



Innkalling av Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 18.09.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 12.30

Eventuelle forfall må meldast til epost: Folkevalde@lindas.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar:

Kl. 08.30 Avreise frå Nordhordlandshallen
kl. 09.15 - Risa sak 079/19
ca kl.. 10.45 - Feste kai sak 080/19.

Sakliste

Saknr	Tittel
075/19	Godkjenning av innkalling og saksliste
076/19	Godkjenning av møteprotokoll - 19.06.2019
077/19	Delegerte saker
078/19	Referatsaker
079/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai, flytebrygge og veg - gbnr 123/45 Risa
080/19	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201609
081/19	Lonena områdeplan - framlegg til 2. gongshandsaming - plan-ID 1263-201610
082/19	Søknad om dispensasjon frå føresegn § 4.33 for oppføring av 2 naust - gbnr 83/1 Spjotøy
083/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne
084/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare
085/19	Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt med etablert gardstun - 126/3 Hope
086/19	Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 52/2 Berge
087/19	Mellombels dispensasjon for etablering av flytebrygge til Lindås Sjøsluser - gbnr 83/3 Spjotøy
088/19	Dispensasjon for etablering av flytekai/bølgedempar - gbnr 195/170 Leiknes
089/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)

090/19	Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås
091/19	Klage på vedtak om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av kai og flytebryggje med tilkomst - gbnr 141/67 Kvamme nedre
092/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av altan- gbnr 185/202 Isdal
093/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust
094/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje - gbnr 217/23 Romarheim
095/19	Detaljplan Stølsmarka - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263 - 201607

10. september 2019

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
075/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar		ArkivsakID
Nora Gjerde		19/2466

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
076/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tove Mette Arnø Fyllingen	19/2466

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 19.06.2019

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 19.06.2019
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 11.00 - 19.10

Synfaringar:

-Kvamme nedre, sak 060/19.
-Isdalstø, sak 061/19.

Merknader:

J. Herland-Sp kom under handsaming av sak 057/19.
V. Wergeland-Krf gjekk etter handsaming av sak 063/19.

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvalsleiar
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Jørgen Herland	SP	Nestleiar
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
Karl Vågstøl	H	Medlem

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Oddvar Øvreås (sak 067/19)	FRP	
Anne Julie Hetland	H	Karl Vågstøl

Følgjande frå administrasjonen møtte: Hans Kristian Dolmen-rådgjevar Plan, Hogne Haugsdal-ass. rådmann, Kaia M. Amland-rådgjevar Plan, Marte H Eriksrud-rådgjevar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Sondre S. Haugen-rådgjevar Plan, Terje Villanger-ingeniør Geodata, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
056/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
057/19	Godkjenning av møteprotokoll
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

056/19: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring rekkefølge saksliste: 056, 057, 058, 059, 067, 068, 065, 073, 060, 061, 062, 066, 069, 070, 071, 072, 074, 063, 064/19.

Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 056/19 VEDTAK:

Innkalling og saksliste er godkjent

057/19: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 15.05.2019 og 29.05.2019 vert godkjent, samrøystes.

PM - 057/19 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 15.05.2019 og 29.05.2019 er godkjent.

058/19: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 058/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

059/19: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 059/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

060/19: 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.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Fellesframlegg v/M.Knudsen-Krf:

PMU gir klagar medhald. Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme

PMU gir dispensasjon fra byggforbudet i 100 meterbeltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge. Det blir og gitt dispensasjon for etablering av bygg som samsvarer med formålet. Det blir også gitt dispensasjon for flytting av parkeringsplass P7 i samsvar med søknad.

Tiltakshavar kan etablere kai og flytebrygge på nær 2 båtplasser med tilkomst. Det overskrider ikkje antal som ligg i plan innafor området SBH2 som er satt av til småbåthavn.

Gbnr 141/67 som er sett av til fritids- og turisme har dårleg tilkomst frå land. Det vil være svært utfordrande å oppfylle krav til universell utforming utan å gi tilgang frå sjø. Det er bratt og smal vei som fører opp til parkeringsplass. Det er ein eigedom som treng adkomst frå sjø.

Det komplimenterer aktivitet i området både med annen fritids- og turistvirksomheit og tilgang til friområdet.

Omsøkt tiltak ligg inneklemt i eit allerede utbygd område. Det forringer ikkje tilgang og ligg ikkje innanfor funksjonell strandsone.

Vi kan ikkje sjå at byggegrensa har ei praktisk betydning i byggeområdet. Dette rammer urettvis for dei som har tomt innanfor reguleringsplanen. Kommunedelplan er under rulling og her vil byggegrense bli satt i samsvar med byggeformål i plan. Dispensasjonen setter ikkje planens formål til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også med omsyn til HMS.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 060/19 VEDTAK:

PMU gir klagar medhald. Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme

PMU gir dispensasjon fra byggforbudet i 100 meterbeltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge. Det blir og gitt dispensasjon for etablering av bygg som samsvarer med formålet. Det blir også gitt dispensasjon for flytting av parkeringsplass P7 i samsvar med søknad.

Tiltakshavar kan etablere kai og flytebrygge på nær 2 båtplasser med tilkomst. Det overskrider ikkje antal som ligg i plan innafor området SBH2 som er satt av til småbåthavn.

Gbnr 141/67 som er sett av til fritids- og turisme har dårleg tilkomst frå land. Det vil være svært utfordrande å oppfylle krav til universell utforming utan å gi tilgang frå sjø. Det er bratt og smal vei som fører opp til parkeringsplass. Det er ein eigedom som treng adkomst frå sjø.

Det komplimenterer aktivitet i området både med annen fritids- og turistvirksomheit og tilgang til friområdet.

Omsøkt tiltak ligg inneklemt i eit allerede utbygd område. Det forringer ikkje tilgang og ligg ikkje innanfor funksjonell strandsone.

Vi kan ikkje sjå at byggegrensa har ei praktisk betydning i byggeområdet. Dette rammer urettvis for dei som har tomt innanfor reguleringsplanen. Kommunedelplan er under rullering og her vil byggegrense bli satt i samsvar med byggeformål i plan. Dispensasjonen setter ikkje planens formål til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også med omsyn til HMS.

061/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Isdalstø kai-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 rekkefølgjekrav 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 følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.

Felesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeve i føresegna §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i reguleringsplan Isdalstø kai/planid.: 1263-200706 med følgjande vilkår.

1. Det skal tinglysast rett/hefte på gbnr 137/259 som gjev ålmenta rett til bruk av kaifront til kyststi. Kyststien skal ha ein hindringsfri breidde inntil 1,5 meter og leggst yst på kaien.

2. Det skal etablerast bru/landgang frå kai på gbnr137/259 og over til friområdet i Alverneset gbnr 137/799 med breidde 1,5 m.

Bru/landgang skal vere ein del av kyststien og skal sikre tilkomst friområde og kyststien i Alverneset

Etter ei samla vurdering er fordelane er klårt større enn ulempene.

Grunngjeving for vedtaket:

Eksisterande reguleringsplan for Isdalstø vanskeleg å realisere i sin noverande form.

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. Dispensasjonen vil gi ein sikrare tilkomst til desse areala.

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

Løysinga sikrar ålmenta areal til «kyststi» over kaiområde BFK1 og i det 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.

Næringsdelen av bygget BFK1 (kjellar) vil framleis vere ein del av/deltakar i Isdalstøplanen, slik at dispensasjonen ikkje set intensjonane i Isdalstøplanen til side. Det at ein med ein dispensasjon flyttar 11 parkeringsplasser til Alverneset, gjer det enklare å i framtida stetta parkeringskrava i Isdalstøplanen.

Dispensasjonen sikrar betre og tryggare allmenn tilgjenge til offentleg bade- og friluftsområde. Samt hjelper til med framdrift i etablering av samanhengande kyststi.

Dei andre deltakarane/utbyggarane i Isdalstøplanen støttar fullt ut løysinga.

Det ligg ikkje føre merknader til løysinga frå naboar i Isdalstøplanen eller Alvernesetplanen.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 061/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i føresegna §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i reguleringsplan Isdalstø kai/planid.: 1263-200706 med følgjande vilkår.

1. Det skal tinglysast rett/hefte på gbnr 137/259 som gjev ålmenta rett til bruk av kaifront til kyststi. Kyststien skal ha ein hindringsfri breidde inntil 1,5 meter og leggst yst på kaien.

2. Det skal etablerast bru/landgang frå kai på gbnr137/259 og over til friområdet i Alverneset gbnr 137/799 med breidde 1,5 m.

Bru/landgang skal vere ein del av kyststien og skal sikre tilkomst friområde og kyststien i Alverneset

Etter ei samla vurdering er fordelane er klårt større enn ulempene.

Grunngjeving for vedtaket:

Eksisterande reguleringsplan for Isdalstø vanskeleg å realisere i sin noverande form.

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. Dispensasjonen vil gi ein sikrare tilkomst til desse areala.

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

Løysinga sikrar ålmenta areal til «kyststi» over kaiområde BFK1 og i det 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.

Næringsdelen av bygget BFK1 (kjellar) vil framleis vere ein del av/deltakar i Isdalstøplanen, slik at dispensasjonen ikkje set intensjonane i Isdalstøplanen til side. Det at ein med ein dispensasjon flyttar 11 parkeringsplasser til Alverneset, gjer det enklare å i framtida stetta parkeringskrava i Isdalstøplanen.

Dispensasjonen sikrar betre og tryggare allmenn tilgjenge til offentleg bade- og friluftsområde. Samt hjelper til med framdrift i etablering av samanhengande kyststi.

Dei andre deltakarane/utbyggerane i Isdalstøplanen støttar fullt ut løysinga.

Det ligg ikkje føre merknader til løysinga frå naboar i Isdalstøplanen eller Alvernesetplanen.

062/19: Sambandet Vest – varsel om oppstart av kommunedelplan og planprogram på høyring og offentleg ettersyn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet legg framlegg til planprogram for kommunedelplan Sambandet Vest ut på høyring og offentleg 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.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Anita Høgquist-H var ikkje tilstades under avrøysting i denne saka.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster (mot A. Dyngen-Uavh).

PM - 062/19 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet legg framlegg til planprogram for kommunedelplan Sambandet Vest ut på høyring og offentleg 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.

063/19: 1.gongs handsaming av kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, planID 1263-201701

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 offentleg ettersyn.

.....

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg:

Rådmannen sitt framlegg med endringar:

Innspel/tema	Vedtak
BN1 Næring	Samrøystes vedtak. Legg inn samanhengande industriområde; heile omsøkt areal, inkludert ny avgrensing i sør
BN2 Næring	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
BN3 Næring	Samrøystes vedtak. Sett av areal til gang- og sykkelveg langs E39.
BN4 Næring	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
LNF_SN5 A og B	Fleirtalet mot 2 stemmer; Ståle Hauge (Ap) og Bernt Risøy (KrF). Støtter administrasjonen om å ta inn areal vist i KU.
LNF_SB1	Fleirtalet mot 2 stemmer; Malin (KrF) og Bernt Risøy (KrF). Legg inn areal vist i KU.
LNF_SB2	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
B1 Bustad	Fleirtalet mot 1 stemme; Andreas Dyngen (Uavh.). Støtter administrasjonen om ikkje å ta inn areal vist i KU.
B4 Bustad	Fleirtalet mot to stemmer; Ståle Hauge (Ap) og Andreas Dyngen (Uavh.). Støtter administrasjonen om ikkje å ta inn areal vist i KU.
B6 Bustad	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
B7 Bustad	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
B8 Bustad	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU, med unntak av areal i nord ved E39.
B9 Bustad	Fleirtalet mot tre stemmer; Ingrid J. Fjeldsbø (Høgre), Gro Anita Høgquist (Høgre) og Anne Julie Hetland (Høgre). Støtter administrasjonen om ikkje å ta inn areal vist i KU.
Naust 1	Malin Helene Knudsen (KrF) inhabil i saka. Samrøystes vedtak. Ta inn areal vist i KU, med plankrav.
Naust 2	Fleirtalet mot fire stemmer; Ingrid J. Fjeldsbø (Høgre), Gro Anita Høgquist (Høgre), Anne Julie Hetland (Høgre) og Andreas Dyngen (Uavh.). Støtter administrasjonen om ikkje å ta inn areal vist i KU.
Alversund bru og sentrumsføremaal	Samrøystes vedtak. Endre området rundt Gabben til næringsområde.
G1 Grønnstruktur	Samrøystes vedtak. Arealet vert liggande som offentleg eller privat tenesteyting.
Omsynssone friluftsliv og føresegnsområdet	Samrøystes vedtak. Juster føresegnsområdet til å inkludere sti over Indregardsfjellet. Adm. mandat til å finne løysing.
Temakart grøntstruktur	Samrøystes vedtak.

	Ønskjer at temakart grøntstruktur vert lagt inn som ein del av planforslaget. Kartet må justerast jamfør relevante vedtak som har konsekvens for grøntstruktur.
Omsynssone Isdalsgardane	Samrøystes vedtak. Tas ut av planen.
Innspel frå Hogne Ap	Samrøystes vedtak. Leggje inn del av Lindås kommune sin eigedom Gbnr 137/13 som friområde. Areal kan nyttast av barnehage. Utvide grøntområde som sikrer stien, og kopling til urban korridor gjennom næringsområde. Friområde, også på det som kommunen eiger som ligg som gult. Føresegn om at det grøntarealet kan inngå i reguleringsplan på det gule. Sette plankrav og at det skal reguleres saman. Må formulere krav i føresegna; friområde med same føresegn som Lonena; gapahuk, bål plass, treningsapparat.
Endring av føresegner felles for KDP og KPA	Rekkefølgjekrav for fv 404 Båndleggingssone for E39(H710)

PM - 063/19 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 i 8 veker på følgende vilkår og endringar:

Innspel/tema	Vedtak
BN1 Næring	Legg inn samanhengande industriområde; heile omsøkt areal, inkludert ny avgrensing i sør.
BN2 Næring	Legg inn areal vist i KU.
BN3 Næring	Sett av areal til gang- og sykkelveg langs E39.
BN4 Næring	Legg inn areal vist i KU.
LNF_SB1	Legg inn areal vist i KU.
LNF_SB2	Legg inn areal vist i KU.
B6 Bustad	Legg inn areal vist i KU.
B7 Bustad	Legg inn areal vist i KU.
B8 Bustad	Legg inn areal vist i KU , med unntak av areal i nord ved E39.
Naust 1	Ta inn areal vist i KU, med plankrav.
Alversund bru og sentrumsføremål	Endre området rundt Gabben til næringsområde.
G1 Grønstruktur	Arealet vert liggande som offentlig eller privat tenesteyting.
Omsynssone friluftsliv og føresegnsområdet	Juster føresegnsområdet til å inkludere sti over Indregardsfjellet. Adm. mandat til å finne løysing.
Temakart grøntstruktur	Ønskjer at temakart grøntstruktur vert lagt inn som ein del av planforslaget. Kartet må justerast jamfør relevante vedtak som har konsekvens for grøntstruktur.
Omsynssone kulturmiljø Isdalsgardane	Tas ut av planen.
Innspel frå Hogne, Ap	Leggje inn del av Lindås kommune sin eigedom Gbnr 137/13 som friområde.

Endring av føresegner felles for KDP og KPA	Rekkefølgekrav for fv 404 Båndleggingssone for E39(H710)
---	---

064/19: Arealdelen av kommuneplanen 2019-2031 - 1. gangs handsaming - planid 1263-201805

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.

.....

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg:

Rådmannen sitt framlegg med endringar:

Innspel/tema	Vedtak
B 1 Bustad	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
BN 2 Næring	Fleirtalet mot 2 stemmer; Gro Anita Høgquist (Høgre) og Anne Julie Hetland (Høgre). Støtter administrasjonen om å ikkje ta inn areal som vist i KU.
BAB 3	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU. Opphev reguleringsplan Nappane gbnr. 129/5 (planid 1263-19012007).
BAB 4	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU.
BN 4 Næring	Samrøystes vedtak. Utvid arealet til formålsgrense mot E39.
B 7 Bustad	Fleirtalet mot 2 stemmer; Gro Anita Høgquist (Høgre) og Anne Julie Hetland (Høgre). Støtter administrasjonen om å ikkje ta inn areal som vist i KU.
B 8 Bustad	Samrøystes vedtak.

	Legg inn areal vist i KU.
B 9 Bustad	Fleirtalet mot 2 stemmer; Gro Anita Høgquist (Høgre) og Anne Julie Hetland (Høgre). Støtter administrasjonen om å ikkje ta inn areal som vist i KU.
BN 5 Næring	Fleirtalet mot 3 stemmer; 2 stemmer for å ta inn areal vist i KU - Bent Risøy (KrF) og Marlin Helene Knudsen (KrF). 1 stemme for å ta inn område A - Andreas Dyngen (Uavh.) Støtter administrasjonen om å ikkje ta inn areal som vist i KU.
B 10 Bustad	Fleirtalet mot 2 stemmer; Gro Anita Høgquist (Høgre) og Anne Julie Hetland (Høgre). Støtter administrasjonen om å ikkje ta inn areal som vist i KU.
B 11 Bustad	Samrøystes vedtak. Legg inn areal vist i KU, men unntak av areal som ligg i LNF-spreidd bustad.
BAB 11	Samrøystes vedtak Legg inn areal vist i KU.
BAB 15	Samrøystes vedtak Legg inn heile areal som vist i KU, minus bratt skråning mot veg. Opne for naust ved sjø.
B 18 Bustad	Samrøystes vedtak Legg inn omsøkt areal som LNF-spreidd bustad med 3 einingar, minus bratt område aust for gbnr. 217/78. Bustadareal vert endra frå bustad til LNF- spreidd bustad.
LSN 15	Samrøystes vedtak Legg inn areal vist i KU.
LNF-spreidd bustad Åsgard vest	Samrøystes vedtak Endre tilbake til bustad
LNF-spreidd bustad Gardvik-Li	Samrøystes vedtak Endre tilbake til bustad.
LNF-spreidd bustad Eikanger nord, sør A, og sør B	Samrøystes vedtak. Slå saman til eit LNF-spreidd bustad område med opning for 6 einingar i planperioden.
LNF-spreidd bustad Eikanger sør C	Samrøystes vedtak. Endre tilbake til bustad.
LNF-spreidd bustad Fjellsbø	Samrøystes vedtak. Ta inn igjen LNF-spreidd bustadområdet på Fjellsbø, men ta vekk bratt areal, opne opp for 4 einingar i planperioden.
LNF-spreidd bustad Eidatræet	Samrøystes vedtak. Ta inn igjen LNF-spreidd bustadområdet på Eidetræet med opning for 1 eining i planperioden.
LNF-spreidd bustad Eknes	Samrøystes vedtak. Ta inn igjen LNF-spreidd bustadområdet på Eknes med opning for 6 einingar i planperioden.
Føresegn KDP KAA og KPA	Endring i rekkefølgekrav fv. 404

Føresegn KDP KAA og KPA	Endring i føresegn til bandleggingssone KDP E39
----------------------------	---

PM - 064/19 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 i 8 veker med følgende vilkår og endringar:

Innspel/tema	Vedtak
B 1 Bustad	Legg inn areal vist i KU.
BAB 3	Legg inn areal vist i KU. Opphev reguleringsplan Nappane gbnr. 129/5 (planid 1263-19012007).
BAB 4	Legg inn areal vist i KU.
BN 4 Næring	Utvid arealet til formålsgrense mot E39.
B 8 Bustad	Legg inn areal vist i KU.
B 11 Bustad	Legg inn areal vist i KU, men unntak av areal som ligg i LNF-spreidd bustad.
BAB 11	Legg inn areal vist i KU.
BAB 15	Legg inn heile areal som vist i KU, minus bratt skråning mot veg. Opne for naust ved sjø.
B 18 Bustad	Legg inn omsøkt areal som LNF-spreidd bustad med 3 einingar, minus bratt område aust for gbnr. 217/78. Bustadareal vert endra frå bustad til LNF-spreidd bustad.
LSN 15	Legg inn areal vist i KU.
LNF-spreidd bustad Åsgard vest	Endre tilbake til bustad
LNF-spreidd bustad Gardvik-Li	Endre tilbake til bustad.
LNF-spreidd bustad Eikanger nord, sør A, og sør B	Slå saman til eit LNF-spreidd bustad område med opning for 6 einingar i planperioden.
LNF-spreidd bustad Eikanger sør C	Endre tilbake til bustad.
LNF-spreidd bustad Fjellsbø	Ta inn igjen LNF-spreidd bustadområdet på Fjellsbø, men ta vekk bratt areal, opne opp for 4 einingar i planperioden.
LNF-spreidd bustad Eidatræet	Ta inn igjen LNF-spreidd bustadområdet på Eidetræet med opning for 1 eining i planperioden.
LNF-spreidd bustad Eknes	Ta inn igjen LNF-spreidd bustadområdet på Eknes med opning for 6 einingar i planperioden.
Føresegn KDP KAA og KPA	Endring i rekkefølgekrav fv. 404
Føresegn KDP KAA og KPA	Endring i føresegn til bandleggingssone KDP E39

065/19: Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201609

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

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå V. Wergeland-Krf:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot (A. Høgquist-H, I. Fjeldsbø-H)

PM - 065/19 VEDTAK:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

066/19: Detaljplan Lindås barnehage - 2.gangs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201803

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 (11.09.18)
 - b. Føresegner (6.6.2019)
 - c. Plankart (14.11.2018) i målestokk 1:1000 på A2

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PM - 066/19 INNSTILLING:

Innstilling frå Plan- og miljøutvalet - 19.06.2019:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Lindås barnehage, 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 målestokk 1:1000 på A2

067/19: Detaljplan Midtgard - Søknad om endring - Godkjenning - planID 1263-20051512

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

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

A. Dyngen-Uavh stilte spørsmål om gildskap grunna eigarskap i området. Utvalet vurderte han som ugild i handsaming av denne saka og O. Øvreås-Frp møtte som vara. Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 067/19 VEDTAK/INNSTILLING/UTTALE:

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

068/19: Detaljplan Nystøltunet - 2.gongs handsaming - Eigengodkjenning av plan - planID 1263-201603

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)

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 068/19 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 19.06.2019:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Nystøltunet, 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)

069/19: Detaljplan Øvre Tveiten - Oppstart - Avgrensing planområde - planID 1263-201903

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

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 069/19 VEDTAK:

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

070/19: Dispensasjon frå LNF-spreidd 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- spreidd 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 avkøyrsl til fylkesveg 394 frå Statens Vegvesen skal ligge føre før søknad om igangsetting (IG).

