vil ligge på eigedom gbnr. 137/800.

Det vart i administrativt vedtak saknr. 243/19, datert 30.04.19, gjeve avslag på søknad om dispensasjon.

Det er motteke klage på vedtaket av Aage Vigleik Nyhammer den 09.05.19. Klagen er rettidig.

Planstatus

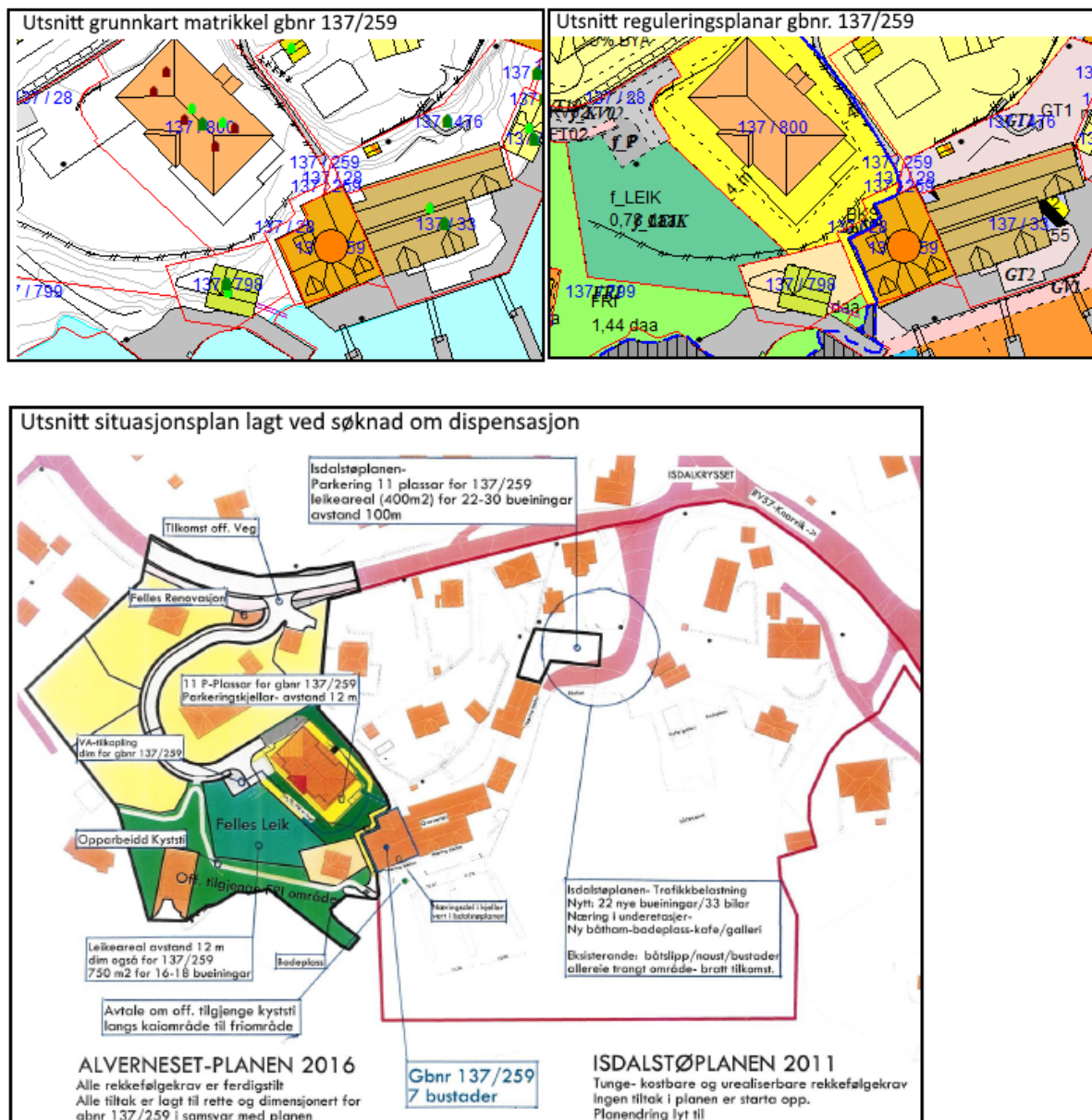
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdalstø kai/planid.: 1263-200706 er definert som blanda føremål med bustad-/Kontor- og forretningsareal.

Av føresegna § 3.2.2 går det fram at grad av utnytting for BFK1 er 100 %-BYA, på plankartet er det oppgjeve areal for området på 253 m2 og maks mønehøgde er oppgjeve til kote +13,8.

Rekkefølgekrav i planen går fram av føresegna § 2.2.

Av føresegna går det fram at der byggegrense ikkje er synt skal ein følgje føremålsgrrensa jf. § 3.2.1.

Kart/Foto



Klage

Tiltakshavar har i brev datert 09.05.19 komt med følgjande klage på vedtak datert 30.04.19:

**(...)KLAGE PÅ VEDTAK PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA
ISDALSTØPLANEN**

GNR 137 BNR 259- SAK NR 243/19

Jeg viser til min søknad datert 31.01.2019, og til avslag datert den 30.04.2019.

Forslag til endring av vedtak:

Vi er ikke ening med administrasjonen sitt vedtak og ønsker dette endret til:

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon fr3
rekkefølgjekrav gjeve i**

**foresegna §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i reguleringsplan Isdalstø kai/planid.: 1263-
200706 slik som omsøkt.**

Fordelane er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Grunngjeving for vedtaket:

*Eksisterande reguleringsplan for Isdalstø er ikkje realiserbar i sin noverande form,
tiltaket vil gjere det enklare å revidere Isdalstøplanen i framtida.*

*Løysinga er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen for Alverneset. All
infrastruktur er*

opparbeid og klar til bruk for gbnr 137/259 i denne planen.

*Det ligg føre avtale som sikrar bebuarane i BFK1 i Isdalstøplanen permanent og likestilt
løysing for tilkomst, parkering, leikeareal, samt VA og anna infrastruktur i
Alvernesetplanen*

Løysinga med integrering i Alverneset, med kort og trygg veg til parkering, tilkomst og leikeareal, er den beste løysinga for bebruarane i BFK1 og for områda sett under eit.

Løysinga sikrar ålmenta areal til «kyststi» over kaiområde BFK1 samt løysing for tilkomst til ålment tilgjenge friområde/badeplass og kyststien i Alverneset.

Tiltaket vil gje området nytt liv og inspirasjon til vidareutvikling av den kulturhistoriske viktige staden.

Vi ønsker at planutvalget tar en befaring på plassen for å se på de lokale forholdene.

Kort oppsummering.

Den kommunale Isdalstøplanen fra 2011 er ikke realiserbar. Alle er enig i det. Ingen tiltak i planen er gjennomført på 8 år. Kommunen har ikke planer om revisjon. Jeg kan ikke ta dette alene.

For å få til noe utvikling av området har jeg som eier av 7 boenheter (BFK1) fått en mulighet for tilknytning via Alverneset, slik denne reguleringsplanen legger opp til. Dette området er nå ferdig utbygd, alle tiltak er tilrettelagt for mine boenheter.

Jeg fikk avslag på søknad om midlertidig dispensasjon i 2016 fra rekkefølgekrav i Isdalstøplanen.

PMU sa da: dispensasjon må være permanent, avtale om rettigheter i Alvernesetplanen må ligge.

Jeg søker nå om permanent dispensasjon, avtale om rettigheter ligger (er sendt vedlagt søknad).

Avtalen sikrer også eneste tilgjengelige ferdselsvei (kyststi) over mitt kaiområde og til den offentlig tilgjengelige badeplassen på Alverneset.

Samlet vil dette gi ny aktivitet og vitalitet til den kulturhistoriske viktige plassen.

Se også vedlagte kart.

Litt historie og utvikling siden sist.

Utviklingen av Isdalstøplanen har en lang forhistorie som resulterte i en reguleringsplan som av mange grunner ikke er realiserbar. Alle er enige i det. Planen har derfor lagt i dvale siden den ble godkjent i 2011. Selv med flere fellesmøter mellom alle utbyggerne og administrasjonen (plan, byggesak, drift, rådmann) i et forsøk på realisering, strandet dette i 2015.

Med utvikling/regulering av naboarealet Alverneset i 2014, gav dette nytt håp og muligheter for å kunne få noe til innenfor det kulturhistoriske viktige området som Isdalstø er. I denne planen ble det lagt til rette for min tilknytning. Planavdelingen i kommunen var med på å legge til rette for det Spørsmålet har vært, hva gjør vi med Isdalstøplanen i forhold til dette.

Søknad 2016: midlertidig dispensasjon

Etter råd fra kommunen i siste møte 2015 ble det i 2016 søkt om midlertidig dispensasjon fra

Isdalstøplanen med tilknytning til Alverneset som løsning.

Administrasjonen ga avslag.

I Planutvalsmøte 14. desember 2016 var politikerne i utgangspunktet positiv, men mente at det burde vært søkt om permanent dispensasjon. Grunnen var at det kunne seinere komme krav via Isdalstø planen for beboerne i BFK1 etter den midlertidige dispensasjonen var utløpt, og at det måtte ligges frem avtale som sikret beboerne permanente rettigheter i Alvernesetplanen. Dette resulterte i at administrasjonen sitt vedtak ble stående.

Siden sist er Alverneset ferdig utbygd. Det er i utbyggingen tatt høyde for min tilknytning, med tilkomst, renovasjon, 11 ledige p-plasser under tak, vann, avløp, fiber og strøm. Leikeplass og uteområde ellers er også planlagt i forhold til min tilknytning (se også vedlagte kart). Alle beboerne i Alverneset er ved kjøp gjort oppmersom på om min tilknytning til området og ønsker dette velkommen.

Ny søknad nå 2019

Vi har nå rettet på de forhold som PMU politikerne pekte på i forrige møte.

Det blir denne gangen søkt om permanent dispensasjon, likeledes er det laget avtale som sikrer beboerne rettigheter til tilkomst, parkering, leikeareal, renovasjon, vatn, avløp, fiber og strøm.

I tillegg sikrer avtalen allmenheten tilkomst over min kaifront, og broløsning over til friområdet/badeplass i Alverneset. Dette medfører også at den offentlige «kystien» kan sammenbindes for Isdal og Alverneset.

Administrasjonen finner positive trekk ved søknaden men gir likevel avslag.

Hovedargumentasjonen baserer seg på saken fra 2016, og den inneholder misvisende faktafeil:

Det står mellom annet at (s.8 saksutgreiing):

Punkt 1

- 1. Reguleringsplanen for Alverneset opnar ikkje for at gbnr 137/259 ska kunne løyse sitt trong for infrastruktur m.m. Dette går fram av dei endringar som er gjort i*
- 2. gangs handsaming av reguleringsplanen for Alverneset der gbnr 137/259 er trekt ut av føresegnene. Ved handsaming av planen gar det fram at administrasjonen ikkje kan «sjå at det er føremålstenleg å la gbnr 137/259 dekke» kravet til uteopphaldsareal «inn i friomradet som er regulert i reguleringsplanen for Alverneset».*

Dette ble ettertrykkelig tilbakevist av planfremmer Reigstad bygg i 2016, der de skriver i brev til saken:

Som planfremjar vil me opplysa byggesaksavdelinga om at me har lagt til rette for at gbnr 137/269 skal kunne ha tilkomst, parkering, renovasjon, og leikareal i denne

planen.

Vi viser til planskildringa for Alverneset der det mellom anna står:

Det er lagt opp til at eigedom 137/259, der det er planlagt 7 bueiningar, kan få tilgang gjennom planområdet, samt at det og vert lagt inn parkering, ute, -og opphaldsareal, leikeareal og renovasjon for eigedomen (137/259)... ...Dette med atterhald om at dei ulike eigarane vert samd om avtale.

I saksutgreiinga frå administrasjonen i høve Alvernesetplanen står dette og tydeleg beskreve. Det einaste dei gjekk i mot var at uteopphaldsareal (utanom leikeareal) ikkje kunne dekkast inn i Alvernesetplanen sitt Friareal.

Det byggesaksavdelinga i noverande sak og heng seg opp i er at gbnr 137/259 var tatt ut av føresegnene til planen ved andre gangs handsaming. Dette vart gjort med bakgrunn i at det på det tidspunkt ikkje låg føre avtale med oss, slik det er nemnd i punktet over.

Reigstad bygg har nå bygget ut Alverneset i samsvar med planen, der alle tiltak, her under tilkomst, renovasjon, parkering, V/A, fiber, strøm og uteområde/leikeareal er planlagt, dimensjonert og ferdigstilt med tanke på min tilknytning. Det er etablert avtale som sikrer mine boenheter rettighet til dette.

Punkt 2

2. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein mellombels dispensasjon vil gjere gjennomføringa av reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde enklare. Administrasjonen meiner at unntak fra rekkjefølgjekrava i plan (også mellombels) vil kunne medføre at planen vert vanskelegare å realisere og vil kunne påverke ei eventuell planendring i monaleg grad. Dette vil også kunne medføre større kostnader for dei andre grunneigarane i området.

Vår kommentar:

Isdalstøplanen må i første omgang forenkles og rekkefølgekravene gjøres realiserbare. Videre vil fjerning av belastning fra 7 beboere (gang og opphold/lek) og 11 parkeringsplasser (tilkomst og parkering) gjøre det enklere å finne gode løsninger i et fra før trangt område. Utenpåliggende gangveg (rekkef. krav) kan erstattes av gangrett over kaiområdet slik vi har lagt opp til. Samlet vil dette senke kostnadene vesentlig.

Videre vil vi peke på at de andre utbyggerne aktivt støtter dispensasjonen. Jeg vil fremdeles være med i planen, da næringsdelen av bygget/kjeller vil ligge i Isdalstøplanen.

Punkt 3.

3. Ein mellombels dispensasjon løyser ikkje utfordringar knytt til uteopphaldsareal og teknisk infrastruktur for framtidige brukarar av eigedomen eller for planområdet. Dersom planen ikkje vert endra, vil ikkje rekkjefølgjekrava kunne gjennomførast utan at dei andre grunneigarane tek del i utbygging av planområdet. Dersom utbygging ikkje skjer, vil det medføre at bruken av bygget som bustad vil måtte opphøre. Dette ser vi på som uheldig. Ytelser i form av bidrag er ikkje føremåleteneleg eller i samsvar med planen.

Punktet er ikke lengre aktuelt da dette nå er søknad om permanent dispensasjon.

Oppsummert er hovedargumentasjonen til administrasjonen basert på til dels uriktige opplysninger fra 2016. Vi har likevel forståelse for at ny saksbehandler finner det unødvendig å starte saken på nytt.

Avslutning.

Som vist over er det veldig få ulemper ved å gi dispensasjon fra rekkefølgekravene. Isdalstøplanen må uansett revideres. Det er mange fordeler når revisjon skal skje; «Fjerning» av belastningen for 7 boenheter og spesielt 11 biler åpner for enklere og tryggere løsninger. Ved å bruke eksisterende kai som allmenn gangsone/kyststi istedenfor utenpåliggende gangveg utgjør en vesentlig kostnadsreduksjon for alle parter.

For området sett under ett (Isdalstø/Alverneset) er det klart mer naturlig med tilkomst og tilknytning for BFK1/mine boenheter skjer via Alverneset (se vedlagt kart).

Alle tiltak i Alverneset er ferdig utbygd med tanke på min tilknytning, alt er klart til bruk.

Jeg ber om at det blir gitt dispensasjon.(...)

For klage i heilskap inkludert vedlegg referert i klagen vert det vist til vedlegg i saka.

Vurdering

I vedtaket som er klaga på var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«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 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.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i reguleringsplan Isdalstø Kaiområde for bustaddel av område BFK1. Det er søkjar sitt ønskje at bustaddelen inngår i reguleringsplan Alverneset med med infrastruktur knytt til tilkomst, parkering, leik og VA.

Det vert i søknad vist til at det er inngått privat avtale som gjev bustaddel av BFK1 naudsynte rettar knytt til veg, vatn, avlaup, parkering og leik i Alverneset planen.

Bustaddelen i område BFK1/Isdalstø kai var vurderert teke med inn i reguleringsplan for Alverneset i planprosessen, i arbeidet med planen vart dette ikkje teke med inn i endeleg plan.

Søkjar har i sitt arbeid med fasaderehabilitering vore med og bidratt positivt til området ved Isdalstø kai.

Søkjar har i søknad lagt fram at planen slik den ligg føre ser særst tyngande økonomiske krav knytt til realisering av planen.

Som det går fram av søknaden er det per no ikkje planar frå kommunen si side å starte opp arbeid knytt til rullering/justering av planen, men dette kan gjennomførast på privat initiativ.

Tilhøva knytt til reguleringsplan for Istdalstø kaiområde og reguleringsplan Alverneset er ikkje endra sidan søknad om mellombels dispensasjon vart avslått administrativt i vedtak datert 30.09.19.

Administrasjonen si vurdering i 2016 var som følgjer:

(...)Når det gjeld reguleringsplan for Isdalstø kaiområde, er dette ein komplisert plan der ein har slitt med å få realisert planen grunna ulike rekkefølgjekrav og tilhøyrande kostnadsdrivande utbetringar som må gjerast. Det betyr likevel ikkje at det skal gjevast mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrava.

1. Reguleringsplanen for Alverneset opnar ikkje for at gbnr 137/259 skal kunne løyse sitt trong for infrastruktur m.m. Dette går fram av dei endringar som er gjort i 2. gangs handsaming av reguleringsplanen for Alverneset der gbnr 137/259 er trekt ut av føresegnene. Ved handsaming av planen går det fram at administrasjonen ikkje kan «sjå at det er føremålstenleg å la gbnr 137/259 dekke» kravet til uteopphaldsareal «inn i friområdet som er regulert i reguleringsplanen for Alverneset».

2. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein mellombels dispensasjon vil gjere gjennomføringa av reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde enklare. Administrasjonen meiner at unntak frå rekkefølgjekrava i plan (også mellombels) vil kunne medføre at planen vert vanskelegare å realisere og vil kunne påverke ei eventuell planendring i monaleg grad. Dette vil også kunne medføre større kostnader for dei andre grunneigarane i området.

3. Ein mellombels dispensasjon løyser ikkje utfordringar knytt til uteopphaldsareal og teknisk infrastruktur for framtidige brukarar av eigedomen eller for planområdet. Dersom planen ikkje vert endra, vil ikkje rekkefølgjekrava kunne gjennomførast utan at dei andre grunneigarane tek del i utbygging av planområdet. Dersom utbygging ikkje skjer, vil det medføre at bruken av

bygget som bustad vil måtte opphøre. Dette ser vi på som uheldig. Ytelser i form av bidrag er ikkje føremåleteneleg eller i samsvar med planen.

4. Å gje dispensasjon som omsøkt vil undergrave reguleringsplanen.

Rekkefylgjekrava er veldig tydelege i reguleringsplanen for Isdalstø kaiområde, og adminstrasjonen meiner at det må gjerast ei revidering/omregulering av denne planen. (...)

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er tilhøve som medfører ei endra vurdering av søknad om permanent dispensasjon no.

Administrasjonen si vurdering er at omsøkte tiltak må skje gjennom ei planendring og ikkje gjennom enkelt dispensasjonar.

Det er ikkje endra tilhøve i nokon av planane som tilseier ei anna vurdering av saka i dag i høve til det som vart vurdert ved handsaming i 2016.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt ikkje er tilstade. Administrasjonen kan ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen er komt fram nye moment som gjer at ein vurderer saka annleis. Administrasjonen har forståing for klagar sitt synspunkt i saka, men meiner at endringa må skje gjennom plan der ein får gjort ei heilskapleg vurdering av endringa som det no er søkt om opp mot framtidig realisering av reguleringsplanen for Isdalstø kai. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [19/301](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
062/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	14/6214

Sambandet Vest – varsel om oppstart av kommunedelplan og planprogram på høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg:

Sambandet_vest_planprogram_HøyringsutkastVedlegg

1_Sambandet_vest_silingsrapport_Høyringsutkast

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet legg framlegg til planprogram for kommunedelplan Sambandet Vest ut på høyring og offentlig ettersyn. Samtidig blir det varsla oppstart av arbeidet med kommunedelplan for Sambandet vest. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-9, samt forskrift om konsekvensutgreiing § 6.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

I kommunestyresak 52/18 vedtok kommunestyret i Lindås å avvikle aksjeselskapet Sambandet Vest AS. I same sak blei det vedtatt at prosjektet Sambandet Vest blir organisert vidare som eit samarbeid mellom kommunane Askøy, Austrheim, Lindås, Meland og Radøy. I 2018 og 2019 har prosjektet jobba vidare med ein prosess for å utarbeide ein kommunedelplan for Sambandet vest. Prosjektet har no utarbeida eit forslag til planprogram for ein kommunedelplan. Planprogrammet inneheld bakgrunn og målsetting for planen og informasjon om konsekvensutgreiing, organisering, medverknad og framdrift i planarbeidet.

Kommunedelplan for Sambandet Vest er eit interkommunalt fylkesvegprosjekt der kommunane Askøy, Meland, Radøy og Lindås er planmynde etter plan- og bygningslova (pbl). Planarbeidet er forankra i kommunestyret i kommunane, samt i fellesnemnda for Alver

kommune. Det er Alver kommune som skal sette i gang med planarbeidet. Finansieringa til planarbeidet er gitt av fellesnemnda gjennom midlar frå KMD. Føremålet med kommunedelplanen er å velje ein trasé for nytt vegsamband frå Askøy, via Meland til Radøy. Som grunnlag for planarbeidet med KDP er det utarbeidd eit forslag til planprogram jf. pbl. og forskrift for konsekvensutgreiingar. Vegsambandet er av eit slikt omfang at det vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og tiltaket skal utgreiast i samsvar med forskrift om konsekvensutgreiing.

Sambandet Vest vart opphavleg etablert for å knytte saman regionane Sotra/Øygarden, Askøy og Nordhordland i eit felles bu- og arbeidsmarknad for å styrke grunnlaget for næringsutvikling og busetting i desse regionane. Med dette ville ein styrke transportberedskapen i Bergensområdet og avlaste Bergen sine sentrale delar for gjennomkøyring. Sidan 2012 er det lagt ned arbeid i prosjektet. Det er utarbeidd eit forprosjekt med tilleggsutgreiing der det mellom anna er sett på brualternativ, transportmodellar og finansieringsløyser. Det er og lagd fleire illustrasjonar, samt gjort seismiske undersøkingar ved Herdla og Bognestraumen. I 2016 ble det utarbeidd ein konseptanalyse der det vart gjort kartleggingar og vurdert ulike konsept for sambandet som også innebar kryssing sør på Askøy/Meland. I løpet av vårparten 2019 er det utarbeida ein silingsrapport av ulike traséalternativ (vedlegg til dette planprogrammet) som er grunnlag for dei tilrådde alternativa som skal utgreiast i planarbeidet.

Forslag til planprogram

Utarbeiding av planprogram er første fase i planarbeidet, og er obligatorisk ved oppstart av alle kommunedelplanar. Planprogrammet skal klargjere føremålet med planarbeidet, og avklare rammer og premisser for arbeidet. Planprogrammet skal gje ei oversikt over kva alternativ som skal utgreiast, tema og problemstillingar som er knytt til planarbeidet, og kva utgreiingar som må til for å synleggjere vesentlege verknadar av tiltaket. Planprogrammet skal også presentere eit opplegg for informasjon og medverknad frå råka parter, innbyggjarar og interessentar.

Mål: Som omtalt i planprogrammet er det vist til overordna mål om regional og nasjonal transportpolitikk. Hovudmålet i prosjektet er definert slik:

Sambandet Vest skal binde saman Askøy og Nordhordland for å leggje til rette for næringsutvikling og busetnad, samt styrkje transportberedskap på det regionale hovudvegnettet.

Med grunnlag i hovudmåla er det formulert effektmål som konkretiserer måla og som nyttast som del av silingskriteria ved val av alternativ, og for å vurdere måloppnåing som del av konsekvensutgreiinga i KDP.

Tiltaket: I planprogrammet står det at KDP skal avklare utforming av vegtiltaket, der vegstandard avhenger av kva alternativ som vert valt. I utgangspunktet skal det etablerast kryss og tilkomst til dei viktigaste fylkesvegane i området (fv. 223 og 562 Askøy, 564 Holsnøy og 409/565 Radøy). Det skal etablerast gang- og sykkeltilbod langs traséen, samt settast av areal til god kollektivbetening der dette er tenleg. Dersom det vert avdekka trong for fråvik frå gjeldande vegnormalar skal dette godkjennast av vegdirektoratet før planen leggst ut til høyring og offentleg ettersyn. Kostnadsutrekning skal gjennomførast etter SVV sin anslagsmetode, der nøyaktigheit er +/- 25%. Planarbeidet må skissere løyser for massehandtering, men konkrete areal for deponi skal først avklarast i reguleringsplanfasen.

Alternativ: Planprogrammet viser til vedlegg 1: Silingsrapport. I denne rapporten er det

forklart prosessen og argumentasjon for korleis ein har kome fram til dei tilrådde alternativa for utgreiing i KDP. I silingsprosessen vart det forkasta fleire forslag til traséar, men det står att 4 gjennomgåande alternativ med variantar som skal vurderast i KDP med KU. Dette er alternativa: Aa3, Aa4, Ca1 og Ca2. Sjå kap. 6.3 i planprogrammet for alternativa som skal vurderast nærmare.

Program for utreiingar: Planprogrammet skisserer opplegg for utgreiing, der Statens vegvesen si handbok V712 skal leggest til grunn for konsekvensutgreiinga. Denne samfunnsøkonomiske metoden går ut på å vurdere prissette konsekvensar (verknadar som kan målast i kroner) og ikkje-prissette konsekvensar (verknadar som ikkje kan bereknast i kroner, som til dømes verdiar innan friluftsliv, naturmangfald og kulturarv) som tiltaket vil føre til. Verknadane skal vurderast opp mot eit referansealternativ, eit såkalla 0-alternativ (som betyr dagens situasjon inkl. planar som allereie er vedtekne og realiserbar for området). I tillegg skal det vurderast lokale og regionale verknadar, samt ROS-analyse. Til slutt skal alternativa vurderast opp mot måla i prosjektet (måloppnåing). Til saman skal desse vurderingane vere eit grunnlag for tilråding av alternativ.

Organisering og medverknad: Det er etablert ei politisk styringsgruppe og ei administrativ arbeidsgruppe som held fram med arbeidet med KDP (representantar frå kommunane), i tillegg skal det kallast inn ei ekstern referansegruppe etter kvart. Silingsrapporten (vedlegg til dette planprogrammet) vart forankra i politisk styringsgruppe i møte 1. april 2019. Planprogrammet skisserer denne førebels framdriftsplanen KDP Sambandet vest:

Planlagt fremdrift	Tidspunkt
Melding om oppstart planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn	Juni 2019
Høyring planprogram	Juli-august 2019
Vedtak planprogram	September 2019
Utarbeiding av kommunedelplan med KU	Haust 2019 – haust 2020
Framlegg av kommunedelplan til offentlig ettersyn	Vinter 2021
Vedtak kommunedelplan	Vår 2021

Etter handsaming i plan- og miljøutvalet blir oppstart av planarbeidet med KDP kunngjort, og forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring til råka mynde og organisasjonar. Merknadsfristen er minimum seks veker. Innbyggjarar, høyringsetatar og andre råka partar kan då kome med merknadar til planprogrammet og innspel til planarbeidet. Etter høyringsperioden vil rådmannen oppsummere innkomne merknadar og innspel, og eventuelt revidere planprogrammet før det leggest fram for Formannskapet for endeleg fastsetting. Planprogrammet leggest til grunn for det vidare planarbeidet med kommunedelplan (KDP) og tilhøyrande konsekvensutgreiing (KU).

Vurdering

Prosesen med å planleggje Sambandet vest er jobba med over fleire år. Prosjektet er forankra i kommunestyret i Lindås og i intensjonsavtalen for Alver kommune. Etter at aksjeselskapet Sambandet Vest AS blei lagt ned i 2018, har Sambandet Vest blitt vidareført som eit prosjektsamarbeid mellom kommunane Askøy, Austrheim, Lindås, Meland og Radøy. Prosjektet legg no fram eit framlegg til planprogram som skal ut på høyring og offentleg ettersyn.

Planprogrammet tilrår 4 alternativ for vidare utgreiing i prosessen med kommunedelplanen. Dette er alternativa: Aa3, Aa4, Ca1 og Ca2. Tilrådinga baserer seg på ein silingsrapport (sjå vedlegg). Slik tilrådinga i planprogrammet ligg føre er det ingen traséalternativ som rårer Lindås kommune sitt areal. Silingsrapporten legg fram argumentasjon for kvifor bru c sør i Radfjorden er forkasta som løysing. Likevel kan Sambandet Vest ha vesentlege indirekte verknadar for trafikksystemet i kommunen som vil belysast på rett nivå i kommunedelplanen og i det vidare planarbeidet.

Rådmannen rår til at planprogrammet for kommunedelplan Sambandet Vest blir lagt ut på høyring og offentleg ettersyn.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
063/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	15/2147

1.gongs handsaming av kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, planID 1263-201701

Vedlegg:

Forstudie kyststiFøresegner KDP og KPA til PMU 11.06.2019Handelsanalyse Alverrapp_Vegplan ny Alversund bru 07-12-20182019-06-07_RD03_ROS-analyse_KDP1.2_KDP_Kn-AlvStraum_2019-m-teiknforklaringGrovsling av innspel KDP Knarvik-Alversund med AlverstraumenKDP Knarvik-A med Alverstraumen Konsekvensutgreiing

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14 å leggje kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, med planid 1263-201701, ut til offentlig ettersyn.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I Lindås kommune sin planstrategi for 2016-2019 er førebuing på vekst og fortetting kring regionsenteret Knarvik nemnd som særskilt viktig for kommunen denne perioden. Revisjon av kommunedelplan Knarvik, Alversund med Alverstraumen er trekt fram som ei prioritert oppgåve.

Planarbeidet omfattar revisjon av to kommunedelplanar; Knarvik- Alversund og Alverstraumen. Dei to kommunedelplanane er slått saman til eitt planområde, i tillegg er planområdet utvida med området Erstadfjellet-Kvamme-Fosse i nord.

Planprogram for kommunedelplanen vart vedteke i kommunestyret 02.11.2017, sak 092/17.

Følgjande hovudtema er handsama i planprosessen:

Regionsenterutvikling, bustad, næring og sysselsetting, tilknyting til sjø og kystlinja, kommunikasjon og overordna infrastruktur, friluftsliv og rekreasjon, gang- og sykkel og kollektiv, sosial infrastruktur og offentleg areal, landbruk, kulturarv og miljø og klima.