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande minirensanlegg , 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 - minirensanlegg.
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 følgande ligge føre:

1. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett for naudsynte 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 betryggande og tilstrekkeleg drikkevatn, samt sløkkevatn, jf. pbl. § 27-1.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande 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.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 070/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2, jf. § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), vert det gjeve dispensasjon frå LNF- spreidd 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 avkøyrsløve til fylkesveg 394 frå Statens Vegvesen skal ligge føre før søknad om igangsetting (IG).

Dispensasjonen omfattar også etablering av tilhøyrande minirensanlegg , 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 - minirensanlegg.
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 følgande ligge føre:

1. Oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett for naudsynte 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 betryggande og tilstrekkeleg drikkevatn, samt sløkkevatn, jf. pbl. § 27-1.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande 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.

071/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av kai, flytebrygge og veg - 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 følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå V. Wergeland-Krf:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 071/19 VEDTAK:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

072/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for plassering av einebustad med carport/garasje - gbnr 195/67 Leiknes

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 følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/M. Knudsen-Krf:

PMU tar klagen til følge. Det blir gitt dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for Fløsvika for plassering av einebustad med integrert carport/garasje.

Virkningen av ein frittstående carport/garasje og samanhengande carport/garasje vil være den same. Avstand til veg for tiltaket er lik det som er godkjent i søknad.

Dispensasjon set ikkje planens overordna mål med byggegrense til side.

Vi ser etter ei samla vurdering at fordelene er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke

PM - 072/19 VEDTAK:

PMU tar klagen til følge. Det blir gitt dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for Fløsvika for plassering av einebustad med integrert carport/garasje.

Virkningen av ein frittstående carport/garasje og samanhengande carport/garasje vil være den same. Avstand til veg for tiltaket er lik det som er godkjent i søknad.

Dispensasjon set ikkje planens overordna mål med byggegrense til side.

Vi ser etter ei samla vurdering at fordelene er klart større enn ulempene ved å gje dispensasjon.

073/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå tal bueiningar får rekkefølgjekrav slår inn - gbnr 202/3 Hjelmås

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.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå A. Dyngen-Uavh:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i Helleåsen/planid.: 1263- 19032007 § 2.1.1.1 og forståing av tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgekravet før Fv 391 skal vere utbetra, datert 06.05.19 vert endra. Klagen vert tatt til følge.

Det blir gitt medhald i klage med bygging av inntil 16 bueiningar totalt (både einebustader og einebustader med sekunderbustad) innanfor reguleringsplanen før rekkefølgekravet om fv 391 skal vere utbetra. Intensjonen i planen vert ikkje satt vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Grunngevinga går fram av vedtak datert 12.12.2018 saksnr. 154/18 i Plan- og miljøutvalet.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 073/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i Helleåsen/planid.: 1263- 19032007 § 2.1.1.1 og forståing av tal bustadar som kan førast opp innan unntaket i rekkefølgekravet før Fv 391 skal vere utbetra, datert 06.05.19 vert endra. Klagen vert tatt til følge.

Det blir gitt medhald i klage med bygging av inntil 16 bueiningar totalt (både einebustader og einebustader med sekunderbustad) innanfor reguleringsplanen før rekkefølgekravet om fv 391 skal vere utbetra. Intensjonen i planen vert ikkje satt vesentleg til side. Fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Grunngevinga går fram av vedtak datert 12.12.2018 saksnr. 154/18 i Plan- og miljøutvalet.

074/19: Klage på dispensasjon og løyve til frådelling av bustad nr. 2 - gbnr 25/2 Tvedt nedre**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 følge.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

19.06.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 074/19 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.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/2466

Delegerte saker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
540/18	Avslag på dispensasjon frå regulert byggjegrense mot veg for oppføring av garasje - gbnr 134/184 Hilland
442/19	Avslag på klage/søknad om fråfall/reduksjon av gebyr - gbnr 81/49 Risøy
443/19	Avslag på søknad om arealoverføring - gbnr 134/4 Hilland
418/19	Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne
483/19	Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomter - gbnr 215/2 Eidsnes ytre
449/19	Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av utebadstu - gbnr 188/512 Gjervik ytre
390/19	Avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø - gbnr 217/23 Romarheim
416/19	Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal
405/19	Avslag på søknad om frådeling av kårbustad - gbnr 148/7 Litleskare
491/19	Avvist søknad om deling/arealoverføring - gbnr 29/3 Hauge (Dalsgrend)
490/19	Avvist søknad om garasje - gbnr 139/102 Tveiten nedre
476/19	Delvis godkjend søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 40/2, 40/45 og 40/62 Hodneland
386/19	Dispensasjon for etablering av avløpsanlegg- gbnr 11/84 Hølleland
353/19	Dispensasjon for oppføring av nettstasjon - gbnr 42/3 Sæverås
373/19	Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for endra avkøyrsløse og avfallshandtering - gbnr 138/21 Tveiten øvre
358/19	Dispensasjon frå LNF - føremålet og pbl § 1-8 for oppføring av bod

	- gbnr 18/7 Toft
447/19	Dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av nettstasjon - gbnr 217/3 Romarheim
498/19	Dispensasjon frå plankrav og pbl § 1-8 for etablering av avløpsanlegg - gbnr 234/45 Eide ytre
351/19	Dispensasjon og endringsløyve for oppføring av carport - gbnr 196/111 Midtgård
388/19	Dispensasjon og legalisering av eksisterande terrasse samt løyve til oppføring av ny terrasse mot sjø - gbnr 61/16 Skotsund
398/19	Dispensasjon og løyve til endra plassering av bue i nedkøyringsrampe til parkeringskjellar - gbnr 188/323 Gjervik ytre
356/19	Dispensasjon og løyve til etablering av garasje - gbnr 134/184 Hilland
394/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av 8-mannsbustad Sundheim felt BK05 - gbnr 137/203 Alver
385/19	Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 102/19 Vabø
340/19	Dispensasjon og løyve til reparasjonsarbeid av fritidsbustad etter brann - gbnr 214/56 Fyllingsnes
412/19	Dispensasjon og løyve til å rive deler av driftsbygning, frittstående silo og tak over silo, oppføre ny garasje samt etablere ny avkøyrsløp og tilkomstveg - gbnr 172/4 Hopland
324/19	Dispensasjon og rammeløyve til etablering av bustadblokker Breimyra felt BB1 28 nye bueiningar - gbnr 137/109 Alver
434/19	Dispensasjon og rammeløyve til etablering av felles teknisk infrastruktur - gbnr 137/163 mfl Alver
400/19	Endring av ansvar i godkjend tiltak - gbnr 11/84 Hølleland
368/19	Endring av løyve VA til hytte - gbnr 62/53 Tofting
479/19	Endringsløyve for søknad om påbygg - gbnr 214/126 Fyllingsnes
453/19	Ferdigattest - gbnr 134/444 Hilland
367/19	Ferdigattest - gbnr 137/807 Alver
458/19	Ferdigattest - gbnr 195/76
460/19	Ferdigattest - gbnr 213/6 Eikanger nedre
415/19	Ferdigattest einebustad - gbnr 172/200 Hopland
496/19	Ferdigattest for Johan Sverdrup oljerøyr - sak 3A - gbnr 127/96 Mongstad
437/19	Ferdigattest tilbygg og påbygg til bustad - gbnr 188/135 Gjervik ytre
457/19	Ferdigattest bruksendring - gbnr 185/136 Isdal
350/19	Ferdigattest driftsbygning Knarvik gravplass - gbnr 188/744 Gjervik ytre
352/19	Ferdigattest einebustad - gbnr 185/304 Isdal
384/19	Ferdigattest einebustad og garasje - gbnr 172/198 Hopland
478/19	Ferdigattest felles avlaupsanlegg - gbnr 58/119 m.fl. Lygre indre

420/19	Ferdigattest for etablering av slamavskiljar - gbnr 238/41 Eknes indre
475/19	Ferdigattest for riving - gbnr 126/14 Hope
387/19	Ferdigattest forstøtningsmur og betongplate - gbnr 177/36 Nesse
499/19	Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 58/113 Lygre indre
494/19	Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 58/129 Lygra indre
426/19	Ferdigattest fritidsbustad - gbnr 58/26 Lygre indre
428/19	Ferdigattest garasje - gbnr 108/574 Lindås
382/19	Ferdigattest garasje - gbnr 195/200 Leiknes
240/19	Ferdigattest minireinseanlegg - gbnr 24/4 Fammestad
433/19	Ferdigattest minireinseanlegg - gbnr 192/5 Hopsdal
484/19	Ferdigattest næringstomt - gbnr 127/146 Mongstad
495/19	Ferdigattest plassering av toalettvogn - gbnr 10/37 Rødland
362/19	Ferdigattest rehabilitering av skorstein - gbnr 93/5 Hetlehovda
359/19	Ferdigattest riving av tekniske anlegg - gbnr 171/39 Seim
403/19	Ferdigattest tilbygg redskapshus - gbnr 212/7 Eikanger øvre
406/19	Ferdigattest tilbygg til bustad - gbnr 212/7 Eikanger øvre
469/19	Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa
461/19	Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/155 Fammestad
489/19	Forlenga mellombels bruksløyve - gbnr 24/4 og 154 Fammestad
422/19	Gbnr 142/3 Kvamme Øvre - Løyve til omdisponering av dyrka jord for etablering av luftegard til hest
342/19	Gbnr 170/1 Vatne - Konsesjon for kjøp av 370 dekar tilleggsjord frå gbnr 170/5 Vatne
349/19	Gbnr 209/8 Høyland - Konsesjon for kjøp av 15,5 dekar tilleggsjord frå gbnr 209/7
370/19	Gbnr 44/9 Skaug - Konsesjon for erverv av fast eigedom
361/19	Gbnr 63/10 Bergås - Løyve til omdisponering og deling etter jordlova
500/19	Godkjenning av tiltakshavar som sjølvbygger for SØK funksjonen - gbnr 214/94 Fyllingsnes
392/19	Godkjent endring av løyve - gbnr 24/153 Fammestad
411/19	Godkjent endring av løyve - gbnr 56/160 Hundvin
468/19	Igangsetjingsløyve(1) for grunnarbeidet - gbnr 137/821 Alver
374/19	Igangsettingsløyve for bruksendring, kai, flytebrygge m.m. - gbnr 135/1 Smedholmen
377/19	Igangsettingsløyve for delar av tiltak midlertidig bussterminal, rundkjøring og VA-anlegg - gbnr 188/741 mfl Gjervik ytre
355/19	Konsesjon for erverv av feste til fallrett på gbnr 246/1 med festenummer 1 og 2
407/19	Konsesjon for erverv av gbnr 131/72 Remme
481/19	Konsesjon for kjøp av gbnr 217/4 Romarheim
409/19	Konsesjon for kjøp av gbnr 219/2 Vike

432/19	Korrigert løyve til riving av eksisterande landbruksbygning og oppføring av ny landbruksbygning - gbnr 142/3 Kvamme øvre
417/19	Korrigert mellombels bruksløyve - gbnr 141/72 Kvamme nedre
383/19	Korrigert vedtak - Mellombels bruksløyve Langheiane B8 felt BKS2 - gbnr. 188/775 Gjervik ytre
459/19	Løyve riving av landbruksbygning - gbnr 126/14 Hope
462/19	Løyve til arealoverføring - gbnr 246/15 Nipo
357/19	Løyve til arealoverføring - gbnr 63/10 og 63/30 Bergås
454/19	Løyve til arealoverføring frå gbnr 247/1 til 247/10 - gbnr 247/1 Dyrkolbotn
451/19	Løyve til arealoverføring frå gbnr 29/19 til 29/48 - gbnr 29/48 og 19 Hauge
466/19	Løyve til bruksendring - gbnr 185/213 Isdal
439/19	Løyve til bruksendring og innreiing av kjellar - gbnr 185/136 Isdal
474/19	Løyve til deling - gbnr 132/5 Soltveit nordre
431/19	Løyve til deling for arealoverføring frå gbnr 246/15 og 247/1 til gbnr 247/10,15
497/19	Løyve til endra ansvarsrett - sjølvbygger - gbnr 59/12 Bergfjord
345/19	Løyve til endring - gbnr 138/21 Tveiten øvre
396/19	Løyve til endring av godkjend tiltak - gbnr 141/77 Kvamme nedre
486/19	Løyve til etablering av avløpsanlegg - gbnr 156/1 Lie nordre
360/19	Løyve til etablering av felles avløpsanlegg - gbnr 62/47 m.fl. Tofting
380/19	Løyve til etablering av gangbru - gbnr 234/74 Eide ytre
334/19	Løyve til etablering av mellombels veg knytt til uttak av jordmassar - gbnr 137/23 og 137/814 Alver
464/19	Løyve til etablering av ny avkjørsle, mur og støygjerde - gbnr 137/45 Alver
492/19	Løyve til etablering av parkeringsplass - gbnr 113/18 Sjurset
429/19	Løyve til etablering av parkeringsplass og avkjørsle ved Skodvin Montesoriskule - gbnr 94/1 Skodvin nedre
404/19	Løyve til etablering av vass- og avløpsanlegg - gbnr 137/23 Alver
402/19	Løyve til frådeling av bustadtomt - gbnr 58/7 Lygre indre
438/19	Løyve til frådeling av eigedom for etablering av bustad - gbnr 142/3 Kvamme øvre
399/19	Løyve til frådeling av festetomt - gbnr 235/1/3 Heltveit
408/19	Løyve til frådeling av naustetomt med etablert naust - gbnr 155/10 Monstad
401/19	Løyve til igangsetting av resterande arbeid Region Nordhordland Helsehus - gbnr 188/323 Gjervik ytre
413/19	Løyve til igangsetting tilbygg og påbygg - gbnr 137/469 Alver
347/19	Løyve til mellombels dispensasjon for plassering av toalettvoغن - gbnr 10/37 Rødland
473/19	Løyve til oppføring av altan - gbnr 18/3 Toft

436/19	Løyve til oppføring av blokk med 10 bueiningar i felt BB1 i Kubbaleitet - gbnr 137/66 Alver
444/19	Løyve til oppføring av bustad - gbnr 142/3 Kvamme øvre
450/19	Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 65/6 Myksvoll nedre
389/19	Løyve til oppføring av einebustad med garasje - gbnr 137/816 Alver
440/19	Løyve til oppføring av flytebryggeseksjon - gbnr 102/8 Vabø
435/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 185/174 Isdal
391/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 185/130 Isdal
354/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 24/146 Fammestad
364/19	Løyve til oppføring av lagerbygg - gbnr 137/760 Alver
427/19	Løyve til oppføring av pipe - gbnr 202/130 Hjelmås
369/19	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 185/5 Isdal
421/19	Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 185/317 Isdal
424/19	Løyve til oppføring av tilbygg fritidsbustad - gbnr 81/13 Risøy
381/19	Løyve til oppføring av tilbygg og utviding av balkong - gbnr 188/514 Gjervik ytre
445/19	Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 235/2 Heltveit
446/19	Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 133/63 Soltveit søndre
441/19	Løyve til oppføring tilkomstveg til eksisterande fritidsbustad - gbnr 58/54 Lygre indre
423/19	Løyve til oppgradering av ventilasjon - gbnr 108/88 Lindås
376/19	Løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/284 Alver
366/19	Løyve til riving av vindfang og oppføring av tilbygg - gbnr 140/39 Erstad
448/19	Løyve til riving av våningshus - gbnr 140/25 Erstad
393/19	Mellombels bruksløyve - gbnr 141/72 Kvamme nedre
395/19	Mellombels bruksløyve - gbnr 141/85 Kvamme nedre
397/19	Mellombels bruksløyve bustad - gbnr 141/74 Kvamme nedre
372/19	Mellombels bruksløyve fritidsbustad - gbnr 58/121 Lygre indre
378/19	Mellombels bruksløyve Langheiane B8 felt BKS2 - gbnr 188/775 Gjervik ytre
414/19	Mellombels dispensasjon og løyve til oppføring av påbygg til skule - gbnr 213/6 Eikanger nedre
375/19	Midlertidig bruksløyve for delar av utomhusanlegg - gbnr 188/778, 188/793, 188/794 Gjervik ytre
463/19	Områdeplan Alversund - Søknad om endring - planID 1263-200902
419/19	Rammeløyve for oppføring av ny Alversund skule og fleirbrukshall samt etablering av teknisk infrastruktur - gbnr 137/821 m.fl. Alver
455/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - 170/4 Vatne
471/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 132/30

410/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 134/657
501/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg for gbnr 123/133 og 134 - Risa
202/19	Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Minirensanlegg - gbnr 24/153 Fammestad
470/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 142/3 - Kvamme Øvre
203/19	Tillatelse til utslipp av avløpsvann - Minirensanlegg - gbnr 24/153 Fammestad
487/19	Tillatelse til utvida bruk av avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 177/56
485/19	Tillatelse til utvida bruk av avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 188/592 Gjervik ytre
452/19	Tillatelse til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg - gbnr 113/18 Sjurset
430/19	Trekt søknad om redskapshus - gbnr 129/1 og 129/2 Titland søndre
363/19	Utsleppsløyve - gbnr 11/84 Hølleland
488/19	Utsleppsløyve - gbnr 234/45 Eide ytre
346/19	Utsleppsløyve for fellesanlegg - gbnr 62/47 m fl Tofting
467/19	Utsleppsløyve for våningshus - gbnr 156/1 Lie nordre
504/19	Ferdigattest industribygg - gbnr 127/147 Mongstad

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
078/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/2466

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
011/19	Klage på ferdigattest for parkeringsareal og vedtak om næringsseksjonering - gbnr 188/757 Gjervik ytre
012/19	Klageavgjer i byggesak - settesak - gbnr 172/36 Hopland - bruksendring i LNF
013/19	Klageavgjer i byggesak - settesak - gbnr 172/36 Hopland - bruksendring i LNF
014/19	Klageavgjerd i byggesak - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
015/19	Kopi av Fylkesmannen sitt vedtak til Sameiet Knarvikparken - gbnr 188/757 Gjervik ytre
016/19	Stadfesting - byggesak - Lindås - gbnr 99/1 Våge - sakskostnader

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019
079/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

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.

Plan- og miljøutvalet - 071/19

PM - behandling:

Framlegg frå V. Wergeland-Krf:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

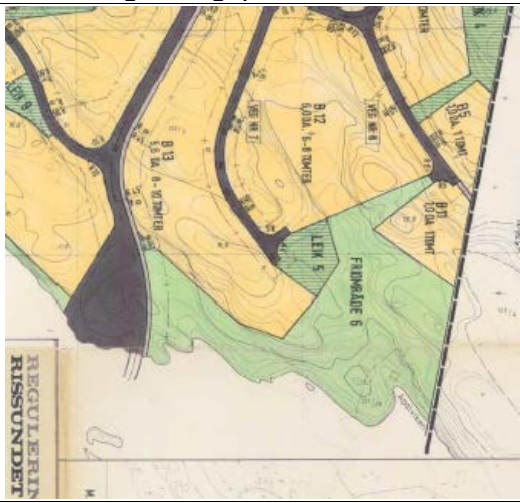
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 30.04.19.

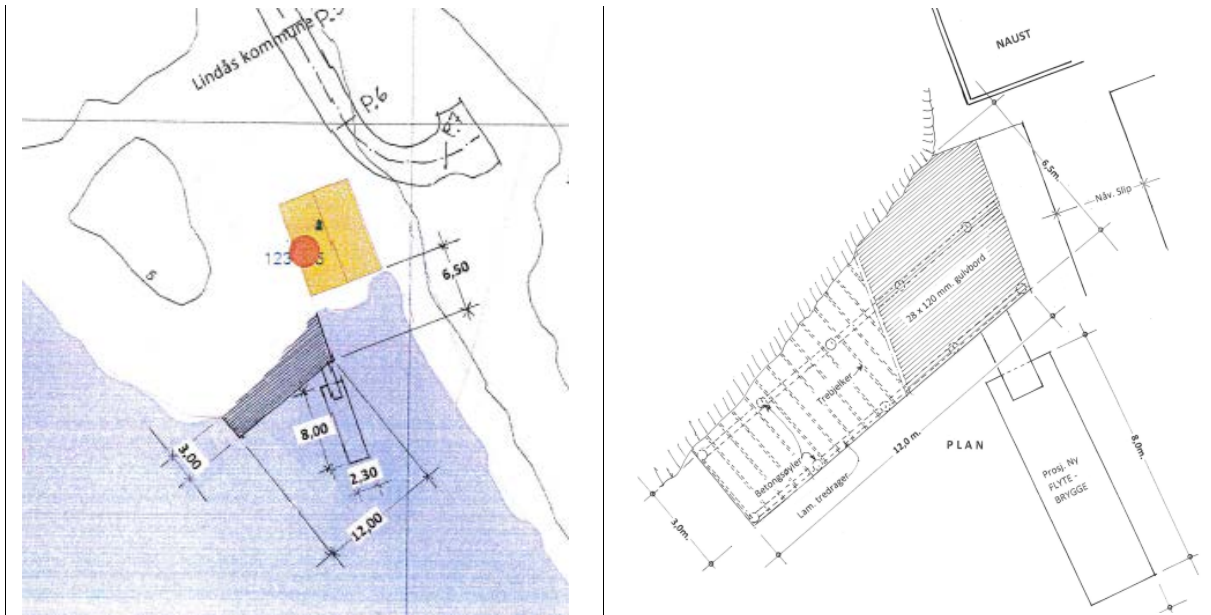
Det er motteke klage på vedtaket av Dag Unnar Mongstad den 20.05.19.

Planstatus

Eigdommen 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 eigdommen

Administrasjonen har forståelse for at tiltaket vil betre bruken av eigdommen 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 eigdommen 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 nausteområde. 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
065/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019
080/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

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

Plan- og miljøutvalet - 065/19

PM - behandling:

Framlegg frå V. Wergeland-Krf:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

Framlegget vart vedteke med 8 røyster, mot (A. Høgquist-H, I. Fjeldsbø-H)

PM - vedtak:

PMU ber om synfaring ved første mulige anledning.

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 underveismøte 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 ønske 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 flytebyggje 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	Framlegg til plan er justert i tråd med Kystverkets rettleiing

	- Planlagt flytebrygge kjem for lagt ut i farleia biled «2262-Alversund-Fonnesstraumen» - Planlagte plassering kan vere til fare for tryggleik og framkoma på sjø	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 i vare omsyn til flaum- og skredfare	- 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
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	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	
Are Winge Mehl (69/2) Frank Nesse (59/2) Frode Langenes (60/1)	- 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	

Erik Neverdal (69/1) Toralf Bergfjord (59/1) Tore Taule (59/4) Eivind Aspholt (69/3)	· 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 eigedom 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 eigedom gnr70 bnr 23 to ganger, der det gjeld eit plankrav gjennom kommuneplanens arealdel · Eigdommen ligg i nærleiken av planområdetog eigar håpar å verte del av dette planområdet · Meiner at ein burde ha vore varsla om oppstart då eigdommen ligg i nærleiken av plaområdet · 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 · · Eigdommen 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 fullnøyande både for tiltakshavar og eigarar med bruksrettar innan for 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 sjølvstilt 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
· Meiner at ei ednring etter eigne framlegg kan eigdom gnr 70 bnr 19 takast ut av planområdet	·	· 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 fylgje FV meir å svinge inn på nordvestre hjørne av 70/19 · I tillegg bør denne vegen og vere tilførselsveg til SPA2 og SPA3		
Annan veggrunn - SVT · Dette er areal av FV404	·	· 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
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	·	· Eigedomen er nyleg overdrege frå kommunen og avlaupsanlegget har eksistert over tid · Arealet har vore nytta til trafikkareal /parkering i lang tid
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	·	· Skildring av tilkomst til parkering vert retta opp
Snuplass · Snuplass til buss er på eit areal som er todelt og tilkomst til parkering for oppsittarane går over denne delen ikkje	·	· Sjå eiga punkt nedan for

	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 flytebryggjeanlegg kjem for langt mot sør og er til hinder for bruk utan for planområdet · Meiner at viss flytebryggje og landstigning 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	· 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 · 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 kaien 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 – Fønnesstraumen». 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 tiltakshavars 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 flytebyggjeanlegg.

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.

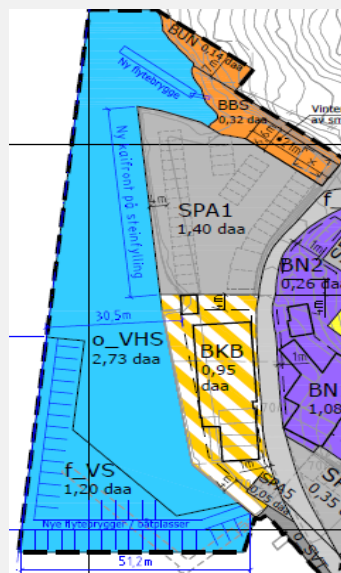
Grønt område er «omsynssone farled». Den blå lina er avgrensinga ut i sjø og som er den nye grensa for planområdet.



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 grønne 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 ferdse til sjøs.

Etter nemnde dialogmøte og samtal 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



Utsnitt frå KPA 2011-2023

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

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 stiling 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.

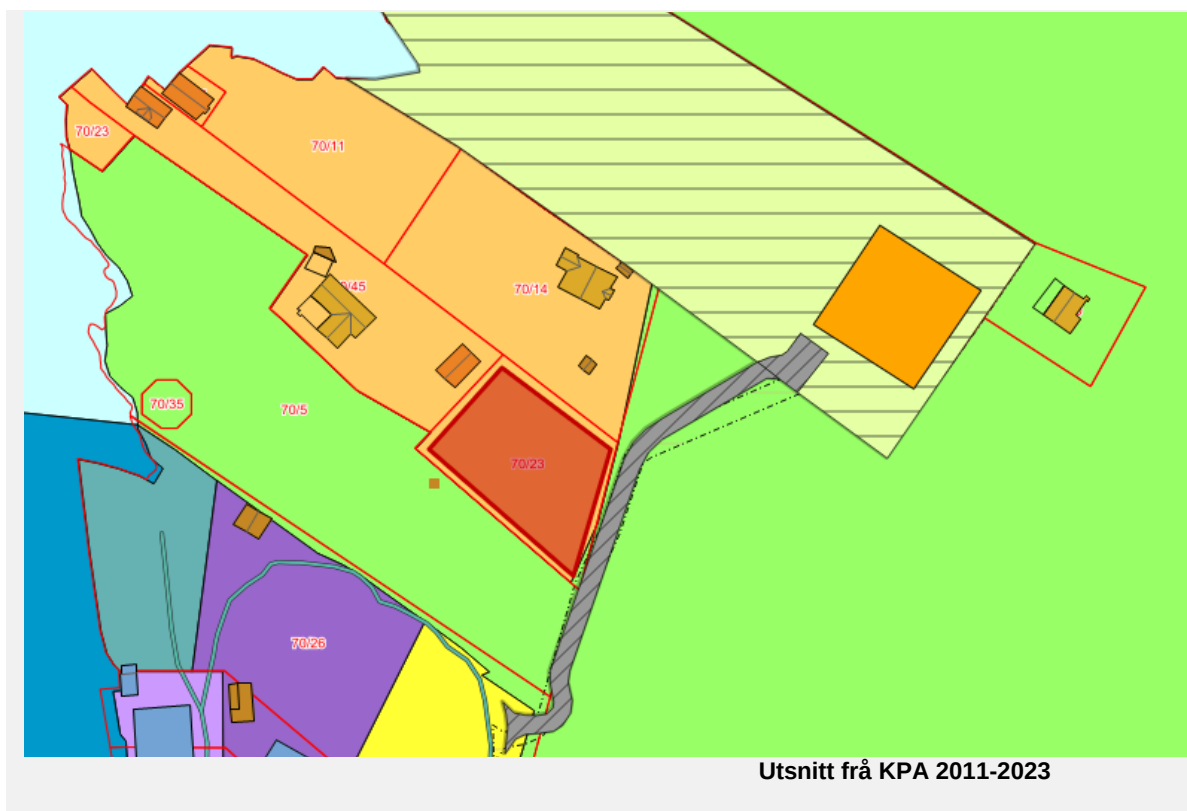
Plankravet som ligg i kommuneplanens arealdel gjeld for heile det området som eigedom 70/23 er ein del av og skal ein først gjennomføre regulering av dette bør heile området vere med.

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 verksemd.

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 bosscontenar, 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 tilgjengelg 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

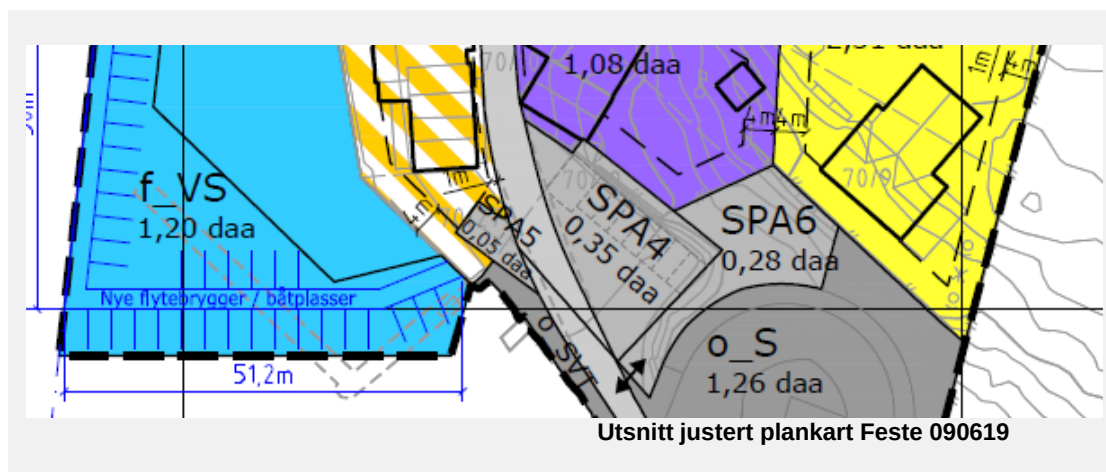
høyering kan endrast, men det er likevsl slik at ferdsle inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det 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**

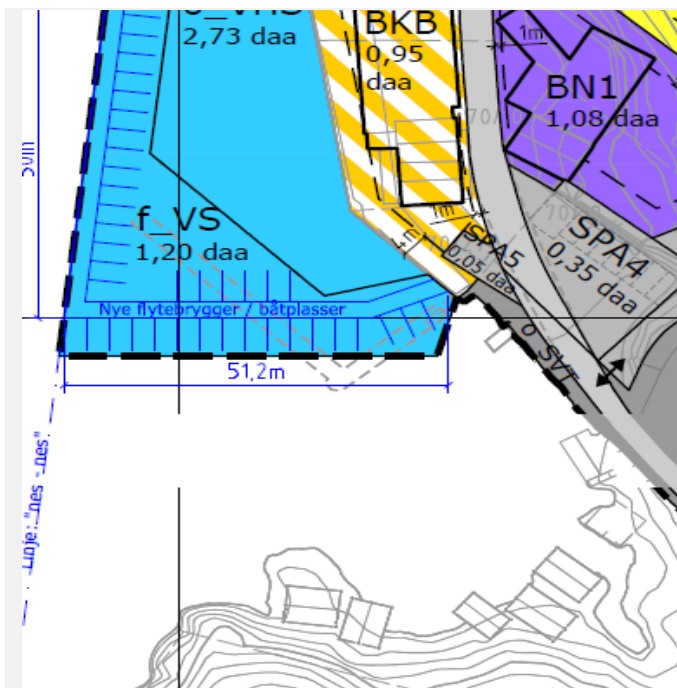
For å benytte tilbodet hos butikken er ein viktig del av anlegget tilkomst sjøvegen for større og mindre båtar. Dette skjer for mange via eksisterande flytebrygge. Slik ein oppfattar det fungerer bryggjeanlegget og dels som liggjeplass for nokre mindre båtar. Samstundes må anlegget og særskilt landgangen 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 byggjesak 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 flytebrygge-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.

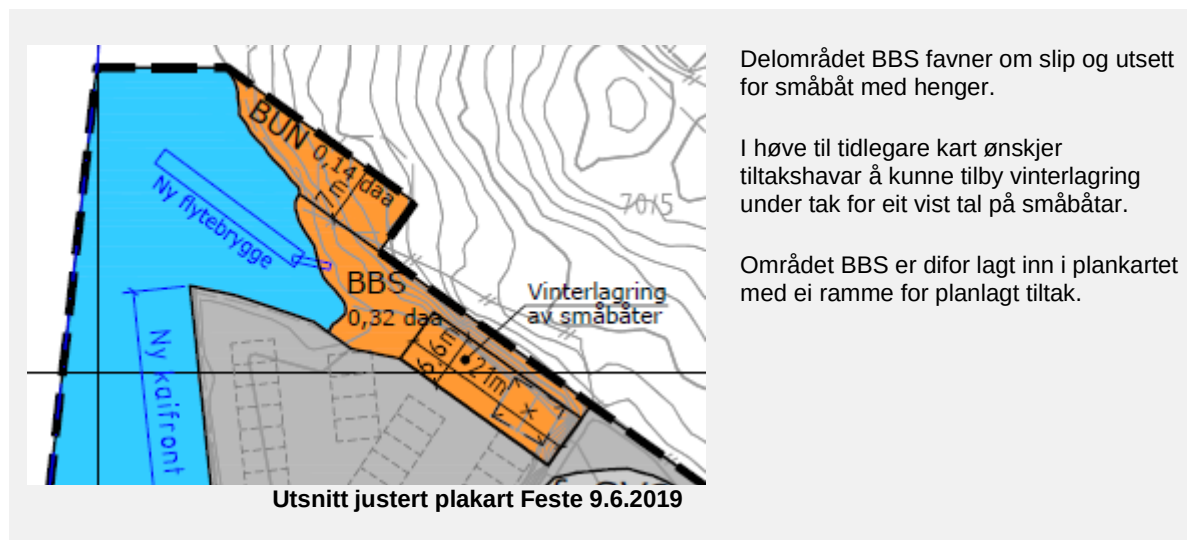
i. Utleige av båt plassar

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 vurdinga 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

1. 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
2. Føresegn
 5. § 2.1, byggjegrænse for BBS
 6. § 3.3, det er gjeve maks mønehøgde for nye einingar lik eksisterande i BKB
 7. § 3.3, det er gjeve maks BYA samla for einingar i BKB
 8. § 3.5, handtering av område BBS
 9. § 4.3, handtering av område SPA6
 10. § 4.4, endring frå f_S til o_S
 11. § 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 søker 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 søker å balansere ulike interesser.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
081/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	14/5177

Lonena områdeplan - framlegg til 2. gongshandsaming - plan-ID 1263-201610

Vedlegg:

Lonena områdeplan - framlegg til 2. gongshandsaming - plan-ID 1263-201610
 PlankartFøresegnerKvalitetsprogramROS-rapportMerknadsskjema_planprogramKU
 NaturmangfoldKU HydrologiKU Sosial infrastrukturKU LandskapKU FriluftslivKU
 TrafikkSkredfarevurderingSamandrag av spørjeundersøkingSamandrag av
 spørjeundersøking_VedleggFråsegn til Lonena_HFK_68Fråsegn til Lonena_NVE_75Høyringsuttale -
 Innpill til Lonena_ArneRognebakke_63Høyringsuttale - Innpill til
 Lonena_OddmundSkår_64Høyringsuttale - Lonene
 KnarvikMila_67Høyringsuttale_FNB_07062019_59Innspel Lonena_EspenVesteraas_114Innspel
 Lonena_HåkonVatnøy_98Innspel Lonena_Nordhordlandturlag_107Innspel til
 Lonena_Ainalsdal_110Innspel til Lonena_AlverSenterparti_104Innspel til
 Lonena_AlverSenterparti_108Innspel til Lonena_AndersHindenes_121Innspel til
 Lonena_Anne_Marie Midtbø_105Innspel til Lonena_ArildBreistøl_122Innspel til Lonena_Arne-
 MartinKnutsen_127Innspel til Lonena_AstridBjørstad_128Innspel til
 Lonena_AstridBjørstad_129Innspel til Lonena_AtleAustrheim_123Innspel til
 Lonena_BenteBergetun_100Innspel til Lonena_BirtheKråkenesBjørnstad_119Innspel til
 Lonena_BKKNett_71Innspel til Lonena_CatoHenriksen_90Innspel til
 Lonena_DeniseHagen_124Innspel til Lonena_EspenVesteraas_115Innspel til
 Lonena_EspenVesteraas_116Innspel til Lonena_FAUKnarvik barneskule_101Innspel til
 Lonena_FMV_135Innspel til Lonena_FNB_93Innspel til Lonena_GryAnitaKjellstadli_111Innspel til
 Lonena_IngunnIsdal_96Innspel til Lonena_JanickeWedeldKjempenes_126Innspel til
 Lonena_JuvikstølenVelforening_132Innspel til Lonena_KetilTjore_130Innspel til
 Lonena_KjetilSolland_112Innspel til Lonena_LillCecilieBjørndal_131Innspel til
 Lonena_Lynghagenburettslag_92Innspel til Lonena_MDGAlver_120Innspel til
 Lonena_MetteCathrineNordaas_113Innspel til Lonena_NilsStene_69Innspel til Lonena_SU
 Juvikstølen barnehage_138Innspel til Lonena_ThereseWaageTref_86Innspel til Lonena_Trond R.
 Bjørstad_109Innspel til Lonena_TuridBjørstad_102Innspel til Lonena_VA_140Innspel til
 Lonena_VA_141Innspel til Lonena_VegardHagen_118Innspel til
 Lonena_ØrjanEirikValestrand_80_Innspel til Lonene_HansKristianDolmen_117Innspel til
 Områderegeringsplan for Lonena_KjetilSoltveit_58Innspill Lonena_FNF_106Innspill om
 Lonena_DeniseHagen_125Innspill til Lonena_Byggesak_85Innspill til Lonena_DeniseHagen_82Innspill

til Lonena_DeniseHagen_83Innspill til Lonena_FrodeDahl_84Innspill til Lonena_Nordhordland
diabetesforbund_78Innspill til Lonena_RagnhildVesteraas_79Innspill til
Lonena_ToveEmilieBaldysz_95Innspill til Lonena_VibekePrestmoValestrand_88Innspill til
Lonena_ØrjanEirikValestrand_87Innspill til Lonene_DeniseHagen_81Innspill til
Lonene_HalvardGrøttveit_60Innspill til plansak Lonena_EmmaVesteraas_73Innspill til plansak
Lonene_Naturvernforbundet_74Innspill til plansak Lonene_NilsStene_61_Innspill til plansak
Lonene_NilsStene_70Merknad Lonena_FrodeJarland_99Varsel om motsegn til
Lonena_SVV_97Merknadsskjema_planframleggTrekker motsegn - Områdeplan Lonena i Lindås
kommunePlanid 1263_201610_Føresegner_09092019.PDFAcosSvarInn.xml

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunestyret i Lindås vedtar områdeplan for Lonena – plan-ID 1263-201610 i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12, med dei endringane som er lagt fram i saka. (Rådmannen si tilråding).