Planprosessen

Planarbeidet er styrt av planavdelinga i Lindås kommune. Plan- og miljøutvalet har vore politisk styringsgruppe for arbeidet og gjort prinsippavklaringer undervegs i prosessen. Fagavdelingar internt i Lindås kommune har vore involvert i planarbeidet og bidratt med relevant kunnskap, kvalitetssikring av vurderingar og heilskapen til planen. Særleg byggesak, landbruk, Veg vatn og avlaup (VVA), eigedom, kultur og kommuneoverlegen har bidrege i prosessen.

Som grunnlag for planarbeidet er det utarbeidd:

- Vegplan for ny Alversund bru(Norconsult, november 2018)
- Forstudie for kyststien(Asplan Viak, oktober 2018).

Utarbeiding av arealdelen til kommuneplanen og kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen, er gjennomført som parallelle prosessar. Det har sikra ein heilskap i planlegginga og utforming av dei to planane. Det har vore felles møter med politisk styringsgruppe, felles medverknadsarbeid, felles utgreiingar for deltema og felles arbeid med føresegnar og retningslinjer.

Medverknad

Informasjons- og medverknadsmøter

Det er det arrangert to informasjons- og medverknadsmøter:

- Knarvik - 4. september 2018 (fellesmøte med KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen)
- 4.oktober 2018, informasjonsmøte for kommunedelplanen i Alversund.

Det er utarbeida eit felles referat frå desse møta, med hovudmoment frå det enkelte møte. Moment frå referatet har fulgt prosessen med utarbeiding av planframlegget.

Opne kontordager

I planprosessen vart det invitert til to opne kontordagar på Rådhuset i Knarvik. Kontordagene var gjennomført felles med kommuneplanen sin arealdel.

Barn og unge

Det er gjennomført Barnetråkkregistrering ved Alversund barneskule, Knarvik barneskule og Knarvik ungdomsskule. Barnetråkk er gjennomført i 6. og 9. klasse. Registreringane er samanfatta i kart, som har vore ein del av kunnskapsgrunnlaget for utarbeiding av planframlegget. Det skal utarbeidast ein rapport om gjennomført Barnetråkk, den vert ferdigstilt i høyringsperioden.

Administrative arbeidsgrupper

Det har vore etablert arbeidsgrupper internt i Lindås kommune som har vore delaktig i arbeidet med planen, og bidratt med fagkompetanse inn i utarbeiding av planframlegget. Byggesak, landbruk, VVA, eigedom, kultur, frivillighetssentralen (om pågåande prosjekt med Turlaget) og kommuneoverlegen har deltatt i arbeidet.

Innkomne merknader til planoppstart

Det kom totalt inn 7 innspel til oppstart og høyring av planprogram frå offentlege mynde og 70 frå private (innbyggjarar, lag og organisasjonar). I tillegg har saka vore til uttale hos råd og utval i kommunen.

Grovsiling av arealinnspele var tema i tre ulike møter i politisk styringsgruppe; 16. oktober 2018, 14. november 2018 og 20. mars 2019. Politisk styringsgruppe har fatta det endelege vedtaket om kva innspel som vart tatt med vidare.

Konsekvensutgreiing er ein vurdering av innspelet og planen sin verknad for miljø og samfunn. Innspele som ikkje vart silt ut i grovsilinga er del av konsekvensutgreiinga for planframlegget. Basert på gjennomført konsekvensutgreiing og ROS-analyse, har rådmannen kome med ei tilråding om innspele skal takast med i den nye planen eller ikkje.

Innspel som ikkje handla om konkrete endringar i arealføremål, men innspel på kvalitetar/føresegn m.m. er også samanfatta av administrasjonen, og lagt fram for den politiske styringsgruppa. Desse innspele har vore vurdert i samband med utarbeiding av planframlegget.

Eit samla dokument av grovsilinga av arealinnspele, samt andre innspel, er vedlagt planskildringa.

Plandokument

Følgjande plandokument er utarbeida:

- Føresegner
- Plankart
- Planskildring
- Konsekvensutgreiing
- ROS-analyse

Planframlegg - vurdering

Utvikling av regionsenteret er ei viktig målsetjing både i samfunnsdelen og i høve til statlege og regionale føringar for planlegging.

Planframlegget støttar opp om temaet ved å leggje til rette nytt attraktivt sentrumsnært næringsareal til verksemder som skal ut av Knavik sentrum. Når verksemder flyttar ut vert areal i sentrum ledige for utvikling i tråd med transformasjonsplanen. Planframlegget støttar opp om sentrumsplanen ved at det ikkje vert opna opp for mykje nytt byggeareal i konkurranse med sentrum. Sentrumsnære tur og friluftsområde vert sikra i planen. Dette er område som har stor verdi for livskvalitet og helse for alle innbyggjarar, ikkje minst for barn og unge.

Det vert lagt til rette for ei trinnvis gjennomføring av kyststien som vil auke tilgang til sjø for fleire.

Tilrettelegging av parkering ved viktige utfartsområde, grønne korridorar mellom

bustadområde og friluftsområde, og samanhengande turdrag som koblar saman dei blå-grøne friområda, vil styrkje tilgangen til friluftsliv for fleire.

Nye areal til LNF-spreidd næring er med på å styrkje næringsgrunnlaget i landbruket, bidreg til lokal matproduksjon og skapar fleire nye møteplassar for innbyggjarar og tilreisande.

Ny Alversund bru omfattar ei vesentleg utbetring av infrastruktur for gåande og syklande i Alversund, og det vert lagt til rette for at Alversund kan utviklast som lokal møtestad slik at fleire kan gå til daglege gjeremål.

Arbeidet med planen viser at det meste av byggjeareal ein treng i åra framover allereie er regulert i gjeldande planar. Ein vurderer det slik at det vil vere krevjande å få tilslutning frå regionalt og nasjonalt hald, dersom planen legg opp til ein for stor arealreserve.

Planframlegget er nærare omtala i planskildringa. I kapittel 3 i konsekvensutgreiinga (KU), er arealendringane i planen samla vurdert for dei ulike utgreiingstema.

Ny Alversund bru

Areal og veglinjer til ny Alersund bru er innarbeidd i kommunedelplanen. Som grunnlag til planarbeidet vart det utarbeidd ein vegplan for brua. Vegplanen skal leggjast til grunn for Statens vegvesen si detaljregulering av ny bru med tilhøyrande vegsystem. Vegplanen er utarbeidd i tett samarbeid med Statens vegvesen. Arbeidet med vegplanen omfattar utgreiing kring plassering av bru - nord eller sør for der brua ligg i dag, og plassering høgt eller lågt i terrenget. Det er òg gjort vurdering av ulike brutypar og tilrådd å gå vidare med 3 brutypar i planlegginga.

Bru og hovudveg har lagt til rette for at det ein gong i framtida skal vera mogleg å leia fv565 inn i tunnel på ei, eller begge sider av brua. Vert fv565 lagd i tunnel mot fv57, vil rundkøyringa ved brua bli eit viktig tilknytingspunkt for Alvermarka og Alversund mot hovudvegen.

Sjå vedlegg; Vegplan for ny Alversund bru (Norconsult, 2018)

Alversund

Flytting av barneskulen og ny bru skapar nye moglegheiter for utvikling og transformasjon av sentrumsområdet. Alversund ligg sentralt i den mest folketette delen av kommunen. Ein kan sjå for seg ei lett utbygging med bustad, kontor og noko service og handel i området, som saman med utviklinga i den gamle skulen kan utgjere eit samlande lokalsenter. Alversund skal ikkje utviklast som eit sentrum for handel i konkurranse med Knarvik, men ha fokus på å styrke bukvaliteten i området. I planen er sentrumsområdet sett av til sentrumsføremål, der nytt handelsareal er avgrensa til 1000 BRA.

Kyststi

Kyststien frå Alversund til Knarvik ligg inne i gjeldande kommunedelplan. For å sikre gjennomføring og heilskapleg utforming er det utarbeidd ein forstudie for kyststien i denne planperioden. I forstudien er det vurdert at kyststien ikkje er aktuell for arbeidsreiser, men med funksjon relatert til tur- og friluftsliv. Slik kyststien ligg inne i planen, skal den utformast med turvegstandard og opparbeidast med grusa dekke. Kyststien er om lag 6 km lang, og det er framlegg om ei etappevis utbygging i 1-3 fasar. Fokus i fase 1 er opparbeiding av ein samanhengande kyststi. I fase 2 og 3 er fokus å etablere kyststien forbi utfordrande og vanskelege strekningar, der den kan utformast som ein attraksjon i seg sjølv, med særskilte kvalitetar. Kyststien mellom Alversund og Knarvik er av eit slikt omfang, at det bør utarbeidast detaljreguleringsplan spesielt for dei delane av kyststien som går gjennom uregulert område.

Sjå vedlegg, Forstudie kyststi(Asplan Viak, 2018)

Grønstruktur og friluftsliv

Tilgang til grøntområder og områder for nærfriluftsliv er viktig for å sikre god kvalitet i buområda i Lindås kommune. I konsekvensutgreiinga av arealinnspela til planen, har omsynet til nærfriluftsliv og tur- og friluftsområder i kommunen vore sentralt.

Det er også samla inn informasjon om parkeringssituasjonen ved viktige turområder i kommunen. Det lagt inn eit nytt område for parkering på Erstadfjellet. I nytt næringsareal på Galteråsen, er det lagt inn krav om parkering for bruk av turområdet.

Det er framlagt å endra areal som i gjeldande plan ligg som offentleg /privat tenesteyting, til grønstruktur(felt G1). Dette for å leggje til rette for universell utforming av forlenging av planlagt allmenning gjennom sentrum til skule- og idrettsområdet i nord.

I gjeldande kommunedelplan er det lagt inn markagrense i Knarvik. Justering av markagrensa for å ta vare på sentrale delar av Lonena og å utvide markagrensa til å gjelde området Erstadfjellet- Tveitevarden – til Fossevatn har vore eit viktig tema i planprosessen. Endringar i Plan – og kartforskrifta gjer at markagrensa ikkje vert vurdert som teneleg for å oppnå ønska vern av verdifulle friluftsområde i regionsenterområdet. I planframlegget er markagrensa erstatta av omsynssone friluftsliv, med tilhøyrande føresegnar om vern. *Sjå planskildding kart over omsynssone friluftsliv*

Bustad

Bustadreserven i planområdet og elles i kommunen er vurdert stort nok til å dekkja bustadbehovet utover denne planperioden. Det er vurdert 43 innspel på bustad i planarbeidet. Nokre av innspela er i tråd med gjeldande KDP, nokre av innspela er vurdert som mindre eigna jamfør tema som vert vurdert i konsekvensutgreiinga, og andre er ikkje tilrådd med bakgrunn i vurdering av bustadbehov. I dette planframlegget er det ikkje lagt til rette for nye bustadfelt. Det er foreslått to mindre arealendringar; B2 på Tveiten og B 8 Oterdalen, der samla nytt bustadareal ca 2,2 daa.

Næring

I planframlegget er det gjort grep i høve næringsutvikling - næringsarealet i Galteråsen er utvida, og det er lagt til rette for nytt næringsareal i Gjervik. Arealinnspelet på Galteråsen er redusert i areal som følgje av vurdering i konsekvensutgreiinga, med omsyn til grøntkorridor. Samla nytt næringsareal i planframlegget er 92,3 daa, medan arealbehovet som følgje av at verksemdar skal flytta ut av sentrum er 56 daa. Med dette er det ei god reserve av næringsareal sentralt i kommunen.

Innspelet om å leggje inn utvida næringsareal til bensinstasjonen i Alversund er drøfta i planarbeidet. Rådmannen tilrår å bruke sentrumsføremål for området, fordi det gjev større valgfrihet for utvikling av eigedommen og sentrumsområdet. Samstundes er det viktig å oppretthalda og leggja til rette for utvikling av bensinstasjonen som ein viktig møteplass i Alversund, dette vert ivareteke i føresegnene.

Landbruk-, natur-, og friluftsområde

Planframlegget har fokusert på å gjere endringar for å sikre eit aktivt landbruk, i tillegg til å sikre eksisterande bustadbygg som ligg i LNF. Bebygde eigedomar i LNF er lista opp med gards- og bruksnummer i planframlegget, i tråd med fastsette kriterer. For desse eigedomane er det i føresegnene opna opp for å kunne gjere mindre tiltak, utan krav om søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet.

Planframlegget legg opp til 34,7 daa nytt areal til LNF-spreidd næring, der 3 av areala er sett av til jordmassar og 4 områder gjeld gardsutsal og galleri/atelier.

Føremålet er brukt der det i dag fins ei kjerne av aktivitet, og grunneigarar har gjeve uttrykk for at det er interessant å utvikle området. Områda er vist på plankartet, og føresegnene gjev opplisting av kva tiltak som vil vera i samsvar med planføremålet.

Omsynssone kulturmiljø

Kommunane har hovudansvaret for å identifisere, verdsetje og forvalte verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturhistoriske landskap i tråd med nasjonale mål. Det er lagt inn 3 nye omsynssoner for kulturmiljø i planen med tilhøyrande retningslinjer og føresegnar.

Omsynssonene er Indre-Farlei(KULA-område), Den Trondhjemske postveg og Isdal.

Kommunedelplan for ny E39

Ein kommunedelplan for å fastsette framtidig trasé for E 39, mellom Flatøy og Eikefettunnelen, er i prosess - kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen.

Planprogrammet for kommunedelplanen vart vedtatt 19. september 2017, og fastsetter ulike alternative trasear som skal vurderast i arbeidet med planen. For å sikre handlingsrom i planarbeidet, har Statens vegvesen foreslått å legge inn ei bandleggingssone i plankartet. Denne bandleggingssona dekker store areal i både KPA og kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen.

I kommunedelplanen er det opna for 35 daa næring i Gjervik og 24 daa offentleg eller privat tenesteyting i Alversund innanfor bandleggingssona. For Lindås kommune det svært viktig å kunne endre arealføremål som støttar opp om regionsenterutviklinga i denne planprosessen, slik at detaljregulering kan starte når trase for ny E39 bestemt og det er avklart at ikkje tiltaka er i konflikt med ny E39. Føresegnene inneheld ein føresetnad om at arealendringa berre gjeld dersom området ikkje er i konflikt med framtidig E39.

Ferdig plankart, føresegner, planskildring vert ettersendt fredag 14.juni.

Tilråding

Samla sett er rådmannen si vurdering at planforslaget legg eit godt grunnlag for å utvikla den mest sentrale delen av kommunen og bidreg til å styrkja utviklinga av eit berekraftig regionsenter.

Rådmannen tilrår til at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
064/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marte Hagen Eriksrud	17/3013

Arealdelen av kommuneplanen 2019-2031 - 1. gangs handsaming - planid 1263-201805

Vedlegg:

KPA_Planskildring_110619_med forsideKPA_2019_Plankart_førebels utkast_110619Føresegner KDP
og KPA_førebels utkast_110619KPA_Konsekvensutgreiing_110619_med forside2019-06-
07_RD03_ROS-analyse_KPHandelsanalyse Alver_mai 2019Rapport_Kartlegging
friluftsområder_Lindås kommune_100517Samlefil_Grovsiling av arealinnspel og generelle
innspel_100619Notat_Vipe på Lindås_070519

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14 å legge arealdelen til kommuneplanen, med planid 1263-201805, ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

I tråd med plan og bygningslova (§§ 11-1) skal kommunen ha ein kommuneplan som omfattar ein samfunnsdel og ein arealdel. I samfunnsdelen ligg måla og strategiane for samfunnsutviklinga i kommunen generelt, og kommunen si eiga verksemd spesielt. Arealdelen til kommuneplanen avgjer korleis areala i kommunen skal disponerast, og er såleis eit viktig verkemiddel for å nå målsetjingane i samfunnsdelen. I tillegg til kommunens eigne målsetjingar skal arealdisponeringa i arealdelen til kommuneplanen ivareta regionale

og nasjonale omsyn.

I Lindås kommune sin planstrategi for 2016-2019 vart ein temarevisjon av arealdelen til kommuneplanen trekt fram som ei prioritert oppgåve. Planprogram for arealdelen til kommuneplanen vart vedteke i kommunestyret 22. mars 2018.

Følgjande hovudtema er handsama i planprosessen:

- Sentrumsutvikling
- Næringsutvikling
- Bustadutvikling
- Landbruk-, natur-, og friluftsområde
- Grønstruktur
- Byggeområde for naust og småbåthamner

Den gjeldande arealdelen for Lindås kommune blei vedteken i 2011, etter ein full revisjon av alle arealføremål. Hausten 2017 vedtok Lindås kommune ny samfunnsdel av kommuneplanen, med ei rekkje satsingsområde som peika på oppfølging i dei overordna arealplanane.

Planområdet

Arealdelen til kommuneplanen omhandlar arealbruken i Lindås kommune. I denne temavise rulleringa av arealdelen vert kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad og kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden vidareført, og er såleis ikkje ein del av denne rulleringa. Dei to kommunedelplanene, kommunedelplan for Knarvik-Alversund og kommunedelplan for Alverstraumen, er slått saman til eitt planområde, og vert rullert i ein eigen planprosess. Planområdet for den nye kommunedelplanen Knarvik-Alversund, med Alverstraumen, er også utvida med området Erstadfjellet-Kvamme-Fosse i nord.

Planprosess

Planarbeidet er styrt av planavdelinga i Lindås kommune. Plan- og miljøutvalet har vore politisk styringsgruppe for arbeidet og gjort prinsippavklaringer undervegs i prosessen, mellom anna på:

- Avgrensing på kva ein opna opp for å gje innspel på
- Kvalitetskrav til bustadområder i og utanfor sentra
- Nærsestavgrensning for Lindås og Ostereidet
- Prinsipp for opplisting av bebygde eigedomar i LNF, med fritak for dispensasjon for mindre tiltak
- Kriterier for å vurdere å ta ut bustadareal
- Kriterier for vurdering av LNF-spreidd bustad områder

Utarbeiding av arealdelen til kommuneplanen og kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen, er gjennomført som parallelle prosessar. Det har sikra ein heilskap i planlegginga og utforming av dei to planane. Det har vore felles møter med politisk styringsgruppe, felles medverknadsarbeidet, felles utgreiingar for deltema og felles arbeid med føresegrar og retningslinjer.

Medverknad

Plan- og bygningslova § 5-1 omhandlar krav til medverknad i planprosessar. For å sikre god medverknad i arbeidet med arealdelen til kommuneplanen er det gjennomført medverknad

på ulike arenaer.

Informasjons- og medverknadsmøter

Det er det arrangert fem informasjons- og medverknadsmøter:

- Lindås - 27. august 2018
- Leknes - 28. august 2018
- Ostereidet - 3. september 2018
- Knarvik - 4. september 2018 (fellesmøte med KDP Knarvik-Alversund med Alverstraumen)
- Seim - 10. september 2018

Det er utarbeida eit felles referat frå desse møtene, med hovudmoment frå det enkelte møte. Moment frå referatet har fulgt prosessen med utarbeiding av planforslaget.

Opne kontordager

I planprosessen vart det invitert til to opne kontordagar på Rådhuset i Knarvik. Kontordagene var gjennomført som felles med kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen.

Barn og unge

Det er gjennomført Barnetråkkregistrering ved Lindås barneskule, Lindås ungdomsskule, Ostereidet barneskule og Ostereidet ungdomsskule. Barnetråkk er gjennomført i 6. og 9. klasse. Registreringane er samanfatta i kart, som har vore ein del av kunnskapsgrunnlaget for utarbeiding av planforslaget. Det skal utarbeidast ein rapport om gjennomført Barnetråkk, og den vert ferdigstilt i høyringsperioden.

Administrative arbeidsgrupper

Det har vore etablert arbeidsgrupper internt i Lindås kommune som har vore delaktig i arbeidet med planen, og bidratt med fagkompetanse inn i utarbeiding av planforslaget. Byggesak, landbruk, VVA, eigedom, kultur, frivillighetssentralen (om pågåande prosjekt med Turlaget) og kommuneoverlegen har deltatt i arbeidet.

Innkomne merknader

Sumaren 2018, med frist 14. september 2018, inviterte ein innbyggjarar og andre, til å gje innspel til arbeidet med planen. Det var fastsatt klare avgrensingar på innspel ein opna opp for å vurdere i arbeidet med planen. Desse avgrensingane vart fastsatt av den politiske styringsgruppa for arbeidet.

I forkant av fristen 14. september 2018, tok landbrukssjefen direkte kontakt med aktive bønder i kommunen, og oppmoda om å gje innspel til planarbeidet på aktuelle areal for LNF-spreidd næring (mottak av masser for forbetring av landbruksjord, samt etablering av tilleggsnæringar på garden).

Det kom inn om lag 200 innspel til kommuneplanen. Alle innspel på endringar i arealføremål har vore gjennom ei grovsiling. Grovsiling av arealinnspela vart gjennomført ved at administrasjonen utarbeide eit samandrag av kvart enkelt arealinnspel, med ei tilråding til om innspelet skulle takast med vidare i planprosessen, eller ikkje. I grovsilinga vart innspela

vurdert i høve til:

- Samfunnsdelen
- Planprogram
- Kunngjeringsstekst på nettsida; «Kva ønskjer vi innspel på no»
- Nasjonale og regionale retningslinjer og føringar
- Lokale tilhøve (jordvern, kulturminne, landskapsverdiar, teknisk infrastruktur, grønnstruktur m.m.)

Grovsiling av arealinnspela var tema i tre ulike møter i politisk styringsgruppe; 16. oktober 2018, 14. november 2018 og 20. mars 2019. Politisk styringsgruppe har fatta det endelege vedtaket om kva innspel som vart tatt med vidare.

Konsekvensutgreiing er ein vurdering av innspelet og planen sin virkning for miljø og samfunn. Innspela som ikkje vart silt ut i grovsilinga er del av konsekvensutgreiinga for planforslaget. Basert på gjennomført konsekvensutgreiing og ROS-analyse, har Rådmannen kome med ei tilråding av korvidt innspela skal takast med i den nye planen eller ikkje.

Innspel som ikkje var konkrete innspel på endringar i arealføremål, men innspel på kvalitetar/føresegn m.m. er og samanfatta av administrasjonen, og lagt fram for den politiske styringsgruppe. Desse innspela har vore vurdert i samband med utarbeiding av planforslaget.

Eit samla dokument av grovsilinga av arealinnspel, samt andre innspel, er lagt ved som vedlegg til planskildringa.

Plandokument

Følgjande plandokument er utarbeida:

- Føresegner
- Plankart
- Planskildring
- Konsekvensutgreiing
- ROS-analyse

Plankart og føresegner er førebelse utkast. Utsendt til føresegnene er p.t. eit felles dokument med kommunedelfplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen. Ved ettersending vil det vere på plass to separate føresegnsdokument for dei to planane.

Det vil kunne kome endringar som har konsekvens for planskildringa. Ferdig plankart og føresegner, samt eventuell ny versjon av planskildringa, vert ettersendt fredag 14. juni 2019.

Om hovudtema i planframlegget

Planprogrammet har fastsatt rammene for utarbeiding av arealdelen til kommuneplanen, gjennom fastsetting av føremål, presentasjon av lokale, kommunale, regionale og nasjonale føringar for planarbeidet, organisering, medverknad, hovudtema, program for konsekvensutgreiing og ROS-analyse.

Her følgjer ein kort gjennomgang av sentrale moment innanfor dei tema som har vore til

rullering i planarbeidet.

Sentrumsutvikling

- Fastsatt nærsenteravgrensning for Lindås og Ostereidet
- Kartlagt eksisterande handelsareal og behov

Næringsutvikling

- Utarbeida ein handelsanalyse for Alver kommune
- Kartlagt eksisterande næringsareal

Bustadutvikling

- Prognose for befolkningsvekt, forventa behov og samansetning av ulike typer hushaldningar
- Kartlagt eksisterande bustadareal
- Fastsatt kriterier for å vurdere å ta ut eksisterande bustadareal
- Samanfatta kvalitetskrav for bustadareal i region- og nærsentra
- Fastsatt kvalitetskrav ved vurdering og val av nye områder for bustad utanfor nærsentra

Landbruk-, natur-, og friluftsområde

- Revidert omsynssone landbruk (kjerneområde landbruk og kulturlandskap)
- Utarbeida liste over bebygde eigedomar i LNF som skal få fritak frå dispensasjon for mindre tiltak
- Vurdert eksisterande LNF-spreidd bustad områder basert på fastsatte kriterer
- Lagt inn LNF-spreidd næring for mottak av massar til utbetring av landbruksjord og etablering av ulike typer tilleggsnæring

Grønstruktur

- Gjennomgang av omsynssone friluftsliv, basert på kartlegging av friluftsområder
- Vurdert parkeringssituasjon ved friluftsområder

Byggeområde for naust

Fastsatt avgrensning for kva type områder ein opna opp for å vurdere i planarbeidet.

Andre prosessar som har konsekvens for planarbeidet

Ein kommunedelplan for å fastsette framtidig trasé for E 39, mellom Flatøy og Eikefettunnelen, er i prosess - kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen. Planprogrammet for kommunedelplanen vart vedtatt 19. september 2017, og fastsetter ulike alternative trasear som skal vurderast i arbeidet med planen. For å sikre handlingsrom i planarbeidet, har Statens vegvesen, foreslått å legge inn ein bandleggingssone i plankartet til arealdelen til kommuneplanen 2019-2031. Denne bandleggingssona dekker store areal i både arealdelen til kommuneplanen, og kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med

Alverstraumen.

I kommuneplanen er det opna for 36,2 daa med LNF-spreidd næringa, 5,78 daa med næring, 12 daa med andre typar bygg og anlegg (småbåtanlegg og 3,5 daa med grav- og urnelund innanfor bandleggingssona. Desse områda er vurdert til å ha mindre vesentlege konflikhtar for arbeidet med KDP E39. Nokre innspel er i konsekvensutgreiinga vurdert å vere i så stor grad råka av arbeidet med KDP E39, at ein har tilrådd å avvente eventuell arealendring til traseen er fastatt.

Vurdering

Frå 2020 blir Lindås kommune ein del av Alver kommune saman med Radøy og Meland. I vedtatt planstrategi 2016 – 2019 er eitt av hovudmåla å førebu kommunen for kommunesamanslåing. For å vere best mogleg rusta til å gå inn i ein ny kommune, er det viktig at Lindås prioriterer å utarbeide nye planar eller rullere eksisterande planar som skal vere eit grunnlag inn i den nye kommunen. Mange av planane vil vere gjeldande inn i den nye kommunen, fram til den nye kommunen vedtar sine planar. I arbeidet med å førebu kommunesamanslåing blei det derfor avklart at kommunen skulle gjennomføre full revisjon av kommuneplanen sin samfunnsdel og ei temavis rulling av kommuneplanen sin arealdel. Det er viktig at arealdelen er oppdatert i forhold til dei mål og strategiar som blei lagt inn i ny samfunnsdel. Kommuneplanen sin arealdel for Lindås vil vere det juridiske grunnlaget for arealdisponeringa inn i Alver kommune

Overordna vurdering

Kva har rådmannen lagt vekt på i sine vurderingar i planframlegget?

- Samfunnsdelen
- Rammer i planprogram
- Styringssignal undervegs
- Reelle arealbehov (eks. bustad)
- Nasjonale og regionale føringar

Arbeidet med planen viser at det meste av byggjeareal ein treng i åra framover allereie er regulert i gjeldande planar. Ein vurderer det slik at det vil vere krevjande å få tilslutning til ein plan, frå regionalt og nasjonalt hald, som legg opp til ein for stor arealreserve.

Fokus i planarbeidet har vore på å styrke nærsentra Ostereidet og Lindås, ved å redusere omfanget av byggeområder i konkurranse med nærsentra, og såleis legge betre til rette for å styre vekstkrafta inn mot region- og nærsentra, i tråd med samordna areal- og transportplanlegging.

På same tid sikrar planforslaget at det er ledig areal for bustadbygging i alle dei ulike skulekrinsane i kommunen. Slikt areal vert i hovudsak sikre gjennom areal som ligg inn i arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023.

Arealdelen til kommuneplanen er ein temarevisjon på følgjande tema.

Sentrumsutvikling

Planforslaget har definert nærsenteravgrensning for Lindås og Ostereidet. Føremålet med ei slik langsiktig avgrensing av senterområdet, er å hindre ein eventuell vidare vekst i utkanten av nærsentra, som kan vere til hinder for ønska utvikling. For sentrumsføremål, med handel,

samt bustad, er eksisterande arealreserve, vurdert som tilstrekkeleg i denne planperioden.

Næringsutvikling

For tema næring legg planforslaget opp til mindre endringar. Hovudargument for dette er den store reserven som ligg i gjeldande planar. Det vert vurdert som riktig å avvente eventuell vidare utviding av næringsareal, slik at det kan vurderast i Alver kommune.

Havbruk

Arbeidet med tema har vore vurdert i planprosessen. Lindås er ein kystkommune og det er mange omsyn å ta i vurderingar av areal til havbruk. På grunn av den stramme tidsplanen til planarbeidet, var det tidleg klart at ein full rullering av tema ikkje var mogleg å gjennomføre. Det vart undersøkt om ein kunne gjere mindre justeringar av areal, og eventuelt legge ut nye områder med plan- og KU-krav, og redusert krav eller omfang av konsekvensutgreiing i arealdelen til kommuneplanen.

Attendemelding frå regionale og nasjonale mynde var derimot at alle endringar måtte konsekvensutgreiast. Konklusjonen er difor at ein ikkje gjer endringar på tema i denne rulleringa, med unntak av å endre arealføremålet for felt VA 1, i tråd med vedtatt reguleringsplan. I intensjonsavtale for Alver kommune er det slått fast at den nye kommunen skal utarbeide ein landbruks- og akvakulturplan. Det sikrar ein revisjon av dette tema i Alver kommune.

Bustadutvikling

Bustadreserven i planområdet og kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen, er vurdert stort nok til å dekkja bustadbehovet utover denne planperioden. Det er vurdert 18 innspel på bustad i planarbeidet, nokre av innspela er vurdert som mindre eigna jamfør tema som vert vurdert i konsekvensutgreiinga, og andre er ikkje tilrådd med bakgrunn i vurdering av bustadbehov. I dette planframlegget er ikkje lagt til rette for nye bustadfelt. Det er foreslått ein mindre arealendring; B 11.

Jamfør fastsatte kriterier, legg planforslaget opp til å ta ut om lag 400 daa med eksisterande bustadareal. Det har ikkje vore tid i denne prosessen å vurdere oppheving av eldre og utdaterte reguleringsplanar. Det vil vere viktig å sikre ein god prosess rundt oppheving av eldre og utdaterte reguleringsplanar i Alver kommune.

Landbruk-, natur-, og friluftsområde

Planforslaget har fokusert på å gjere endringar for å sikre eit aktivt landbruk, samt sikre eksisterande bustadbygg som ligg i LNF. Bebygde eigedomar i LNF, i tråd med fastsette kriterier, er i planforslaget lista opp med gards- og bruksnummer. For desse eigedomane er det i føreseigna opna opp for å kunne gjere mindre tiltak, utan krav om søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet.

For LNF-spreidd bustad er alle områda i KPA 2011-2023 vurdert opp i mot fastsatte kriterier, og planforslaget legg opp til ein endring i talet på områder, utstrekning og tal einingar.

Planforslaget legg opp til 129 daa med nytt areal til LNF-spreidd næring. Føremålet er brukt der det i dag fins ei kjerne av aktivitet og grunneigarar har gjeve uttrykk for at det er interessant å utvikle området. Områda er vist på kart, og føresegnene gjev opplisting av kva

tiltak som kan vil vera i samsvar med planføremålet.

For alle områda gjeld at tiltaka ikkje må koma i konflikt med natur- og kulturverdiar, jordvern, fri ferdsel, ras og skred og trafikktryggleik.

Grønstruktur

Tilgang til grøntområder og områder for nærfriluftsliv er viktig for å sikre god kvalitet i buområda i Lindås kommune. I konsekvensutgreiinga av arealinnspel til planen, har omsynet til nærfriluftsliv og tur- og friluftsområder i kommunen vore sentralt. Det er og samla inn informasjon om parkeringssituasjonen ved viktige turområder i kommunen. I kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen, er det lagt inn eit nytt område for parkering (Erstadvjellet). I arealdelen til kommuneplanen, er det ikkje lagt inn nye areal til parkering i denne rulleringa. Påbegynt arbeid med kartlegging av behov for parkering til friluftsområder i kommunen, bør følgjast opp i Alver kommune.

Byggeområde for naust og småbåtanlegg

Det har vore viktig å sikre betre tilgang til naust- og småbåtanlegg i heile kommunen, som kan møte fastsatte krav til utforming. Planforslaget legg opp 8 nye områder for naus og småbåtanlegg. For å avgrense konsekvensane for strandsona, er det primært lagt opp til å ta i bruk deler av strandsona som allereie er prega av utbygging.

Rådmannen si samla vurdering

Planforslaget er ei temavis rullering av arealdelen til kommuneplanen på tema som har vore sentrale for Lindås kommune, for å følgje opp mål og strategiar i nyleg vedteken samfunnsdel. Intensjonsavtalen for Alver kommune slår fast at «Gjeldande kommuneplanar pr. 1.1.2020 (herunder arealdelen) vil gjelda inntil det nye kommunestyret har vedteke ein ny kommuneplan.» Gjeldane arealplaner vil vere styingsdokumentet inn i Alver og det vil ta litt tid før kommunestyre kan vedta ein ny felles kommuneplan for Alver. Slik planen ligg føre er den eit godt styringsverktøy.

Planforslaget er skildra nærare i planskildringa, og arealendringane i planen er og vurdert samla for dei ulike utgreiingstema og føremåla i kapittel 3 i konsekvensutgreiinga.

Samla sett er rådmannen sin vurdering at planforslaget legg til rette for ei god og framtidsretta utvikling av kommunen, i tråd med tidlegare vedteken samfunnsdel, og i tråd med nasjonale forventningar til kommunal planlegging.

Rådmannen si tilråding

Rådmannen rår til at planforslaget vert sendt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14, slik det framgår av forslag til vedtak på side 1.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
065/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/2484

Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201609

Vedlegg:

Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619Detaljplan Feste Kai Plankart 090619Detaljplan Feste Kai Føresegn 090619Detaljplan Feste Kai ROS 150518Detaljplan Feste Kai Vindanalyse

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Lindås barnehagei, planID 1263-201609

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planskildring (3.6.2019)
 - i. ROS-analyse (15.5.2018)
 - b. Føresegner (9.6.2019)
 - c. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Detaljplan Feste kai- og næringsområde vart lagt fram til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 13. juni 2018, sak 081/18. Utvalet får no saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentleg ettersyn er gjennomført. Planutvalet skal gje innstilling og saka leggjast vidare fram for kommunestyret og eigengodkjenning 27.juni 2019.

Bakgrunn

Reguleringsplanen er utarbeidd av Knut Williw Jacobsen på vegne av tiltakshavar. Planområdet ligg på Feste, er på om lag xx da og omfattar eigedom gnr 70 bnr 10 m.fl. Oppstartsmøte vart gjennomført 18.4.2016 og kunngjering om oppstart av planarbeid vart gjort 13.12.2016. Utan om høyringsperioden er det gjort fleire undervegs møter mellom

Tiltakshavar, konsulent, Lindås kommune og dels eigarar i området.

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

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

Høyring og offentleg ettersyn

Plan- og miljøutvalet gjorde i sak 081/18, 13.6.2018 vedtak om at framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentleg ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 20.6.2018 – 20.8.2018.

I høyringsperioden kom det inn til saman 8 innspel, 5 frå offentlege organ og 3 grunneigarar, inkludert motsegn frå Kystverket. Motsegna gjaldt konflikt mellom planlagt flytebryggje og farled forbi området. Det er elles merknader til mellom anna snuplass og parkering, områda i sjø og tilkomst til kai.

I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel som er kommentert av Lindås kommune. For nokre av dei tilhøve som er teke opp i innspela visast til eigne punkt.

Merknad /innspel frå	Innhald	Vurdering / kommentar
Kystverket	Motsegn! · Kystverket skal ta i vare god framkomme, trygg ferdsle og forvarleg bruk av farvatnet · Planlagt flytebrygge kjem for lagt ut i farleia biled «2262-Alversund-Fonnesstraumen» · Planlagte plassering kan vere til fare for tryggleik og framkoma på sjø	· Framlegg til plan er justert i tråd med Kystverkets rettleiing · Sjå eige punkt nedan for
NVE	· NVE skal ta i vare flaum-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft · NVE prioritere framlegg til plan med konkrete problemstillingar · Syner elles til generell rettleiar for NVE fagområde · Minner om at kommunen har ansvaret å ta	· Ein har ikkje bede om hjelp til konkrete problemstillingar · I høve til risiko og sårbarhet er det vind og auka havnivå som er aktuelt for dette planområdet

	i vare omsyn til flaum- og skredfare	
Statens vegvesen	- Uttale som forvaltar av fylkesveg og fagstyremakt knytt til vegtransport Bussnuplass - Oppgarding (2018) gjev meir trafikk sikre tihøve - Området er nemnd f_S i framlegget til plan, men bør delast opp i o_S som er bussnuplass og parkering SPA Trafikktryggleik - Kaiområde er møteplass for bilar, mjuke trafikantar og båtfolk - Fokus på å sikre og skilje til dømes parkering og gangareal	Gjort justering i plankart og føresegn
Hordaland fylkeskommune	Generelt - Vurdering ut frå sektoransvar og målsetjingar i regional plan Kulturminne og kulturmiljø - Ikkje kjennskap til freda minne eller verneverdige kulturminne - Minner om varslings- og aktsomhetsplikta Samferdsle - Viktig av areal og funksjonell snuplass for buss er sikra	
Fylkesmannen i Vestland Are Winge Mehl (69/2) Frank Nesse (59/2) Frode Langenes (60/1) Erik Neverdal (69/1) Toralf Bergffjord (59/1) Tore Taule (59/4) Eivind Aspholt (69/3)	Samordna uttale - Opprettholder MOTSEGN frå Kystverket, planen kan ikkje verte eigendogkjent før dette er løyst - Andre tema som er teken opp er ROS, byggjehøgde og nokre punkt i planskildringa - Gjeld bruk av kai og hamn (sjøområdet) - Ønskjer å sikre tilkomst for større båt og bruk av kaiområde (eigedom gnr 70 bnr 27) til dette føremålet - Føresegna må formast slik at flytebryggea ikkje endrast/byggjast slik at bruken av kai og tilflott vert hindra / vanskeleggjort - Peiker på at landgangen må/bør vere 10m - slik at tilkomst /manøvrering er mogleg - Plan og eventuelt seinare tiltak på eigedom gnr 70 bnr 19 må ikkje vere til hinder for tilkomst til kai med eigna reiskap / køyretøy	

Merknad /innspel frå	Innhald	Vurdering / kommentar
----------------------	---------	-----------------------

Gunda Nordanger Eigar gnr 70 bnr 23	• Har søkt om dispensasjon knytt til eigdom gnr 70 bnr 23 to ganger og fått avslag, grunngjevinga er at det må utarbeidast plan • Ønskjer at eigdommen skal takast inn i pågåande planarbeid • Ser at det kan føre med seg medarbeid for forslagsstillar, men meiner at pga avslag om dispensasjon må ein vere med i dette planarbeidet • Å gjere eiga arbeid med plan vil vere kostnads- og tidkrevjande • Min eigedom er lagt ut til føremål fritidsbustad • Mener det er relativt enkelt for tiltakshavar å utvide planområdet til å dekke eiga eigedom • Bur ikkje i kommunen eller har nokon for adresse og meiner at oppstartsvarslet er mangelfullt •	•
Terje Gilje Eigar gnr70 bnr 23	• Har søkt om dispensasjon knytt til eigdom gnr70 bnr 23 to ganger, der det gjeld eit plankrav gjennom kommuneplanens arealdel • Eigedomer ligg i nærleiken av planområdet og eigar håpar å verte del av dette planområdet • Meiner at ein burde ha vore varsla om oppstart då eigedomer ligg i nærleiken av planområdet • Bur ikkje i kommunen og abonnerer ikkje på lokalavis • Etterspør korleis og kven som vart direkte varsla ved oppstart	• Sjå eige punkt nedan for Plankravet ligg til eit område lagt ut til fritidsbustad • • Eigedomer er ikkje direkte nabo til planområdet • Mange som eig eigedom i kommunen som ikkje bur her, umogleg å varsle alle til ei kvar tid • Direkte berørte og overordna fagmynde er varsla •
Odd Geir Feste (70/1) Karl Feste (70/4) Ola Feste (70/5)	• Gir uttrykk for at ein meiner det har vore gjeve for lite informasjon til eigarar utanfor planområdet • • Meiner det skal vere mulig å finne løysningar som er fullnøydande både for tiltakshavar og eigarar med bruksrettar innan for planområdet • • Meiner at ei ednring etter eigne framlegg kan eigdom gnr 70 bnr 19 takast ut av planområdet	• I utgangspunktet av det ein finn i arkiv har oppstarten av planarbeid vore varsla på vanleg måte • Varslingsliste utarbeidast normalt berre til direkte berørte (innanfor planområde) , men kan og sjølvstendig innlemme fleire utamfor, men eit like vanleg spørsmål vert då kor skal ein stoppe? • Eiagar har vorte del av planområdet etter oppstart gjennom sal av eigedom • Parkeringsareal på gnr 70 bnr 19 ligg inne i plan for å sikre oppstilling til butikk planmessig • • Sjå eige punkt nedan for

	Vidare har ein merknad/innspel til: Køyreveg - SV · Er teikna inn på skrå over 70/19 og synest nokså brei · Meiner vegen må følgje FV meir å svinge inn på nordvestre hjørne av 70/19 · I tillegg bør denne vegen og vere tilførselsveg til SPA2 og SPA3 Annan vegggrunn - SVT · Dette er areal av FV404 Parkeringsplassar – SPA4 · Er nytta som parkering og snuplass for det meste for butikken · Feste nærkjøp vil få tilbod om leige av parkeingsplassar, resterande plassar vil me som grunneigarar disponere · Plassen skal og nyttast til snuplass knytt til bruksrett på Feste kai Kloakkum og leidning · Del av eksisterande avlaupsanlegg for eigedomane i planområdet ligg på eigedom gnr 70 bnr 19 som er delområde SPA4 · Anlegget er sikra slik at arealet kan nyttast som trafikkareal · Me er ikkje kjent med nokon avtale om plassering og me meiner at ansvaret for anlegget ligg til gnr 70 bnr 9, 10 og 26 Snuplass · Snuplass til buss er på eit areal som er todelt og tilkomst til parkering for oppsittarane går over denne delen ikkje gnr 70 bnr 19 Hamneområde i sjø - o_VHS · Bruksretten til Feste kai med omsyn til tilkomst synast teken i vare · Småbåthamn - f_VS · Meiner plassering av flytebyggjeanlegg kjem for langt mot sør og er til hinder for bruk utan for planområdet · Meiner at viss flytebyggje og landstigning	· Kommunen har stilt grunnen fritt tilgjengeleg for parkering til butikken, snuplass og til bruk for bruksretten på Feste kai · Nye eigarar har munnleg og skriftleg (gjennom kjøpeavtale) stadfesta at dei har overteke eigedomen med same vilkår for bruk som tidlegare · Eigedomen er nyleg overdrege frå kommunen og avlaupsanlegget har eksistert over tid · Arealet har vore nytta til trafikkareal /parkering i lang tid · · Skildring av tilkomst til parkering vert retta opp · · Sjå eiga punkt nedan for · · Plasseringa i kart er illustrasjon, samstundes kann ikkje anlegget kome for langt nord · Tiltakshavar har stadfesta at ein i bryggjenalegget ikkje skal drive fritt utleige av båtplasser · Båtplassane er for dei som leiger opplags- og parkeringsareal/plass i delområde SPA1 og 2
--	--	--

	vert flytta til nordvestre del av gnr 70 bnr 27 (Kai) vil det verte betre · Viss utleige av båtplassar må det klargjerast kor parkering på land skal gjerast · Ein må i føreseigna seie kor stort tal båtplassar som fritt skal leigast ut · Meiner eksisterande anlegg ligg feil, er større ein omsøkt og brukt annleis. Skriftleg klage til Lindås kommune er ubesvart	Motteken klage er sendt til postmottak/byggjesak
--	--	--

Vurdering

Innspela til framlegget peiker på eller tek opp fleire til plan. Det er likvel tre område som ein naudsynt å ta opp særskilt. Det fyrste er motsegna frå Kystverket, andre er spørsmål om utviding av planområdet og tredje er tilhøvet til nye eigarar av gnr 70 bnr 19 og rettighetshavarar til bruk av kaia på gnr 70 bnr 27.

Motsegn får Kystverket

Kystverket leverte innan for høyringsfristen innspel til framlegget til plan med motsegn vedrørande areala i sjø og omfanget av illustrert / planlagt flytebryggje. Etter samråd, med mellom anna førarane av snøggbåtane som går forbi Feste, vart det gjeve motsegn framlegget til plan. Grunngevinga er at planlagte anlegg kjem for langt ut i farleia «2262 Alversund – Fonnesstraumen». og vurdert til å vere ein riskiko for tryggleik og ferdsla til sjøs.

Det vart den 28.9.2018 gjennomført dialogmøte mellom Lindås kommune, Kystverket og Fylkesmannen. Sjølv om den planlagte tiltaket ligg innan for det areal som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til hamneområdet, vart det klart at omsynet til farleia må gå foran tiltakshavarar ønskje om storleik på nytt flytebryggje anlegg. Tiltakshavar vart orientert om utfallet av dialogmøte.

Tiltakshavar har på eiga initiativ og seinare med noko bistand frå Lindås kommune hatt dialog med Kystverket om det var mogleg å finne anna eller endra løysing for areal i sjø og utforming av nytt flytebryggjeanlegg.

Siste melding attende frå Kystverket fikk ein 20.2.2019 der ein endeleg konkluderar om at ein må halde seg til avgrensinga i sjø slik den ligg føre etter dialogmøte 28.9.2018.

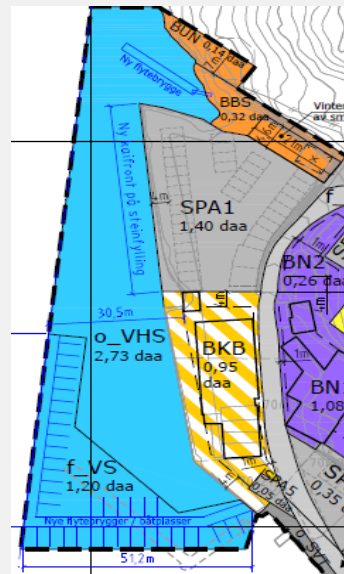
Grønt område er «omsynssone farled». Den blå lina er avgrensinga ut i sjø og som er den nye grensa for planområdet.



I kommuneplanens arealdel er det område S21 sett av til hamn. Tiltakshavar har med den grunn hatt ei forventning om at arealet kunne nyttast til dette føremålet.

Det grøne arealet er omsynssona for farled. Det er trange tilhøve på havet i området og Kystverket meinte at å leggje til rette for flytebyggjer som opphavelag planlagt kom i konflikt med sikkerhet og ferdsle til sjøs.

Etter nemnde dialogmøte og samatel med Kystverket er plankartet endra.



Utviding av planområdet – Eigedom gnr 70 bnr 23

Eigarar av eigedom gnr70 bnr 23 har kome med innspel om at dei ønskjer at planområdet vert utvida til å omfatte deira eigedom.

I dialog med eigar av 70/23 vart det mellom anna gjeve følgjande melding attende (13.8.2018):

- sender som avtalt kartutsnitt og plankart for planområde «Nordre Feste»
- eventuell endring av planområde må kome med grunnlag i eit begrunna innspel
- vær merksam på at på generelt grunnlag vil ei sentral vurdering, når det gjeld endring av planområdet, vere om endringa vesentleg endrar grunnlaget for at ein i utgangspunktet godkjente oppstart av planarbeidet (intensjon og føremål)

Utsnittet frå kommuneplanens arealdel syner området som er under regulering og området lagt til føremål fritidsbustad med plankrav, jfr KPA 2011-2023, § 1.1

Det markerte arealet er eigedom gnr 70 bnr 23 som eigar ønskjer å få inn i planområdet.



Utsnitt frå KPA 2011-2023

Med bakgrunn i det som vart gjennomgått i oppstartsmøte, planskildringa og 1. gongs handsaming er det ikkje ønskeleg å utvide planområdet slik eigar av gnr 70 bnr 23 ber om.

Forarbeidet til plan og premissane for oppstart gjeld tilrettelegging for næringsverkesemd og utvikling av kaiområdet. Det er ikkje på noko tidspunkt tidlegare i planprosessen teke opp føremålet fritidsbustad.

Ei eventuell utviding vil reelt sett ta med seg mykje areal, måtte ta inn nye føremål og ein må etter alt sannsyn å ta stilling til korleis en skal handtere LNF-området.

Omfanget og innhaldet er såpass stort, og utan for det som ein tidlegare har tatt stilling til, dette ikkje er ei enkel endring men vesentleg med tilhøyrande planprosess.

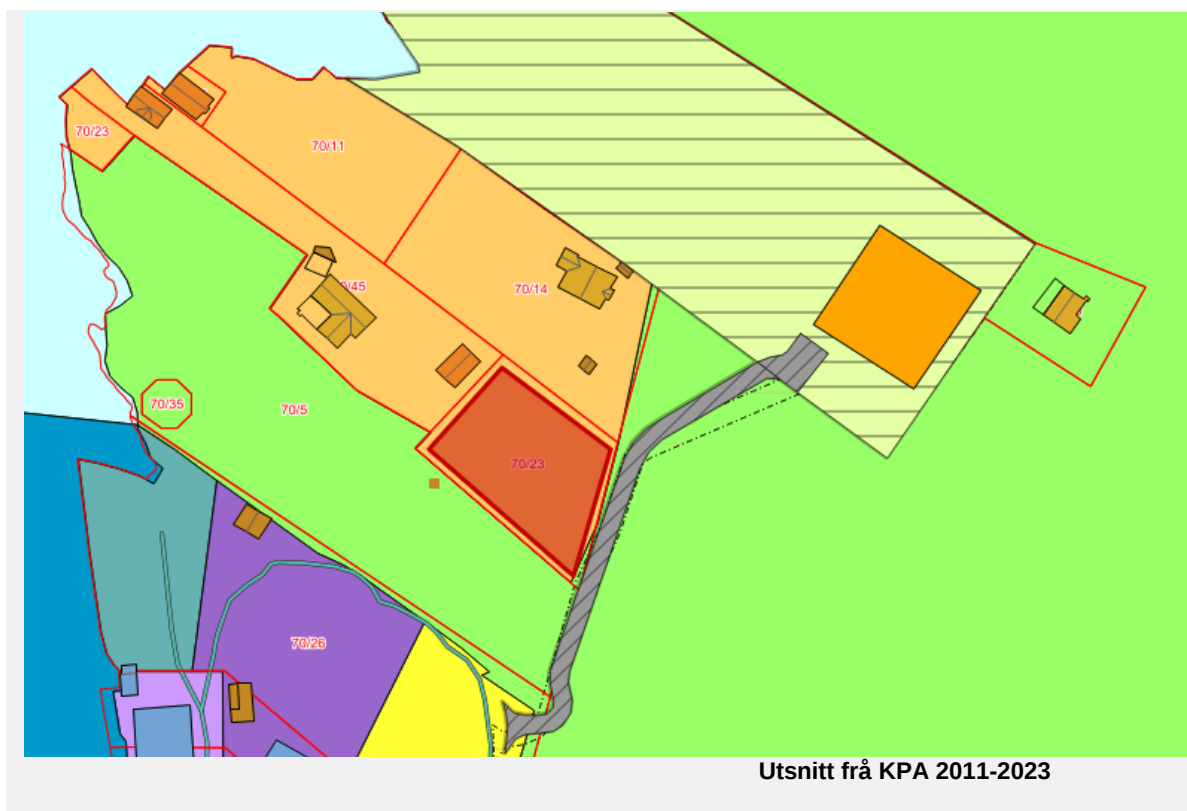
Plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel gjeld for heile det området som eigedom 70/23 er ein del av og skal ein først gjennomføre regulering av dette bør heile området vere med.

Tiltakshavar er førespurd i saka og gjev klart uttrykk for at han ikkje ønskjer at plansaka skal verte ytterlegare forsink. Vdiare ser han ikkje at ei utviding tener hans interesse og planlagte verksemnd.

Som utgangspunkt meiner administrasjonen at viss eigedomane som er lagt ut til fritidsbustad skal regulerast bør plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel oppfyllest fullt ut og heile området regulerast i eiga plan. Viss dette ikkje er mogleg eller ikkje vilje til å ta opp heile området i plan er det ei anna løysing som kan vere mogleg for eigar av gnr 70 bnr 23.

I tilknytning til Feste kai- og næringsområdet er det tidlegare utarbeida en reguleringsplan «Nordre Feste» med planID 1263-200605. I utsnittet nedamn for er plankart vist saman med arealplankartet. Denne planen gjeld for fritidsbustad og tilkomstvegen ligg i grensa til eigedom gnr 70 bnr 23.

Denne planen kan utvidast til å favne om helst heile eller berre del av området som i kommuneplanens arealdel er lagt til arealbruksføremål fritidsbustad. Ein vil her kunne samle fritidsbustader i eit planområde og det må gjerast same prosessmessige steg for å gjennomføre endringa som det å utvide denne planen slik eigar har førespurt.



Bruk og rettar knytt til kai og eigedom – gnr 70 bnr 19, 27 mfl.

Grunneigar, nabo og bruksrettshavarar har i innspel teke opp fleire sider knytt til bruken av utnyttinga av eigedom i og utanfor planområdet. Dei aktuelle punkta er teke opp i gjennomgangen ovan for, men der er nokre tilhøve som planmynden må kommentere vidare.

Etter at planprosessen starta vert det gjort avtale mellom Lindås kommune og no nye eigarar av gnr 70 bnr 19 som i plankartet er lagt ut til arealbruksføre mål parkering (SPA4). Eigedom er markert i usnittet nedan for. Eigedom har for ut for reguleringa fungert som parkering for butikken, snuplass for buss og oppstilling eller bruk for å ta i vare bruksrett knytt til kai på eigedom gnr 70 bnr 27. Dei nye eigarane har både munnleg å gjennomavtale stadfesta at dei tek på seg dei same forpliktelane som når kommunen var eigar.



Medan reguleringsprosessen har pågått har og ny snuplass vorte opparbeida. I utsnittet er denne merka med eigedom gnr 70 bnr 7 og snuplassen er innmålt og teikna inn i kartet. Senter av snuplassen nyttast til oppstilling av bosscontainer, omriss av fortau går rundt og arealet mot gnr 70 bnr 19 og inn i bakkant nyttast som tilkomst til parkering som disponerast av private . Snuplass, tilkomst og parkering er i plankartet vist som samferdsleanlegg.

I utsnittet oven for er og den faktiske vegsituasjonen vist. Den gjer synleg at det er ein glidande overgang mellom det vagarelat som faktisk er fylkesvegen ned til Feste, parkering og tilkomst over gnr 70 bnr 19 og inn til butikk, bustad og kaiområde.

Fleire grunneigarar i området har bruksrett og tilgang til eigedom gnr 70 bnr 27 og kaifronten for å ta imot større båtar. I innspel er det særskilt trekt fram levering av skjelsand med båt. Sjølv om det er trangt er det så vidt ein veit handtert på ein grei måte. I tilknytning til slik levering er det og naudsynt å ha tilgjengelig parkering og manøvreringsplass på land. I så høve nyttast eigedomane gnr 70 bnr 19 og 27 til dette føremålet.

I det følgjande tek ein opp dei tema og innspel som er fremja av grunneigarar og som ein som planmynde finn det naudsynt å gå nærare inn på.

a. **Ønskje om at eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4) vert teke ut av plan**

Eigedomen vert ikkje teke ut av plan av fleire grunnar. Planføremålet er parkering eller trafikkareal som kan løyse fleire bruksfunksjonar og som i botn er offentleg tilgjengeleg. Sjølv om eigarskapen har vorte privat sikrer reguleringa tilgjenge både for butikk og næringsområde, ferdslе til øvrige eigedomar i planområdet, bruksrettshavarar og eventuelt naudsynt offentleg bruk

b. **Køyreveg over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

Det er den faktiske vegsituasjonen som er teikna inn i plankartet som er sendt på

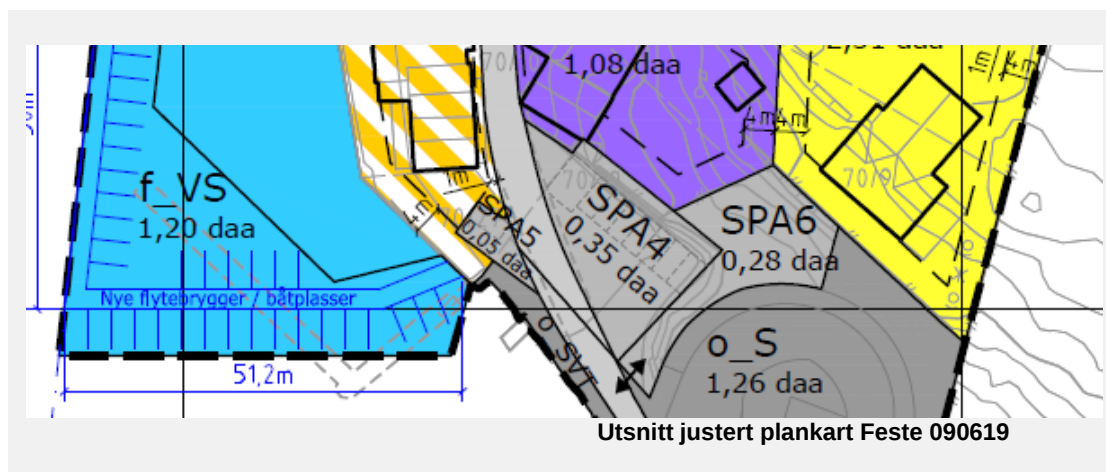
høyering kan endrast, men det er likevsl slik at ferdsle inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det ikkje vere naturleg og oppfattast som uforutsigbart. For å sikre tilkomst kan det eventuelt vere naudsynt å leggje fellesveg (f_SV2) over eigedomen og fram til eigdomsgrensa mot fylkesvegen. Fylkesvegen er innan for planområdet synt som o_SV1.

c. **Generell ferdsle over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)**

Ein må forvente at alle som i dag nyttar anlegget på kaien til parkering og opplag samt bebuarar og besøkande vil køyre eller ferdast over eigedomen. For å sikre dette er det og grunn til at eigedomen vert liggjande innan for planområdet og ein del av det å ta i vare dei rettar og pliktar som ligg til eigedomen

d. **Parkeringsplassen (SPA4)**

Har mellom anna vore nytta til parkering for butikken. Så lenge Lindås kommune har vore eigar har dette skjedd vederlagsfritt. Ved vedtak av reguleringsplanen oppstår ein ny rettsituasjon og grunneigar kan motsette seg gjennomføring og eventuell bruk i tråd med plan. Slik situasjon oppstår med jamne mellomrom og normalt finn ein minnelge løysingar.



e. **Snuplass (o_S) og parkering (SPA6)**

På ein del av området omtalt som og vist i plankartet som snuplass for buss er det lagt til rette for tilkomst og parkering. Det er peika på at tilkomsten er over dette arealet og ikkje over gnr 70 bnr 19 som det står i utsendte føresgen. Dette vert retta opp i føreseigna. Elles synast tilkomsten i plankartet.

f. **Avlaupskum og leidning på eigedom gnr70 bnr 19 (SPA4)**

Når det gjeld tekniske anlegg i grunnen har kommunen gjort arkivsøk i håp om å finne informasjon om kva type anlegg som ligg i grunnen og korleis det er utforma. Så langt har me ikkje funne noko og ein må anta at anlegget er eldre. Ein er samd i at i dette høve må ansvaret for det tekniske anlegget som utgangspunkt vere eigar uvedkommande. Ein antar at det er butikken m.fl som er eigar og brukar av dette private anlegget. For alle parter i området kan det vere teneleg og klarleggje dette tilhøvet

g. **Tilkomst til kai med større båt**

Som det er peika på i innspelet har fleire eigedomar i området bruksrett til kaifronten på eigedom gnr 70 bnr 27 for og kunne ta imot større båt med til dømes skjelsand. Dette er i utgangspunktet eit privat tilhøve og angår slik sett ikkje planmynden. Tilkomst og areal for manøvrering på land er teke opp av fleire enn eigarar av gnr 70 bnr 19. Likevel, ein oppfattar at det ikkje er tvil om denne retten. Vidare at når situasjonen oppstår er det ei omforent haldning om å ta naudsynt omsyn slik at last, lossing og manøvrering på land kan gjerast på ein praktisk og trygg måte. Område SPA4 og 5 skal kunne nyttast for å løyse dette.

h. **Flytebryggje**

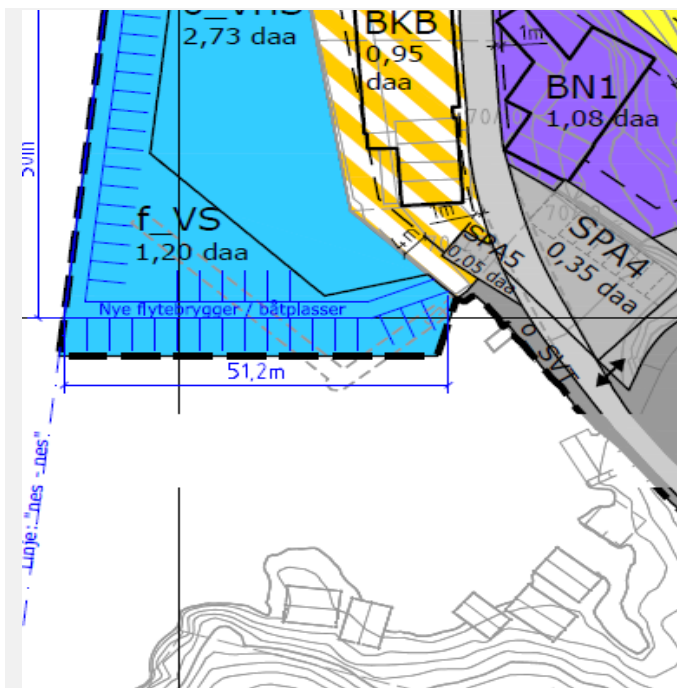
For å benytte tilbodet hos butikken er ein viktig del av anlegget tilkomst sjøvegen for større og mindre båtar. Dette skjer for mange via eksisterande flytebrygge. Slik ein oppfattar det fungerer bryggeanlegget og dels som liggjeplass for nokre mindre båtar. Samstundes må anlegget og særskilt landgangen vere utforma slik at den er mobil eller fleksibel da den ikkje må vere til hinder for at nemnde grunneigarar med bruksrett skal få utøve denne.