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Sjå vedlegg.



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:
	Plan- og miljøutvalet
	Kommunestyret

Sakshandsamar:	Sektor samfunnsutvikling og kommunalteknikk	Hogne Haugsdal
	Arkivnr.: 14/5177	Klassering:

Lonena områdeplan - framlegg til 2. gongshandsaming - plan-ID 1263-201610

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Kommunestyret i Lindås vedtar områdeplan for Lonena – plan-ID 1263-201610 i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12, med dei endringane som er lagt fram i saka. (Rådmannen si tilråding).

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet.

Saka skal avgjerast i Kommunestyret.

Bakgrunn

Prosessen med å regulere området Lonena starta formelt i plan- og miljøutvalet 10.12.14, då vedtok utvalet følgjande (Sak 143/14):

I medhald av Pbl §12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan. Det skal utarbeidast ein områdeplan. Plan- og miljøutvalet er positiv til at det vert eit privat offentleg samarbeid. Plan- og miljøutvalet forutsetter at kostnadene ved utarbeiding av plan blir å dekke av utbyggjar.

Områdeplan for Lonena blei prioritert i planstrategien for kommunestyreperioden 2016 – 2019, og vedtak om oppstart av områderegulering blei gjort i plan- og miljøutvalet 06.10.16. Då blei planprogrammet lagt ut på høyring. Endeleg planprogram blei vedtatt av plan og miljø 28.06.2017 (sak 72/17) og stadfesta i kommunestyret 04.04.19 (sak 21/19).

Høyring og merknader

Plan- og miljøutvalet vedtok å legge områdeplanen for Lonena ut på høyring i møte 29.05.19, og områdeplanen var på høyring i perioden 05.06.2019 - 31.07.2019. I høyringsperioden har det også vore gjennomført kontordagar i Nordhordlandshallen og kyrkja i Knarvik, i tillegg til folkemøte på Knarvik barneskule.

I høyringsperioden kom det inn totalt 70 merknader/innspel. Av desse var 8 innspel frå offentlege mynde og bedrifter, og 62 innspel frå privatpersonar, lag, organisasjonar og foreiningar.

Rådmannen har lagt inn alle merknader og innspel frå høyringsperioden i eit eige merknadsskjema. I merknadsskjemaet har rådmannen kommentert kvart enkelt innspel, med eventuelle framlegg til endringar av planframlegget. Merknadsskjemaet er lagt som vedlegg til denne saka, saman med alle dei originale merknadsdokumenta som er kome inn. Sortert etter tema er det følgjande hovudtrekk som går igjen i merknadane:

Hovudtema i innspela frå offentlege mynde og bedrifter:

- Folkehelse og friluftsliv
- Trafikk
- Utnytting
- Energi
- Overvasshandtering
- Naturmangfald
- Universell utforming

Hovudtema i innspela frå privatpersonar, lag, organisasjonar og foreiningar.

- Folkehelse, friluftsliv og rekreasjon
- Behov for utbygging og heilskapleg planlegging
- Trafikktryggleik og kapasitet på vegnettet
- Planprosess, demokrati og medverknad
- Naturmangfald, biosfæreområde og hydrologi
- Kulturminner
- Støy

Motsegn frå Statens vegvesen

Som regional mynde fremja Statens vegvesen to motsegn knytt til kryssa mellom Lonsvegen/E39 og Lonsvegen/FV57. Det er Fylkesmannen i Vestland (FMV) som koordinerer motsegn frå regionale mynde, og 20. august var Lindås kommune i dialogmøte med Statens vegvesen og Fylkesmannen vedr. dei to motsegna og seks dialogpunkt frå Fylkesmannen. I møtet kom partane til semje både om motsegnspunkt og dialogpunkt. Meir utdjuping av dette kjem seinare i saka.

Plan- og miljøutvalet har også hatt styringsgruppemøte for å gå gjennom alle merknadane. Styringsgruppemøtet var 21. august.

Vurdering

Det er planprogrammet og styringssignal frå den politiske styringsgruppa som har lagt grunnlaget for planframlegget som har vore på høyring. Føremålet med områdeplanen for Lonena er å vidareutvikle og tilrettelegge Lonena som friluftsliv- og rekreasjonsområde, samt legge til rette for utvikling av eit sentrumsnært bustadområde med god bustad- og bukvalitet.

Styringsgruppa har tatt prinsipielle og tydelege avgjerder undervegs i prosessen, som har vore sentrale vegval for å sikre rett og balansert utvikling av området. Her er nokre av styringssignala som planforslaget byggjer på:

- Områdeplanen skal utarbeidast som ein områdeplan med plankrav på alle delfelt til byggjeføremål. Det betyr at alle delfelt skal gjennom ei detaljregulering for å avklare alle detaljane, og dermed ha same politiske og demokratiske prosess som områdeplanen.
- Utnyttingsgrad i gjeldande kommunedelplan blir vidareført, 40-80% BRA. Maks 80% BRA.
- Samanlikna med den overordna kommunedelplanen for Knarvik – Alversund er areal til byggjeføremål (bustad) betydeleg avgrensa og redusert frå ca 170 000m² til ca 81 900m² i områdeplanen. Med maks 80% BRA tilsvarar dette ca 65.500m² med areal til bustadføremål.
- Areal til friområde, friluftsliv og rekreasjon er auka betydeleg, og planen skal i hovudsak ta vare på etablerte stiar og etablerte samlingspunkt i området
- Bygg i området skal vere maksimalt på 3 etasjar, dei skal tilpasse seg terreng og skal i hovudsak vere konsentrerte småhus som rekkehus/tomannsbustadar og firemannsbustader.
- Store delar av planområdet med våtmarksområdet, aktivitetsløype og grøntområda rundt skal leggjast inn som eit grønt friområde. Det gir området ein permanent status som eit offentleg friområde, og det gir kommunen moglegheit for å kjøpa/løyse inn området

Rådmannen si vurdering av merknadane

Rådmannen har vurdert kvar enkelt innspel opp mot det planforslaget som har vore på høyring. Vurderinga av kvart enkelt innspel er lagt inn i merknadsskjema som ligg som vedlegg til saka. Sjølv om alle merknader er kommentert i eige merknadsskjema, vil rådmannen i denne politiske saka trekke fram nokre av dei hovudtema som mange er opptatt av. Rådmannen si tilråding og framlegg til endringar i planen er lagt inn til slutt i denne politiske saka.

I dei neste avsnitta har kvart hovudtema fått eit kort samandrag på hovudtrekka i merknadane med etterfølgjande vurdering frå rådmannen.

1. Folkehelse, friluftsliv og rekreasjon

Mange av innspela handlar om at det er viktig å ta vare på det verdifulle friluftsområdet i Lonena som passar for alle - uansett alder og funksjonsnivå. Området må sikrast mot utbygging fordi det er viktig for folkehelse, friluftsliv og rekreasjon. Brekkeløypa og naturområdet rundt vert mykje nytta både av naboar, skular, barnehagar og personar frå heile regionen. Det er ein verdi i seg sjølv at det ligg eit naturområde så nært til regionsenteret Knarvik, og det gjer at området er attraktivt. Det er mange som nærast kan gå frå eigen hage og rett ut i naturen. Det er svært viktig å bevare brekkeløypa og sikre at det ikkje er innsyn frå løypa til framtidige bustadområder. Stillheit og opplevinga av ekte natur er viktig for mange, og etablerte stiar og samlingspunkt må bevarast. Det er også mange som ønskjer at ein skal legge til rette for fleire tiltak som fremjar aktivitet og friluftsliv.

Rådmannen si vurdering:

Føremålet med områdeplan Lonena er å vidareutvikle og tilrettelegge området som eit friluftsliv- og rekreasjonsområde, i tillegg til å legge til rette for eit sentrumsnært bustadområde. I den overordna kommunedelplanen er store delar av Lonena sett av til bustadbygging. I områdeplanen for Lonena er dette endra. Areal til bustadføremål er betydeleg redusert og areal til grønne friområder, friluftsliv og rekreasjon er auka opp mykje. Områdeplanen gir også kommunen moglegheit til å kjøpe ut friarealet og gje det permanent status som friområde. Men det er berre gjennom ei regulering det er moglegheit for å kjøpe ut eit område på denne måten. Gjennom dei juridiske føresegnene og plankart vil planen sikre mykje av det som er viktig å bevare. Brekkeløypa og opparbeida turvegar, stiar og samlingsplassar skal oppretthaldast. Stiar og etablerte samlingspunkt, som i dag går gjennom areal som er regulert til bustad i planen, skal i hovudsak bli bevart eller bli erstatta. Dei store friområda blir oppretthalde som urørt naturområde, men det blir også opna for å kunne gje løyve til tiltak som fremjar friluftsliv. For å unngå innsyn frå Brekkeløypa til bustadområder er det lagt inn ein buffer på minimum 77 meter mellom Brekkeløypa og bustadområda på austsida (ved Langheiane) og minimum 30 meter mellom løypa og bustadområda på vestsida (ved Juvikstølen). I tillegg sikrer føresegn 2.1.2.6 at byggehøgde i vidare detaljregulering spesielt skal ta omsyn til fjernverknad frå friområde, der mellom anna Brekkeløypa inngår.

Ettersom dette er ein overordna områderegulering med plankrav, er det mange detaljar som ikkje vil kome fram i dette planframlegget. Detaljane kjem i detaljplanlegginga. Det er derfor forståeleg at mange er bekymra for kva som vil skje med kvalitetane til friluftsliv og natur i dette området.

Rådmannen meiner det er lagt klare og tydelege rammer i områdeplanen som skal sikre dei grønne kvalitetane i området. Areal til grønne friområder, friluftsliv og rekreasjon er auka betydeleg, og kommunen kan gjennom områdeplanen sikre området permanent status som friområde. Offentlege mynde støttar at det er gjort grundige vurderingar for friluftsliv og at planen handterer temaet godt.

2. Behov for utbygging, bustadtyper, utnytting og heilskapleg planlegging

Det er tydeleg at mange ikkje ønskjer utbygging i Lonena og ber kommunen gå for null utbygging. Det blir også stilt spørsmål om det er behov for ei slik utbygging, sett i lys av prognosar på folketal og at det er ledige bustadareal andre stader i Knarvik og i kommunen. Bygg først ut i Knarvik sentrum og vent med utbygging i Lonena er ei tydeleg tilbakemelding. Det er også mange som ber kommunen utsette avgjerda med områdeplanen til Alver kommune, slik at den nye kommunen kan gjere ei heilskapleg vurdering opp mot andre områder. Eller vente til kommunedelplanen for området først blir vedtatt. Det er også mange som meiner at det er viktig å leggje til rette for barnefamiljar i ei utbygging i Lonena, gjerne med større bueiningar og einestader. Utbygginga i Knarvik dei seinare åra har gjerne hatt bustadtypar som er betre tilpassa dei eldre, og ikkje for barnefamiljar. Det er fleire som peikar på at kommunen må sette eit makstal for bustader i Lonena, medan Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland rår til å auke utnyttingsgraden. Dei viser til regional areal- og transportplan, og at utviklinga av regionale vekstsoner som Knarvik i størst mogleg grad bør nytte heile utbyggingspotensialet. Nærleiken til regionsenteret gjer det naturleg å vurdere høg grad av urbanitet i utbyggingsmønster og utforming. Fylkesmannen var i dialogmøtet 20.08 tydeleg på at utnyttingsgraden, maks 80% BRA, er for låg for den sentrale delen av Lonena. Dette er forhold som Fylkesmannen truleg vil følgje opp ved detaljregulering.

Rådmannen si vurdering:

I planstrategien for Lindås kommune, vedtatt i 2016, er områdeplan for Lonena ein av dei planane som er prioritert gjennomført i kommunestyreperioden, og rådmannen jobbar etter denne bestillinga. Det har også vore eit klart politisk ønskje om å vedta områdeplanen før Lindås blir ein del av Alver kommune. Eitt av dei viktigaste politiske måla med prosessen er å sikre eit plangrunnlag og vedtak, som gjer at kommunen har moglegheit til å kjøpe ut friområdet og sikre permanent status som friområde. I tillegg er det viktig å sikre at Brekkeløypa og etablerte stiar etc blir oppretthalde, og at ein større del av Lonena blir lagt til rette for friluftsliv og rekreasjon i framtida. Det er forståeleg at mange vil vente til Alver med å ta ei endeleg avgjerd for planen, men rådmannen meiner det kan skape usikkerheit for korleis dette området skal utvikle seg vidare. Gjennom planarbeidet er det jobba aktivt med å få til ei balansert utvikling mellom bustadbygging og ta vare på dei grønne friluftsområda. Det er naturleg at mange stiller spørsmål om det er behov for meir bustadbygging rundt Knarvik, dette på grunn av venta mindre vekst i folketal og at det er planar om utbygging i Knarvik sentrum. Det er mange som ber kommunen satse sentrum før utbygging i Lonena.

Knarvik er eit regionsenter og kommunesenter, og i samfunnsdelen til Lindås sin kommuneplan er det lagt vekt på at ein skal vidareutvikle Knarvik som ein attraktiv og levande by for heile regionen. For å nå dette målet skal vi satse på gode bumiljø med kvalitet og varierte bustadtypar tilpassa folk i ulike livsfasar. Det er derfor viktig at regionsenteret har tilgjengelig bustadareal for å sikre vidare vekst og attraktivitet. Dette vil vere viktig for næringsliv, kulturopplevingar, handel, skular, barnehage og fritidstilbod. Områdeplanen for Lonena vil støtte opp om utviklinga rundt regionsenteret, og saman med områdeplan for Knarvik sentrum vil den gje langsiktige og føreseielege rammer for korleis store delar av Knarvik skal utviklast. Knarvik sentrum og Lonena har ulik karakter og skal utvikle seg ulikt. Knarvik sentrum har ein meir urban karakter med hovudvekt av leilegheiter, medan Lonena er meir rural med hovudvekt av større bueiningar. Det blir lagt opp til eit bustadområde med god blanding av ulike bustadtypar for ulike behov – for småbarnsfamiliar, par, einslege, eldre etc. Alle delfelt, med unntak av eitt (BKS1), legg opp til kombinasjon av konsentrerte småhus i kombinasjon med leilegheitsbygg. Konsentrerte småhus skal i hovudsak vere rekkehus, tomannsbustadar eller firemannsbustadar. Eitt delfelt legg opp til berre rekkehus.

Utbygginga i Lonena og Knarvik sentrum kan gå parallelt. Det er ikkje lagt opp til at dette er områder som skal konkurrere med kvarandre, men utfylle kvarandre. Til slutt vil det vere marknaden og etterspørsel som avgjer kor folk vil busette seg. Utbygging i Lonena støttar også opp om nasjonale og regionale føringar for areal- og transportplanlegging. Over halvparten av bustadarealet ligg mindre enn 1 km frå Knarvik sentrum, som betyr at det er eit sentrumsnært bustadområde med fleire bustader rundt eit kollektivknutepunkt. Området ligg også tett på barnehage, skule og idrettsanlegg og legg til rette for mindre biltransport og meir sykkel og gange.

3. Trafikktryggleik og kapasitet på vegnettet

Det er kome mange innspel knytt trafikktryggleik og kapasitet på vegnettet i Lonsvegen, og i kryssa ved E39 og FV57. Det er fleire som peikar på at trafikkauken av ei utbygging i Lonena ikkje er godt nok utgreidd i planprosessen. Auka utbygging vil gje fleire bilar i Lonsvegen og det vil føre til dårlegare trafikktryggleik for mjuke trafikantar. Det er ikkje tatt høgde for at ny barneskule er kome og kapasitet på kryssa på E39 og FV57 er allereie sprengt. I merknadane er det også lagt vekt på at byggeområda er for langt unna Knarvik sentrum, og at dei fleste må bruke bil for å nå sentrale tilbod

som skule, barnehage, fritidstilbod, kollektiv og handel. Statens Vegvesen varsla motsegn i høyringa for å sikre kapasitet i kryssa FV 57- Juvikstølen og E39 - Lonsvegen. Dei hadde følgjande krav til kryssa:

1. E 39: Maks 100 bueiningar kan tillatast innanfor områdeplanen eller øvrige utbyggingsområde langs Lonsvegen, før venstresvingefelt må vere på plass på E39
2. FV 57: Maksimalt 500 nye bueiningar frå området, inkludert eventuelt andre utbyggingar knytt til Lonsvegen/Juvistølen, før lyskryss skal vere avlasta for trafikk. Kravet er knytt til framtidig ny trasé for FV 57, eventuelt saman med E39, som avlastar vegstrekket forbi kryssområdet.

Rådmannen sin vurdering:

Handtering av trafikk og trafikktryggleik er viktig i eit bustad- og aktivitetsområde, og ei utbygging i Lonena og langs Lonsvegen vil ha påverknad på trafikken i området. Områdeplan for Lonena er ein overordna reguleringsplan, og trafikkvurderinga som ligg til grunn for planen på dette nivået meiner rådmannen er god. Slik planen er lagt opp, skal det gjennomførast trafikkvurdering i prosessen med detaljregulering. Trafikkvurderinga skal særleg ha fokus på naudsynte tiltak ved FV57 og E39, og nye ÅDT-tal skal ligge til grunn, der nye etableringar, som til dømes ny Knarvik barneskule blir tatt med i grunnlaget. Detaljreguleringa vil ha meir informasjon om tal på bustadar etc, og vil dermed gje meir detaljerte utgreiingar av konsekvensane for planområdet og nærområdet med omsyn til trafikktryggleik. Eventuelle rekkjefølgjekrav for trafikktryggleik i desse områda kjem i detaljreguleringa. Når det gjeld problemstillinga om ei utbygging i Lonena blir bilbasert, er det viktig å understreke at halvparten av bustadområda ligg under 1 km frå Knarvik sentrum. Planframlegget legg i stor grad til rette for eit mindre bilbasert bustadområde enn eksisterande bustadområder i Knarvik. Det blir lagt opp til 1 parkeringsplass for bil per bueining , og planen skal legge godt til rette for syklende og den gåande i planområdet.

Statens vegvesen varsla motsegn i høyringa for å sikre kapasitet i kryssa FV 57- Juvikstølen og E39 Lonsvegen. Kommunen var i dialogmøte med Statens vegvesen og Fylkesmannen 20.08.19, og det blei avklart kva rekkjefølgjekrav som må inn i planen knytt til desse kryssa. Følgjande formulering av nye føresegnar er godkjent i samråd med Statens vegvesen:

- § 6.3.2: Før det kan gjevast igangsettingsløyve for meir enn 100 bustadar innanfor områdeplanen og langs Lonsvegen, må venstresvingefelt E39- Lonsvegen vere ferdig opparbeida.
- § 6.3.3 Byggjeområda i områdeplanen og langs Lonsvegen kan ikkje utbyggast med meir enn 500 bustader.
- § 6.3.4 Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at det er forsvarleg, kan ein vurdere regulering og bygging av fleire enn 500 bustader. Naudsynte tiltak for trafikktryggleik og framkome skal vere ferdigstilt før igangsettingsløyve.

I dialogmøtet med Fylkesmannen blei det også avklart at planen kan ha ei føresegn som opnar opp for meir enn totalt 500 bustader i byggjeområder langs Lonsvegen og Lonena - dersom ei oppdatert trafikkanalyse viser at dette er forsvarleg (§ 6.3.4). Det kan skje endringar på FV57 og E39 i framtida som gjer at trafikken i kryssa mot Lonsvegen blir betydeleg endra og dermed kan handtere meir utbygging, dette bør ein ta høgde for områdeplanen for Lonena. Rådmannen rår til at desse endringane i føresegnar blir lagt inn i områdeplanen.

4. Planprosess, demokrati og medverknad

I merknadane kjem det fram at fleire er kritisk til korleis kommunen har gjennomført planprosessen med områdeplanen for Lonena. Det gjeld til dømes samarbeidet med utbyggjar og plankonsulent, der fleire spør kvifor det er plankonsulent Opus som utarbeider utgreiingar og grunnlag for planen. Det er også fleire som ikkje er nøgd med medverknadsprosess, høyringsperiode og dialogen med kommunen. Det kjem også kritikk til korleis kommunen si spørjeundersøking vart lagt opp og korleis resultatane er nytta i planarbeidet. Er det fleirtal av negative merknadar, så må ein ta høgde for dette i den endelege vurderinga av planen.

Rådmannen si vurdering:

Arbeidet med områdeplanen for Lonena blei formelt vedtatt starta opp i sak 143/14, med følgjande vedtak: *«I medhald av PBL § 12-2 vedtar plan- og miljøutvalet at vidare regulering av området Lonena kan gjennomførast i tråd med gjeldande kommunedelplan. Det skal utarbeidast ein områdeplan. Plan- og miljøutvalet er positiv til at det vert eit privat offentleg samarbeid. Plan- og miljøutvalet forutset at kostnadane ved utarbeiding av plan blir dekkje av utbyggjar».*

Plan- og bygningslova opnar opp gjennom § 12-2 for at andre mynde eller private kan utarbeide forslag til områderegulering, og den moglegheita valde plan- og miljø å nytte seg av i denne planprosessen. Med bakgrunn i dette blei det laga ein samarbeidsavtale mellom Lindås kommune og grunneigar Rygir Tomteutvikling AS, og i denne avtalen står det mellom anna *«Rygir har gjort avtale med plankonsulent Opus Bergen AS (Opus), som vil stå for arbeidet med å utarbeide planforslag og alle tilhøyrande utgreiingar.* Det er planprogrammet, som er vedtatt av kommunestyret, som er styrande for kva for tema som skal vurderast i planprosessen og korleis planprosessen skal gjennomførast. Mellom anna skal det gjennomførast konsekvensutgreiingar (KU) for ulike tema, ettersom tiltak og utbygging vil ha vesentlege verknader på miljø og samfunn. KU blir gjennomført etter ein standard metode og det er naturleg at det er plankonsulent Opus som gjennomfører dette i samsvar med samarbeidsavtalen. KU er eit grunnlag for å ta viktige avgjerder i planprosessen.

I planprogrammet er det beskrive kva medverknadsprosess planen legg opp til, mellom anna var det bestilt medverkingsprosess parallelt med planarbeidet. Kommunen har vald å gjennomføre ei spørjeundersøking for å nå ut til fleire enn dei som kjem med innspel til høyringar. Fleire er kritisk til at kommunen står bak ei undersøking som har blitt oppfatta nærare som ei marknadsundersøking. Undersøkinga blei utarbeida i samarbeid mellom plankonsulent og administrasjonen i Lindås kommune. Spørsmåla blei drøfta i ei tverrfagleg arbeidsgruppe beståande av fagfolk frå ulike avdelingar i kommunen, mellom anna plan, eigedom, veg og kultur. Undersøkinga blei ikkje lagt fram for den politiske styringsgruppa for kvalitetssjekk, og det er beklageleg at dette ikkje blei gjennomført. Oppsummeringa av spørjeundersøkinga belyser at respondentane ikkje var eit representativt utval. Det vil seie at aldersfordelinga til respondentane ikkje samsvarar med aldersfordelinga i Lindås kommune. Det var også overvekt av folk frå Knarvik-området som har svart. Likevel har kommunen i planarbeidet tatt omsyn til hovudtrekka i tilbagemeldingane, nemleg at Brekkeløypa og naturområda må ivaretakast, og at fleire ønskjer meir tilrettelegging.

Når det gjeld høyringsperiode og høyringsfristar i fellesferien er rådmannen klar over at det ikkje ideelt, men av og til er det ein naturleg konsekvens av tidsplanen i ein planprosessen. På grunn av høyring i fellesferien, blei høyringsfristen utvida med to veker utover minstekravet jf. plan- og bygningslova, som er 6 veker. Alle innspel som kjem inn i høyringsperioden blir vurdert kvalitativt

opp mot planframlegget. Basert på innspela blir det vurdert behov for endringar, justeringar og ytterlegare utgreiingar. Dette er uavhengig av om innspela er positive, negative eller nøytrale. Alle innspel blir vurdert heilskapleg opp mot planframlegget. Til sjuande og sist vil det vere ei politisk vurdering på kva innspel ein vil legge vekt på og ikkje.

5. Naturmangfald, biosfære og hydrologi

Det er mange som er opptatt av å ta vare på Lonena på grunn naturmangfald og at våtmarksområdet har ein stor verdi. Lonena er eit hekkeområde for mange fugleartar og det finns artar i området som er truga. Det er fleire som er kritisk til konsekvensutgreiinga (KU) for naturmangfald og meiner den er basert på utdaterte kjelder. Det blir også peika på at dei hydrologiske konsekvensane av ei utbygging i Lonena er ikkje godt nok greidd ut når det gjeld avrenning mot Kvassnesstemma og Osterfjorden. Konsekvensane kan bli alvorlege, med større fare for flaum og inntørking. Det er også mange som vektlegg at Nordhordland er blitt eit UNESCO biosfæreområde, og at ein bør avvente planprosessen fram til det er avklart kva dette betyr for regionen.

Rådmannen si vurdering:

Når det gjeld naturmangfald er det gjennomført ei konsekvensutgreiing (KU) for naturmiljø og biologisk mangfald. Det er gjennomført etter kjend metodikk og med bruk av kjende kjelder. Datagrunnlaget til KU for naturmangfald er bl.a litteratur og ulike GIS (geografisk informasjonssystem)- databasar, der hovudkjelda er nettstaden *Kilden*. Informasjon om naturtypar, viltområder, sårbare og truga artar er henta frå *Naturbase*, *Artskart* og *Miljøstatus*. Det er også utført feltundersøkingar. I KU er naturmangfaldet samla vurdert som middels verdi. Det fins 7 artar i området som er kategorisert som nært truga i raudlista. Det er gjort enkeltobservasjonar av to raudlisteartar, kategorisert som sterkt truga. Hekkemåke hekkar periodevis i området, og er kategorisert som sårbar. I områdeplanen er det lagt inn føresegnar (føresegn 3.1.i) som sikrar at anbefalte tiltak i KU naturmangfald skal vurderast i kvar detaljreguleringsplan. Omsyn til naturmangfaldet vert også dekkja av naturmangfaldlova. Det er også gjennomført ein KU for hydrologi, som viser at vil bli auka avrenning ved ei utbygging i Lonena. For å sikre Osterfjorden og Kvassnesstemma mot skader frå avrenning, foreslår rådmannen å legge inn ei føresegn som skal sikre desse områda for skader. Framlegg til ny føresegn 2.1.4.4:

- *Føresegn 2.1.4 Samfunnstryggleik- overvasshandtering blir supplert med 2.1.4.4 Område nedstraums planområdet må sikrast mot skadar ved auka avrenning.*

Før sommaren 2019 fekk Nordhordland status som UNESCO biosfæreområde, dette er eit prosjekt som regionen har jobba målretta med i mange år. Eit biosfæreområde er eit avgrensa geografisk modellområde, utnemnd av UNESCO, der ein har særskilt gode vilkår for å legge til rette for berekraftig utvikling. Målet er å oppnå ein meir berekraftig balanse mellom å ta vare på biologisk mangfald og naturressursar, fremje økonomisk utvikling og sikra ei god samfunnsutvikling. For å skape berekraftig utvikling må vi arbeide på tre område: 1: Sosiale forhold, 2: miljø og klima 3: økonomi. Til grunn for arbeidet i alle biosfæreområder, også i Nordhordland, ligg FN sine 17 berekraftsmål der ein skal finne lokale løysingar på dei globale utfordringane verda står ovanfor. Som eit biosfæreområde skal Nordhordland leggje til rette for god dialog mellom kommunane, næringsliv, lag, organisasjonar og befolkninga elles - for å ta gode val i samfunnet og for framtida. Rådmannen ser på det som positivt at Nordhordland har fått status som biosfæreområde, og det er starta eit regionalt arbeid for å klargjere kva dette vil bety i praksis. I prosessen med områdeplan Lonena er det fleire som argumenterer for vern av området ettersom regionen er blitt eit biosfæreområde. Slik rådmannen forstår biosfære handlar det ikkje om vern, men om balanse for å få til berekraftig utvikling. I denne balansen skal ein vurdere økonomisk vekst og utvikling, biologisk mangfald og natur og sosiale forhold. Rådmannen meiner at prosessen med Lonena er eit godt døme korleis ein kan få til ei balansert utvikling i eit område med mange interesser. Gjennom planarbeidet er det jobba

aktivt med å få til ei balansert utvikling med bustadbygging i nærleiken av eit regionsenter, samtidig som ein i størst mogleg grad tar vare på dei grønne friluftsområda og naturverdiar.

6. Kulturminner

Det er fleire som peikar på at det finns verdifulle kulturminner i og tett på planområdet. Det er særleg området med Gamleskulen og skulestiane som er viktig, og at dette må sjåast i samanheng med områdeplan for Lonena .

Rådmannen si vurdering:

Det er viktig å presisere at Gamleskulen og stiane som går mellom Gjervik og Isdal ikkje er ein del av planområdet. Elles blir det vist til riksantikvaren sine register for kulturminner. Det er ingen registrerte bygningar i riksantikvaren sitt Sefrak- register. Det er heller ingen registrerte kulturminner i Askeladden, riksantikvaren sin database for freda kulturminner og kulturmiljø. Dersom det blir funn av kulturminne/ gjenstandar/ konstruksjonar under graving skal arbeidet stansa og rette kulturminnemynde skal underrettast. Viser til føresegn 2.1.3.5: *Dersom funn, gjenstandar, konstruksjonar eller kulturminne vert oppdaga i samband med gravearbeid, skal arbeid stansast og rette kulturmynde skal underrettast.*

7. Transformatorstasjon

BKK Nett ber Lindås kommune legge inn areal på to dekar til transformatorstasjon i planområdet. Dei forklarar at etablering av transformatorstasjon krev anleggskonsesjon med heimel i energilova § 3-1. Anleggskonsesjon er ikkje avhengig av at plasseringa er i samsvar med reguleringsplan. Likevel vil prosessane for å få anleggskonsesjon og eventuelt samtykke ved ekspropriasjon, gå enklare dersom konsesjonssøknad er i samsvar med semje mellom Lindås kommune og BKK Nett.

BKK Nett viser til historikken, der dei har planlagt ein ny transformatorstasjon i Lonena sidan 1972, og den kom med i kommuneplanen frå 1980-åra. Strukturen i kraftnettet er derfor etablert utifrå ei forventning om plassering av transformatorstasjon i Lonena. Likevel blei arealføremål for transformatorstasjon tatt ut frå kommuneplanen for nokre år sidan. BKK gjer også greie for korleis ein eventuelt kunne plassert transformatorstasjonen på Alver, eventuelt utvida eksisterande transformatorstasjon på Seim eller Meland. Desse alternativa gjer ein del meirkostnadar og svakheiter på grunn av strukturen i straumnettet. Det er allereie i dag svært utfordrande å knyte nytt forbruk på eksisterande 22 kV kraftnett. Ny tilkopling til nytt forbruk vil bidra sterkt i å svekke forsyningssikkerheita. Derfor hastar det å få på plass ein ny transformatorstasjon i Lonena, og ein er avhengig av ein smidig prosess.

I innspelet sitt legg BKK Nett fram følgjande aktuelle plasseringar for ein transformatorstasjon.

Alternativ 1: I friområde o_GF4, ved inngang til Brekkeløypa. O_BE2 i figur 1.

Alternativ 2: I hovudsak inn på SVG11 og noko inn i bustadområde BAA, parkering o_SPA og veg o_SKV4. (Sjå figur 1)

Figur 1: BKK sitt ønske om plassering av transformatorstasjon i Lonena. Kartutsnitt er henta frå merknaden til BKK Nett.



Rådmannen si vurdering

Det er riktig at kommunen og BKK Nett har hatt ein langvarig dialog om plassering og utforming av ein transformatorstasjon i Lonena, utfordringa er at både plassering og utforming av eit slikt anlegg er i konflikt med andre viktige interesser i området. Rådmannen ser heilt klart behovet med å få på plass ein transformatorstasjon som kan sikre større kapasitet i kraftnettet og som kan betre leveringstryggleiken til sørlege delar av regionen. Straum er samfunnskritisk infrastruktur og ein viktig faktor for vidare samfunnsutvikling. BKK Nett presiserer også i sin merknad at det er mogleg å etablere ein transformatorstasjon som er meir kompakt og moderne enn dei opprinnelege stasjonane som tar mykje plass og er godt synleg i landskapet. Det er lagt ved illustrasjonar i merknaden som viser korleis dei kompakte stasjonane kan ligge i terrenget.

I den politiske handsaminga av områdeplanen før 1. gongs handsaming valte plan- og miljøutvalet å ta ut areal til transformatorstasjon/energianlegg. Dette med bakgrunn i dei konfliktane eit slikt anlegg har i det området som energianlegga var tiltenkt. For alternativ 1 vil ein transformatorstasjon ligge ved inngangen til brekkeløypa og vil dermed vere særskilt synleg. Dette er ikkje å anbefale på grunn av friluftsinteressene, og det vil ikkje støtte opp om føremålet med områdeplanen der ein skal å vidareutvikle og tilrettelegge Lonena som friluft- og rekreasjonsområde. Alternativ 2 ligg meir skjerma frå brekkeløypa og friområdet o_GF4, og er plassert betre inn i terrenget. Ein mindre del av transformatorstasjonen er lagt inn på området BAA. Isolert sett kunne dette vore ei fornuftig plassering av eit slikt anlegg, men viss eit nytt arealføremål skal inn i planen på dette tidspunkt vil det krevje ny høyring. Alternativ 2 er også eit område som ikkje er lansert for kommunen tidligare. Med omsyn til planprosess, tid og politiske avklaringar rår ikkje rådmannen å legge inn ein transformatorstasjon i områdeplanen for Lonena.

Ideelt sett skulle ein brukt plan til å plassere ein transformatorstasjon, men BKK Nett har eit handlingsrom til å få anleggskonsesjon med heimel i energilova – og den er unntatt frå dei fleste paragrafar i plan- og bygningslova. Det betyr at ein anleggskonsesjon etter energilova ikkje vil vere avhengig av plassering i samsvar med arealføremål i reguleringsplan eller kommuneplan. I praksis betyr det at BKK Nett kan plassere transformatorstasjonen der dei ønskjer.

8. Universell utforming

I dialogmøtet med Fylkesmannen i Vestland 20.08.2019 var universell utforming (UU) eit av dialogpunkta som Fylkesmannen ville drøfte med kommunen. Fylkeskommunen etterlyste eit tal på kor mange av bustadane i områdeplanen som skal vere universelt utforma. Konklusjonen frå møtet var at 50% av bustadane må vere universelt utforma (uu).

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen ser ofte at det er ulike forståing for begrep rundt universell utforming (UU) og universell tilgjenge. TEK 17 set krav til bustader som skal vere UU og til bustader med tilgjenge. UU er betydeleg strengare enn tilgjenge, jf. TEK 17, kapittel 12. I ein bustad med krav om tilgjenge, skal ein rullestolbrukar kunne manøvrere seg i alle rom. I ein bustad med krav om UU, krevst det i tillegg heve/senke-kjøkken, kontrastfargar, krav om heis internt i bueining som går over to etasjar etc. Lindås kommune har eit eldre vedtak som seier at 70% av bustadane skal vere UU. Rådmannen vil anbefale å sjå på dette vedtaket på nytt, opp mot krava om UU og tilgjenge som ligg i TEK 17. Rådmannen meiner i utgangspunktet at det det ikkje er behov for å legge inn eit konkret prosenttal på kor mange av bustadane som skal vere universelt utforma, då dette går fram av TEK 17. Og TEK 17 blir vurdert som streng nok. Mellom anna seier TEK 17 at 10% av studentbustadar og 10% av alle hotellrom skal vere UU. Erfaringar viser at behovet er mindre. Ettersom UU var eit tema i møtet med Fylkesmannen og det det blei konkludert med 50% UU, rår rådmannen likevel til å legge dette inn i føresegnene.

9. Støy

Det er fleire som peikar på at krava til støy er for svak slik dei er presentert i føresegnene (3.2.3 Støyrapport). Kravet er at ved søknad om rammeløyve, skal det leggjast ved ein støyrapport med tiltaksplan og dokumentasjon for støytilhøve i prosjektert bygningsmasse og uteareal. Støy frå bygge- og anleggsperioden skal også vurderast.

Rådmannen si vurdering:

Støy vert vurdert i samsvar med til ein kvar tid gjeldande retningsline. Rådmannen støttar at krav til støy må vere meir tydeleg i planen. Rådmannen rår derfor til følgjande endring i føresegn 3.2.3:

- Ved detaljregulering skal det utarbeidast støyrapport og dokumentasjon på gjennomføring av tiltak i tiltaksplanen må ligga ved søknad om rammeløyve.

Dette betyr også at støy blir lagt til som eit krav i detaljregulering under kap 3.1 i føresegnene – krav til detaljregulering. Det blir ny bokstav j) *Støyrapport*.

Planen erstattar delar tre andre reguleringsplanar

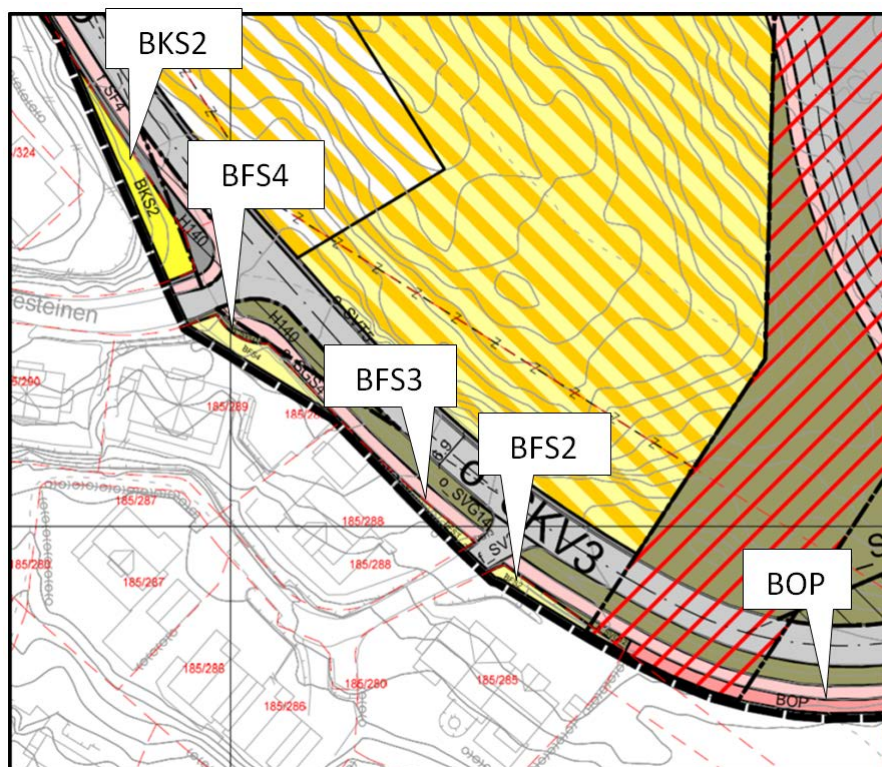
Områdeplan Lonena erstattar delar av *Langheiane B3, B4 og B5- planid 1263-201005, Områdeplan for Lonelva - Juvikvarden - planid 200904 og Juvikstølen- planid 07022002*. For dei delane av *Områdeplan for Lonelva - Juvikvarden* og reguleringsplan for *Juvikstølen* som overlappar med områdeplan Lonena, er det berre gjort minimale justeringar i arealavgrensingane. Justeringane vurderast som administrative og er derfor ikkje varsla berørte naboar. Eit mindre areal som overlappar med reguleringsplan for *Langheiane B3, B4 og B5* har endra arealføremål frå friområde til

veg i Lonena områdeplan, slik at arealføremålet er i tråd med eksisterande situasjon. Arealendringa vart skildra i eit begrensa varsel datert 21.06.2019 som vart sendt ut til berørte naboar.