Under planprosessen er det frå grunneigarar si side peika på at eksisterande anlegg er større enn og ligg ikkje slik som varsla og omsøkt.

Mottekne innspel om dette er vidaresendt til byggesak da planarbeidet ikkje tek stilling til dette men, legg til rette for framtidig bruk.

Grunnlaget for innspelet om plasseringa har ein forslåing for da nausta til desse grunneigarane ligg like sør for planområdet.

Vika er langgrunn og vert til tider trangt og uhandterbart når det ligg



Utsnitt endra plankart Feste

9.6.2019

båtar på sørsida av eksisterande flytebryggje-anlegg.

No hadde eigarane av nausta tilbod om å delta i planarbeidet i tidleg fase, men avslo den moglegheiten til å samla sjå på tilhøvet.

I plankartet er nytt eller framtidig flytebryggje-anlegg vist som illustrasjon. Ein ser og eksisterande anlegg stipla i bakgrunnen. Ei endring av bryggje-anlegget vil gje noko betre plass. Det er diskutert med tiltakshavar «fortøyningsbommar» på sørsida av anlegget ikkje er ønskjeleg. Flytebryggje-anlegget skal plasserast innan for delområde f_VS.

Legg ein illustrasjonen til grunn kan og sjølv brygga leggjast ein viss lengde frå plangrensa slik at anlegget kjem noko lengre mot nord. Det vil og vere med på å gje noko meir rom. Samstundes vil det vere slik at sjølv om det ikkje er «fortøyningsbommar» mot sør vil det ikkje vere til å unngå at det vil liggje båtar på sørsida av anlegget. Det er i plan ikkje lagt inn at det ikkje kan vere «fortøyningsbommar» mot sør, men endra eller nytt anlegg må halde seg innan for område f_VS.

Handtering av denne problemstillinga vil ein moglegvis ikkje løyse før det ligg ein søknad om tiltak og plassering på bordet hjå kommunen. Eller at det kjem ein reaksjon på den klagen grunneigar har fremja knytt til dagens utforming og plassering. Som nemnd etter at planen eventuelt er godkjent må ei nytt eller endra flytebryggje-anlegg halde seg innan for området f_VS.

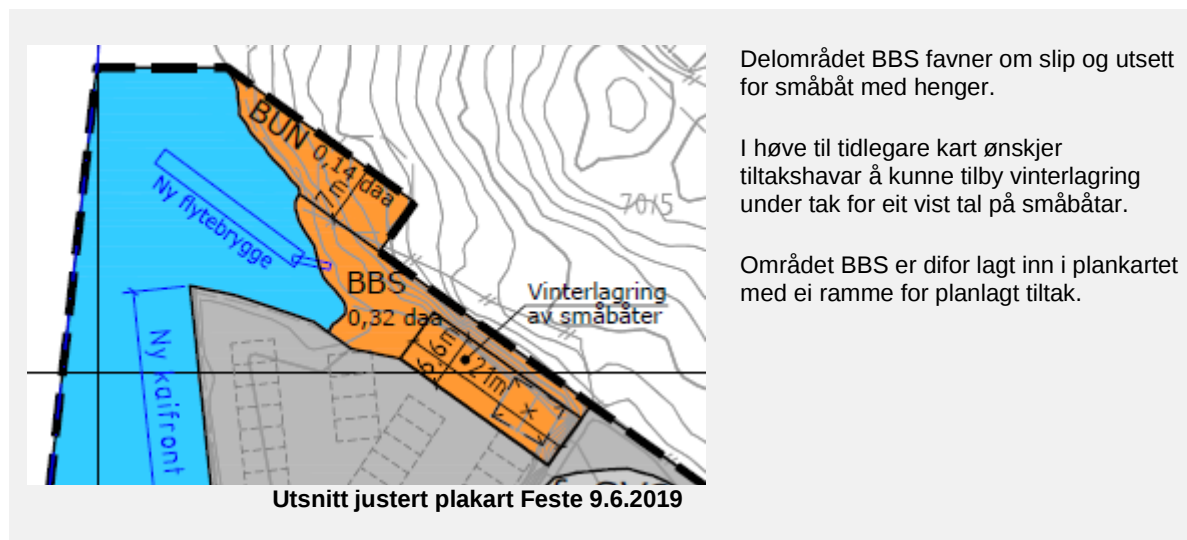
i. Utleige av båtplassar

På førespurnad frå planmynden har tiltakshavar stadfesta at flytebryggja og liggjeplassane der er for dei som er leigd parkerings- og opplagsplass på land. Det

tyder at kaianlegget planmessig sett ikkje er tilgjengeleg for leie til tilfeldige. Då måtte tiltakshavar ha sett av et gitt antal parkeringsplasser i tilknytning til dette føremålet i tillegg. Det har tiltakshavar ikkje gjort. Illustrasjonen syner 20 «båtbåsar» utanom dei mot sør og seier noko om talet.

Område BBS

Tiltakshavar ønskjer å leggje inn eit nytt føremål eller endre ein del av SPA1 til eit reint opplagsområdet for småbåt der det skal vere mogleg å setje opp eit bygg til dette føremålet. Arealet er utsprengt, tatt i bruk til parkering og opplag, og er ein naturleg del av kai- og parkeringsområdet.



Det ønskja og planlagte tiltaket er plassert tett inn mot bratt skråningsfot og vil kunne vere ein naturleg del av bygningsmassen på kai- og næringsområdet. Plasseringa gjer at bygget ikkje vil stikke seg fram i landskapet. I høve til bruk er plasseringa praktisk då den kan nyttast direkte for båtar som vert tatt på land eller takast frå henger på parkering- og opplagsområdet elles.

Sjølv om framlegget til tiltakshavar fører inn ramme for tiltak anser planmynden at omfanget og funksjonen er ein naturleg del av den næringsverksemda som delområdet nyttast til. Ein meiner at storleiken ikkje er av ein slik karakter at det vesentleg endrar forutsetningane for å kunne vedta framlegget til plan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Den mottekne ROS-analysen inneheld ei farekartlegging og ei sårbarhetsvurdering knytt til naturhendingar og uønska menneskeskapte. Dette gjeld mellom anna vind, nedbør, skog- og lyngbrann, stormflo trafikktilhøve.

Det er gjort ei eiga vindkartlegging dels knytt til landbasert busetnad, men kanskje mest interessant i høve til hamnområdet og kaianlegg. Det finst ikkje offisielle observasjonar og ei «vindrose» som det synast til her seier noko om snittet og ikkje ekstremtilhøve. Vinden følgjer landskapet og herskande vindretning er sørøst-nordvestleg.

I høve til vurdiringa elles er det naturleg at eit kaianlegg kan verte utsett for risiko i høve til stormflo. Det er ikkje planlagt tiltak på kaianlegget for opphold og liknande. Det frives sal av drivstoff både til køyretøy og båt. Ei må forutsetje av drivar har kunnskap om og dei

godkjenningar som er naudsynt for å drive sal og lagring av dette.

Når det gjeld trafikk ligg plaområdet på enden av ein veg. Samstundes kan det ikkje vere tvil om at utbetringa av snuplass for buss i området, må ha betra trafikktryggleiken i området kring butikken. Det noko beskjedne området tener fleire ulike funksjonar.

Oppsummert kan ein seie at det ikkje er tilhøve i kartlegginga som indikerar risiko eller sårbarheit ut over «lite sårbart», mao. lite aktuelt i høve til dette planområdet. Under høringa er det ikkje avdekka eller peika på tilhøve som ikkje er kjent frå tidlegare. Viktigaste konkrete punkta synast ivaretaking av trafikktryggleik og handtering av ekstremver. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna og dialogmøte er plankartet og føresegna endra i naudsynt grad. Tiltakshavar har og ønskje om justering av plan

a. Plankart er revidert og lagt ved i sak datert 9.6.2019

1. Tilpassa hamneområdet etter dialog med Kystverket (f_VS og o_VHS)
2. Lagt inn et område BBS i nord for vinteropplag av båt
3. Delt veg f_SV i to til o_SV1 og f_SV2
4. Delt område f_S til o_S og SPA6

b. Føresegn

1. § 2.1, byggjegrænse for BBS
2. § 3.3, det er gjeve maks mønehøgde for nye einingar lik eksisterande i BKB
3. § 3.3, det er gjeve maks BYA samla for einingar i BKB
4. § 3.5, handtering av område BBS
5. § 4.3, handtering av område SPA6
6. § 4.4, endring frå f_S til o_S
7. § 5.2, justering knytta til flytebyggje (f_VS)

Endringane i plandokumenta er i all hovudsak basert på konklusjonen etter dialogmøte om motsegna frå Kystverket. Vidare søkjer ein å finne ein høveleg balanse mellom dei ulike interessene kring bruken av land og sjøareal i søre delen av plaområdet

Det er tydeleg til dels sterke meiningar om bruken av nærområdet kring butikken både på land og sjø. Det vert ei avveing korleis innspel knytta til framlegget til plan skal handterast og planmynden må ta eit standpunkt som og tek i vare offentlege interesser, men og så langt råd søkjer å balansere ulike interesser.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	18/1317

Detaljplan Lindås barnehage - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201803

Vedlegg:

Detaljplan Lindås Bhg Planomtale 131118Detaljplan Lindås Bhg Plankart 141118Detaljplan Lindås Bhg Føresegn 060619Detaljplan Lindås Bhg Illustrasjonsplan 131118Detaljplan Lindås Bhg ROS-analyse 110918Detaljplan Lindås Bhg VA-rammeplan 121118Vedlegg Framtidig situasjon VA-anlegg 260918Vedlegg Nedslagsfelt Flomveg 260918

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Lindås barnehagei, planID 1263-201803

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planomtale (13.11.2018)
 - i. ROS-analyse (110918)
 - b. Føresegner (6.6.2019)
 - c. Plankart (14.11.2018) i målsestokk 1:1000 på A2

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Detaljplan Lindås barnehage vart lagt fram til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 12.desember 2018, sak 161/18. Utvalet får no saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentlig ettersyn er gjennomført. Planutvalet skal gje innstilling og saka leggjast vidare fram for kommunestyret og eigengodkjenning 27.juni 2019.

Bakgrunn

Framlegg til detaljplan for Lindås barnehage vert fremja av Norconsult på vegne av tiltakshavar Lindås kommune ved Eigedomsavdelinga. Planområdet ligg sentralt på Lindås, er om lag 10 da og omfattar eigedom gnr 108 bnr 283 mfl. Oppstart av planarbeidet vart annonsert 3.5.2018 og informasjonsmøte vart gjort i Lindåshallen 9.5.2018.

Framlegg til reguleringsplan for Lindås barnehage legg til rette for bygging av ny offentleg barnehage med tilhøyrande anlegg og fleirbruks uteareal både for barnehage, skule og bumiljø. Vidare skal planen leggje til rette for ei forbetring av tilhøve for særskilt mjuke trafikantar når det gjeld tilkomsten til barnehagen og trafikksikringa av krysset mellom FV398 og FV400 like ved barnehagen.

Administrasjonen peika på under 1.gongs handsaming at det var sider med planarbeidet som ikkje var heilt modent. Det gjaldt særskilt tilkomst og trafikkavvikling og som varsla har Statens vegvesen levert motsegn til planen på dette grunnlaget. Vidare er tilsynelatande planlegginga av og forarbeidet med ny offentleg barnehage positiv motteke i nærmiljøet.

Høyring og offentleg ettersyn

Plan- og miljøutvalet gjorde i sak 161/18, den 12.12.2018 vedtak om at framlegg til detaljplan for Lindås barnehage, kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentleg ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 19.12.2018 til og med 22.2.2019.

I høyringsperioden kom det inn til saman 12 innspel, 4 frå offentlege organ medan 8 frå grunneigar og frivillige lag. Statens vegvesen sitt innspel inkluderte motsegn knytt til opparbeiding og gjennomføring av trafikktryggingstiltak knytt til FV398 og FV400.

Det er elles merknader til mellom anna uteområda og særleg akebakken, overvatn og va-rammeplan, parkering, trafikksikring og tilhøvet til bensinstasjonen direkte knytt til planområdet. I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel. Konsulent er bedt og å gje si vurdering og innspela er kommentert frå Lindås kommune der det er naudsynt.

Når det gjeld uteområdet og særskilt akebakken er denne teke opp av fleire. Vidare er handtering av overvatn ei utfordring som er spelt inn og som må handterast. Ein tek desse tema nærare opp i eige punkt etter gjennomgangen av innspel.

Fase Offentleg ettersyn	Merknader (innhold – stikkord)	Dialog / merknad Konsulent / Lindås kommune
Samfunnshuset Haugatun v/Styret Mongstadvegen 20A 5955 Lindås	Meiner det er stor at det regulerast GS-veg /fortau kangs FV398, frå trafo ved 1. vegkryss sør for planlagt barnehage Vil gje betre oversikt ved avkøyrsla til barnehage	Konsulent 1. Det er regulert inn GS-veg på den nemnde strekninga i annan plan («Riksveg 568 gjennom Lindås tettstad»). Rekkjefølgekrav som krev opparbeiding av dette strekket før barnehagen vert tatt i bruk er vurdert å ikkje vere rimeleg då barnehagen vil ha lite trafikk frå sør 2. Vi kan ikkje sjå at å forlenge gang/ sykkelvegen skal betre utkøyrsla for barnehagen 3. Det er og mogeleg å gå til

	Vert ein mykje nytta veg til Haukåsskolten, utfluktsområde for barnhage GS-veg nyttast av brukarar av Haugatun, særleg ungdom på øving, framsyning og andre tilstelningar	Haukåsskolten frå barnehagen via Trondhjemske postveg. Dette er ei meir naturleg turrute enn langs fylkesvegen.
Krambuhaugen Vel v/Styret Krambuhaugen 37 5955 Lindås	Akebakken Akebakken er mykje brukt og viktig for nabolaget. Positivt at ein gjennom plan tar sikte på å ta i vare denne, men det kan se ut som bunnen av bakken kan verte avskåren av gjerde. Ønskjer at det vert ein naturleg stopp som ikkje vert avgrensa av gjerde VA-rammeplan Oppfatter det slik at noko av overflatevatnet skal renne gjennom Krambuhaugen. Spørrande til dette då bebuarar allerie opplevar ei problematisk auke av overflatevatn i området etter påbygg på Lindås barneskule. Mykje vatn kjem som skyller ut grus frå sti mellom Krambuhaugen og postvegen, som igjen tetter kum. Ber om ei vurdering av å lede overflatevatnet anna veg Akebakken Ein er glad for akebakken kjem utan for barnehageområdet Det ser likevel ut som gjerdet for uteområdet kjem i bunnen av bakken, dette må avklarast, kome tydeleg fram Me meiner ein må forvente auka trafikk frå sør (Haukås), ønskjer fortau frå barnehagen og sørover mot/til Haugatun «Elefantskogen» er lokalt viktig og mykje i bruk, viktig å ta i vare flest mogleg av desse Positivt at det kjem fortau på FV398 mellom Lindåshallen – Ny barnehage	Konsulent - Ein har i størst mogeleg grad søkt å ta vare på akebakken, men då det er ønska at barnehagetomta på sikt skal gi rom for 135 barn (162 plassar) er det nødvendig med den storleiken på barnehagetomta som vist. I første omgang vil imidlertid ikkje barnehagen vere så stor. Ved detaljutforming av barnehagen vil ein kunne sjå nærare på ivaretaking av akebakken - Det blir lagt opp til at overvatnet i størst mogleg grad skal handterast lokalt, og med opne overvassiltak. Flomveg frå nedslagsfelt 2 i VA-rammeplanen er vist til Krambuhaugen. Vi ser at delar av dette nedslagsfeltet kan leiast mot Prestelva, i staden for Krambuhaugen. VA-rammeplanen vil bli difor bli revidert. Konsulent - Sjå svar på merknad frå Krambuhaugen vel I detaljutforminga vil ein sjå nærare på kva tre ein skal/ bør ta vare på - Bustadtalet på Haukås er ikkje særleg høgt slik at barnehagen ikkje kan generere mykje trafikk frå dette området. Det er difor ikkje rimeleg at det vert lagt inn rekkefølgekrav som krev opparbeiding av dette strekket før barnehagen vert tatt i bruk.

Fase Offentleg ettersyn	Merknader (innhold – stikkord)	Dialog / merknad Konsulent / Lindås kommune
Kolås barnehage	Parkering Lagt opp til 30 P-plasser, er parkering for	Konsulent Parkering for personal er med i

Samarbeidsutvalget v/Skrivar	personal med i dette talet? Trafikksikring Kva for midler skal nyttast til tiltaka knytt til veg? Avsatt budsjett må nyttast til tomt og barnehagebygg	dette talet. Talet er i tråd med kommune-planen sine parkerings-føresegner. 2. Det budsjettmessige er ikkje del av sjølve plansaka. Dette kan svarast på i annan samanheng.
Geir Wergeland Veråsvegen 3 5955 Lindås Gnr 108 bnr 82 og 84	Trafikkområde Positiv til at krysset FV 398 og FV 400 Betra trafikktilhøve kan gjerast i krysset på ulikt vis Ein kan redusere fartsgrensa til 30 km/t lengre ut frå kryss Ein kan skyve kryss og fortau nærmare fotballbane slik at krysset rettast litt ut Mykje trafikk frå Lindåshallen og busshaldeplass for skule til bensinstasjon, trafikk frå gåande og skule flyt litt ut, lage fysisk hindring Oppfordrar til felles synfaring på dei rette tidspunkta, til dømes ved skuleslutt Ønskjeleg at det er mogleg å kome til eigedom med lastebil	Konsulent Kommunen har blitt einige med Statens vegvesen om ei kryssutforming som ikkje er optimal, men likevel vil rydde i situasjonen Reduksjon av fartsgrense er ikkje del av planarbeid. Vurderast i eigen sak av Statens vegvesen Vil vere svært omfattande då ein då må endre på vegframføringa langt nordover Dette kan vurderast som ein del av detaljutforminga av krysset. Aktuelt areal for slik hindring er satt av til «anna vegggrunn» i planen. Her kan ein sette opp slik hindring dersom dette vert vurdert som føremålsteneleg og ikkje kjem i konflikt med sikt Kommunen og konsulenten har synfart området og er kjent med problemstillingane rundt krysset. Ser ikkje behov for ny synfaring Dette vert tatt som del av detalj-utforming av avkøyrsla. Kommunen vil ha dialog om temaet ved utbetring av krysset og Wergeland si avkjørsle
Heidi Andvik og Bertil Isaksen Krambuhaugen 35 5955 Lindås	Akebakken Akebakken vert nytta i skuletida og fritida Det går fram av plandoumenta at ein ønskjer å ta vare på dette området, men illustrasjonsplanen kan syne at barnehagegjerdet og gangveg kjem i stoppområdet for akebakken Akebakken i sin heilskap må takast i vare Overflatevatn – NB! Det kjem i dag mykje overflatevatn ner mot Krambuhaugen Har auka vesentleg etter nytt påbygg på skulen vart realisert Særleg merkbart mellom adressa Krambuhaugen 27, 29 og 35 Utbetre grøft sør for skulen har hjulpet, men flytta vassproblemet til botn av akebakken Det er vidare opna ei ny grøft(?) som kjem ut i gruslagt gangveg mot Krambuhaugen, tettast sluk	Konsulent 1. Sjå svar på merknad frå Krambuhaugen vel 1. Det blir lagt opp til at overvatnet i størst mogleg grad skal handterast lokalt, og med opne overvassiltak 2. Flomveg frå nedslagsfelt 2 i VA-rammeplanen er vist til Krambuhaugen 3. Vi ser at delar av dette nedslagsfeltet kan leiast mot Prestelva, i staden for Krambuhaugen. VA-rammeplanen vil bli difor bli revidert.

Furelid Eigedom v/ Dagleg leiar Veråsvegen 2 5955 Lindås	ved nr.29 og i krysset nr 15 og 21 Kryss Gjeld kryssområdet mellom FV 57, FV 398 og FV 400 For å sikre framtidig drift av bensinstasjon viktig at tilkomst for stor bil / trailer ikkje vert hindra til og frå stasjonsområdet	Konsulent Tilkomst for stor bil/ trailer vert ikkje hindra Sporingsteikningar syner at vogntog kjem inn på bensin-stasjonsområdet og bla. fram til truckdieselanlegg i sør
---	--	---

Fase Offentleg ettersyn	Merknader (innhold – stikkord)	Dialog / merknad Konsulent / Lindås kommune
Lindås bensin & Service v/ Styremedlem Veråsvegen 2 5955 Lindås	Kryss Planlagt innsnevring av innkøyring til bensinstasjon er ikkje gunstig for dagleg drift Same gjeld for planlagt midtrabatt mellom FV 398 og FV400. SVV har godkjent og me har utført fjerning av refuge langs FV398 for å betre tilkomst Anbefaler synfaring ved skuleslutt, utflytande bruk av området Føremålsteneleg med større området med redusert fartsgrense	Konsulent 1. Innkøyringa til bensinstasjonen er i dag utflytande og treng ei oppstramming slik at området vert meir lesbart, og dermed tryggare, for både bilistar og mjuke trafikantar. Oppstramminga vil ikkje hindre tilkomst til bensinstasjonen. Sporing viser at vogntog kjem seg inn og fram til truckdieselanlegget i sør. Planen tar ikkje stilling til bredda på refugen. Anna vegg grunn i plankartet er det som ligg utanfor eigedomsgrensa til bensin-stasjonen. Dette er om lag halvparten av bredda på den opprinnelege refugen. Vogntog vil kome seg fram til truckdieselanlegget i sør slik at dette skal vere ivarettatt. Kommunen og konsulenten har synfart området og er kjent med problemstillingane rundt krysset. Ser ikkje behov for ny synfaring. Reduksjon av fartsgrense er ikkje del av reguleringsplanarbeid. Vurderast i eigen sak av Statens vegvesen.
Statens vegvesen Askedalen 4 6863 Leikanger	MOTSEGN! Motsegna gjeld krav om rekkjefølgje og opparbeiding av kryssområdet FV 398 og FV 400 Motsegna er knytta til trafikktryggleik og krav om rekkjefølgje, naudsynte tiltak må vere gjennomført før det vert gjeve (mellombels) bruksløyve til ny barnehage SVV har vore med i prosess knytt til denne plan tidlegare, gjeve vurdering av vegløyving, trafikktaal, utforming, oppstramming, fortau og omsynssone kring postvegen samt forventna krav til rekkjefølgje	Konsulent 1. Reguleringsplanen er retta opp. Det er lagt inn rekkjefølgjekrav som ønska av Statens vegvesen.
Hordaland fylke	HFK har ikkje vesentlege merknadar Syner til fylkeskonservatoren sine generelle merknader. Ved oppstart vart det varsla arkeologisk registrering, denne vart utført 28.9.2018 og ein fann ingen automatisk freda minne innan for området «Postvegen» er teken i vare gjennom	Tatt til orientering

	omsynssone Minner om den generelle meldeplikta knytt til kulturminnelova	
NVE	NVE syner til brev 29.9.2017 og gjev generell uttale vis ein ikkje ber særskilt om kva dei skal vurdere Syner elles til generelle nettbaserte hjelpemiddel Minner om at det kommunen som er ansvarleg for at tilstrekkeleg omsyn til flaum og skredfare vert gjort uavhengig av uttale frå NVE	Tatt til orientering
Fylkesmannen i Vestland	Samordna uttale – Statlege motsegner Dialogmøte med kommunen 12.04.19.	1. Reguleringsplanen er retta opp. Det er lagt inn rekkefølgekrav som ønska av Statens vegvesen. 2. Når det gjeld området ned mot Prestelva vil kommunen ved endring av formål i overordna plan, utarbeiding av reguleringsplan og ved dispensasjonssøknader leggje vekt på at området er viktig som leikeareal.

Vurdering

Innspela til framlegget til plan rettar seg i hovudsak mot tre område. Det eine er trafikkavvikling og tryggleik, det andre er uteområde og samspelet med områda kring barnahagen og sist er det VA-rammeplan og handtering særleg av overvatn.

Trafikkavvikling og trafikktryggleik

a. Motsegn og dialogmøte



Utsnitt framlegg til detaljplan

Statens vegvesen meiner at framlegget til plan ikkje tilfredstiller deira interesse når det gjeld trafikktryggleik. Dei krev at det vert sett rekkefølgekrav om trafiksikring av kryssområdet mellom FV400 og FV398 før barnehagen vert teke i bruk. Statens vegvesen fremja difor motsegn til planen.

Det vart gjennomført dialogmøte mellom Lindås kommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen 12.4.2019. Uike sider ved framlegg til plan vart diskutert, men konklusjon i høve til motsegna vart at Fylkesmannen ikkje fant grunn til å avskjere motsegna til Statens vegvesen. Kommunen må difor rette opp planen på dette punktet.

b. Tilhøve til bensinstasjonen

Til drifta av bensinstasjonen er det naturleg nok mykje trafikk. Knytt til transport til og frå Mongstad er det og mykje tungtrafikk og mange av desse køyretøya stoppar på Lindås. Ein kan seie det er uheldig at tungtrafikk ligg så tett opp til skule, idrettshall og no barnehage, men slik er eksisterande tilhøve. Kryssområdet mellom FV398 og FV400 er tilkomst til bensinstasjonen så det er viktig at området vert utbetra. I innspel frå drivar og eigar av bensinstasjonen er det og tilhøve til tungtrafikken eller næringstrafikken om

ein vil ei ønskjer sikra å ta i vare.

c. Tilkomst til barnehagen

Tilkomsten til skal skje frå FV398 (Fjellangersvingane) og avkøyrsla vert regulert med den utforming og siktilhøve som tilfredstillar krav. Som ein del av justert plan og krav om rekkjefølgje skal kryssområdet utbetrast (o_SKV1). Fortau (o_SF1) frå kryss og til avkøyrsla (o_SV) er det allerie krav om at skal opparbeidast før barnehagen vert teken i bruk.

d. Fortau langs FV398

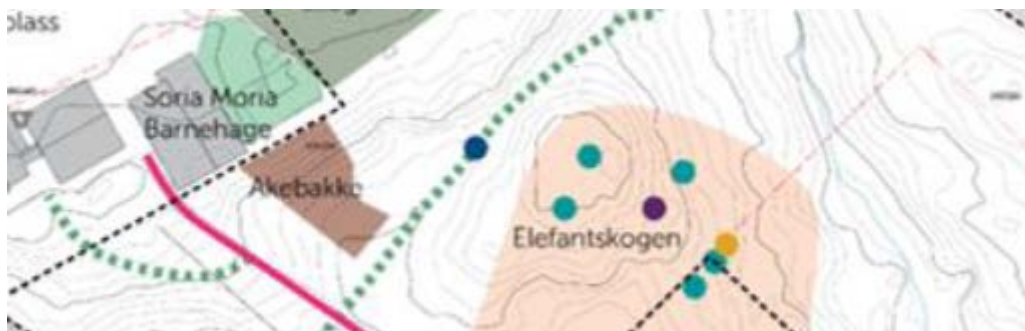
Sørover frå avkøyrsla til barnehagen er det lagt inn fortau (o_SGS) som ein ikkje har teke stilling til skal byggjast no. Planmessig vil denne planen erstatte delar av planen «Riksveg 568 gjenneom Lindås tettstad», og gje eit samanhengjande fortau eit stykke sørover. Samstundes er der ikkje planer for eller initiativ til realisering av dette planområdet.

Vegstrekket ned mot Haugtun samfunnshus er beint og oversiktleg. Sjølv om det kan vere ei viss auke i bruk av denne delen av vegen knytt til barnehagen ser ein ikkje at det kan vere rimelig å leggje krav om realisering av fortau eller GS-veg knytt til barnehagen. Ein kan fremja standpunktet om trafikksikring, men omfanget av krav om rekkjefølgje må og stå i høve til den aktivitet tiltaket kan eller vil føre med seg

Uteområde

a. Uteområdet generelt og sambruk

Som utgangspunkt bør det vere ei målsetjing av når ein investerar offentlege midler i uteområde bør dei kunne dekke tre bruksområder. Det eine er som ute- og opphaldsområde i opningstida til barnehage eller skule. Det andre er at det har eit slikt innhald og kvalitet at det inspirerer til uorgainsert bruk utanom opningstid. Det tredje er at det tilgjengeleg på ein slik måte at og ulike aldergrupper i nær- og buområde kan bruke eller ha aktivitet.



b. Akebakken

I forarbeidet til plan er det gjort ei barnetråkkregistrering. Det går tydeleg fram at delar av planområdet er i aktiv bruk. Det kjem og fram i innspela at særleg akebakken må takast i vare. Gjennom innspela er det ei bekymring om at ei eventuell inngjerding kring barnehagen kan verte eit hinder for bruk av akebakken.