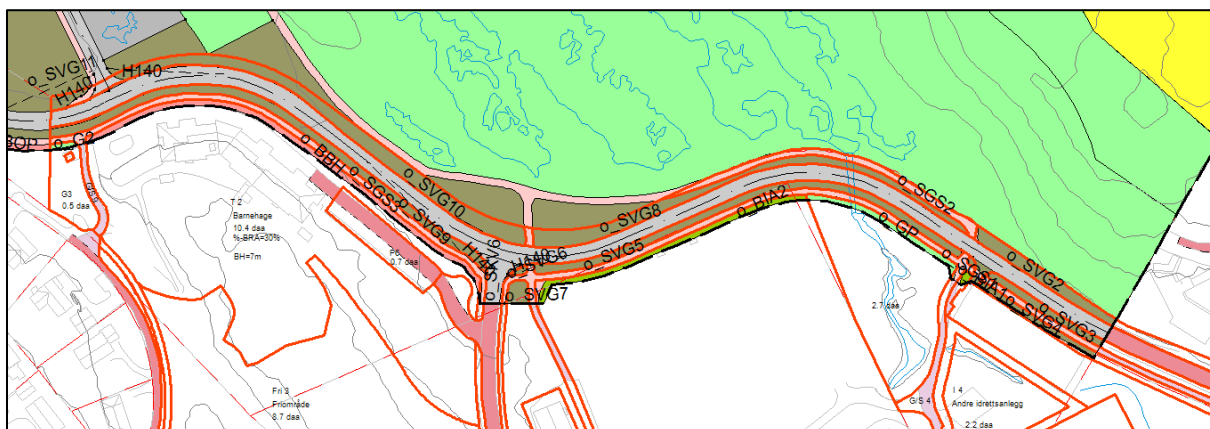
Mindre plangrensejusteringar

Det er behov for å gjere mindre plangrensejusteringar for å ta ut areal som overlappar med naboplanar og som ikkje er endra i planframlegget. Plangrensejusteringane vurderast som mindre justeringar som ikkje har noko betydning for planen. Justeringane er teknisk og bidrar til å gje kommunen ein «saumlaus» planbase. Arealjusteringane gjeld følgjande:

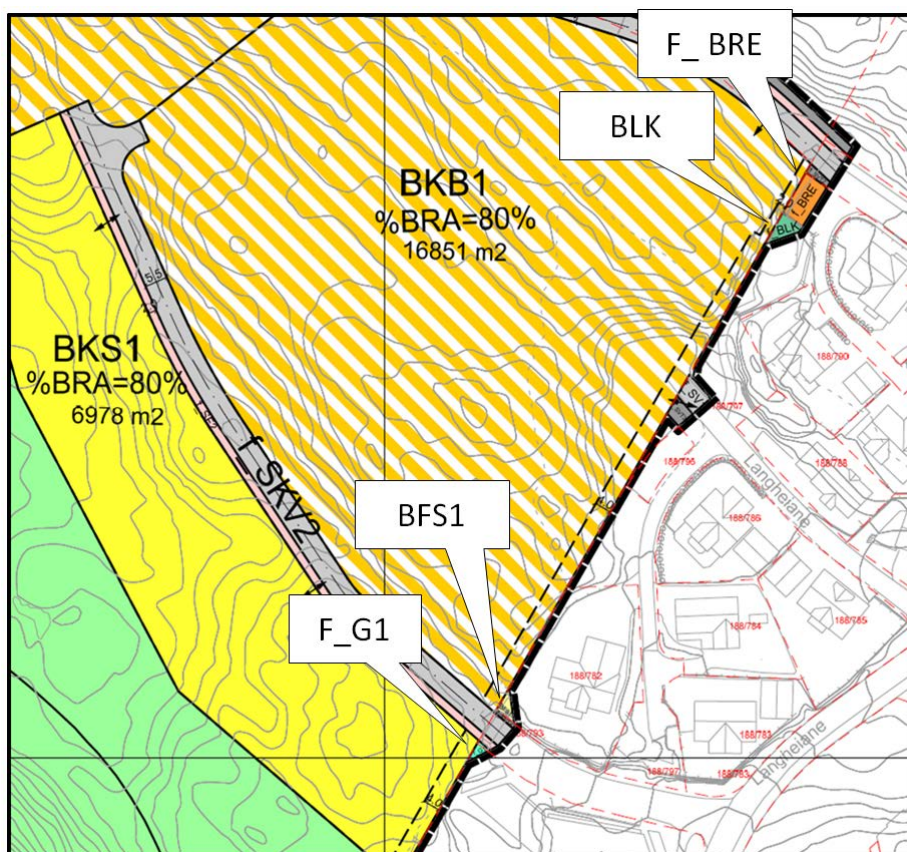
I vest – Fjerne BKS2, BFS4, BFS3, BFS2, BOP.



I sør – Fjerne overlappande areal med områdeplan *Lonelva Juvikvarden planid 200904* (raude liner). Juster plangrensa inntil o_SVG2, o_SVG8, o_SVG10, o_SKV4, o_SF3 og o_SVG11, slik at Lonsvegen m.m. blir tatt ut av planområdet.



I aust – fjerne f_BRE, BLK, f_G1 og BFS1.



Rådmannen si tilråding

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar kommunestyret i Lindås kommune framlegg til områdeplan Lonena del av gnr. 185 bnr. 284, 346, 280, 281 og 1 med følgjande endringar:

- Områdeplan Lonena erstattar delar av *Langheiane B3, B4 og B5- planid 1263-201005, Områdeplan for Lonelva - Juvikvarden - planid 200904 og Juvikstølen- planid 07022002.*
- Føresegn 2.1.4 *Samfunnstryggleik- overvasshandtering* blir supplert med føresegn 2.1.4.4 *Område nedstraums planområdet må sikrast mot skadar ved auka avrenning.*
- Under kap 6.3 i føresegnene «Før bygningar takast i bruk», blir det lagt inn følgjande endringar:
 - o § 6.3.2: Før det kan gjevast igangsettingsløyve for meir enn 100 bustadar innanfor områdeplanen og langs Lonsvegen, må venstresvingefelt E39- Lonsvegen vere ferdig opparbeida.
 - o § 6.3.3 Byggeområda i områdeplanen og langs Lonsvegen kan ikkje utbyggast med meir enn 500 bustader.
 - o § 6.3.4 Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at det er forsvarleg, kan ein vurdere regulering og bygging av fleire enn 500 bustader. Naudsynte tiltak for trafikktryggleik og framkome skal vere ferdigstilt før igangsettingsløyve.
 - o Føresegn § 6.3.2 i høyringsforslaget blir § 6.3.5
 - o Føresegn § 6.3.3 i høyringsforslaget blir § 6.3.6

- Planskildringa supplerast med **Måker**, KU for naturmangfald viser at det er måker som hekker i området. Omsyn til måkene vurderast å vere ivaretatt med plasseringa av bustadområda, i god avstand frå våtmarksområdet Lona. i avsnitt 9.5 Friluftaktivitet, naturområde, born og unges interesser i nærområdet.
- Omsynssone H 730 Høgspenningsanlegg endrast til bandleggingssone H 740.
- Plangrensa justert slik at følgjande areal blir fjernafjernast: BKB2, BFS2-4, BOP, f_BRE, BLK, f_G1, BFS1 og Lonsvegen, inkludert tilgrensande areal sør for Lonsvegen som overlappar med Områdeplan for Lolelva og Juvikvarden planid 200904, slik at plangrensa blir lagt inntil o_SVG2, o_SVG8, o_SVG10, o_SKV4, o_SF3 og o_SVG11.
- Supplere føresegn 2.1 med *minimum 50% av bustadane skal vere universelt utforma.*
- Fjerne føresegn 2.1.1.1. (Prinsippet om universell utforminggjeld for heile planområdet.)
- Fjerne føresegn 2.1.2.7 . Dette er dekket av plan- og bygningslova (Merknad frå byggesaksavdeling)
- Endre føresegn 3.2.2 til 3.2.2 VA-teknisk plan, Ved søknad om rammeløyve skal detaljert løysing liggje føre basert på prinsipp lagt til grunn i VA-rammeplan for delfeltet/ delfelta.
- Supplere føresegn 3.1 Krav om detaljreguleringsplan med j) Støyrapport.
- Endre føresegn 3.2.3 Støyrapport til Ved søknad om rammeløyve skal dokumentasjon for gjennomføring av tiltak i tiltaksplanen frå støyrapporten til detaljreguleringa ligga ved.
- Supplere 3.1. med k) Soldiagram som syner korleis føresegn 4.1.1.5 blir fulgt opp.
- Endre føresegn 4.3.1 Friområde (GF1-4) til Friområda skal oppretthaldast som hovudsakleg urørt naturområde. Tiltak for å fremje friluftsliv kan gjevast løyve til. Det kan etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Lista er ikkje uttømmende. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta. Type tiltak og plassering må avklarast med kommunen.
- Supplere føresegn 6.3 Før bygningar kan takast i bruk med 6.3.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest, skal teknisk plan for VA vere endeleg godkjend.
- Supplere føresegn 6.3 Før bygningar kan takast i bruk med 6.3.4 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ ferdigattest, skal renovasjonsteknisk plan vere endeleg godkjend.

.....

Vedlagte saksdokument:

Plankart	295441	26.08.2019
Føresegner	295254	26.08.2019
Kvalitetsprogram	308285	26.08.2019
ROS-rapport	308286	26.08.2019
Merknadsskjema_planprogram	308287	26.08.2019
KU Naturmangfold	308288	26.08.2019
KU Hydrologi	308289	26.08.2019
KU Sosial infrastruktur	308290	26.08.2019
KU Landskap	308291	26.08.2019

KU Friluftsliv	308292	26.08.2019
KU Trafikk	308293	26.08.2019
Skredfarevurdering	308294	26.08.2019
Samandrag av spørjeundersøking	308295	26.08.2019
Samandrag av spørjeundersøking_Vedlegg	308296	26.08.2019
Fråsegn til Lonena_HFK_68	310501	06.09.2019
Fråsegn til Lonena_NVE_75	310502	06.09.2019
Høyringsuttale - Innpill til Lonena_ArneRognebakke_63	310503	06.09.2019
Høyringsuttale - Innpill til Lonena_OddmundSkår_64	310504	06.09.2019
Høyringsuttale - Lonene KnarvikMila_67	310505	06.09.2019
Høyringsuttale_FNB_07062019_59	310506	06.09.2019
Innspel Lonena_EspenVesteraas_114	310507	06.09.2019
Innspel Lonena_HåkonVatnøy_98	310508	06.09.2019
Innspel Lonena_Nordhordlandturlag_107	310509	06.09.2019
Innspel til Lonena_Ainalsdal_110	310510	06.09.2019
Innspel til Lonena_AlverSenterparti_104	310511	06.09.2019
Innspel til Lonena_AlverSenterparti_108	310512	06.09.2019
Innspel til Lonena_AndersHindenes_121	310513	06.09.2019
Innspel til Lonena_Anne_Marie Midtbø_105	310514	06.09.2019
Innspel til Lonena_ArildBreistøl_122	310515	06.09.2019
Innspel til Lonena_Arne-MartinKnutsen_127	310516	06.09.2019
Innspel til Lonena_AstridBjørstad_128	310517	06.09.2019
Innspel til Lonena_AstridBjørstad_129	310518	06.09.2019
Innspel til Lonena_AtleAustrheim_123	310519	06.09.2019
Innspel til Lonena_BenteBergetun_100	310520	06.09.2019
Innspel til Lonena_BirtheKråkenesBjørnstad_119	310521	06.09.2019
Innspel til Lonena_BKKNett_71	310522	06.09.2019
Innspel til Lonena_CatoHenriksen_90	310523	06.09.2019
Innspel til Lonena_DeniseHagen_124	310524	06.09.2019
Innspel til Lonena_EspenVesteraas_115	310525	06.09.2019
Innspel til Lonena_EspenVesteraas_116	310526	06.09.2019
Innspel til Lonena_FAUKnarvik barneskule_101	310527	06.09.2019
Innspel til Lonena_FMV_135	310528	06.09.2019
Innspel til Lonena_FNB_93	310529	06.09.2019
Innspel til Lonena_GryAnitaKjellstadli_111	310530	06.09.2019
Innspel til Lonena_IngunnIsdal_96	310531	06.09.2019
Innspel til Lonena_JanickeWedeldKjempenes_126	310532	06.09.2019
Innspel til Lonena_JuvikstølenVelforening_132	310533	06.09.2019
Innspel til Lonena_KetilTjore_130	310534	06.09.2019
Innspel til Lonena_KjetilSolland_112	310535	06.09.2019
Innspel til Lonena_LillCecilieBjørndal_131	310536	06.09.2019
Innspel til Lonena_Lynghagenburettslag_92	310537	06.09.2019
Innspel til Lonena_MDGAlver_120	310538	06.09.2019
Innspel til Lonena_MetteCathrineNordaas_113	310539	06.09.2019
Innspel til Lonena_NilsStene_69	310540	06.09.2019
Innspel til Lonena_SU Juvikstølen barnehage_138	310541	06.09.2019
Innspel til Lonena_ThereseWaageTref_86	310542	06.09.2019
Innspel til Lonena_Trond R. Bjørstad_109	310543	06.09.2019
Innspel til Lonena_TuridBjørstad_102	310544	06.09.2019
Innspel til Lonena_VA_140	310545	06.09.2019
Innspel til Lonena_VA_141	310546	06.09.2019
Innspel til Lonena_VegardHagen_118	310547	06.09.2019

Innspel til Lonena_ØrjanEirikValestrand_80_	310548	06.09.2019
Innspel til Lonenea_HansKristianDolmen_117	310549	06.09.2019
Innspel til Områdereguleringsplan for Lonena_KjetilSoltveit_58	310550	06.09.2019
Innspill Lonena_FNF_106	310551	06.09.2019
Innspill om Lonena_DeniseHagen_125	310552	06.09.2019
Innspill til Lonena_Byggesak_85	310553	06.09.2019
Innspill til Lonena_DeniseHagen_82	310554	06.09.2019
Innspill til Lonena_DeniseHagen_83	310555	06.09.2019
Innspill til Lonena_FrodeDahl_84	310556	06.09.2019
Innspill til Lonena_Nordhordland diabetesforbund_78	310557	06.09.2019
Innspill til Lonena_RagnhildVesteraas_79	310558	06.09.2019
Innspill til Lonena_ToveEmilieBaldysz_95	310559	06.09.2019
Innspill til Lonena_VibekePrestmoValestrand_88	310560	06.09.2019
Innspill til Lonena_ØrjanEirikValestrand_87	310561	06.09.2019
Innspill til Lonene_DeniseHagen_81	310562	06.09.2019
Innspill til Lonene_HalvardGrøttveit_60	310563	06.09.2019
Innspill til plansak Lonena_EmmaVesteraas_73	310564	06.09.2019
Innspill til plansak Lonene_Naturvernforbundet_74	310565	06.09.2019
Innspill til plansak Lonene_NilsStene_61_	310566	06.09.2019
Innspill til plansak Lonene_NilsStene_70	310567	06.09.2019
Merknad Lonena_FrodeJarland_99	310568	06.09.2019
Varsel om motsegn til Lonena_SVV_97	310569	06.09.2019
Merknadsskjema_planframlegg	311023	10.09.2019
Trekker motsegn - Områdeplan Lonena i Lindås kommune	311003	10.09.2019
Planid 1263_201610_Føresegner_09092019.PDF	311004	10.09.2019
AcosSvarInn.xml	311005	10.09.2019

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
082/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	19/1570

Søknad om dispensasjon frå føresegn § 4.33 for oppføring av 2 naust - gbnr 83/1 Spjotøy

Vedlegg:

Innspel og vurdering - KD-planKart-foto frå kommuneplanarb.Vedtak i PMU des. 2011Søknad om løyve til tiltak - gbnr 83/1 Spjotøy

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå kommunedelplanen for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra for oppføring av 2 naust på område #10 Spjotøy sett av til LNF spreidd naust.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: 83/1

Tiltakshavar/eigar: Anna K Valle

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra for oppføring av 2 naust. Det følgjer av kommunedelplanen punkt 4.33 at det er tillate å føre opp eitt naust innanfor område #10 i planperioden. Tiltakshavar har søkt om dispensasjon for å bygge 2 naust.

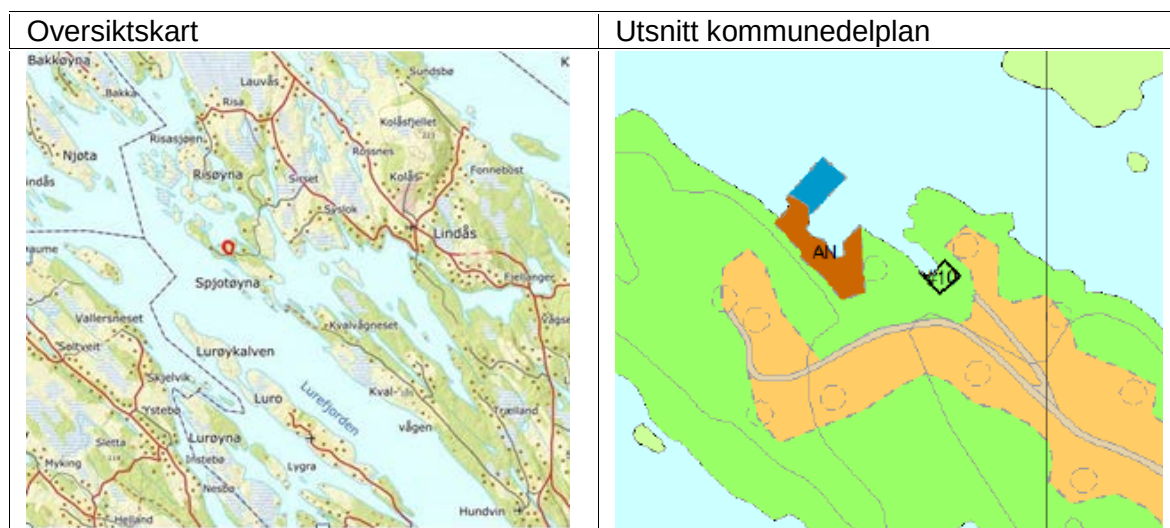
Nabovarsel

Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje treng nabovarsling då tiltakshavar er eigar av tilgrensande områder til #10 i kommunedelplanen.

Planstatus

Arealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra er definert som spreidd naustbygging.

Kart/Foto



Dispensasjon

Tiltakshavars grunngjeving for søknad om dispensasjon:

Då KDP var under arbeid søkte me om ei intern flytting av to naust innafor den reguleringsplanen som då var gjeldande for «Neset» hyttefelt.

Sakshandsamar rådde oss til å ta dette som eit innspel til KDP, og det vart gjort - jfr. vedlegga «Innspel og vurderig» og «Kart-foto frå KDP arb.»

Flyttinga av naustområdet vart stadfesta i PMU i des. 2011 – sjå vedl..

Så langt var alt greitt, men då Føresegnene vart skrivne står det under naustområde, pkt. 4.33:
Spjotøy - #10 – Eit naust.

Her skulle det sjølvstgått stått : Spjotøy - #10 - 2 naust.

Dispensasjonssøknaden gjeld kort og godt at naustområde #10 skal få den statusen det var meint å få gjennom KDP, eit naustområde med plass for 2 naust a 40 m2.

Tilkomst til nausta er avklart.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Kommunen har ikkje motteke merknader til 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 føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

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

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

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

Kommunen har lest innspela og dei vurderingane som vart gjort i forbindelse med arbeid med KDP. Det går fram at tiltakshavar har levert innspel om flytting av 2 naust innanfor reguleringsplan for Neset hyttefelt (oppheva). Det går også fram av vurderingane til planavdelinga at dei støttar innspela og tek dei til følgje. Det går ikkje fram kvifor tal på naust frå forarbeida til vedteken plan er redusert frå 2 til 1 naust. Ein kan ikkje utelukke at dette har skjedd som følgje av ein feil. Størrelsen på avsett område i #10 støttar oppunder at det kan etablerast 2 naust då avsett areal er på ca. 100 m². Bygging av 2 naust vil difor kunne skje innanfor det området det er opna for bygging, og ikkje ta meir areal i strandsona.

Det vart først søkt om endra naustplassering til eit område utanfor #10. Denne plasseringa vart ikkje tilrådd av fylkesmannen og søknaden om endra plassering vart trekt. I ny søknad er det ein føresetnad at nausta skal plasserast innanfor angitt området i godkjent kommunedelplan. Det går fram av utsnitt nedanfor at det er gjort vurderingar i forhold til strandsonevernet ved plassering av naustområde. Kommunen kan ikkje sjå at strandsonevernet vert ytterlegare råka om ein gir løyve til å bygge to naust istadenfor eitt. Ein ser også av ordlyden i forarbeid til kommunedelplan at det for område #10 er snakk om «nausta» i fleirtalsform og det er difor rimeleg å tru at vurderingane også då vart gjort med tanke på oppføring av 2 naust.

Utsnitt frå forarbeid til kommunedelplan:



I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at forarbeida til den vedtekte kommunedelplanen har teke høgde for etablering av 2 naust innanfor #10 og at det kan førast opp 2 naust innan det arealet som er sett av til spreidd naustbygging i kommundeplanen.

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

Lenke til innsyn:

https://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001570&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/2081

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - gbnr 170/4 Vatne
Dispensasjonssøknad
Minirensesplan for hus og hytter
Opplysningar gjeve i nabovarsel
2 stk. løyve vedk. frådelinga
Andre vedlegg
Svar på tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 Vatne
Tilleggsdokumentasjon 2 - gbnr 170/4 - Referanse 182018 - 1828290
Vedlegg A-1
Vedlegg A-2
Vedlegg D-1
Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådeling på LNF- området til bustadtomt - gbnr 170/4 Vatne
Dispensasjonssøknad frå kommuneplanen om frådeling på LNF- området til bustad tomt - gbnr 170/4 Vatne
Vedlegg nr. 1 - Dispensasjonssøknad om stigningsforhold på veg
Vedlegg nr. 2 - Løyve om frådeling av ein tomt
Vedlegg nr. 3 - Løyve til tilkomstveg, borehol og reinseanlegg
Vedlegg nr. 4 - Hordaland Fylkeskommune, Tilbakemelding etter synfaring
Vedlegg nr. 5 - Svar på søknad om avkjørsle frå kommunal veg
Vedlegg nr. 6 - Uttalelse om finansiering til ny bolig
Vedlegg nr. 7 - Situasjonsplan
Vedlegg nr. 8 - T-profiler grunn og terreng, ny bolig
Vedlegg nr. 9 - 03-1 L-PROFIL Adkomstveg_ M500 A3
Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 Vatne
Søknad om dispensasjon for oppretting av bustadeiendom - gbnr. 170/4 - Lindås kommune
Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon for tilkomstveg og oppretting av bustadeigedom - gbnr 170/4 Vatne
AcosSvarInn.xml
Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne
Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg - gbnr 170/4 Vatne
Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg datert 25.07.2019
Uttale - Lindås - 170/4 Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon
Uttale - Lindås - 170/4 - Vatne - oppretting av bustadeigedom - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg datert 05.07.2019 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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 170/4

Adresse: Vatne 15 og 17, 5912 Seim

Tiltakshavar/eigar: Jan Ole Seim/Johannes Seim

Klagar: Jan Ole Seim

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av bustadtomt opplyst å vere ca. 1,8 mål med ny tilkomstveg frå kommunal veg til ny bustad frå gbnr 170/4. På bustadtomta skal det førast opp ny bustad med kjellarleilegheit. MUA er vist til 550 m², bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 292 m² og bygd areal (BYA) er opplyst til å vere 200 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 16% BYA. Tilkomstveg er vist å vere ca. 130 m. Det er ca. 39m frå ein bustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Landbrukseigedomen – gbnr 170/4- er i følge matrikkelen på 235 mål.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 05.07.2019.

Det er mottatt klage på vedtaket frå tiltakshavar Jan Ole Seim den 25.07.2019.

Historikk - søknader på gbnr 170/4

Ønske om våningshus nr. 2 eller ny bustadtomt har vore gjennom fleire rundar hos kommunen og hos høyringsinstansar, herunder Fylkesmannen, Hordaland Fylkeskommune og Statens Vegvesen:

1. Sak 14/4312 – våningshus
2. Sak 15/3250 – frådeling av tomt
3. Sak 16/3239 – førehandskonferanse.

Frå vårt historiske arkiv:

1. Løyve til å opprette bustadtomt. Gbnr 170/14 i sak 292/74, datert 20.08.1974.

Det er ført opp ein einebustad på eigedomen som ikkje er eigd av heimelshavar av gbnr 170/4 eller tiltakshavar.

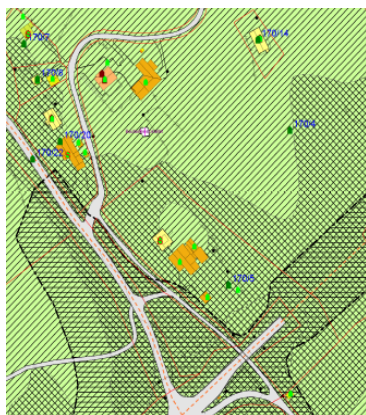
2. Det gamle våningshuset vart reven og løyve til oppføring av våningshus med kjellarleilegheit på landbrukseigedomen som generasjonsbustad i sak 138/82, datert 29.03.1982. I matrikkelen er våningshuset registrert som horisontalt delt 2 mannbustad.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål med særleg omsynsone landbruk i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023.

Kart/Foto

Utsnitt KPA



Skråfoto 2018

Utsnitt grunnkart



Utsnitt revidert
situasjonsplan, 14.09.18

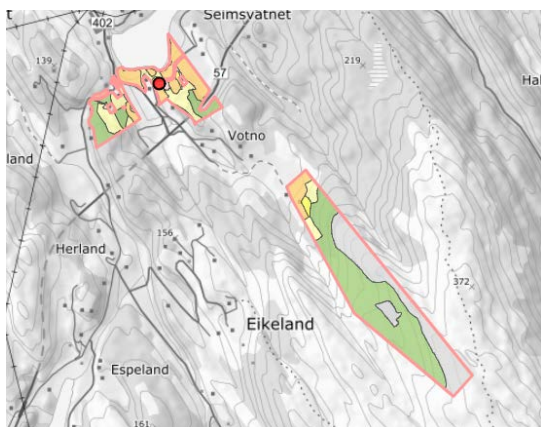




Jordlova

Garden er ikkje registrert med aktiv drift pr. 01.01.2018. Arealet er registrert som innmarksbeite (gul farge) og ein mindre del som produktiv skog (grøn farge), pr. 23.08.2018. Heile den nye bustadtomta er plassert på innmarksbeite. Deler av tilkomstvegen går over fulldyrka jord (oransje farge) og innmarksbeite.

Kartutsnitt NIBIO, 27.03.2019:



Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan , datert 14.09.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand frå einbustad til driftsbygning på naboeigedom gbnr

170/5 vist til å vere 39 meter.

Bustad er vist plassert på ca. kote 90 og tilkomstveg frå ca. kote 52. Det er ein tilkomstveg med 15-20m stigning. Kommunen påpeker at det er stor høgdeforskjell for tilkomstveg og bustad.

Der einebustaden er ønska plassert, så er det innanfor støysone. FV402 er pluss minus 75 m frå plassering av bustad.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tilkomst til eigedomen må skje ved kommunal veg via privat veg. Det er regulert avkjørsel frå Fv.402 Lurevegen ved Seim. Ved innsending av klage skal det ligge føre uttale frå vegavdelinga om avkjøringsløyve. Det er gjeve løyve til å etablere avkjørsle frå kommunal veg for 2 bueiningar frå vegavdelinga i vedtak den 12.08.2019 i sak 19/2261.

Klage

Tiltakshavar viser i sin klage at garden ikkje er i drift og at frådeling av ny bustadtomt med oppføring av ny bustad og etablering av ny tilkomstveg er naudsynt for å kunne ta opp drifta på garden igjen. Eksisterande våningshus på garden er ikkje tilstrekkelig for å dekke dei samla behova for tiltakshavars familie og hans foreldre. Det nye huset vert å rekne som nytt våningshus for garden. For Landbruket vert det positivt at garden kan gjennopta drifta med omsøkte tiltak. Plasseringa av bustadtomta i nærleiken av nabobruk på gbnr 170/5 gjev ikkje utfordringar i høve støy – lukt problematikk då nabobruket på gbnr 170/5 ikkje er i drift. Når det gjeld plassering av ny privat tilkomstveg til bustadeigedomen, så har plasseringa av kommunal veg større ulemper for utnytting av jordbruksareal enn den nye tilkomstvegen. Ny tilkomstveg vil gje lettare tilgang til landbruksareal som vil vere ein fordel for Landbruket.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert 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.

Dispensasjonen er grunngjeven med at det er ønskeleg å ha ny einebustad med kjellarleilegheit på garden som ledd i eit generasjonsskifte. Einebustaden skal huse ein familie på 6 stk. Det er opplyst at tiltakshavar har odel til garden og ønskjer å drifte denne vidare med hjelp frå hans far. Dette fordi tiltakshavar er i full jobb og garden aleine ikkje gjev nok inntektsgrunnlag for tiltakshavar og hans familie. Kommunen forstår det slik at far og son skal drifte garden saman. Til dette formålet treng tiltakshavar sitt eigen bustad då noverande gardbrukar, hans far, nyttar etablert våningshus. For å få moglegheit til å finansiere einebustaden, må tiltakshavar ha ein fast eigedom som banken kan ta pant i. Med eigen bustad på eigen grunn styrkar dette moglegheita for at den nye generasjonen kan overta drifta av garden på sikt.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Landbruk opplyst at det vert tatt mykje jordbruksareal til tilkomstvegen på ca. 130m med 3 meters breidde. 70m tas av fulldyrka jord og 60m tas frå innmarksbeite. Heite bustadtomta vil vere på areal definert som innmarksbeite. Veggen vil kunne gje tilkomst til utmarka og noe beite søraust for tomten. Landskapsinngrep er ikkje vurdert av Landbruk.

Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstvegen og bustadtomta.

I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardenes ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

I tillegg vert dette ein samanblanding av naudsynt areal til landbruksdrift og areal avsett til tiltak for bustadføremål. Ein samanblandinga av dei ulike føremåla kan vanskeliggjer ein aktiv drift av garden i eit framtidsperspektiv. Garden vil i sin drift måtte ta omsyn til plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og omsyn til bustadtomta på innmarksbeite.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådelling av bustadtomt med etablering av ny tilkomstveg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på naboeigedom gbnr 170/5. Tilkomstvegen går i nærleiken av tomtegrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere i nærleiken av gardstunet til naboeigedom for å koma til bustaden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for

landbruksområdet og den nye bustadtomta.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då bustadtomta ligg på innmarksbeite.

I tillegg vil den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Støy- og lukt problematikk kan oppstå både for noverande eigarar og nye eigarar. Plasseringa av tilkomstvegen på fulldyrka jord og innmarksbeite og bustadtomta på innmarksbeite samt nærleiken til driftsbygninga på gbnr 170/5, tilseier at det er grobotn for framtidige konflikter mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha ein nyoppført bustad med kjellarleilegheit og ein ny etablert tilkomstveg.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå bustadtomt frå garden. Lindås kommune har store LNF-områder og gardane i Nordhordland er små. Det er mange landbrukseigedomar som ønskjer å frådele bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Dette for å gje inntekter til garden eller av omsyn til neste generasjon på garden som ønskjer eigen grunneigedom med eigen bustad.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggjast til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av bustadtomtar med eller utan etablert bustad. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak

er stor og kan tilleggas vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale.

Administrasjonen er i det vesentlege einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggas avgjerande vekt.

Oppsummert

Tilkomstvegen og bustadtomta vil føre til uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til tilkomstveg og bustadtomt. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Støy- og luktproblematikk gjer seg gjeldande for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje 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.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Tiltakshavar viser i sin klage at garden ikkje er i drift og at frådeling av ny bustadtomt med oppføring av ny bustad og etablering av ny tilkomstveg er naudsynt for å kunne ta opp drifta

på garden igjen.

Administrasjonen legg til grunn at den nye tilkomstvegen vil gjere noko av landbruksarealet lettare tilgjengeleg slik både tiltakshavar og landbruk viser til. Det er administrasjonen si vurdering at både tilkomstvegen og bustadtomt vil føre til ein uheldig omdisponering og fragmentering av eit landbruksområde med særskilt omsyn landbruk. Naudsynt landbruksareal, både fulldyrka jord og innmarksbeite, forsvinn til ny tilkomstveg og bustadtomt. I vurderinga av omsyna bak LNF-føremålet vert tilsidesett, så skal framtidsutsikta for garden også vere ein del av vurderinga. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så vert det vanskeligare å få garden i aktiv drift igjen dersom viktig jordbruksareal forsvinn frå garden til ny bustadeigedom og tilkomstveg.

Då garden ligg i eit landbruksområde med særskilt omsyn til landbruk med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte gardens ressursar også i eit framtidsperspektiv. Viktig jordbruksareal avsett til fulldyrka jord og innmarksbeite er ein ressurs for garden på gbnr 170/4.

Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvise dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådelling av ny bustadtomt og etablering av ny tilkomstveg (presedensverknad).

Eksisterande våningshus på garden er tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomta vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om tiltakshavar anser den nye bustaden som det nye våningshuset på garden.

Nabobruk på gbnr 170/5 er ikkje er i bruk. Ny bustadtomt er plassert 39m frå driftsbygning på gbnr 170/5. Det følgjer av veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spredd at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». Tilkostvegen går i nærleiken av tomtengrensa til gbnr 170/5. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte plassere bustadtomt nærare enn 100 meter til driftsbygning på gbnr 170/5. Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå nabogarden. Sjølv om nabogarden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for landbruket og gardsdrifta for eigedomane i området.

Plassering av offentleg veg skal ta andre offentlege omsyn enn dei omsyn landbruket skal i vareta. Det er ikkje ein del av vurderinga å samanlikne ein etablert kommunal veg med etablering av ny privat tilkomstveg.

Fylkesmannen rår i frå dispensasjon. Uttalen er eit tungt argument for å ikkje gje

dispensasjon då kommunen ikkje bør tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002081&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
084/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/30

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny bustadtomt - gbnr 148/7 Litleskare

Vedlegg:

Søknad om frådeling av kårbustad - gbnr 148/7 Litleskare.SøknadskjemaKart,disp og nabovarselMotatt tilleggssdokumentasjon - gbnr 148/7 Litleskaresamtykke fra hjemmelshavereNabovarselsøknad signert av begge hjemmelshavereMottatt tilleggssdokumentasjon - gbnr 148/7 LitleskareOpplysninger gitt i nabovarselUttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 LitleskareUttale - Dispensasjon - Fv. 404 - Gbnr. 148/7 LitleskareUttale til søknad om oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 148/7 LitleskareUttale - Lindås - 1487 - Litleskare - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjonVidare saksgang for søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 148/7 Litleskare - klage på vedtakKlage på avslag om dispensasjon - gbnr 148/7 LitleskareVS VedrLøyve til deling etter jordlova på landbrukseigedomen gbnr 1487 LitleskareKlageavgjerd i byggesak - gbnr 164/1 Sletten (Seim)AcosSvarInn.xml

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom datert 10.06.2019 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: Gbnr 148/7

Adresse: Skarsvegen 254, 5911 Alversund

Tiltakshavar: Jim Lilleskare

Eigarar: Bjørn Ove Lilleskare og Jorunn Karin Lilleskare

Klagar: Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for oppretting av ny grunneigedom på ca. 1500m² med etablert kårbusad (våningshus nr.2 på garden) frå gbnr 148/7. Våningshus nr.2 er det nyaste våningshuset og etablert på Skarsvegen 254 (sørvest for Fylkesvegen). Det eldste våningshuset (som er Sefrak registrert) er etablert på Skarsvegen 657.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 10.06.2019.

Det er mottatt rettidig klage på vedtaket av 10.06.2019 frå Advokatfirmaet Høgseth DA på vegne av Bjørn Ove Lilleskare og Jim Lilleskare den 17.07.2019.

Historikk - søknader på gbnr 148/7

I sak 1976/1982 i møte med saknr.10/77, gjaldt avslag på frådeling av ny grunneigedom for oppretting av nytt våningshus med tilsvarende same plassering som noverande søknad då det ikkje vart gjeve samtykkje frå Fylkeslandbruksstyret for oppretting av ny grunneigedom. Fylkeslandbruksstyret samtykkja til å føre opp nytt bustadhus på eigedomen, der det nye våningshuset er vist plassert på situasjonskartet.

Utsnitt situasjonskart, sak 1976/1982



I sak 1977/302 i møte med saknr. 328/77, vart det gjeve løyve til oppføring av einebustad.

I sak 2005/942 var det gjeve administrativt avslag på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005. Grunngjevinga var bl.a. drifts- og miljømessige ulemper for landbruket samt omsynet til avkastinga av bruket. Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar og stadfesta av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 28.09.2005 i sak 147/05. Saka vart oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen i Hordaland stadfesta avslaget vedtaket i vedtak, datert 24.02.2006, med Fylkesmannen si referanse 2005/13766. Grunngjevinga var bl.a. at våningshuset var ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta.

Historikk - andre eigedomar

Søknad om å opprette ny grunneigedom av areal av gbnr 148/2 nærast sjøen. Klage frå tiltakshavar vart ikkje tatt til følge av PMU. Avslag stadfesta av Fylkesmannen i vedtak 29.04.2016.

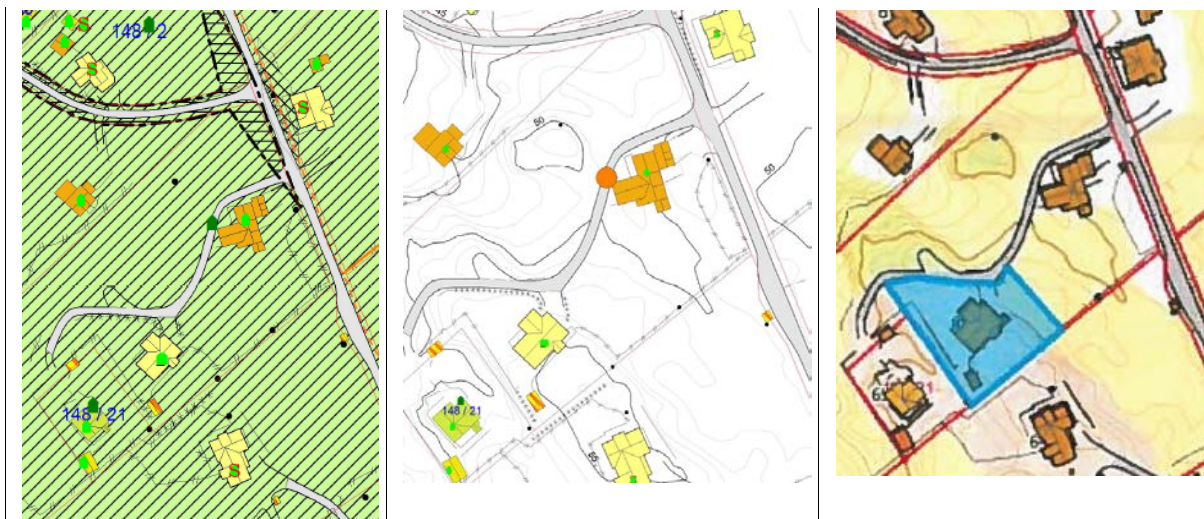
Utsnitt frå søknad – gbnr 148/2



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 ligg i område definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynssone landbruk.

Kart/Foto Utsnitt KPA	Utsnitt grunnkart	Utsnitt situasjonskart, mottatt 04.01.19
---------------------------------	-------------------	---



Skråfoto 2018



Jordlova

Det er gjeve delingsløyve etter jordlova § 12 for omsøkte parsell med etablert våningshus nr. 2 frå Landbruk, datert 02.04.2019. Landbruk legg til grunn i sitt at det er gjeve omdisponeringsvedtak før bustaden vart bygd. I følgje NIBIO den 01.03.2019 er areal til ny parsell satt av til bebygd, samf., vann og bre. med rosa farge. Ein liten del av ny parsell går over overflatedyrka jord. Areal nordvest og nordøst for eigedomen er overflatedyrka jord marker med gul farge. Landbrukseigedomen var i drift fram til 2018.

Utsnitt NIBIO – gbnr 148/7



Tilkomst, avkøyrsløye og parkering

I sak 1977/302 i møte med saknr. 328/77, vart det gjeve løyve til oppføring av einebustad. Det vart her vist til at vilkåra i søknad om frådelling i sak 1976/1982 i møte med saknr.10/77 skal følgjast opp. Eit vilkår var at det vart gjeve utvida bruk av eksisterande avkøyrsløye til fylkesveg FV.404, Litleskare. Det er ikkje dokumentert utvida avkøyrsløye frå fylkesveg til våningshuset som er etablert på Skarsvegen 254. Statens Vegvesen har i sin uttale gjeve positiv førehandstilsegn om at det er pårekneleg at slikt løyve vert gjeve.

Klage

Tiltakshavar viser i sin klage garden ikkje er i drift. Driftsbygningen på garden må rivast og førast opp igjen for å kunne stette dagens krav til gardsdrift slik landbruksavdelinga legg til grunn. Det er ingen haldepunkter for at garden skal komme i drift igjen i framtida. Nabobruk slår og nyttar marken til vinterfor for sine sauer.