Ein må seie at innspelet er teke med. Plankartet syner området som kan nyttast til barnehage føremål, medan illustrasjonsplanen syner korleis ein i hovudsak har planlagt å bruke området. Så vil nok den konkrete byggjesak og utforming av uteområda justerast noko og omsyn til akebakken må vere i alle si interesse.

c. Erstatningsareal – «Elefantskogen»

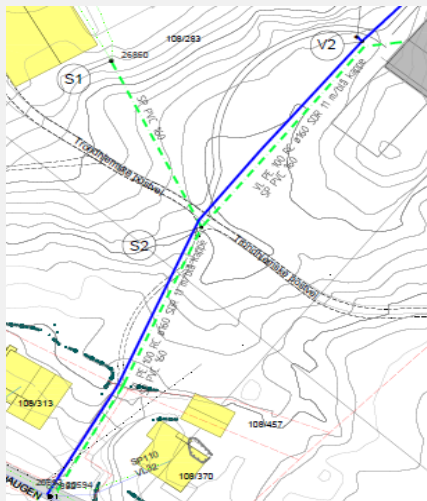
«Elefantskogen» slik den er i dag vil nok ryke med. Fylkesmannen har merknad til handteringa og spør om erstatningsareal for areal nytta til leik. Dei meiner at når område brukt til leik vert nytta til anna formål, må det sikrast erstatningsareal. Det bør vurderast om ein kan sikre området ned mot Prestelva til leik/ friområde gjennom denne planen.

Konklusjon i dialogmøtet vart at området som er nemnd som eit aktuelt erstatningsareal er LNF-formål i overordna plan. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen ved endring

av føremål i overordna plan ser det naturleg å sikre grøntareal og vil leggje vekt på at området er viktig som leikeareal. Fokus på at det er tilgjengelig areal som er eigna og ikkje naudsyntvis ein ny «Elefantskog».

VA-rammeplan og overvatn

a. Vann og avlaup



Dagens situasjon i plansområdet er at det ikkje eksisterar nokre offentlege tekniske anlegg.

VA-rammeplanen skildrar korleis ein har planlagt å leggje nytt anlegg, dimensjonering og tilgang for slukkevatn. Tilgang til vatnet skal skje gjennom kopling til Kolåshøgdebasseng

Når det gjeld avlaup skal dette kunne koplast til eksisterande kum ved Krambuhaugen med sjølvfall.

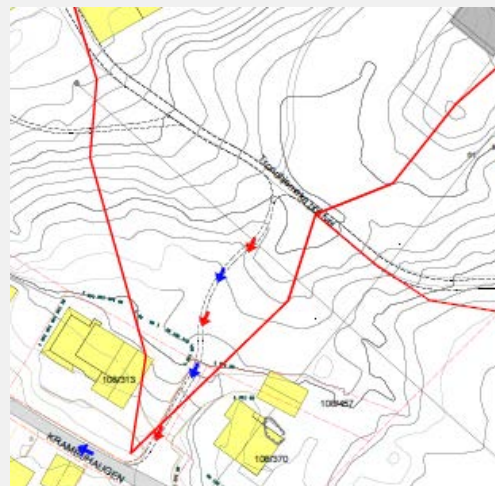
b. Overflatevatn

Søndre eller indre del av plansområdet er delt av ein liten haug slik at naturleg overflateavrenning har to retningar.

Den delen som vender mot Prestelva er for så vidt enkel og handtere, men som og nokre av innspela tek opp er det ei eksisterande utfordring og problemstilling knytt til overflatevatn i Krambuhaugen (sjå utsnitt).

Tiltakshavar er inneforstått med at ikkje kan lede meir vatn eller opparbeide flater som aukar avrenninga. Det må gjerast avbøtande tiltak i samband med gjennomføring av planen for barnehagen som forbetrar tilhøve i området.

Sjølv om noko av volumet kan gå til fordrøyning ser tiltakshavar at det kan gjerast tiltak som førar meir av vatnet til Prestelva. VA-rammeplanen vert oppdatert knytt til overflatevatn.



Utsnitt frå VA-rammplan (flaumveggar)

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Den mottekne ROS-analysen inneheld ei farekartlegging og ei sårbarhetsvurdering knytt til naturhendingar og uønska menneskeskapte. Dette gjeld mellom anna vind, nedbør, skog- og

lyngbrann, elektromagnetiske felt og trafikktilhøve.

Oppsummert kan ein seie at ingen tilhøve i kartlegginga indikerar risiko eller sårbarheit ut over «lite sårbart», mao. lite aktuelt i høve til dette planområdet. Under høringa er det ikkje avdekka eller peika på tilhøve som ikkje er kjent frå tidlegare. Viktigaste konkrete punkta synast ivaretaking av trafikktryggleik og handtreing av overflatevatn. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna og konklusjonen etter dialogmøte har tiltakshavar saman med konsulent endra førsegna til plan. Planskildring og plankart er ikkje endra.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
067/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	18/2781

Detaljplan Midtgard - Søknad om endring - Godkjenning - planID 1263-20051512

Vedlegg:

Områdeplan Midtgard Søknad Endring FS6 040619Områdeplan Midtgard Plankart
040619Områdeplan Midtgard Føresegne 040619Delfelt FS6 - Skisser fra arkitekt 080618

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 3 ledd, vedtek Plan- og miljøutvalet å godkjenne endring av reguleringsplan for Midtgard, planID 1263-200906.

1. Gjeldande endra plandokument
 - a. Plankart datert 4.6.2019
 - b. Føresegn datert 4.6.2019

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka er ei mindre endring avgjerast i Plan- og miljøutvalet, jfr. delegasjonsreglementet pkt.6.3 og plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd.

Bakgrunn

Endring av Reguleringsplan for Midtgard vert fremja av på vegne Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar som er grunneigar. Planområdet ligg på Leiknes, og framlegg til endring gjeld delområde for frittliggjande småhus - FS6 som omfattar eigedom gnr 196 bnr 150 mfl.

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønskje frå grunneigar som er eigar av ei tomt i FS6. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar.

Framlegg til endring

Framlegget til endring rører ikkje ved arealbruksføremål eller storleik på avsatte areal.

Heller ikkje planlagt eller etalelrt infrastruktur.

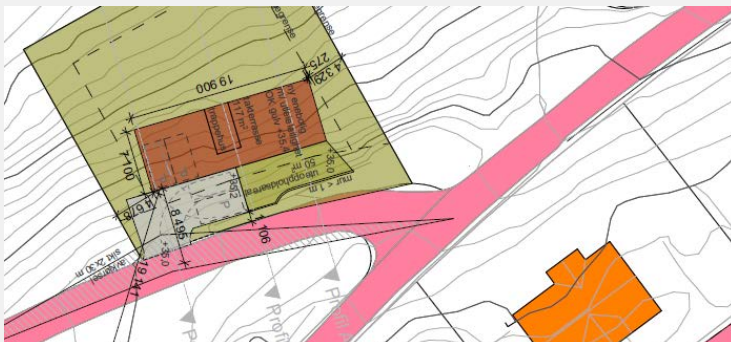
Dei føreslegne grepa vil kunne redusere terreng- inngrepa mykje. Med grunn i tomtene sine brattheit vil det kunne gje ei betre og smidigare utnytting av desse areala.

Det å gje slik ramme for utnytting kan gjere at bygga meir kan tilpassast terrenget enn det å ha eit ein «kloss» der terrenget i større grad må skyttas ned for å få den på plass



Utsnitt plankart for delområde FS6

Prinsipp og skisse for mogleg utnytting



Mogleg utnytting av tomt FS6-1 der busetnaden er plassert innan for byggegrense og tilkomst er tilpassast bygg og terreng

I dette bildet har ein takterasse på 177m² og slik sett kan ein løyse heile eller ein stor del av uteopphaldsarealet på taket.

Ramme for utnytting som elles visast i situasjonsplan.



Opning for at heile eller delar av uteopphaldsarealet kan løysast med flatt tak gjev mindre inngrep i terreng.

Ein potensiell vinst ligg og i redusjon av høgda på bakkemurar i forkant av busetnaden

Varsling og uttale

I utgangspunktet har administrasjonen vurdert denne søknaden som ei mindre endring av plan. Av den grunn har ein dels i samråd med tiltakshavar fremme sak på dette grunnlag. Der er ulik grad av mindre endring, reint administrative vedtak eller godkjenning i planutval. Vesentlege endringar må til kommunstyret.

Som ein del av rammen for å gjere vedtak om mindre endring skal likevel direkte berørte, både nabo og overordna fagmynde, få moglegheiten for å uttale seg til saka. Saka vart difor sendt for uttale til nabo og fagmynde 15.5.2019. Innan fristen har ein motteke innspel frå overordna fagmynde som ikkje har merknad til søknaden. På den andre sida har me motteke innspel med negativ merknad frå 3 av naboane til område FS6. Desse rettar seg fyrst og fremst mot byggehøgde.

Vurdering

Prosess

I høve til prosess har det vore slik at mulighetsrommet for å drive «mindre endring» av plan har vore avgrensa og lite fleksibelt. Der det til dømes har kome inn protest eller negativ merknad frå nabo eller andre private er det lagt til grunn at vidare arbeid bør følgje ordinær sakshandsaming.

Endringar i planlova har søkt å innføre grep som kan gjere både byggjesaks- og planhandsaming enklare. Departementet har mellom anna i vurdering av innhaldet i pbl § 12-14 som gjeld endring av plan (St.prp. 149 L 2015-2016) lagt til grunn at endringar av plan må kunne gjerast meir fleksibel og mindre ressurskrevjande.

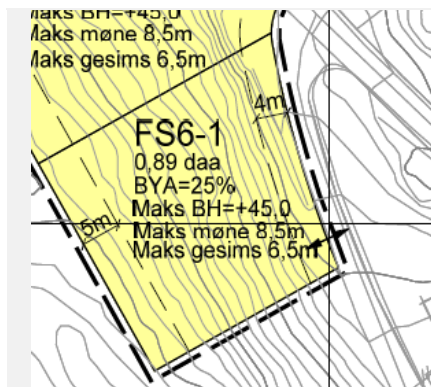
Mellom anna har ein lagt til grunn at det avgjerande må vere konsekvensen av endringa og ikkje nødvendigvis storleiken. Vidare må det kome fram om endringa i vesentleg grad er omstridt eller konfliktfylt. Viss ikkje og endringa samstundes er inna for planens hovudramme vil endringa kunne gjerast ved ei forenkla prosess. Dette sjølv om det ligg føre klage eller protest frå nabo eller andre berørte. Det er naturlegvis ikkje fritt fram, men det skal gjerast ei konkret vurdering av endringa i høve til gjeldane plan.

Justert planmateriale

Etter at ein mottok innspela knytt til endringa vart både kommunen, tiltakshvar og konsulent raskt samnd om at framlegget til endring kunne lesast på ein annan måte en det som var intensjonen. Slik plankartet vart utforma kunne ein i prinsippet ha søkt om å få plassere eit nytt bygg på høgste punktet i området FS6. Det var ikkje meininga frå tiltakshavar si side å leggje til rette for.

For framleis og sikre en form for fleksibilitet vart søknad og plankart justert. Det er framleis ikkje satt en gitt kotehøgde for planering av terreng, men gjeve kote for maskimal byggjehøgde. Det tyder at nye busetnad i delområde FS6 har ein viss fleksibilitet knytt til plassering og planeringhøgde, men har i øvre grense for kor høgt bygg kan kome

Etter justeringa av plankart ligg det inne tal på kvar tomt tal på kote for kva som er maksimal byggjehøde. Samstudnes er det gjeve kva som er maksimal gesims- og mønehøgde.

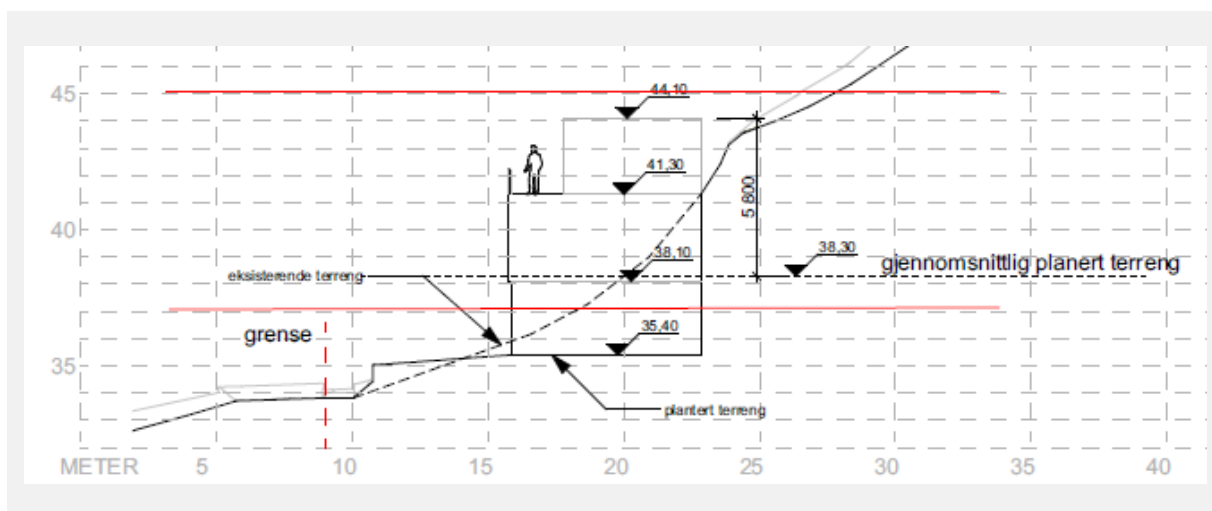


Det justerte planmateriale er sendt til dei naobane som har gjeve innspel og ein har bedt om melding attende.

Dei innkomne merknadane er fyrst og fremst retta mot moglegheiten for plasseringa av nye bygg fordi ein tok ut kravet til at det var ein gitt planeringshøgde som definerte byggehøgde på tomta. Den moglege høgden for plassering og korleis det kan ha påverknad på soltilhøve og inn-/utsikt til eigdom er hovudmoment.

I høve til plassering og høgde er dette retta opp og hovudspørsmåla då vert om konsekvensane av endringa vert vesentleg i høve til den busetnaden som kan reisast utan planendring. Når det gjeld sjølve innhaldet i planen er området og arealet avsett til bustadføremål. Endringa rører ikkje ved hovudramme av planen og kva slag funksjon som skal løysast på arealet. Vidarer vert det ved endringa ikkje innført nye element, arealbruksføremål eller justering av utnyttingsgraden.

Sjølv om illustrasjonane til arkitekt ikkje nødvendigvis er eit eksakt bilete på korleis eit ferdig bygg på tomta vil se ut gjev dei ei bileta av eit mindre eksponert bygg vis s ein kan seie det slik. At ein planlegg og bygge meir inn i terrenget.



Utsnittet syner skisse av bygg i høve til eksisterande terreng og høgdekoter. Etter gjeldande plan er ein bundet til å etablere busetnaden på planeringshøgde kote 37 (nedre raude strek) med gitt høgde for møne og gesims inntil 8,5m. det gjev ein byggehøgde som vil tilsvare kote 44,5m og 45,5m hhv. på tomt FS6-1 og 2.

Framlegg til endring seier at maksimal kote for byggehøgde skal vere kote 45,0m for begge. Samstundes åpnar ein for at busetnaden i delområdet kan ha flatt tak og at del av uteoppholdsareal kan reknast inn der om ein legg til rette for det. I sum vil det kunne gje bygg som «synk» noko meir inn i bakanforliggjande terreng.

Med utgangspunkt i at det faktisk er mogleg å reise busetnad på delområde FS6 ser planmynden det slik at soltilhøve og inn-/utsikt til naboeigedomar kan verte påverka. Men dette ligg innan for rammen av gjeldande plan. Dette kan vidare påverkast av planendringa, men legg ein premissa for søknaden til grunn er det mogleghet for at arealet kan verte betre utnytta etter endringa enn om utbygging skjedde etter gjeldande plan.

Ein ser heller ikkje at endringa er eller kan vere vesentleg konfliktfylt eller omstridt da utnytting av området i ein eller anna form må vere foreventa.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
068/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/413

Detaljplan Nystøltunet - 2.gongs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201603

Vedlegg:

Detaljplan Nystøltunet Planskildring 280518
Detaljplan Nystøltunet Plankart 060619
Detaljplan Nystøltunet Føresegn 060619
Detaljplan Nystøltunet ROS-analyse 050619
Detaljplan Nystøltunet Illustrasjonsplan 300419
Detaljplan Nystøltunet Skredrapport 070519

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Lindås barnehagei, planID 1263-201603

1. Gjeldande plandokument vert:
 - a. Planskildring (28.5.2018)
 - i. ROS-analyse (5.6.2019)
 - b. Føresegner (6.6.2019)
 - c. Plankart (6.6.2019) i målestokk 1:1000 (A1)

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Detaljplan for Nystøltunet vart lagt fram til 1. gongs handsaming i plan- og miljøutvalet 17.oktober 2018, sak 120/18. Utvalet får no saka til 2. gongs handsaming etter høyring og offentlig ettersyn er gjennomført. Planutvalet skal gje innstilling og saka leggjast vidare fram for kommunestyret og eigengodkjenning 27.juni 2019.

Bakgrunn

Framlegg til detaljplan for Nystøltunet vert fremja av Cardo 8614 AS på vegne av tiltakshavar

Nystølen Eigedom AS. Planområdet ligg på Fyllingsnes, er på om lag 27 da og omfattar eigedom gnr 214 bnr 22, 41, 96 mfl. Oppstart av planarbeidet vart annonsert 9.3.2016. Tiltakshavar og konsulent arrangerte eit informasjonsmøte under oppstartsfasen. Lindås kommune la til rette for eit allmøte for «Hyttegrenda» i og utan for planområdet der me orienterte om planen, prosess og innhald. Møtet vart holdt i Nordhordlandshallen (kantina) 3.4.2019

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

Under 1.gongs handsaming peika administrasjonen på fleire sider i framlegget. Det gjaldt mellom anna vatn- og avlupsanlegg, veg og fortau, landskap, strandsone og staleg sikra friluftsområde.

Vidare vart det under møte i planutvalet fremja vilkår om at naustområdet BUN skulle utvidast med eit naust for eigedom gnr 214 bnr 97.

Høyring og offentlig ettersyn

Plan- og miljøutvalet gjorde i sak 120/18, den 17.10.2018 vedtak om at framlegg til detaljplan for Nystøltunet kunne leggjast ut til høyring og sendast på offentlig ettersyn. Framlegget til plan låg ute i perioden 12.12.2018 til og med 31.1.2019.

I høyringsperioden kom det inn til saman 8 innspel, alle frå offentlege organ ingen frå nabo, grunneigar eller frivillige lag. Fylkesmannen i Vestland sitt innspel inkluderte mellom anna motsegn knytt til utvidinga av naustområde inn i staleg sikra friluftsområde.

Det er elles merknader til mellom anna planområde, bygningsplassering, kai og ROS-analysen. I det følgjande er ein kortfatta gjennomgang av alle innspel. Konsulent er bedt og å gje si vurdering og innspela er kommentert frå Lindås kommune der det er naudsynt.

Merknad /innspel frå	Innspel / merknadar Innhald	Vurdering / kommentar Konsulent / Lindås kommune
NGIR	· Viktig at det vert sett av nok areal for hentestad til bossdunkar · Ved fellesløyising må rett storleik på dunkar veljast · Ein bør vurdere nedgravd løyising · Opparbeiding og utforming må vere slik at den tåler akseltrykk har rom for manøvrering · Leikeplass bør ikkje liggje i nærleiken	Lindås kommune · Framlegg til plan er justert i tråd med

Direktoratet for mineralforvaltning	- Planområdet dekker ikkje eller kjem ikkje i konflikt med registrerte mineralressurser eller masseuttak - Ingen særskilte innspel elles	Tatt til orientering
Bergen og omland hamevsen	- Framlegget til plan kjem ikkje i konflikt med dei interesser ein skal ta i vare - Planlagte tiltak i sjø må sendast på høyring til Fiskeridirektoratet og BOH	Tatt til orientering
Kystverket Vest	- Vurderar at tiltak ikkje kjem i konflikt med farlei eller navigasjonsinstallasjoner - Ikkje særskilte innspel elles	Tatt til orientering
Statens vegvesen	Generelt - Gjennomgår planområdet generelt - Tek opp plassering av ny skule som vil vere berre 500m frå bustadområdet - Viktig å sikre trygg skuleveg Fortau - Utvide plangrensa - Ønskjer utvida område langs Fyllingsnesvegen for å sikre fortau til gjeldande plan for Fyllingsnes Bustadbygg BKS4 - Plassering - Ønskjer at bygget på delområde BKS4 vert trekt noko mot aust for å betre sikt og framkommelighet for mjuke trafikantar	Lindås kommune - Planområdet vert justert slik at det planmessig er samanheng mellom dei to planområda - Plasseringa av busetnad på delområde BKS4 vert trekt litt mot aust slik at det vert betre plass
Fiskeridirektoratet	- Litelvågen er registrert som låssettingsplass, men ein har ikkje data om bruk - Ser ikkje at framlegg til plan har vesentleg konfliktpotensial for fiske	Tatt til orientering
Fylkesmannen i Vestland	Samordna uttale Naust - Det kan ikkje leggjast til rette for fleire naust innan for delområdet og inn i statleg sikra friluftsområde Kai i naustområdet - Det kan ikkje leggjast til rette for kai framfor nausta ROS-analysen - ROS-analysen vert oppdatert og rasfaren skal avklarast på dette plannivået Utvide plangrensa - Fylkesmannen tilrår at planområdet vert utvida som tilrådd av Statens vegvesen	Lindås kommune - Planområdet vert justert - Moglegheten for å leggje til rette for kai utan for nausta vert teke vekk - Tiltakshavar har bearbeida omtale og det er utarbeida skredrapport

Vurdering

Innspela til framlegget til plan rettar seg i hovudsak mot tre område. Det eine er trafikktryggleik, det andre naustområdet og sist er det ROS-analysen.

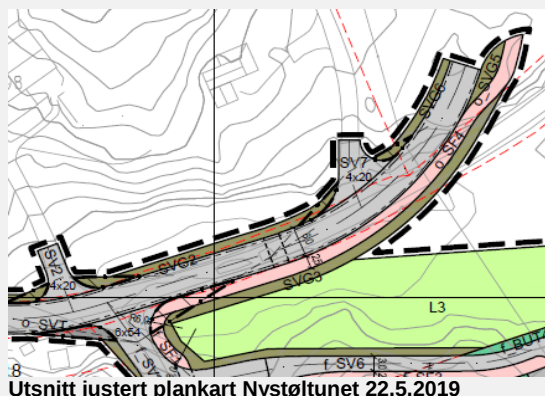
Dialogmøte med Fylkesmannen

Fylkesmannen leverte ikkje noko innspel til Lindås kommune innan for høyringsfristen, men ba kommune inn til eit dialogmøte. Det er ei utfordring til tider for kommunen og møte på desse dialogmøtene der det er Fylkesmannen som har merknad. Som planmynde for me liten eller inga informasjon på førehand om kva møte gjeld. I den grad me får informasjon er det stikkordsmessig og det vert gjerne tatt opp tema som ligg i grenseland eller utan for det som framlegget til plan strengt tatt gjeld.

Det vart gjennomført dialogmøte mellom Lindås kommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen 12.4.2019. Uike sider ved framlegg til plan vart diskutert. Konklusjon i høve til innspela frå Statens vegvesen om ei justering av planområdet og byggeområdet BKS4 var uproblematisk og vert justert. Det låg heller ikkje noko varsel om motsegn knytt til innspela frå Statens vegvesen.

Fylkesmannen konkluderte sjølv med at det vert fremja motsegn til utvidinga av naustområdet og moglegheten for å etablere kai framfor dei nausta som vart liggjande att i framlegget til plan (delområde BUN). Vidare bør ROS-analysen forberast og tilhøve til ras-/skredområde må avklarast no og ikkje skyvast ti byggjesak. Tiltakshavar har vore underretta om desse punkta og vil rette opp plandokumenta i naudsynt grad før vidare handsaming.

Planområde – Mindre utviding



Statens vegvesen har i sitt innspel peika på at Nystøltunet ligg svært nær området for nye skule i området. Samstundes overlapper planområdet delvis med gjeldande for Fyllingsnes, planID 1263-200807.

For å sikre tryggast mogleg skuleveg og planmessig bidra til trafikktryggleiken i området er det naturleg at planområdet vert strekt austover langs Fyllingsnesvegen med ei utviding primært for fortau slik at dette vert samanhengande

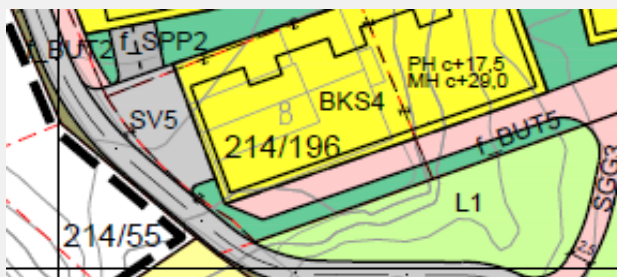
I kartet er planområdet utvida om lag frå dei stipla linene som går over vegen. Justeringa av planområdet må reknast som mindre og koplar saman dei to planområda.

Delområde bustad – BKS4

Statens vegvesen har i sitt innspel peika på delområde BKS4 ligg svært tett inn til vegen (f_SV4).

Ein meiner at det å reise eit bygg så nærme vegen vil auke trafikkfaren ved at det vert uoversiktleg.

Tiltakshavar har teke dette til seg og justert



plankartet. Delområde BKS4 er trekt noko mot aust slik at vert meir rom og avstand mot vegen.

Utsnitt justert plankart Nystøltunet 22.5.2019

Naustområde – Naust og kaifront (BUN)



Utsnitt justert plankart Nystøltunet 22.5.2019

Under 1.gongs handsaming i planutvalet vart gjort vedtak om at naustområde (BUN) skulle utvidast mot nord eller innover i Litlevågen

Fylkesmannen fremja motsegn til dette, mellom anna fordi ein strakk seg inn i statleg sikra friluftsområde. Arealet er i justert framlegg til plan teke ut.

Etter samråd med Bergen og omland friluftsråd er det gjeve ramme for å reise eit nytt naust innan for området. Dette har Fylkesmannen samtykka til.

Det vart ikkje gjeve samtykke til å leggje til rette for bygginga av kai eller kaifront foran nausta. Med desse endringane vert grunnlaget for motsegn fjerna frå plan.

ROS-analyse og skredområde

Fylkesmannen hadde fleire merknader knytt til ROS-analysen.

For det fyrste ei klar forventning om at spørsmål om skred og ras i reguleerte felt vert avklart under planarbeidet og ikkje knytt til vilkår i ein framtidig byggesak, jfr rundskriv H-5/18 om Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesakshandsaming.

Vidare oppfatter ein at ROS-analysen er uklar og manglar dels vurderingar. Risikomatrixa må nyttast på same måte til alle tema slik at vurderingane vert eintydig og har samanheng med aktuelle hendingar.

Det er etter dialogmøte utarbeidd eiga skredvurdering av området og ROS-analyse er gjennomarbeida og forbetra.



Utsnitt justert plankart Nystøltunet 22.5.2019

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Den mottekne ROS-analysen er oppdatert og forbetra. Analysen inneheld ei farekartlegging og ei sårbarhetsvurdering knytt til naturhendingar og uønska menneskeskape. Dette gjeld mellom anna vind, nedbør, skog- og lyngbrann, skred og trafikktilhøve.

Oppsummert kan ein seie at der er tilhøve som indikerar noko risiko. Av dei naturbaserte uønska hendingane er det nedbør og vind som har stort sannsyn, men relativt liten verknad. Ulykker knytt til trafikk er det nær sagt umulig å unngå, men gjennomføring av tiltak i plan vil kunne vere med å redusere risiko i området.

Under høringa er det ikkje avdekket eller peika på tilhøve som ikkje er kjent frå tidlegare. Viktigaste konkrete punkta synast ivaretaking av trafikksikkerheit, handtrenging avlaup og forureining til sjø. Det visast elles til ROS-analysen som er vedlagt.

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

A detailed topographic map showing proposed road alignments and building footprints. The map includes contour lines indicating elevation, with labels such as 214/67, 214/47, 214/34, 214/18, 214/14, 214/55, and 214/56. Several buildings are highlighted in yellow, labeled BKS1, BKS2, BKS4, PH c+17.0, PH c+19.0, and BFS1. Road alignments are shown with various line styles: solid black, dashed green, and dotted blue. Key points are marked with letters A through K in yellow circles. Other features include a river or stream at the bottom left, a grid area near point J, and various survey points like SVG1, SVG2, SVG3, SV6, SFV3, and BUT1. Elevation markers like PH c+17.0 and PH c+19.0 are also present. The map is oriented with North at the top.

Denne avlaupsløysinga vil gjelda for planområdet slik det er fremja, områda BKS1-4 og BFS1-2.

Det vart arrangert allmøte for Storneset hyttlag 3.4.2019. Lindås kommune ved plan- og vann og avlaupavdelinga deltok på møtet. Oppmøte var godt og det vart frå Lindås kommune si side orientert om plan og i detalj om kva ein ser føre seg av tekniske anlegg og korleis dei kan gjennomførast. Det vart og svart på spørsmål om mogegheiten for tilkopling for eigedomar i hyttelaget. Planen legg til rette for anlegg, men det må og vere nok inntresserte som vil kople seg på utanfor planområdet. Lindås kommune har ikkje motteke innspel til planen frå hyttelaget samla eller einskilte knytt til vatn eller avlaup.

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i konklusjonen etter dialogmøte og sendt i samornda uttale frå Fylkesmannen er det gjort revisjon og forbedring ROS-analysen, herunder skredrapport knytt til fareområdeting. Vidare er innspela frå Statens vegvesen komen i møte og plankart og føresegn er justert. Endeleg er delområdet for naust redusert og det skal ikkje vere mogleg å etablere kai eller kaifront innan for naustområdet.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	19/1508

Detaljplan Øvre Tveiten - Oppstart - Avgrensing planområde - planID 1263-201903

Vedlegg:

DP Øvre Tveiten Planavgrensing 100619DP Øvre Tveiten Førebels Illustrasjon 220519DP Øvre Tveiten Oppstartsmøte 240519OP Alversund Plankart 210219

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet syner til førespurnad om avgrensing av planområde og stiller seg positiv til at oppstart av planarbeid som omsøkt, jfr pbl. § 12-8

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Framlegget til planområdet for «Øvre Tveiten» ligg i Alversund like på øvre sida av kyrkjelydshuset og fylkesveg 404 (Skarsvegen). Planområdet er ein del av «Områdeplan for Alversund, planID 1263-200902 og denne delen av områdeplanen dekker eigedom gnr 138 bnr 25, gnr 138 bnr 14 (helselagstomta) og gnr 138 bnr 22 (kommunemarka).I områdeplanen er området gjeve nemninga B1 og BOP1 og det ligg eit krav om felles planlegging for alle 3 eigedomane.

Så langt ein har klarlagt ligg kravet om felles planlegging der. I spørsmålet om planavgrensing viser det seg at grunnlaget for at det er tatt inn i plan er om lag:

Det var på eit tidlegare tidspunkt i planarbeidet eit behov for å setje av areal til barnehage, 3-4 avdelings barnehage. Deler av kommunemarka var tiltenkt dette formålet, men på grunn av funn av automatisk fredag kulturminne måtte dette arealet reduserast. Likevel meinte vi på eit tidlegare tidspunkt at det kunne vere mogleg å få til ein barnehageetablering på deler av dette

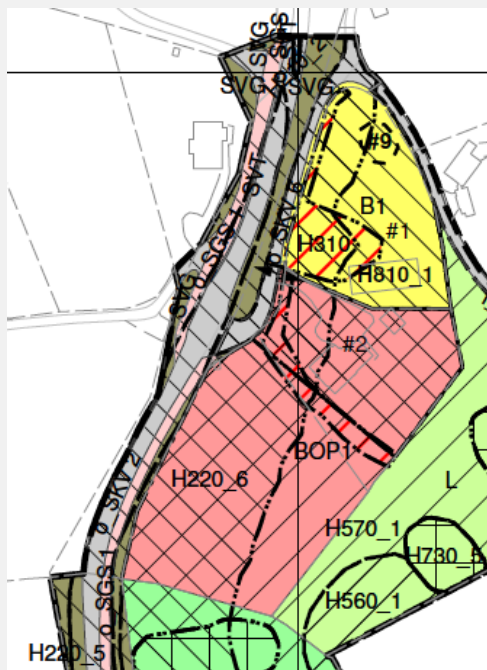
området sidan ein del av friområdet kunne vurderast brukt som del av uteopphaldsområdet for barnehagebarna.

Men sidan tenkinga i planlegginga av barnehagar har endra seg, vart det ikkje gått inn for dette i siste fasen av planarbeidet. På det tidspunkt var det formidla eit behov for 8-10 avdelings barnehage. Dette er det ikkje mogleg å få til på kommunemarka.

Eg meiner det låg inne i løysinga for evt. barnehage i dette området, at dei tilgrensande private areala i nord (eigd av Majo eigeidom og Helselagshuset as) skulle ha felles veg (på tomten kommunemarka, sør for helselagshuset) med barnehage.

Tidleg i planarbeidet var det også ein intensjon at også denne delen av planområdet skulle kunne detaljerast slik at det ikkje var nødvendig med detaljplan i etterkant. Med usikkerheten knytt til området for tenesteyting (kva skulle vi leggje til rette for der når barnehage ikkje lenger var aktuelt?), ressursituasjonen, og tidsperspektivet på planarbeidet, fann vi det riktig å leggje inn krav til detaljplan.

Vurdering



Utsnitt OP Alversund 21.2.2019

I gjeldande plankart er området vist som areal for bustad (B1) og offentleg tenesteyting (BOP1).

Når det gjeld tilhøvet til kulturminne er det gjort utgraving og registrering samstundes som det pågjekk arbeid på tomta for nye skulen i Alversund. Registrerte område innan for desse delområda er frigjevne av kulturminnemynden.

I samtale internt i Lindås kommune og særleg med eigedomsavdelinga er det klart at me har ingen konkrete planar for bruk og utnytting av eigedom gnr 138 bnr 22 (kommunemarka).

Med denne bakgrunn ønskjer tiltakshavar og berre fremje framlegg til plan med planområde som berre dekker eigedom gnr 138 bnr 25 og gnr 138 bnr 14 (Helselagstomta).

Under oppstartsmøte 22.33.2019 vart det avtalt at spørsmålet om planområde skulle leggjast fram for diskusjon og avgjer i planutvalet.

Tiltakshavar har utarbeidd ei grunngjeving samt skildring av planinitiativ, utkast til plankart og illustrasjonsplan som er vedlagt.

Administrasjonen oppfattar vidare at tiltakshavar kan vere interessert i å ta over arealet. Sal

av eignedom er ikkje teke vidare så langt.

.....



Saksframlegg

Saksnr: 070/19	Utval:	Dato 19.06.2019
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Tone Margrethe Berland Furustøl
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 19/338 Klassering:

Dispensasjon frå LNF-spreidt bustad og løyve til å rive eksisterande fritidsbustad og å føre opp ny fritidsbustad - gbnr 10/25 Rødland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon frå LNF- spreidt bustad for oppføring av fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 133m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 87m² på gbnr 10/25.

Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Omsøkte tiltak held seg innafor KPA punkt 5.30 for spreidd fritidsbusetnad.
2. Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt reviderte førehandstilsegn, datert 15.05.2019.
3. Vedtak om dispensasjon frå byggegrense og løyve til utvida bruk av avkøyrsløype til fylkesveg 394 frå Statens Vegvesen skal ligge føre før søknad om igangsetting (IG).

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande minirensseanlegg , stikkleidningar for vatn- og avløp, intern veg og parkeringsareal.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til å rive eksisterande fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 23m² og føre opp ny fritidsbustad med bebygd areal (BYA) opplyst til å vere ca. 133m² og bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 87m² på gbnr 10/25 på følgjande vilkår:

1. Bygget som skal rivast og plassering av nye tiltak er vist i revidert situasjonsplan, mottatt 24.05.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat borehol.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg - minirensseanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med revidert førehandstilsegn frå Statens vegvesen datert 15.05.2019.
5. Avkøyrsla frå eigedomen til privat veg skal fylle dei same vilkåra som til offentleg veg, jf. forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsle fra offentlig veg, veglova §§40-43 samt vegnormal N100 og kommuneplanen (KPA) føresegn pkt.1.8.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve (IG) for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett for naudsynnte ansvarsområde.
2. Vedtak om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg 394 frå Statens Vegvesen.
3. Avkøyringsløyve til fylkesveg 394 frå Statens Vegvesen.
4. Utsleppsløyve for svartvatn, jf. pbl. §27-2.
5. Dokumentasjon på betryggjande og tilstrekkeleg drikkevatn, samt sløkkevatn, jf. pbl. § 27-1.

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

1. Dokumentasjon på at eksisterande fritidsbustad er riven.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 10/25

Adresse: Stranda 958, 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Stig Helge Lea

Ansvarleg søkjar: JK. Arkitektur AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om å rive eksisterande fritidsbustad, dispensasjon frå LNF spreidd bustad – Veland/Rødland for oppføring av ny fritidsbustad samt rammeløyve for ny fritidsbustad - gbnr 10/25 Rødland. I følgje matrikkelen er fritidseigedomen etablert 10.10.1947. Det er opplyst at eksisterande fritidsbustad er ført opp på 1950 talet. Hytta er utan innlagt vatn/avløp. Avkøyrsløyve frå Statens Vegvesen ligg ikkje føre. Eksisterande fritidsbustad er i dårleg stand og for liten for dagens bruk. Denne skal rivast og det skal førast opp ein ny fritidsbustad. Den nye fritidsbustaden skal ha innlagt vatn og avløp. Det skal nyttast privat borehol for vatn. Eksisterande avkøyrsel skal utbetrast.

Til orientering, så er tiltaket endra i høve opprinneleg søknad for å imøtekomme Statens Vegvesen sine krav. Reviderte teikningar og revidert situasjonskartet er sendt inn til kommunen.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Hytta er utan innlagt vatn/avløp. Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje kommunalt vatn- og avløp i området. Vatnhandtering vil skje ved bruk av privat borehol på eigen eigedom. Ny hytte skal ha innlagt vatn og vatn klosett. Avlaupshandtering vil skje med påkopling til privat anlegg – minirensanlegg. Det er søkt om etablering av minirensanlegg og utsleppsløyve for svartvatn.

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Avkøyrsløyve frå Statens Vegvesen ligg ikkje føre. Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tilkomsten til eigedomen må skje via fylkesveg 394.

Det er krav til dispensasjon frå 15 meter byggegrense mot fylkesveg 394 frå Statens vegvesen. Det er

gjøre ny vurdering med positiv førehandsuttale frå Statens Vegvesen, datert 15.05.2019. Statens Vegvesen kan akseptere at fritidsbustaden vert plassert i strid med byggjegrensa med minste avstand til vegmidte på 12,8 meter.

Det er krav til avkøyringsløype frå fv.394 frå Statens Vegvesen. I førehandsuttalen, datert 15.05.2019, vert avkøyringsløype først vurdert på det tidspunkt kommunen gjev dispensasjon for tiltaket. Det er ønskeleg å kome på synfaring på staden før dei fattar vedtak.

Etter en førebels vurdering vurderer administrasjonen at ein eventuell endring av tiltakets plassering i tråd med vegvesenet sine krav, kan kunne gå inn under omsøkte dispensasjon. Endeleg vurdering vert gjeve på det tidspunkt Statens Vegvesen har kome med sin vurdering for avkøyringsløype.

Det ligg føre tinglyst avtale om køyreveg over gbnr. 10/4 av 10.10.1947 fram til gbnr 10/25.

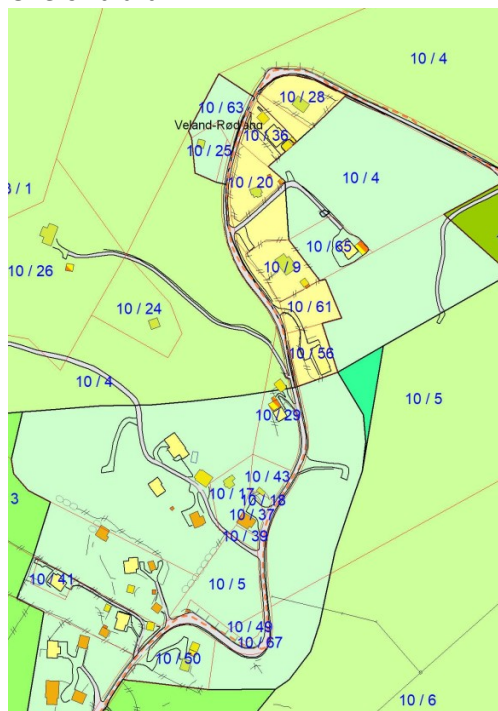
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er sett av til LNF spreidd bustadbygging (kode 5210).

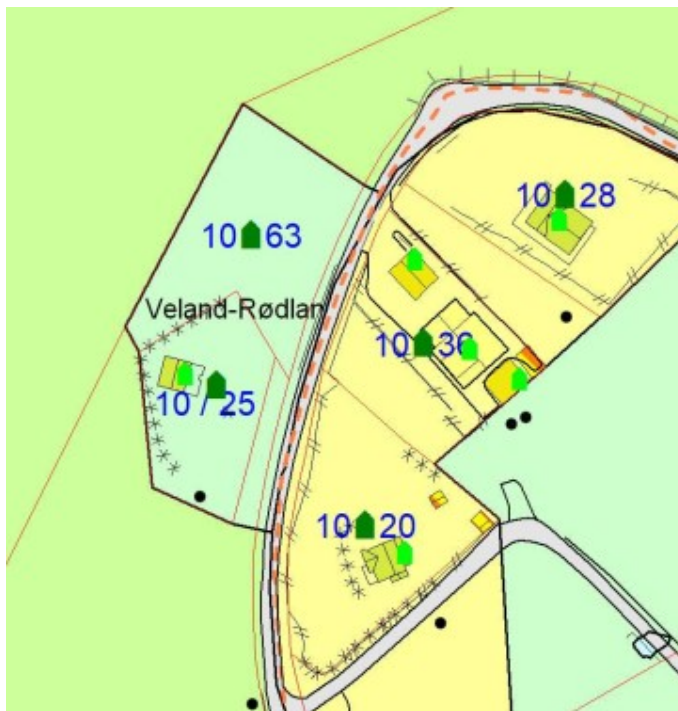
Det er krav til dispensasjon frå LNF spreidd bustad – Veland/Rødland for oppføring av ny fritidsbustad.

Kart/Foto

Oversiktskart KPA

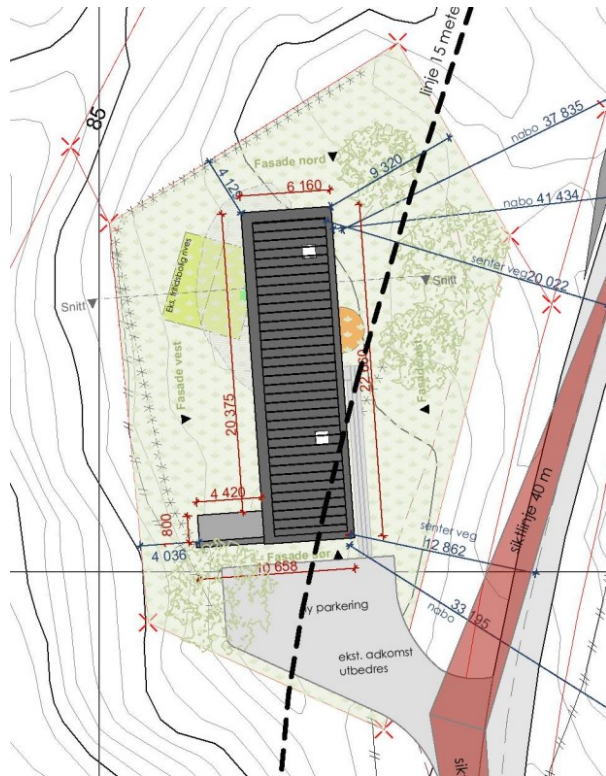


KPA



Grunnkart matrikkel

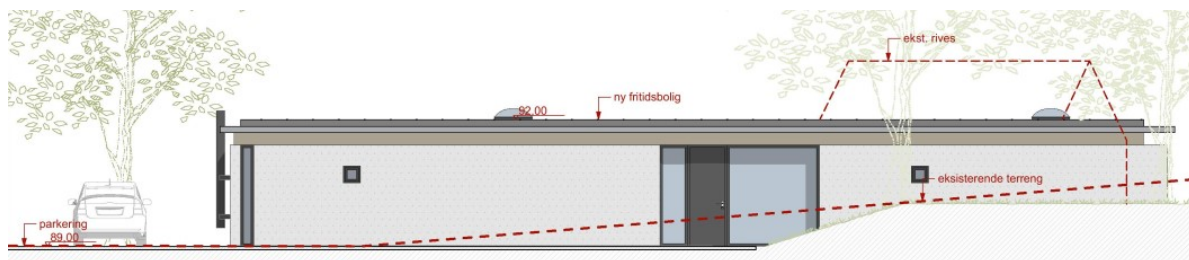
Revidert situasjonskart, mottatt 24.05.2019



Skråfoto 2012



Reviderte teikningar – ny fritidsbustad



Dispensasjon

Oppføring av ny hytte har krav til dispensasjon frå LNF spreidt bustad – Veland/Rødland. Det kan byggjast 3 einebustadar med sekundærhusvære i perioden 2011-2023. Det er bygd 0 einingar i planperioden.

Ansvarleg søkjar skriv at ny fritidsbustad er ikkje i samsvar med arealføremålet bustad. Samtidig har eigedomen vore etablert med hytte sidan 1950 talet. Eigedomen har etter oppføring av eksisterande

hytte, vore nytta til føremålet fritidsbustad fram til dags dato. Ved å rive eksisterande hytte og erstatte denne med ny hytte, vert ikkje den etablerte bruken av eigedomen endra.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune, planavdelinga og Statens Vegvesen. Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 15.05.19:

Ny vurdering – Dispensasjon – Fv. 394 – Gnr. 10 bnr. 25 – Lindås kommune

Statens vegvesen syner til brev mottatt 14.05.2019. Vi syner og til vår uttale av 25.04.2019.

Det er søkt om dispensasjon frå arealdelen av kommuneplan for Lindås kommune for å rive eksisterande fritidsbustad og oppføre ny på gnr. 10 bnr. 25.

Tiltakshavar har sendt inn ny situasjonsplan for tiltaket, grunngjeve søknaden og ber om ny uttale. I tilsendte situasjonsplan er mur langs fylkesvegen fjerna, fritidsbustaden er flytta 1,5 meter mot nord og 1 meter mot vest. Minste avstand til vegmidte er 12,8meter.

Omsøkte løysing er grunngjeve med at berre er ein mindre del av austre hjørne på fritidsbustaden ligg innanfor byggjegrensa. Det er også vist til tomtemessige forhold som gjer det vanskeleg å plassere inn fritidsbustaden på ein føremålstjenleg måte, utan å kome i konflikt med byggjegrensa. Det er vidare argumentert med trafikkmessige forhold på staden.

Statens vegvesen meiner dette er ei løysing som tek i vare forholdet langs vegen på ein betre måte. Dette er difor ei løysing vi kan akseptere når det gjeld byggjegrense.

Når det gjeld avkøyrlespørsmålet har vi ikkje grunnlag for ny vurdering, og denne søknaden vil bli behandla som eigen sak dersom kommunen gjev dispensasjon for tiltaket. Tilsendt dokumentasjon syner bilete av siktforholda, medan vi ikkje kan vurdere til dømes helling frå fylkesvegen, fordi det ikkje er levert lengdeprofil. Vi vil difor dra på synfaring for å vurdere forholda på staden før vi fattar vedtak i saka.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

Omsyna til 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 landbruksområda og anna grøntstruktur. For LNF-spreidt bustad – Veland/Rødland er det ønskeleg å ha ein styrt utvikling i planområdet ved å avgrense tal nye einebustadar/tomter.

Fritidseigedomen har sidan 1950 vore nytta som fritidseigedom med eksisterande hytte. Eksisterande hytte er i dårleg stand og stettar ikkje dagens ønska bruk av fritidseigedomen. Ved å rive den gamle hytta, kan ein føre opp ein ny hytte med betre funksjonar og som vil gjere det lettare å kunne nytte fritidseigedomen vidare.

Ved å erstatte eksisterande hytte med ny hytte, vert ikkje den etablerte bruken av eigedomen endra. I tillegg er det ikkje ført nye einebustadar i planperioden 2011-2023. Dette indikerer at området har rom for å tillate oppføring av ny hytte på allereie bygd fritidseigedom. Dessutan er planområdet LNF spreidt bustad – Veland/Rødland og nærliggande område, som er avsett til bustad i KPA, bebygd med både einebustader og fritidsbustader.

På den annen side er ny hytte vesentleg større enn eksisterande hytte. Samtidig er storleiken på eksisterande hytte liten og ny hytte har ein storleik som ein kan forvente av ein fritidsbustad i dag. Til samanlikning, så ville ein ny einebustad på tomta vore vesentleg større enn eksisterande fritidsbustad. I tillegg skal ny fritidsbustad stette vanlege funksjonar for ein fritidsbustad/einebustad slik som innlagt vatn og avløp samt at avkøyrsl vert oppgradert til dagens krav. Forskjellen på ein ny fritidsbustad og ein ny einebustad, vert difor mindre.

På denne bakgrunn vert ikkje omsynet til LNF-spreidt sett vesentleg tilsidesett.

Omsøkte tiltak vil ikkje føre til endring av bruken av eigedomen eller tal på bueiningar. Bruken vil framleis vere knyta til fritidseigedom og fritidsbustad. Planområdets karakter er prega av både fritidsbustader og einebustad. Mot øst er området avsett til bustad i KPA, men her er det hovudvekt av fritidsbustader. Å erstatte eksisterande hytte med ny hytte, vil ikkje vere i konflikt med landbruksomsyn eller friluftssyn. Ein dispensasjon er vurdert å få liten verknad for planområdet og for framtidig bruk av området då etablert bruk av eigedomen er fritidsbustad og vil fortsette å vere fritidsbustad.

På denne bakgrunn ver fordelane med å gje dispensasjon større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF spreidt bustad – Veland/Rødland er oppfylt.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan, mottatt 24.05.2019.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsl.

Teikningane er målsett. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt 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.

Den nye hytta er vist med flatt tak og lengde på ca. 22,7m i eit område med meir tradisjonell byggestil og saltak. I skriv datert, 28. 05.2019, ba administrasjonen om ein vurdering av dei visuelle kvalitetar på ny fritidsbustad målt opp mot dei eksisterande bebygde omgjevnadene med tradisjonell byggestil, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §29-2.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar gjort rede for dette i skriv mottatt 03.06.2019:

Aktuelt nærområde er kulturlandskap i eit typisk norsk fjordstrøk. Skrånande frå kyst til fjell. Bygnaden er spreidd og i nærområdet har det tradisjonelt vore jordbruk. Langs FV 394 frå E39 er det prega av mindre gardsbruk, tun, bø og innmark og lauvskog på begge sider av vegen.

Typiske karaktertrekk i området:

- Terrengtilpassa plassering av bygg.
- Steinsatte gavlveggar på lør og uthus.
- Ofte tre i fasadane.
- Historisk skifer på tak. I dag rimelegare materiale.
- Bygg er plassert langs kotelinjene i terrenget.
- Typologien er som oftast tun med våningshus, løa, uteløa, vedskjul og anna.
- Saltaksform
- Bygdevegen som snor seg fra husklynge til husklynge.

I utforminga har følgande vore viktig:

- At byggets plassering er tilpassa terrenget med minst mogleg terrenginngrep som fyllingar og skjeringar. Difor ligg bygget på tomte sitt naturlege platå langs kotelinene som tradisjonelt er i området.
- Ha ein audmjuk landskapstilpassing der terrenget er styrande for plassering og utforming av fritidsbustaden.
- Ha ein lågmælt framtoning for naboane i bakkant.
- Bevare/vidareforedle frukthagen og den grønne hagen
- Bygget er ein fritidsbustad og det er ynskjeleg at det visuelle uttrykk dette.
- Betongveggen mot sør er vår nytolkning av de steinsatte gavlveggane i Nordhordland.
- Gode materialkvalitetar som blir vakrare me tida, både visuelt og funksjonelt:
 - o Vegg betong. Blir med tid og stunder patinert av mose, lav mm som steinmur.
 - o Vegg i tre. Sauna og soveromsfløy. Trespon eller ståande kledning – montert stu i stu.
 - o Tak skiferbestrødd asfalt.

Den nye fritidsbustaden vert lavare i høgde, men betrakteleg lengre i lengde enn eksisterande fritidsbustad. Administrasjonen vurderer den nye fritidsbustaden med sin lengde på ca. 22,7m som ruvende i terrenget målt opp mot dei eksisterande bebygde omgjevnadene med tradisjonell byggestil og saltak. Samtidig har tiltaket fokus på eit moderne uttrykk med minst mogleg terrenginngrep og ein naturleg landskapstilpassing. Betongveggen mot sør er ein nytolkning av dei steinsatte gavlveggar i Nordhordland. Fritidsbustaden sin framtoning for naboar er vektlagt. Fritidsbustaden skal gi inntrykk av å vere ein fritidsbustad. Dette harmoniserer med den etablerte bruken av fritidseigedomen. Gode materialkvalitetar vil betre det visuelle og funksjonelle uttrykket med tida. Dette vil etter administrasjonen sitt syn kunne dempe den ruvende framtoningen fritidsbustaden vil ha i terrenget.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det er rom for å tillate eit moderne estetisk uttrykk for ny fritidsbustad, sjølv om flatt tak og ein lengde på ca. 22,7m ikkje er i tråd med dei eksisterande bebygde omgjevnadene med tradisjonell byggestil og saltak.

Samla sett har bustad med tilbygg 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.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

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. 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=2019000338&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Mottatt tilleggdokumentasjon - gbnr 10/25 Rødland	293936	28.05.2019
Mottatt tilleggdokumentasjon - gbnr 10/25 Rødland	293937	28.05.2019
VEDLEGG 1_Befarings og eiendomsopplysninger 10-25 Veland	293938	28.05.2019
VEDLEGG 10_20190110_hytte for stig lea situasjonsplan	293939	28.05.2019
VEDLEGG 11_ Oppdatert gjennomføringsplan	293940	28.05.2019
VEDLEGG 2_Gjenpart av nabovarsel	293941	28.05.2019
VEDLEGG 3_19_74166-7Ny vurdering - Dispensasjon - Fv. 394 - Gnr. 10 bnr. 25 - Lindås kommune	293942	28.05.2019
VEDLEGG 5_Utslipp_22052019162308	293943	28.05.2019
VEDLEGG 6_Ansvar Samsvar_22052019162333	293944	28.05.2019
VEDLEGG 8_20190521_hytte for stig lea fasader Nord og Çst	293945	28.05.2019
VEDLEGG 9_20190521_hytte	293946	28.05.2019

Vedlagte saksdokument:

for stig lea fasader Sør og vest		
Ettersending av mangler i	293947	28.05.2019
forbindelse med søknad		
Ny vurdering - Dispensasjon -	289208	28.05.2019
Fv. 394 - Gbnr. 10/25 - Lindås		
kommune sendt fra Statens		
vegvesen		
19_74166-7Ny vurdering -	289209	28.05.2019
Dispensasjon - Fv. 394 - Gbnr.		
10/25 - Lindås kommune		
Søknad om avkøyrsløse - Fv. 394 -	285834	28.05.2019
gbnr. 10/25 Rødland		
Uttale - Dispensasjon -	285835	28.05.2019
Fritidsbustad - Fv. 394 - gbnr.		
10/25		
Uttale - Dispensasjon -	285692	28.05.2019
Fritidsbustad - Fv. 394 - gbnr.		
10/25 Rødland		
Uttale - Dispensasjon -	285693	28.05.2019
Fritidsbustad - Fv. 394 - gnr.		
10/25 - Rødland - Lindås		
kommune		
Søknad om rammeløyve - gbnr	270613	28.05.2019
10/25 Rødland		
Søknad om rammeløyve - gbnr	270614	28.05.2019
10/25 Rødland		
Søknad om dispensasjon	270615	28.05.2019
Gjennomføringsplan Lea	270616	28.05.2019
kvitteing nabovarsel	270617	28.05.2019
kommunekart	270618	28.05.2019
situasjonsplan	270619	28.05.2019
plantegning	270620	28.05.2019
snitt	270621	28.05.2019
fasader	270622	28.05.2019
illustrasjoner	270623	28.05.2019
Mottatt tilleggsopplysninger til	288898	28.05.2019
Statens Vegvesen - gbnr 10/25		
Rødland		
Ettersending av dokumentasjon	288899	28.05.2019
statens vegvesen		

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	19/27

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai, flytebrygge og veg - gbnr 123/45 Risa

Vedlegg:

Klage på avslag - Gbnr 123/45 Risa
Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai, flytebrygge og veg - gbnr 123/45 Risa
Situasjonsplanar
Teikningar
Foto
Søknader om dispensasjon
Søknad om løyve til tiltak
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 123/45 Risa
Supplerande informasjon til søknad del2 - Gbnr. 123 / 45 Risa
Supplerande informasjon til søknad - Gbnr. 123/45 Risa

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.04.19 der det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå frå reguleringsplan for Rissundet og pbl § 1-8 for etablering av tilkomstveg og kai 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 Vestland 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 Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 123/45

Tiltakshavar/eigar: Dag Unnar Mongstad

Klagar: Tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av kai, flytebrygge og veg til eksisterende naustetomt.

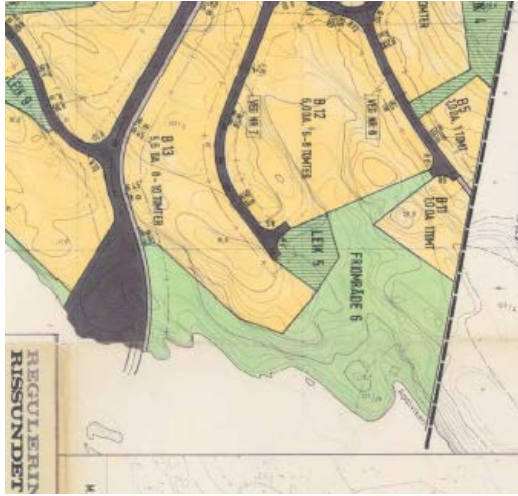
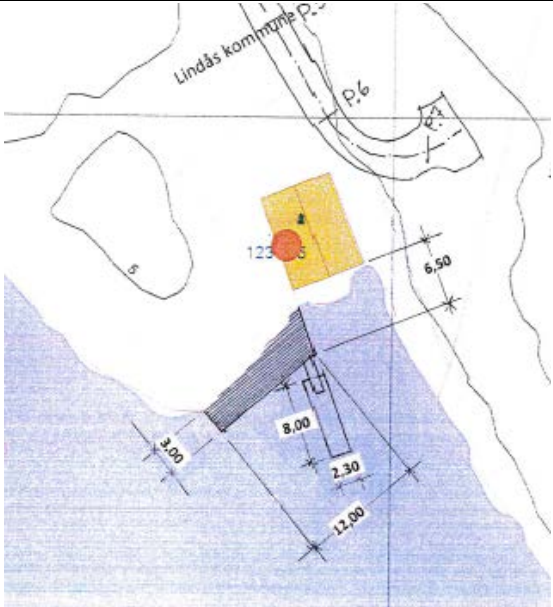
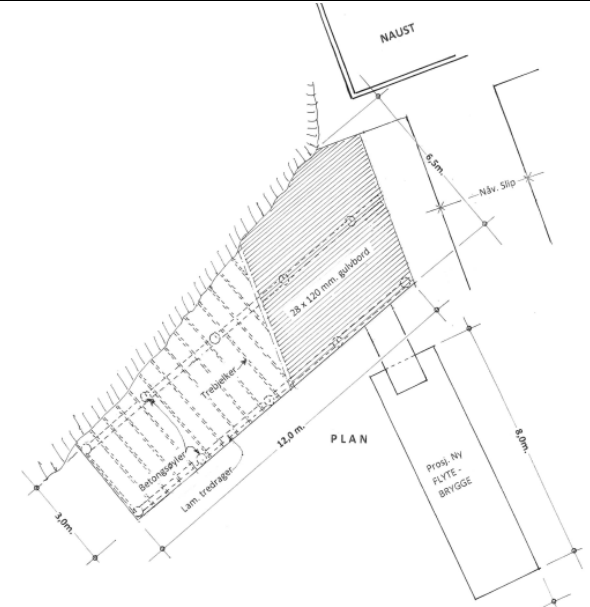
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 30.04.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Dag Unnar Mongstad den 20.05.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rissundet er definert som friområde.

Kart/Foto

Oversiktskart	Utsnitt reguleringsplan
	
Situasjonsplan	Skisse av tiltaket
	

Klage

Klagar har bedt om synfaring i samband med handsaming i Plan- og miljøutvalet.

Klagar viser til at han har ein tinglyst vegrett når det gjeld tilkomst til eigedommen. Ein veg inn til i området vil i gi betre tilgang til friområdet. Når det gjeld bygging av kai opplyser klagar at han driv med hobbyfiske og at ei kai og flytebrygge vil gjere bruken av eigedommen tryggare for han. Klagar viser til at området generelt består av mange kaier og naust og at området er godt tilrettelagt for båtbruk. Heile klagen ligg som vedlegg til saksframlegget.

Vurdering

Vurdering ved søknad om dispensasjon

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak arealføremålet og bruk og vern av strandsona vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Omsynet til bruk og vern av strandsona både på land og i sjø vil bli berørt av tiltaket. Når det gjeld etablering av kai og flytebrygge viser administrasjonen til at det er etablert småbåthamn like i nærleiken og at det etter gjeldande planar vil være naturleg at maritime tiltak skjer i tilknytning til småbåthavna. Etablering av tilkomstveg er i konflikt med areal avsett til leik og friområde i reguleringsplan. Omsynet til arealføremålet blir vesentleg sett tilside dersom ein godkjenner etablering av tilkomstveg slik det er vist i situasjonsplan. Eventuelle endringar slik det er skissert i søknad må eventuelt skje gjennom endring i plan(ar) og kan ikkje godkjennast ved å gje dispensasjon(ar). Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for arealføremål og bygging i strandsona er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon kan ikkje administrasjonen gje løyve til tiltaket. Ansvarleg søkar/Tiltakshavar får høve til å trekke søknad om tiltak. Sidan det ikkje vert gitt dispensasjon for byggegrense mot sjø er ikkje dispensasjon frå kommuneplan for tiltak i sjø vurdert.

Omsyn til tiltak på eigedommen

Administrasjonen har forståelse for at tiltaket vil betre bruken av eigedommen for eigar. Vi meiner også at kaia er godt integrert i landskapet og plassert slik at det vert minst mogleg sjenerande for omgjevnadane. Vegen vil etter det vi kan sjå innebere eit vesentleg inngrep i både friområde og areal sett av til leik i reguleringsplanen. Det er ikkje gjennomført synfaring i samband med vurdering av tiltaket.

Omsyn til gjeldande planar

Alle tiltaka, som det er søkt om, er i strid med gjeldande planar. Det må dispenserast for både tiltak i strandsona og tiltak i strid med arealføremål i plan. Når det gjeld vegen meiner administrasjonen at ein ikkje utan vidare kan tillate bygging gjennom friområde og leikeareal. Dersom dette skal vurderast bør slike endringar skje gjennom ei planendring der ein kan vurdere tiltaket i ein større samanheng.

Den aktuelle eigedommen er ikkje regulert som nausteigedom, men friområde. Tiltaket vil, etter det administrasjonen kan sjå, berre ha gevinst for tiltakshavar sjølv. Det kan tenkjast at det er andre områder i nærleiken som er betre eigna for etablering og vidareutvikling som

nausteoråde. Om det fins andre område i nærleiken som er betre eigna vil være naturleg å vurdere i ein planprosess.

Omsyn til overordna mynde

Fylkesmannen i Vestland har gitt uttale i saka og «rår sterkt ifrå dispensasjon til veg, kai og flytebrygge i denne saka». Når statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt, bør kommunen ikkje gje dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

I vurderinga finn administrasjonen at omsynet til overordna mynde og gjeldande planar veg tyngre enn omsynet til det einskilde tiltaket. Konklusjonen vert då at ein ikkje kan gje dispensasjon for bygging av veg, kai og flytebrygge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000027&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
072/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	18/1072

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for plassering av einebustad med carport/garasje - gbnr 195/67 Leiknes

Vedlegg:

Klage på avslag om dispensasjon frå byggegrense satt i reguleringsplan for Fløsvika
Avslag på søknad om dispensasjon for byggegrense og søknad om endring - gbnr 195/67 Leiknes
Søknad om dispensasjon - gbnr 195/67 Leiknes
A3_Situasjonsplan_gnr 195_bnr 67_Fløsvika_revidert av rune.k
26.02
A3_Situasjonsplan_gnr 195_bnr 67_Fløsvika_rev01
Teikningsøknad om endring av gitt tillatelse revidert BYA 2
Teikning - 1.etg.
Teikning - fasader
Teikning - fasader
Teikning - 2.etg.
Teikning - sokkelplansøknad om dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for Fløsvika for plassering av einebustad med integrert carport/garasje datert 16.04.19 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 Vestland for endeleg handsaming.

Dersom tilrådinga frå administrasjonen vert omgjort må det gjerast vedtak med eit grunnlag som ikkje kan gje presedensverknad for vidare utbygging av planområdet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 195/67

Adresse: Leknesvegen 169

Tiltakshavar/eigar: Alexander Bue Gjerstad og Torbjørg G Gjerstad

Klagar: Villanger & Sønner AS (Ansvarleg søkar)

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for bygging av einebustad med integrert garasje/carport. Tiltakshavar ynskjer å integrere carport i huset istadenfor det som er godkjent per i dag med carport som separat bygningsdel.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 16.04.19.

Det er motteke klage på vedtaket av ansvarleg søkar den 02.05.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fløsvika er definert som bustad.

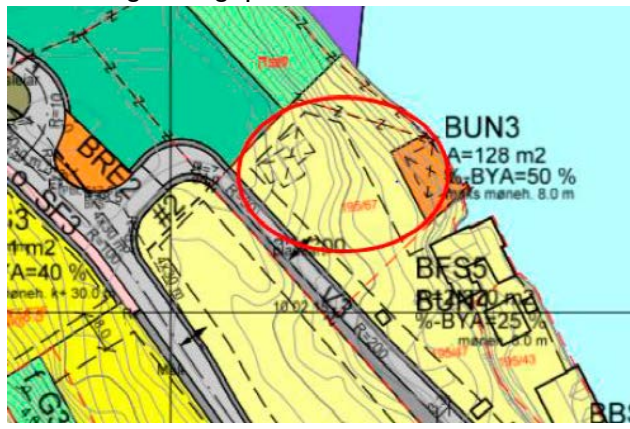
Kart/Foto

Oversiktskart

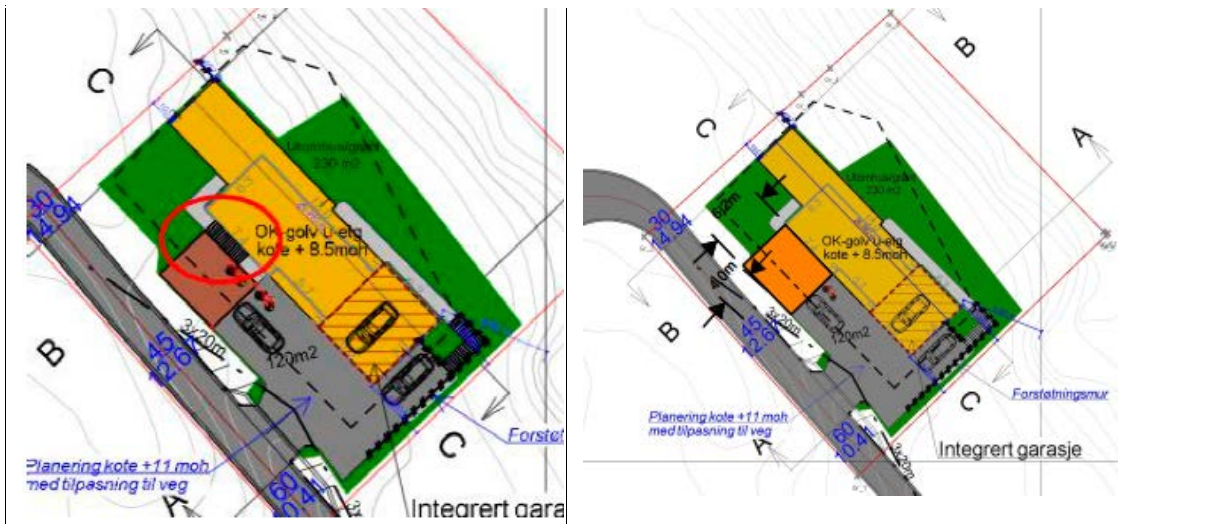


Godkjent situasjonsplan

Utsnitt reguleringsplan



Omsøkt situasjon



Klage

Klagar meiner at tiltaket ikkje vil få negative konsekvensar for naboar og at tiltaket vil gje positive konsekvensar for tilgrensande eigedommar sidan carport vert trekt inntil bustaden. Klagar meiner tiltaket står i ei særstilling i forhold til presedensverknad på grunn av tomte si plassering i planområdet og at avviket er lite då tiltaket berre ligg 1 meter ut frå regulert byggegrense.

Det vert vist til fullstendig klage som er vedlagt saksframlegget.

Vurdering

Omsyn til eigedommen:

Det går klart fram av vedtaket til kommunen at tiltaket i seg sjølv ikkje vil gje negative konsekvensar for eigedommen, men tvert imot betre situasjonen frå det som i dag er godkjent.

Sjølv om det ikkje er lagt særleg vekt på dette i vurderinga til kommunen kan det nemnast at einebustaden allereie er godkjent med 1 integrert garasje og at omsøkt tiltak inneber godkjenning av integrert garasje/carport nr 2.

Omsyn til reguleringsplanen:

Godkjent situasjonsplan er i samsvar med reguleringsplanen. Omsøkt situasjon er i strid med reguleringsplanen. I klagen går det fram at søkar har forståelse for at det kan vere uheldig å gje dispensasjon frå ein nyleg vedteken plan, men at ein meiner at dette tilfellet står i ei særstilling. Kommunen kan likevel ikkje sjå at det ligg føre grunnar i klagen utover dei som vedkjem sjølve eigedommen og eigedommar som grensar opp til den aktuelle eigedommen.

Som det går fram i vedtaket om avslag på dispensasjon ligg eigedommen innanfor ein nyleg vedteken plan. Etter planen er det lagt opp til ei fortetting av området. Det vil ikkje være heldig for utviklinga av planområdet dersom ein så tidleg opnar opp for å gje dispensasjonar frå byggegrense i plan. Sjølv om denne dispensasjonen for dette tiltaket vil gi ei betring av situasjonen på eigedommen vil det likevel av omsyn til planområdet vere slik at ein gjev

dispensasjon frå byggegrense for bygging av bustad med garasje. Dette kan gje uheldige verknader for bygging på øvrige BFS-områder innanfor planen.

Vurderinga til administrasjonen er at omsynet til utviklinga av heile planområdet er viktigare enn omsynet til den einskilde eigedommen. Vi kan ikkje sjå at klagen viser at tiltaket står i ei særstilling i forhold til øvrige områder i planen som er avsett til frittliggjande bustader (BFS).

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001072&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
073/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/409

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå tal bueiningar får rekkefølgjekrav slår inn - gbnr 202/3 Hjelmås

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad om endra profil på utbygging, innanfor allereie akseptert trafikkmengd tilført fv391 frå Helleåsen Bustadområde, før rekkefølgjekrav vert oppfylt. Uttale - Lindås - 202/3 Hjelmås - rekkefølgjekrav tal bueiningar - dispensasjon Uttale til dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplanen for Helleåsen - Gbnr 202/3 Hjelmås Avslag på søknad om dispensasjon frå tal bustadar i føresegn § 2.1.1.1. i reguleringsplanen for Helleåsen - gbnr 202/3 Hjelmås Klage på avslag Helleåsen

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i Helleåsen/planid.: 1263- 19032007 § 2.1.1.1 og forståing av tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgjekravet før Fv 391 skal vere utbetra, datert 06.05.19 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 Vestland 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 Vestland og Statens Vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 202/3

Adresse: Hjelmås

Tiltakshavar/eigar: Hjelmåsen AS

Klagar: Hjelmåsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til tal bueiningar som kan førast opp før utbetring av fylkesveg skal vere utført.

Det vart i Plan- og miljøutvalet den 12.12.18 gjeve dispensasjon frå planen med omsyn til omfang av vegutbetringar på fylkesvegen.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 06.05.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Hjelmåsen AS den 12.05.19, klagen er rettidig.

Planstatus

Planområde Helleåsen/planid. 1263-19032007 er eit regulert bustadområde med ein kombinasjon av føremåla frittliggjande småhus og konsentrert småhus. Planen vart vedteken i kommunestyret 10.02.10 med siste revidering i Plan- og miljøutvalet, mindre endring datert 08.06.16. Planen har status som gjeldande.

Det er søkt om permanent dispensasjon frå følgjande rekkefølgekrav i planen:

«§2.1.1.1 - Rekkefølgekrav

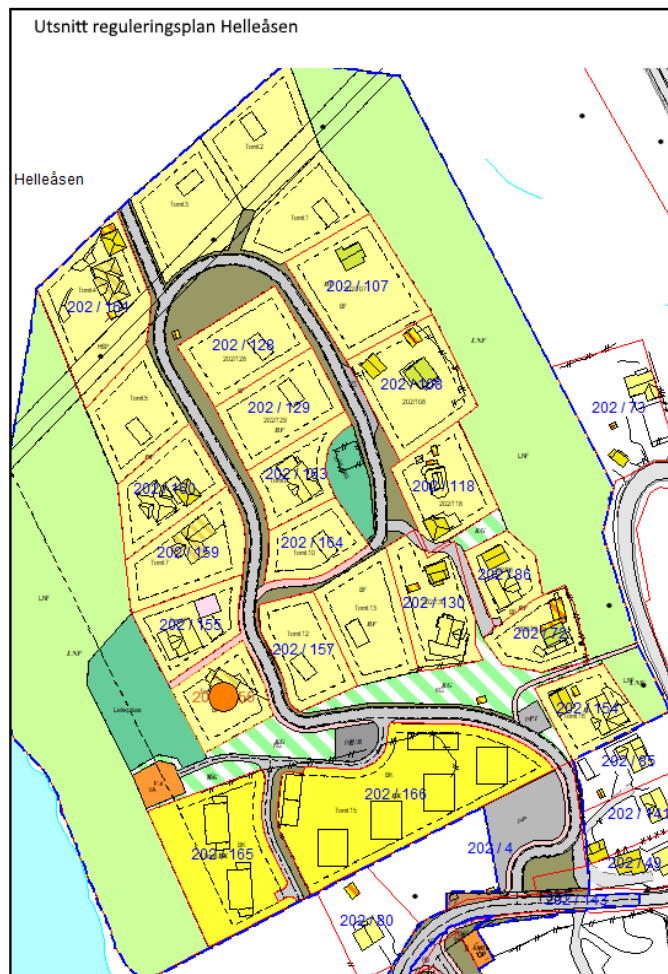
Rekkefølgekrav for utbygging (Plan- og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føreseigna.

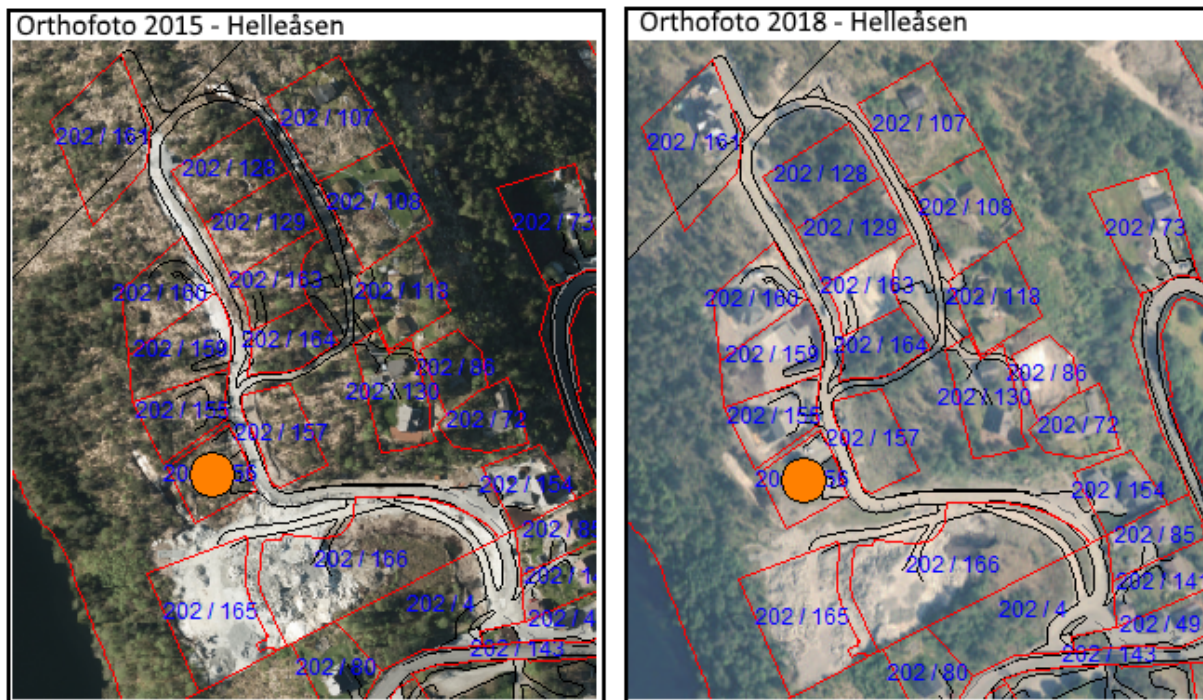
Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einbustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.»

Vår understreking.

Kart/Foto





Klage

Tiltakshavar har i brev datert 12.05.19 klaga på avslag med følgjande grunngjeving:

(...)Klage i sak 19/409 - Dispensasjon for tal bustader i Helleåsen

Bakgrunn for klagen

1. Søknaden vert avvist av Administrasjonen i Lindås Kommune (ADM) og frårådd av Statens Vegvesen (SVV). Grunnen er at «omsynet bak rekkefølgekravet vert sett vesentleg til side».

Vi ser det som sakshandsamingsfeil at ADM og SVV legg til grunn andre, udokumenterte versjonar enn kva politikarane i Lindås Kommune har dokumentert å vere omsynet bak rekkefølgekravet som dei vedtok.

2. ADM og SVV vurderer at søknaden ikkje kan handsamast som dispensasjonssak fordi «den avvik for mykje frå reguleringsplanen».

Vi meiner at SVV si grunngjeving er utydeleg, unøyaktig og ikkje talfesta.

Den trafikkvurderinga som vi sjølv har gjort om at den ikkje avvik frå reguleringsplanen er nett like nøyaktig – eller unøyaktig - som det SVV har gjort.

3. Fordelane med søknaden er ikkje drøfta i avslaget. Dette ut frå at ADM tidleg i handsaminga konkluderer med at søknaden ikkje kan innvilgast.

Som vist i pkt. 1 og 2 byggjer dette på feil premiss, og det er dermed sakshandsamingsfeil at ikkje fordelane er drøfta.

Vi har påpeika at ved å etterkome søknaden, så sikrast finansiering av rekkefølgekravet på ein langt betre måte, og gjennomføringa kan skje tidlegare, enn om ein avslår søknaden.

Vi skal påvise med reknedøme kor viktig det er å kome raskt i gang med trafiksikring, noko innvilging av søknaden medverkar til.

Dette samsvarar også med politikarane sitt vedtak i sak 18/1710-18/38145, 20.12.2018, om at tiltaket vil gje ei svært stor auke i trafiksikringa på strekninga

På dette grunnlag ber vi om at søknaden vert handsama på nytt, og at den vert innvilga.

*Det einstemmige dispensasjonsvedtak i saka (Des. 2018) viser at **politikarene har fullt ut forstått at saka må løysast opp i** . Ein har gjennom vedtaket revurdert dei tekniske løysingane for at trafikksikringstiltaket skal kunne vere berekraftig.*

No ber vi berre om lite grann draghjelp i innspurten - innanfor det som alt er vedteke – for å sikre at det finst pengar å byggje for.

Eit skremmande alternativ for oss alle må vere at avslag kan ende opp med å vere ei lita tue som veltar stort lass. Det verste, og mest farlege trafikksikringsmessig, er at vegen vert liggjande som den er i dag.

Vårt felles mål er å trafikksikre ein veg der det går berre 350 bilar i døgnet.

Byråkratiet går mot søknaden fordi ein finreknar på – men utan å talfeste - at den medfører ein antatt auke på i trafikkmengda. Etter vårt skjønn er dette max. 2-3%

Ved å innvilge søknaden, og at trafikksikringa vert framskunda eksempelvis 1 år, så reduserer ein med 120.000 trafikkfarlege passeringar på denne strekninga.

Med vanleg bondevett er det då lett å sjå at det å la vegen liggje som den er medfører langt større risiko enn å auke trafikken med 2-3% for dermed å få den oppgradert raskare

Vi meiner at det skal ikkje meir til enn litt velvilje og positiv lovtolking frå

byråkratiet, så går dette i orden.

Meir om pkt. 1 – omsynet bak rekkefølgekravet

ADM og SVV hadde planen til handsaming før den gjekk til politisk vedtak. Etter sakshandsaming og sjølvstendig, fagleg vurdering av reguleringsplanen meinte begge instansar at det ikkje var naudsynt med krav om fortau på strekninga.

Det var politikarene som ad hoc sette fram kravet, og vedtok det etter ein prosess som dei i ettertid har beklaga var dårleg (sjå vedlegg 1).

Når politikarane så i etterkant ynskjer å justere vedtaket for å få teknisk gjennomførbart og økonomisk mogleg å finansiere, så kjører ADM og SVV derimot fram sine strengaste tolkingar av Plan og Bygningslov / SVV Håndbøker for å gå imot justeringa.

Saka har fått sin eigen, underlege logikk:

Politikarene som var for fortau, men som likevel vil justere ned kravet som dei opprinneleg sette for strengt, vert hindra av ADM og SVV - som var mot fortauet i utgangspunktet.

Det er politikarane som best veit kva som er omsynet bak rekkefølgekravet som dei sjølv

sette. Vi siterer Ordføraren:

«... et ønske om å auka trafikktryggleiken for dei mjuke trafikantane» (Sjå vedlegg 1)

Dette er tydeleggjort, og gjentatt, gjennom vedtak i Plan og Miljø sak 18/1710 – 18/38145, brev datert 20.12.2018:

«...Kommunestyret sin sak 5/11 eit mål å sikra ein større trafiksikkerhet på strekninga».

Vidare heiter det:

... Gjennomføring av skisserte tiltak vil gi ei svært stor økning i trafiksikkerheten på strekningen i forhold til dagens situasjon»

Det forkjærte ad hoc-vedtaket vart som kjent etter 8 år – desember 2018 – einstemmig retta opp av politikarane, slik at ein skulle kome nærare ei berekraftig teknisk løysing.

Dermed er det gjennom politisk handling bevist at politikarane også har eit tilleggsomsyn

*bak rekkefølgekravet som er: - **Det må finnast løysingar som er slik at tiltaket kan finansierast, fordi ei løysing av kravet tilfører stor betring i trafiksikringa.***

I avslaget på vår noverande dispensasjonssøknad seier ADM at:

«Omsynet som rekkefølgekravet skal ivareta er å sikre at trafiksikringstiltak vert gjennomført innan ein opnar opp for full utbygging i feltet» (Brev i saka, datert 6.5.2019)

I uttale til saka seier SVV at:

«Statens Vegvesen vurderer at intensjonen bak rekkefølgekravet er at reell trafikktryggleik på strekningen skal auke før vidare utbygging». (Uttale i saka, datert 22.3.2019)

Sitata frå ADM og SVV viser at begge desse legg inn meir spissa definisjonar enn det politikarane gjer.

Ordføraren med fleire har i mange år jobba aktivt saman med utbyggjar for å finne løysingar på tekniske og økonomiske tilhøve rundt trafikksikringa.

Vår konklusjon:

Dispensasjonssøknaden er ikkje i motstrid til omsynet bak rekkefølgekravet.

Meir om pkt. 2 – Omfanget av dispensasjonen.

Av dispensasjonssøknaden går det fram at ved å få løyve til å selje 5 tomtar til einebustad utan utleigeeining – i tillegg til det som reelt er bygd i feltet - så kjem vi trafikkmessig likt ut med det å byggje dei tillatne 8 med utleigeeining.

For å vurdere trafikkbilete og bindinga opp mot det aktuelle rekkefølgekravet så må ein først merke seg at SVV aldri har rekna ut – eller hevda - at det er nøyaktig 8 bustader med utleigeeining som kan tillatast trafikkmessig.

Talet vart nemleg bestemt av Rådmannen i Lindås, og lagt fram som tilråding til politikarane. Talet var medvite valt til vere så stramt at vi som utbyggjar vart halden i sjakk økonomisk. (Uttale 24.05.2013, vedlegg 2)

Bakgrunnen for dette var at Rådmannen hadde dårleg erfaring frå nokre andre felt. Der «stakk utbyggjar av» frå rekkefølgekravet (les: slo seg konkurs) fordi ein fekk byggje ut så mykje at ein droppa resten av utbygginga. Dermed vart ikkje rekkefølgekravet gjennomført.

SVV sine tal som ein finn på nett viser at vegstrekinga er belasta med Årsdøgntrafikk (ÅDT) på 350.

I SVV «Veileder i trafikkdata» Håndbok V714, finn vi at alle ÅDT målingar heftar med feilmargin: - Tilfeldige, måletekniske, og metodiske feil.

Altså: ÅDT-utgangspunktet for gjeldande trafikktal på Fv 391 er omtrentlige

I SVV «Trafikkberegninger» Håndbok V 713 finn vi at ... «En bolig har for eksempel en turproduksjon på 2.5 - 5 bilturer pr døgn avhengig blant annet om boligen er en leilighet i blokk eller enebolig»

Altså: SVV-Håndboka sin instruks om korleis ein bereknar tilført ÅDT er omtrentlig

I brev av 29/08/2018 der SVV gjekk mot dispensasjonssøknaden (2018) heiter det: «Kvar nye bustad tilfører venteleg omkring 5 bilturar/døger». Dette gjer dei sjølv om Helleåsen har fleire leilegheiter enn ein bustader. Argumentasjonen vert brukt til noko såpass alvorleg som i ei vurdering i ei dispensasjonssak. SVV legg dermed i uttalen til grunn høgare trafikktal enn det dei kan gjere etter sine eigen handbøker.

Altså: SVV si vurdering av kva trafikk feltet tilfører Fv 391 er omtrentlig.

I brev av 22/3/2019, vurdering av denne dispensasjonssøknad, uttalar SVV: «Når det gjeld vurdering av trafikkmengd frå bustadeiningane, er det normalt ein vesensforskjell mellom trafikk frå ein stor ein bustad og ein mindre sekundærbustad. Store bustader legg til rette for større familiar og vi genererer meir trafikk enn mindre bustader, der det normalt bur færre personar»

Altså: SVV si vurdering av den konkrete søknaden er også omtrentlig

Statens Vegvesen framfører også (brev av 22/3/2019) at «... tiltaket ikkje kan

handsamast som dispensasjon, men eventuelt må handsamast som ei endring av føresegna i planen, med fagleg utgreiing av verknader»

Uttalen undrar oss:

Er det slik at SVV skal gjere «fagleg utgreiing av verknader» meir nøyaktig dersom det er uttale til ei reguleringsendring, i motsetnad til uttale i ei dispensasjonssak? Enno rarare vert uttalen sett i lys av at :

a) den opprinnelege faglege vurderinga frå SVV var at det ikkje var behov for fortau, og ...

b) at SVV sine handbøker og saksvurderingar er såpass omtrentlege som dei er.

Vi kan ikkje på nokon måte sjå at SVV har lagt fram berekningar som viser at å innvilge dispensasjonen aukar omfanget av trafikken. Det kan verte litt meir, litt mindre eller det same som 8 einebustader med utleige. Det kjem, mellom mange andre faktorar, an på kven som flyttar inn og deira livsstil.

Vår konklusjon:

Vårt argument er at trafikkbelastninga på vegen vert den same som før ved den omsøkte omdisponeringa.

Vi ser dette som eit nett like nøyaktig - eller unøyaktig – estimat som SVV sine vurderingar. Det kan difor ikkje med sakleg grunnlag hevdast at omfanget av dispensasjonen er for stort.

Meir om pkt 3 – fordelane med søknaden

Søknaden vil medføre større sjanse for å få til finansiering av fortauet, og framskynde

det i tid.

Ein må også ta med seg at frå ein tomt vert selt, så går det nok minst 1 år inntil innflytting og trafikkauke. SVV og ADM tar ikkje omsyn til dette i sine uttalar

Byråkratane bør ta med seg inn i vurderinga fylgjande faktum:

Det å gjere vedtak – slik ADM og SVV gjer no - som medfører at fortauet vert skyvd ut i tid og kjem i fare for å ikkje gjennomførast, er det mest risiko-aukande grepet nokon kan gjere mot trafikantan. Her er kvifor:

- *Vegen er definert som farleg skuleveg, med Årsdøgntrafikk (ÅDT) 350.*
- *Ved å byggje fortau er ikkje vegen lengre definert som farleg skuleveg.*

For kvart år som går har den vegen $350 \times 365 = 126.000$ passeringar.

No har denne saka versert i 8 år, noko som gjeve $8 \times 126.000 = 1.008.000$

passeringar på farleg skuleveg. Det er klart at dette har medført risiko, og faktisk også ei møteulukke

La oss no seie - for eksempelet sin del - at å etterkome dispensasjonssøknad medfører 10 ekstra ÅDT i høve til opprinnelege tillaten trafikkmengd. Det vert $10 \times 365 = 3650$ passeringar.

Dersom det å etterkome søknaden kan medføre eksempelvis 1 år tidlegare bygging av fortauet, på bekostning av 3.650 ekstra passeringar, så sparar ein inn

$126.000 - 3650 = 122.350$ trafikkfarlege passeringar.

Med andre ord: **Auke på 2.8 % i trafikk i ein periode kan spare 120.000**

trafikkfarlege passeringar ved eit år tidlegare oppstart av prosjektet

Denne saka dreiar seg difor ikkje om å finrekne på hypotetisk trafikkauke, men om å få prosjektet finansiert og gjennomført så snart som mogleg.

Til det trengs det pengar, og dei må kome gjennom tomtesa. Å innvilge denne søknaden bidrar til dette.

Merknader til faktafeil frå SVV

Ref brev av 19/3/2019

Sitat SVV: «Etter vårt syn er det difor uheldig at det stadig kjem opp nye dispensasjonssøknader knytt til rekkefølgekravet i planene for Helleåsen og Apalen Sør»

Det er ikkje grunnlag for denne uttalen frå SVV. Når noko «stadig kjem opp», så inneber vanleg norsk forståelse av uttrykket at det skjer mange gangar. I vårt tilfelle er det framsendt 1 felles dispensasjonssøknad for Apalen / Helleåsen, og 1 for Helleåsen. Det er ikkje ein «stadig kjem opp» - situasjon

Begge dispensasjonssøknadane er dessutan framsendt i den uttalte hensikt å skape berekraft og finansieringsgrunnlag for raskare oppfylling av fortauskravet, ikkje for å sleppe unna det.

Merknader til saksbehandlingsfeil frå Lindås kommune

Ref brev av 6/5/2019, denne sak

Sitat ADM: «Omsøkt dispensasjon vil vere med på å forskyve tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgjekravet».

Sitat ADM: «Omsøkt dispensasjon vil undergrave planen og hindre gjennomføring av trafikksikringstiltak.»

Vi ber om svar på korleis ADM kan leggje slike bastante, hypotetiske og mistenkjeleggjende påstandar til grunn i offentleg sakshandsaming

Sitat ADM: «Gjennomført utbygging i feltet har allereie lagt press på ei vegstrekk som søkjar sjølv i sak 18/710 har påpeika er ulykkesutsett og som treng utbetring»

Her oppfattar vi ADM som nærast hoverande, og vi verdset absolutt ikkje den tonen som argumentet er framført i. Vår søknad er sett fram for å lette og framskande arbeidet med å sikre vegen.(...)

For klage i heilskap vert det vist vedlegg i saka.

Vurdering

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

(...)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 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.

Det er no søkt om varig, endra forståing av tal bueiningar rekkefølgekravet. Søkjar ber kommunen legge til grunn at det er opna for at ein samla kan etablere totalt 16 nye bustadar innan planområdet før rekkefølgekravet slår inn. Det er i dag ført opp 8 nye einebustadar der berre 3 har sekundærhusvære (11 bueiningar) og at det difor er rom til å føre opp 5 ekstra bustadar.

Rekkefølgekravet knytt til utbetring av fv391 var i utgangspunktet knytt til at vegen skulle vere utbetra før det vart opna for bygging innan planområdet. Dette vart klaga på og som følgje av klagen vart det opna for at ein kunne bygge 8 nye bustadar, i område sett av til einebustadar vart det og opna for at einebustad kunne førast opp med sekundærhusvære innanfor rekkefølgekravet jf. føresegna § 2.1.1.1.

Søkjar har sett opp følgjande fordelar og ulemper ved dispensasjon:

Fordelar

- *Ingen endring i det allereie tillatne trafikkbildet*
- *I høve til Apalen Sør as har vi fleire tomter, og må dermed bære den største delen av rekkefølgekravet. Dispensasjonen lettar denne situasjonen, og sikrar at vi kan dra lasset vidare utan at prosjektet havarerer*
- *Dispensasjonen tryggjar gjennomføring av rekkefølgekravet*

Ulemper

- *Vi ser ingen ulemper med dispensasjonen, sidan vi ikkje endrar nokon ting ved det allereie*

etablerte trafikkbildet

Reguleringsplanen for Helleåsen opnar opp for at ein innan rekkefølgjekravet slår inn kan føre opp inntil 8 ny bustadar. Desse kan i tillegg ha sekundærhusvære innanfor rekkefølgjekravet, noko som dersom det var bygd ut med maksimalt tal bueiningar vil utgjere totalt 16 nye bueiningar.

Søklar sitt argument er at det gjennom føresegna og unntaket i rekkefølgjekravet er opna opp for at det samla sett kan etablerast 16 bueiningar i feltet før fylkesvegen må utbetrast og at omsøkt dispensasjon ikkje endrar føresetnadane for for rekkefølgjekravet og dei omsyna det skal ivareta.

I reguleringsplan Helleåsen er det i dag godkjent etablert 8 nye einebustadar, av desse er det 3 som har sekundærhusvære noko som totalt utgjør 11 ny bueiningar. Søklar meiner difor at det innan for planen er rom for å tillate 5 einebustadar til. Det er søkt om permanent dispensasjon for ny forståing av formuleringa i føresegna § 2.1.1.1.

Administrasjonen si vurdering er at omsøkt dispensasjon vil undergrave planen og hindre gjennomføring av trafikksikringstiltak. Omsøkt dispensasjon vil vere med på å forskyve tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgjekravet. Gjennomført utbygging i feltet har allereie lagt press på ei vegstrekke som søklar sjølv i sak 18/1710 har påpeika er ulykkes utsett og som treng utbetring.

Rekkefølgjekravet i planen er lempa på gjennom at det vart klaga på at krav om vegutbetring vart teke med i planen. Utgangspunktet var at ingen bustadar innan reguleringsplan Helleåsen kunne byggast før Fv391 var utbetra, etter klage vart føresegna endra til at ein kunne bygge 8 nye bustadar i feltet innan rekkefølgjekravet må gjennomførast.

Administrasjonen si vurdering er at omfanget av omsøkt dispensasjon er av ein slik karakter at ein ikkje kan handsame det som dispensasjon.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom ein omstendeleg prosess med medverknad frå berørte innbyggjarar og lokale og regionale mynde og skal ikkje vere kurrant å tilsidesette gjennom dispensasjon.

Vegmynde, Statens vegvesen har uttalt seg negativt til omsøkt dispensasjon og viser blant anna til at det er ein vesentleg forskjell i trafikkmengde til ein einestad i høve til ei sekundærhusvære.

Omsynet som rekkefølgekravet skal ivareta er å sikre at trafikksikringstiltak vert gjennomført innan ein opnar opp for full utbygging i feltet. Omsøkt dispensasjon vil vere ei vesentleg tilsidesetting av omsynet kravet skal ivareta og kan ikkje handsamast som dispensasjon. Dersom ein ønskjer å endre på rekkefølgekravet og tal bustadar det opnar for vil ein måtte gjennomføre dette som ei endring av reguleringsplanen i ein prosess der alle omsyn vert ivaretatt.

Administrasjonen si vurdering er at omsynet bak kravet det vert søkt om dispensasjon frå i reguleringsplan Helleåsen/planid. 1263-19032007 § 2.1.1.1 i høve forståing av tal bustadar som er omfatta av unntaket i føresegna og dei omsyna rekkefølgekravet skal i vareta i høve vegutbetring vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon i frå forståing av tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgekrav gjeve i reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-19032007 § 2.1.1.1 ikkje er oppfylt. (...)

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn ved handsaming av klagen.

Det er no klaga på avslag på søknad om dispensasjon for permanent endra forståing av tal bustadar som kan byggast ut før rekkefølgekravet om vegutbetring skal være oppfylt.

Omsynet bak rekkefølgekrav er å sikre at all naudsynt infrastruktur som veg, fortau, vatn- og avløp er opparbeid eller ferdigstilt. Det er ein metode for å sikre bustadfelt med gode kvalitetar.

Klagar påpeiker i klagen at administrasjonen ikkje har vurdert fordelar og ulemper ved den omsøkte dispensasjonen. Vilråa i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilråa, jf pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilråa må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Når ein finn at omsynet det er søkt om dispensasjon frå vert vesentleg sett tilside er det ikkje

grunnlag for å vurdere fordelar og ulemper ved dispensasjonen.

Avslaget det er klaga på gjeld forståing av unntaket med omsyn til tillat utbygging i feltet før kravet til vegutbetring slår inn jf. føresegna § 2.1.1.1, 2. og 3. avsnitt.

«Utbyggjar får byggja ut dei 8 første bueiningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.

Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.»

Tidspunktet for når rekkefølgekravet skal være oppfylt er i nemnde føresegn sett til bygging av bustad nr. 9.

Det er no bygd 8 bustadar i feltet, av desse har 3 nytta høvet til å etablere sekundærhushvære.

Den eine nye bustaden er ein følgje av at fritidsbustad vart riven og det vart gjeve løyve til oppføring av ny bustad på eigedommen.

Om omsøkt dispensasjon vert innvilga slik som den ligg vil det potensielt skyver gjennomføringskravet for sikring av fv391 ut i tid.

Administrasjonen har ikkje i vedtaket det er klaga på gått inn på trafikksikringstiltak langs fv 391 og går ikkje inn og vurderer dispensasjonsvedtaket fatta av Plan- og miljøutvalet 12.12.18.

I det aktuelle vedtaket vart kravet til vegutbetring justert i samsvar med søkjar sine ønskjer.

Reguleringsplanen er blitt til gjennom ein omfattande prosess med medverknad frå berørte innbyggjarar og lokale og regionale mynde og skal ikkje vere kurrant å tilsidesette gjennom dispensasjon.

Ein kvar dispensasjon frå ein godkjent reguleringsplan vil i varierende grad vere med på å undergrave planen. Endra forståing og tolkning av eit rekkefølgjekrav og tidspunkt for gjennomføring er ikkje noko som kan handsamast som dispensasjon, men må gjennomførast som endring av reguleringsplan.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er komt fram nye moment i klagen som gjer at ein endrar vurdering i saka. Klagen vert ikkje teken til følgje.

Lenke til innsyn: [19/409](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3758

Klage på dispensasjon og løyve til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre

Vedlegg:

Tilbakemelding til Lindås kommune, frå grunneigar, i samband med klage frå fylkesmannen på vedtak om frådeling av bustadhus 2 på gbnr 25-2 Tvedt nedre Stadfestar mottatt klage på vedtak om dispensasjon og frådeling av grunneigedom datert 27.03.19 - gbnr 25/2 Tvedt nedre Klage - Lindås - gbnr 25 2 - Tvedt Nedre - frådeling - dispensasjon Søknad om dispensasjon og løyve til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre Ettersending av tilleggskart og dokumentasjon - gbnr 25/2 Tvedt nedre Uttale - Lindås - gbnr 25/2 Tvedt nedre - frådeling - dispensasjon Søknad deling av grunneigedom - gbnr 25/2 Tvedt nedre Situasjonsplan med påførte lengder Dispensasjon Gbnr 25/2 Tvedt Nedre - Løyve til deling etter jordlova Kartutsnitt KPA gbnr 25_2 Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 25_2Q1 Erklæring veirett Fullmakt

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak i Plan- og miljøutvalet 27.03.19 der det vart gjeve dispensasjon frå LNF føremålet og løyve til oppretting av ny grunneigedom i saknr. 034/19 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 Vestland ved settesfylkesmann for endeleg handsaming.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 25/2 Adresse: Reikeråsvegen 140

Tiltakshavar/eigar: Herleif Kåre Tvedt

Ansvarleg søkjar: Espen Tvedt etter fullmakt datert 04.11.18

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Det er gjeve utsett iverksetting i brev datert 11.04.19.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av bustad nr. 2 på eigedom gbnr. 25/2. Den omsøkte parsellen er oppgjeve å ha eit samla areal på om lag 1750 m² slik det går fram av situasjonskart datert 04.11.18, dagsett 23.01.19. Bustaden som har adresse Reikeråsvegen 140, vart godkjend oppført i 1976.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA).

Det vart gjeve dispensasjon og løyve til frådeling av bustad nr. 2 i vedtak datert 27.03.19. Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Vestland den 11.04.19, klagen er rettidig.

Planstatus

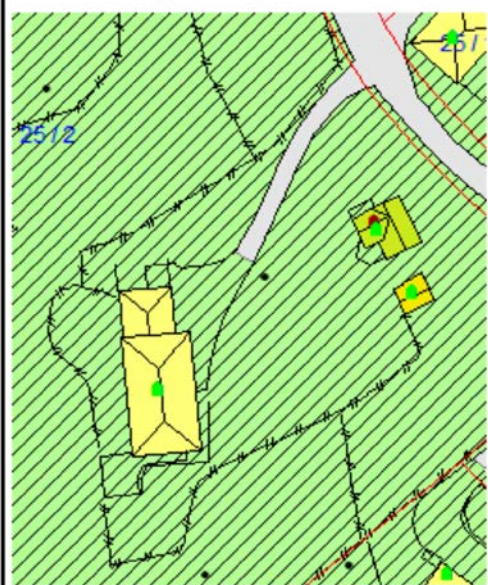
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med omsynssone Landbruk.

Store deler av arealet som er søkt frådelt er på NIBIOs gårdskart klassert som bygd areal, medan noko av arealet er klassert som overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Omsøkt frådeling krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet. Frådelinga krev og løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

Kart/Foto

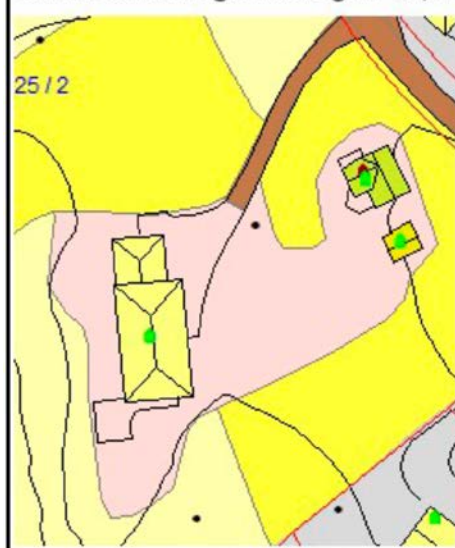
Utsnitt KPA gbnr. 25/2



Utsnitt Orthofoto 2015 gbnr 25/2



Utsnitt kart AR5 gårdskart gbnr 25/2

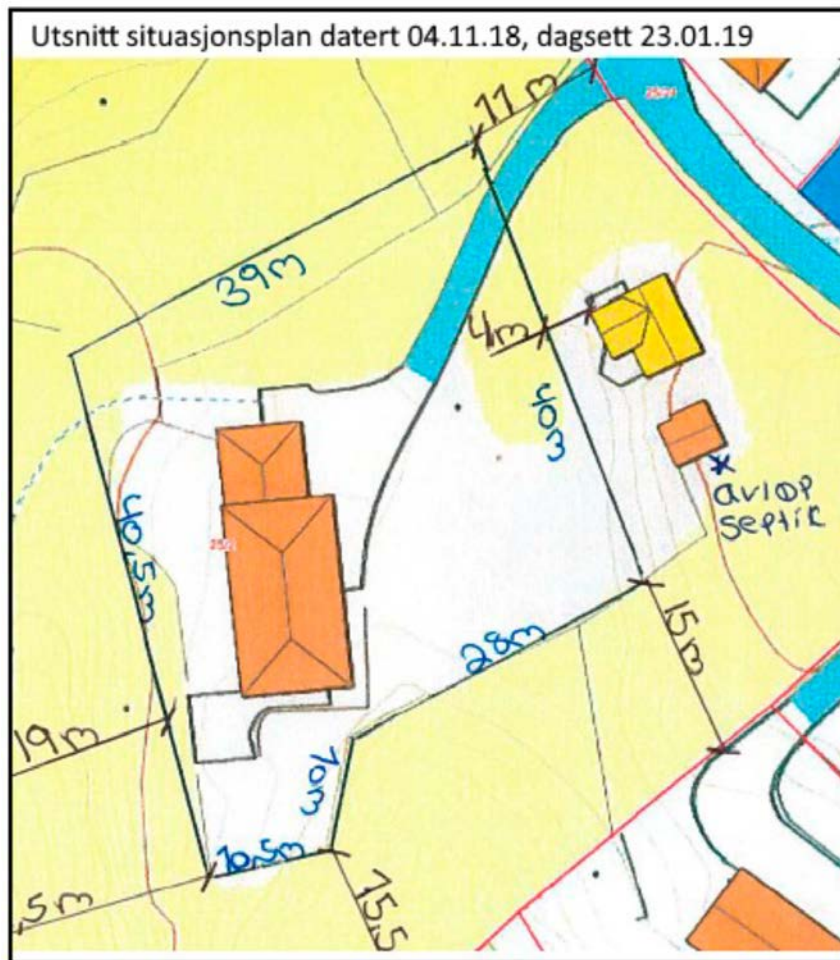


Utsnitt skråfoto 2011 gbnr 25/2



Utsnitt skråfoto 2012 gbnr 25/2





Klage

Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 10.04.19 klagt på dispensasjon til frådelling:

(...)Vi viser til brev frå kommunen datert 01.04.19. Saka gjeld dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustad på gnr. 25 bnr. 2. Den omsøkte parsellen er oppgjeve å ha eit samla areal på om lag 1750 m².

Fylkesmannen i Vestland klagar på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak av 27.03.2019, saknr. 037/19.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i

arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå

omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 15.02.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr to på garden. Den omsøkte tomte vil føre til omdisponering av dyrka mark i form av overflatedyrka mark og innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera mindre enn 4000 daa dyrka eller dyrkbar mark i året. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering.

Frådelinga vil også føre til uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ved ein frådeling vil bustaden verte fritt omsetjelege og liggje med dyrka mark på alle kantar. Bustader i nær tilknytning til

jordbruksdrift er ofte forbunde med konfliktar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også peike på at bustaden ligg midt i omsynssone landbruk. Området er del av eit større samanhengande jordbruksområde. Ein skal vere varsam med frådeling i slike områder.

Fylkesmannen rår ifrå frådeling av hus nr. 2 på gnr. 25 bnr. 2.»

Vi registrert at kommunen ikkje er samd i vår vurdering i saka, i hovudsak fordi bustaden ligg der i dag og ikkje ligg nær driftsbygninga eller har tilkomstveg forbi driftsbygninga. Fylkesmannen vil presisere at ein fritt omsetjeleg bustad inne på landbruksareal, med dyrka mark på alle sider, vil kunne føre til vesentleg større driftsulempar enn eit bustadhus knytt til garden.

Vi vise også til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Lindås og frå

Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert

gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 27.03.2019, saknr. 034/19.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.(...)

For klage i heilskap viser vi til vedlegg i saka.

Tilsvar

Klage vart oversendt tiltakshavar/søkjar som har komt med tilsvar til klagen i brev datert 06.05.19:

(...)Eg registrerer at Fylkesmannen rår ifrå frådeling med bakgrunn i at det ikkje ligg føre ei overvekt av grunnar for dispensasjon i denne saka.

Som ansvarleg søkjar og talsmann for grunneigar, meiner eg at det er overvekt av grunnar for å dispensere i denne saka.

Innmarksbeite på garden er i ferd med å gro att og kulturlandskapet forfell. Det er fleire år sidan det

var dyr som beita på innmarka og me ser kor fort det gror att.

Den eldste sonen til grunneigar har eit ynskje om å gjere noko med dette og samarbeider med ein lokal bonde som har investert i villsau for å halde beiteområda nede. Sonen ynskjer å byggje opp ein flokk som kan beite ned og halde ved like beita på gbnr 25/2 og ynskjer difor å ta over

grunnen for å

investere i denne type drift.

For å investere fritida si i å rive ned og setje opp nye gjerde langs beita på garden og få beitedyr på

innmarksbeita, har eldste sonen til grunneigar eit ynskje om å overta gardsbruket. Han bur 50m

nedanfor huset som det er ynskje om å dele frå. Der bur han saman med sambuar og 2 bom som alle er interessert i å bygge opp ein flokk og drive med villsau på garden.

Grunneigar ynskjer sjølv sagt å eige huset sitt slik han alltid har gjort og ynskjer å dele frå huset som er nummer 2 på garden. Sjølv om han og kona har mange år att, føler dei seg for gamle til å starte opp att med drift på garden sjølv. Grunneigar er redd for at garden forfell og at ny drift ikkje er realistisk å få til dersom sonen må vente til det er naturlege årsaker til overtaking.

Det er få som ynskjer å investere i noko dei ikkje eig. Om hus 2 vert delt frå og garden overført til

neste generasjon, vil ein få aktiv gårdsdrift og kulturlandskapet vert vedlikehalda.

Me hadde tru på at landbruksmynde i Vestland fylke ynskjer at det skal vere drift på gardsbruka slik at ikkje landskapet gror att og bygdene dør ut. Slik me ser det, er klagen av ein slik art at fylket heller

ynskjer nedlagte gardsbruk enn aktivt landbruk i Nordhordland.

Garden er så liten at ein ikkje kan livnære seg av drift åleine og den er ikkje stor nok til å kunne

overførast på odel. Uavhengig av kva som skjer i framtida, er det ikkje behov for ein

generasjonsbustad, hus nummer 2, for å kunne oppretthalde ei sikker drift på dette gardsbruket.

Viser og til Landbrukssjefen si uttale datert 11.03.2019

Deler av områda rundt eigedomen som er teikna inn på situasjonskartet for frådelinga av bustaden er

på gardskartet merka som overflatedyrkajord og innmarksbeite.

Det gule området som ligg ned mot 25/15 og 26/1 (vest) er svært bratt og består av fjell/berg. Dette

området er ikkje eigna til landbruksføremål og vil vere ei naturleg avgrensing av tomta.

Det arealet som ligg mot beitet (nord) er i dag nytta som plen for bustaden og er ikkje del av slåttemark. Det same gjeld området mot aust. Her er det skråning som i dag er å rekne som del av

hage/plen.

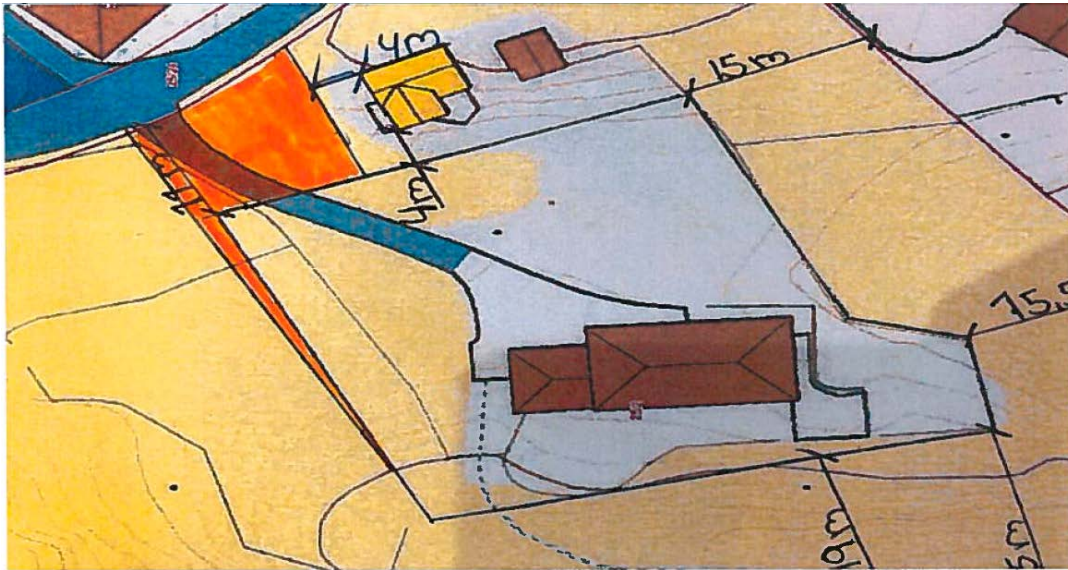


Dersom det er det som skal til er eg villig til å flytte grensa, for tomta som er søkt delt frå, ned mot

kommunevegen (markert oransje). Då vil det ikkje vere landbrukseigedom på alle 4 sidene av tomta.

Ei slik justering vil ikkje vere ei vesentlig endring eller ha innverknad på dei naboane som er varsla.

Eg vurderer det difor slik at det ikkje er naudsynt med ny nabovarsling.



Eg ynkjer i tillegg å peike på at det er fleire hus nummer 2 som er delt frå i same området. Alle desse

husa ligg med gardsdrift på alle kantar, så vidt meg bekjent har det aldri vore registert konfliktrar vedr

lukt og støy rundt gardsbruka / einebustadane som ligg i desse områda.

GBNR eg viser til på nabobruka er:

- 25/22 skilt frå 25/5
- 25/11 skilt frå 25/2
- 25/23 skilt frå 25/3
- 24/145 skilt frå 24/3
- 24/152 skilt frå 24/5
- 24/138 skilt frå 24/4

Lindås kommune slår sjølv fast i kommuneplanen sin samfunnsdel at det er ei utfordring at enkelte bygder er prega av fråflytting. (side 10) Dette har ein vidare sagt at ein skal løyse blant anna gjennom strategi 32 i same plan gjennom å «leggje til rettefor LNF spreidd og

spreidd bustadbygging på bygdene».

Kløve/ Fammestad /Grover prega av fråflytting samt ein aukande gjennomsnittsalder og kan såleis sjåast som ein av dei omtala bygdene.

Ei frådelling av tomta som søkt om vil bidra til at ein ny familie kan etablere seg i krinsen samstundes som kulturlandskapet og garden vert ivareteke. Ei frådelinga vil difor vera i tråd med kommunen sin overordna plan slik eg ser det.(...)

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

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaming av søknaden og legg denne til grunn for handsaming av klagen frå Fylkesmannen i Vestland.

Følgjande vurdering vart gjort:

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

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen

sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

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

Eigedom ligg innanfor omsynssone H510_oL09 som strekker seg over området Fammestad-Tveitegrend. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedom gbnr 25/2 har eit totalareal på 227,4 dekar. Av dette er 22,2 dekar full- og overflatedyrka jord. 41,9 dekar er innmarksbeite. Det er vidare 137 dekar produktiv skog, 22 anna utmark og 4,3 dekar bygg/tun/hage.

Det er i dag to våningshus og ein driftsbygning på eigedom. I tillegg er det ein del mindre garasjebygg/uthus.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endre bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i liten grad medføre negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden er plassert om lag 80 meter frå driftsbygningen på eigedom i luftline og på nedsida av kommunal veg i høve gardstunet på bruket, tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

Bustadhuset er ein ressurs for landbrukseigedom dersom det er ynskje/behov for at to generasjonar skal bu på garden. Det er i dag ikkje registerert sjølvstendig drift på garden.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte

parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføra driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Vestland har i skriv datert 15.02.2019 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådelling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådellinga vil føra til ei uheldig oppdeling av landbrukseigedomen og at ein vil måtte rekna med driftsulempar for landbruket i eit langsiktig perspektiv. Det er vidare vist til at ein frådelt bustad vil vera eit fritt omsetteleg objekt, og at bustadar i nær tilknytning til landbruksdrift ofte er forbundne med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta.

Kommunen er i denne saka av den oppfatning at dei forhold som fylkesmannen tek opp i mindre grad gjer seg gjeldande for den omsøkte parsellen. Delinga gjeld parsell med eksisterande bustad og vil ikkje endra bruken av arealet. Eigedomen vil ikkje i det vesentlege leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, og bustaden ligg om lag 80 meter frå driftsbygningen på bruket og tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/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.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Delar av arealet til den omsøkte parsellen er registert med overflate dyrka mark. Administrasjonen har sett på om ein skal redusere arealet nord for bustaden noko, men har komt fram til at omsøkt frådelling gjev den nye parsellen hensiktsmessige grenser og at ein eventuell avgrensing av parsellen i høve tilkomstveg vil gje ei uhensiktsmessig utforming av parsellen.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 25/2, og private anlegg for vassforsyning og avløp. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa, skal liggja føre før oppretting av parsellen kan gjennomførast. Dersom private anlegg for vatn og avløp er plassert på gbnr 25/2 må erklæringa også omfatta desse anlegga. Det må vidare dokumenterast rett til bruk av felles privat vasskjelde.

Søknaden om frådelling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 04.11.18, dagsett 23.01.19. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.(...)

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn for handsaming av klagen og kan ikkje sjå at det har kome fram moment i saka som ikkje var kjend på vedtakstidspunktet og som tilseier ei anna vurdering av saka.

Administrasjonen vil likevel kommentere følgjande tilhøve:

Tiltakshavar sin representant har i tilsvar til klagen vist til 6 delingssaker. Slik kommunen forstår tilsvaret er dette for å bygge opp under at det ikkje har oppstått konflikt mellom frådelt bustadar og landbruksdrift i tidlegare delingssaker i nærområdet til den omsøkte parsellen

- Delingssak gbnr 25/2 oppretta gbnr. 25/22

Gbnr. 25/22 er etablert 22.10.1974 som ein ubygd bustadtomt. Frådeling etter eldre regelverk.

- Delingssak gbnr. 25/2 oppretta gbnr. 25/11

Gbnr 25.11 er ein ubygd eigedom etablert 07.01.1929.

- Delingssak gbnr 25/3 oppretta 25/23

Gbnr. 25/23 er etablert 11.05.1981 som ein ubygd bustadtomt. Frådeling etter eldre regelverk.

- Delingssak gbnr 24/3 oppretta 24/145

Vedtak i Plan- og miljøutvalet 22.11.2006, handsama etter eldre lovverk.

- Delingssak gbnr 24/5 oppretta 24/152

Vår saksreferanse 2011/2150. Eigedom gbnr 24/152 vart oppretta som frådeling av bustad nr. 2, frå gbnr. 24/5. Vedtak fatta av Plan- og miljøutvalet den 28.03.12 til oppretting av ein bygd parsell på 1900 m2. Fylkesmannen varsla overprøving av vedtaket, men etter synfaring valgte fylkesmannen å ikkje klage på vedtaket.

- Delingssak gbnr 24/4 oppretta 24/138

Gbnr. 24/138 er ein vegparsell og er ikkje samanliknbar.

- Delingssak gbnr 25/2 oppretta 25/11

Gbnr. 25/11 er ein ubygd eigedom etablert 07.01.1929, og er ikkje samanliknbar.

Sakene det vert vist til er av eldre dato og ut av dei 6 sakene er det delingssak i samband med oppretting av gbnr. 24/152 gjennomført i nyare tid og som til dels er samanliknbar med omsøkt frådeling.

Når det gjeld fylkesmannen si vurdering av at saka kan gje presedens for andre saker er

administrasjonen av den oppfatning at sakshandsaminga er gjort etter ei konkret vurdering av dei

forhold som gjer seg gjeldande på staden og at saka på denne måten ikkje vil gje presedens for andre

saker.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt vekt på at delinga i dette tilfelle ikkje vil gje

særlege ulemper. Ut frå forhold på staden og faktiske tilhøve vil derimot ei deling i dette tilfelle

kunne leggja til rette for framtidig drift, jf. landbruksavdelinga si vurdering av saka. Det forhold at det

er vurdert at omsynet bak LNF-føremålet heller ikkje vert sett til side talar for ei deling slik det er søkt

om.

På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom ligg føre. Administrasjonen rår til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [18/3758](#)