For ei mindre bruk og for ein gard av mindre storleik er det ikkje naudsynt å ha to våningshus. Mange gardar i Lindås har kun eitt våningshus. Å få frådelt våningshus nr.2 vil styrke garden økonomisk.

Våningshus nr. 2 er ein generasjonsbustad, der buretten er vederlagsfri. Slik vi forstår klagar, så er det foreldre-generasjonen som nyttar våningshus nr. 2 som bustad. Så lenge foreldre-generasjonen nyttar bustaden, så vil ikkje gardane kunne generere leieinntekter frå våningshus nr. 2. Vedlikehaldsplikten av bustaden følgjer like fullt eigar av garden.

Det er mogleg å stette Fylkesmannen i Vestland ved justere grensene til den nye bustadtomta slik at den ikkje kommer i konflikt med overflatedyrka jord.

Tilkomstvegen, med persontrafikk tett opp til driftsbygning frå fleire eigedomar og med ulike føremål, er etablert bruk. Bruken av vegen vert ikkje endra med frådellinga.

Støy- og lukt problematikk er fråverande då slike forhold er innlysande ved kjøp av eigedom i nærleiken av gardsbruk.

I argumentasjonen for usakleg forskjellhandsaming vert det vist til saker i Lindås og Meland då vi snart er Alver kommune. Klager viser til følgjande saker frå Lindås, der kommunen har gitt dispensasjon for frådeling:

1. Frådeling av våningshus nr. 2 frå gbnr 164/1.
2. Gbnr 105/1 fikk frådelt del eldste våningshuset i 2013 som fikk gbnr 105/16.
3. Frådeling av grunneigedomar frå gbnr 244/6 med veg rett forbi driftsbygning ift. støy og lukt- problematikk.
4. Byggjeløyve på gbnr 244/25, der bustadhus er bygget på gardstunet ift. støy – og luktproblematikk.
5. Gbnr 1/12 i 1256 Meland kommune fikk frådelt det eldste våningshuset i 2018.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande 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 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.

Grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er blant anna at det er lite omsetning på garden. Høg takst på våningshus som ikkje er berekraftig ift. mogleg inntekt på garden. Stor bygningsmasse å vedlikehalde. Veg-vatn og avløp er løyst. Eigedomen har eigen intern tilkomstveg. Eigedomens plassering er gunstig ift. resterande landbrukseigedom.

Det er i utgangspunktet ikkje ein kurant sak å få dispensasjon. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-områda er det berre tillat å føra opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. punkt 5.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Landbruk opplys at det er to gode våningshus på garden, ein driftsbygning innreia for storfe og nokre mindre uthus knyta til kvart våningshus. Det har vore drift på garden fram til 2018. Garden har vore drevet med storfe. Driftsbygning for storfe er av eldre dato og utdatert. Husdyrhaldet er no avvikla. Området er prega av ekstensivt sauehald fritt for storfehald. Frå Landbruk si side vert det ikkje tillat med storfehald på garden utan å byggje om til lausdrift.

Landbruk legg til grunn i sitt delingsvedtak at garden er liten og har ein eldre og utdatert driftsbygning til storfe. No som det ikkje lenger er drift på garden, vert det ikkje naudsynt med hus nr. 2.

Det er administrasjonen si vurdering at etablert våningshus nr. 2 er ein viktig ressurs for garden i eit framtidsperspektiv, sjølv om garden ikkje er i drift i dag.

Bustaden er i god stand og kan nyttast til utleie som kan gje viktige inntekter til garden. Då garden ligg i eit landbruksområde med gardar i drift, vert det naudsynt å beskytte dei

ressursane garden har for å kunne kome i gang med ny drift. Med etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs, legg ein til rette for finansiering av ein framtidig drift på garden.

Administrasjonen legg til grunn at ein framtidig drift av landbrukseigedomen vert negativt råka dersom ein gjev løyve til frådeling av våningshus nr. 2. Etablert våningshus nr. 2 som ein ressurs for framtidig drift vert vektlagt.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at det omsøkte arealet vil medføre drifts- eller miljømessige ulemper for garden i eit langtidsperspektiv.

Plassering

Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Persontrafikk kjem tett opptil driftsbygninga. Det er uheldig å måtte passere gjennom gardstunet for å koma til bustaden. I tillegg er det knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Ein frådeling vil kunne føre til utfordringar for vidare landbruksdrift. Til dømes skal tilkomstveg til driftsbygning og ny parsell nyttast til ulike føremål. Ein bustadtomt vil kunne ha andre behov for vedlikehald og framkomelegheit på tilkomstvegen enn garden sitt behov for ein tenneleg landbruksveg. Dessutan er det ein naturleg tilhøyrslle mellom driftsbygninga og det nye våningshuset. Omsøkt parsell med etablert bustad framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

På denne bakgrunn er plassering av omsøkt parsell og vegtrase uheldig for garden i eit langtidsperspektiv.

Støy- og lukt problematikk

Støy og luktproblematikk gjer seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå dyr på garden og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Dette er særleg aktuelt i vår sak då det er knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygninga. Dessutan er arealet mellom driftsbygninga og ny parsell på begge sider av tilkomstvegen definert som overflatedyrka jord i NIBIO.

På den annen side endrar ikkje frådelinga ein etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk då våningshuset er etablert. Problemet er at den nye parsellen vil vere fritt omsetteleg. Landbruk opplys at støy- og lukt problematikk kan oppstå på det tidspunkt det kjem nye eigarar. Nærleiken til driftsbygninga, tilseier at det det er grobotn for framtidige konflikhtar mellom bustadeigedomen og ein framtidig gardsdrift i høve støy- og lukt problematikk.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak er vesentleg.

Presedensverknad

Vurderinga av presedensverknad, må ta utgangspunkt i ein konkret heilskapleg basert på dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Den nye grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Omsøkt parsell deler tilkomstveg med gbnr 148/21.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr.2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2.

Dispensasjon frå LNF-føremålet vil kunne gje presedens for andre tilsvarende saker og såleis undergrave planen som styringsverktøy. Lindås kommune har store LNF-områder, der det er fleire bustadhus på bruket. I tillegg er gardane i Nordhordland små. Det er mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for frådeling av våningshus nr. 2 på garden. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak er stor og kan tilleggast vesentleg vekt.

Fylkesmannen si negative uttale

Fylkesmannen har kome med negativ uttale og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet, og peikar på fleire forhold i sin uttale.

Administrasjonen er i det vesentlege einig med Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavar si side grunngitt i delvis personlege omsyn - økonomi. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Oppsummert

Avslag frå kommunen på oppretting av ny grunneigedom med etablert våningshus i vedtak, datert 10.06.2005, gjer seg gjeldande med same styrke i dag. Våningshuset er ein ressurs for garden samt støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta. Ein frådelling vil kunne føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Parsellen framstår med sin plassering i landskapet og etablerte bustad som ein del av garden. Presedensverknaden i denne saken er vesentleg. Fylkesmannen er negativ til tiltaket.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side som følgje 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.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Administrasjonen har ikkje gått inn på alle enkeltsaker som er påberopt som grunnlag for usakleg forskjellshandsaming etter forvaltningsloven. På generelt grunnlag vil vi påpeke at tidlegare vedtak er fatta i si tid med det lovverk og plangrunnlag som gjaldt den gang da. Tidlegare vedtak vil i liten grad kunne leggast til grunn for dagens strenge handsaming av søknader om dispensasjon til frådelling.

Lindås kommune mottar i dag mange søknader i LNF-områder om frådelling av våningshus nr.2. Generelt sett er Fylkesmannen negativ til frådelinga. I sak 18/3578 – gbnr 25/2 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon og løyve til frådelling av våningshus nr. 2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 19.06.2019. I sak 18/2571 er klage frå Fylkesmannen på dispensasjon for frådelling av våningshus nr.2 oversendt settesfylkesmannen for endeleg klagehandsaming etter vedtak frå Plan- og miljøutvalet den 15.05.2019.

I sak 18/2987 - gbnr 164/1 (påberopt av klagar) vart kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til frådelling av bustadtomt med våningshus nr. 2 påklaga av Fylkesmannen i Vestland og nyleg tatt til følgje av settesfylkesmannen (Fylkesmannen i Rogaland) den 29.08.2019. Fylkesmannen gjorde om kommunen sitt vedtak av 13.02.2019 slik at det ikkje vart gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av våningshus nr.2. Følgjande grunngeving var lagt til grunn:

Ein dispensasjon vil i dette tilfellet innebera at det blir etablert ein fritt omsetteleg bustadeigedom i eit landbruksområde. Det blir i den samanheng vist til at jord på eigedommen har vore nytta til beiteareal og at det i tillegg er noko skogsdrift. Ved frådeling vil det framleis vera aktuelt med ei slik drift på landbrukseigedommen.

Omsynet til ei rasjonell drift i landbruket tilseier at å dela frå bustadtomter i eit landbruksområde er noko ein bør unngå. Fylkesmannen si erfaring viser at etablering av ordinære bustadtomter utan tilknytning til landbruksverksemda i slike områder kan medføre konflikhtar mellom bustadinteressene og landbruksinteressene, til dømes pga. lukt og støy frå landbruket. Slike konflikhtar kan medføre at landbruksinteressene i eit område på sikt blir pålagt driftsrestriksjonar som sett frå landbruket si side er lite ønskelege. Fylkesmannen viser til at den aktuelle bustaden ligg like ved jord klassifisert som innmarksbeite, overflatedyrka- og fulldyrka jord. Det er difor etter Fylkesmannens vurdering ikkje usannsynleg at eit løyve til frådeling på sikt kan medføre slike konflikhtar som det er peika på ovanfor. Bygningen på den aktuelle parsellen er vidare ein resurs for gardsbruket, til dømes ved at han kan nyttast til utleigebustad. Ein kan heller ikkje sjå heilt bort frå at det i framtida kan bli behov for bygningane i samband med landbruksverksemd på eigedommen. Fylkesmannens finn at omsyna bak LNFR-føremålet framleis gjer seg gjeldande med styrke i denne saka.

Fylkesmannen vil peika på at det i kommuneplanen er teke stilling til kva område som skal øyremerkast til LNFR-føremål, og kva område som skal vera bustadføremål og LNFR-spreidd bustad. Gjennom å avsetja området til LNFR-område har kommunestyret valt å setja omsynet til landbruksinteressene føre private interesser, som til dømes frådeling av private bustader. Fylkesmannen ser ikkje at denne saka skil seg vesentleg frå andre saker om frådeling av bustadar på gardsbruk i LNFR-områder. Me meiner difor at ein dispensasjon kan medføre lite ønskelege presedensverknader og også medverka til å undergrave kommuneplanen som eit styrings- og informasjonsgrunnlag når det gjeld korleis areala i kommunen skal nyttast.

Fylkesmannen finn på denne bakgrunn at omsynet bak arealføremålet og lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side dersom det blir dispensert for frådeling til bustadføremål i denne saka. Me har i denne samanheng lagt særleg vekt på faren for at fleire bustader kan føra til konflikt med landbruksomsyna i området, og at ein dispensasjon kan svekka kommuneplanen som styringsdokument i saker kor det blir søkt om tilsvarande tiltak i området.

Fylkesmannen gjer etter dette om kommunens vedtak slik at det ikkje blir gitt dispensasjon og frådelingsløyve etter plan- og bygningslova.

Fylkesmannen vil understreka at vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte er eit rettsbrukskjønn som kan prøvast fullt ut av Fylkesmannen. Forvaltningslovas reglar om vektlegging av det kommunale sjølvstyret kjem difor berre i betraktning ved interesseavveginga dersom lova sine formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylte. Som det går fram ovanfor, har Fylkesmannen kome til at eit vilkår for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt i denne saka.

Det vert vist til vedtaket frå settesfylkesmannen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vedtaket frå settesfylkesmannen har klare faktiske og rettslige likheitstrekk med vår sak. Med tanke på at Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtak om dispensasjon for frådeling på gbnr 164/1 samt at klagen vart tatt til følge i august 2019, er saka eit tungt argument for å ikkje tilrå dispensasjon i vår sak. Vidare har Fylkesmannen i Vestland kome med negativ uttale i vår sak. Kommunen bør ikkje tilrå dispensasjon dersom regional styresmakt har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden, jf. pbl. §19-2 fjerde ledd.

Drifta på garden vart nyleg lagt ned i 2018. Sjølv om drifta på garden må leggjast om, er det kort tid sidan det var drift. I tillegg er det mange gardar i Nordhordland og omegn som må innordne seg til dagens krav til aktiv drift. Garden på gbnr 148/7 skil seg difor ikkje frå andre

gardar. Sjølv om garden ikkje er i drift i dag, så kan det koma i drift i framtida. Vurderinga skal sjå hen til framtidige forhold for garden og landbruket i området. Administrasjonen legg til grunn at det er haldepunkter for at garden vert i aktiv drift igjen i framtida.

Avslaget om frådeling av våningshus nr.2 på gbnr 148/7 gjeve i juni 2019 og likelydande avslag i juni 2005 framstår med dei same argumenta. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Dette til tross for at bustaden vert nytta som generasjonsbustad. Sjølv om fleire gardar i Lindås har eitt våningshus, så er den etablert tilstanden vi må ta utgangspunkt i. Når våningshus nr.2 er etablert på garden, så vil den framstå som eit positivt tilskot til ein framtidig gardsdrift. At våningshus nr.2 skaper utfordringar med vedlikehaldsplikt, er ikkje forskjellig frå andre gardar med fleire våningshus .

Støy- og luktproblematikk for ein fritt omsetteleg eigedom i nærleik til landbruksdrifta gjer seg gjeldande i vår sak. Ein frådeling kan føre til utfordringar for framtidig landbruksdrift. Tilkomstvegen til ny parsell går gjennom tunet til garden. Sjølv om bruken av vegen ikkje vert endra, så kan bruk av tilkomstvegen til ulike føremål vere grobotn for framtidige konflikhtar om bruk og vedlikehald. Den omsøkte bustadtomta med etablert våningshus nr. 2 framstår med sin plassering i landskapet som ein del av garden.

Med ny grunneigedom, vert det auka press for andre landbrukseigedomar som ønskjer å skilje frå våningshus nr. 2. Særleg med tanke på at gardane i Nordhordland er små, er det mange landbrukseigedomar med ein drift som ikkje vil stetta to våningshus på garden og som vil ønskje å dele frå våningshus nr.2. Det er ingen kurant sak å få dispensasjon. Faren ved å gje enkeltvis dispensasjonar er at ein mister kontroll over utviklinga i området. Ein dispensasjon til ny grunneigedom vil kunne skape forventningar om at det vert gitt dispensasjon til andre landbrukseigedomar for frådeling av ny bustadtomt (presedensverknad). Presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

Eksisterande våningshus på garden er i følgje klagar tiltenkt den eldre generasjon og den nye bustaden er tiltenkt den som overtar gardsdrifta. Den omsøkte tomta vil vere ein fritt omsetteleg parsell uavhengig av gardsdrifta, sjølv om den eldre generasjon på garden bur i bustaden. Ein fritt omsetteleg tomt vil ikkje vere ein del av gardsdrifta då det kan kome nye eigarar på banen som ikkje har ein tilknytning til garden.

Med ein fritt omsetteleg tomt nær opp til landbruksdrift, vil det vere moglegheit for framtidige konflikhtar knyta til lukt og støy frå garden. Dette til tross for at ein kjøpar vil vere innforstått med plassering av bustad og nærleika til gardsdrifta. Tolegrensa for kva ein aksepterer kan endre seg over tid. I tillegg må drifta leggjast om og det er ikkje avklart kva ein framtidig drift av eigedomen vil medføre av lukt- og støyproblematikk. Administrasjonen viser også til veiledande KPA pkt. 5.12 for LNF-spredd at «Avstand frå ny tomt eller nytt hus til driftsbygning i tradisjonell drift må vere minst 100 meter». I vår sak er den knappe 40 meter mellom våningshuset og driftsbygning.

Konflikten med overflatedyrka jord kan i utgangspunktet løysast på vilkår, men då administrasjonen er negativ til dispensasjonen isolert sett, vert ikkje dette momentet drøfta vidare.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000030&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/1935

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - 126/3 Hope

32T

Søknad om dispensasjon for frådelling - gbnr 126/3 HopeB 1-3C-1-2D-1Avtale om kjøp av arealAvtale om kjøp av areal- vedleggUttale til søknad om dispensasjon - frådelling - Fv. 57 - gbnr 126/3 HopeUttale - Søknad om dispensasjon - Frådelling - gnr. 126 bnr. 3 - Hope - Lindås kommune.PDFAcosSvarInn.xmlLandbruksfagleg uttale til delingssak på gbnr 1263 Hope

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommunedelplan), vert det gjeve dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Resterande landbruksareal på gbnr 126/3 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4
2. Den nye grunneigedomen vert sett til ca. 3 mål. Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Rett til å ha avløpsanlegg etablert på andre sin grunn samt rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

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

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må det ligga føre løyve til deling etter jordlova og det må leggst ved fullmakt frå heimelshavar til søkjar samt firmaattest som ikkje er eldre enn 3 månader.

Endeleg avklaring frå vegavdelinga i høve avkøyringsløyve frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 126/3, samt utvida avkøyringsløyve for gbnr 126/4 (i høve deira tilgang på restareala på gbnr 126/3) vert handsama i delingssaka.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 126/3

Adresse: Hopsvågen 9, 5955 Lindås

Tiltakshavar/eigar: Mongstad Vekst AS

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom frå gbnr. 126/3 Hope. Arealet som er søkt frådelt er opplyst å ha ein storleik på ca. 3939 m2.

Det er i søknad opplyst at eigedom gbnr 126/3 vert overdratt til naboeigedom i drift - gbnr 126/4. Det ligg føre avtale om kjøp av restareal frå gbnr 126/3 til eigarane av gbnr 126/4, sist datert 12.04.19. Restareala på gbnr. 126/3 vil etter planlagd frådeling ha ein storleik på ca. 378622,9 m2.

Privatrettslig avtale er lagt ved søknaden om dispensasjon og tar opp spørsmål om vegrett, rett å ha plassert septiktank samt rett til vedlikehald for den nye bustadtomta.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrsl og parkering

Det er opplyst at den nye bustadtomta vil nytta same avkøyrsl til første offentleg veg- kommunal veg- som landbrukseigedomen gbnr 126/3 nyttar i dag.

Det er opplyst at gbnr 126/4 vil starte frå sitt gardstun og nytta avkøyrsl til første offentleg veg – kommunal veg. Dei vil så ta til høgre ved bensinstasjonen på gbnr 12/65 retning Hopevatnet og ut på Fv. 57 – Mongstadvegen. Dei vil så ta første avkøyrsl til venstre inn på kommunal veg ved gbnr 126/3 og deretter nytta ein traktorveg for å få tilgang på areala på gbnr 126/3. Dette er same trasé som gbnr 126/4 nyttar i dag for å drifte areala på gbnr 126/3.

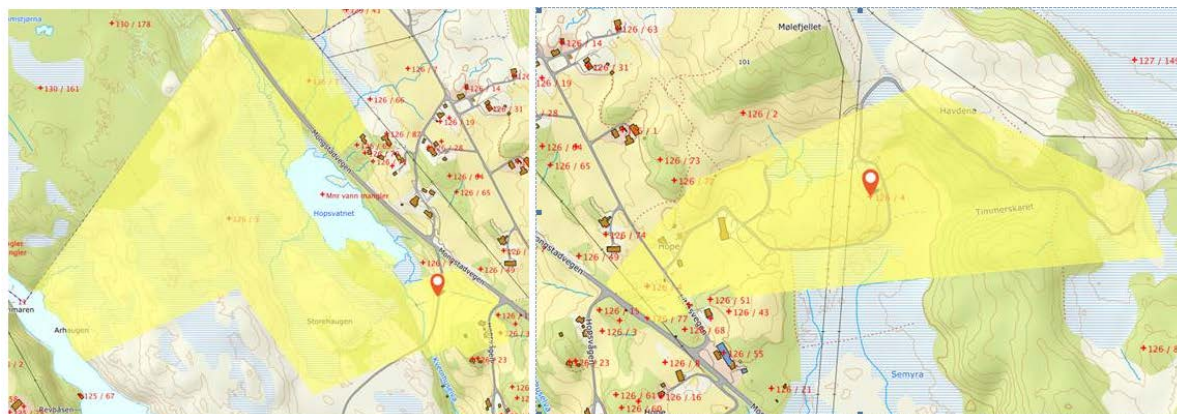
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad er definert som LNF-føremål med omsynssone kode 560 bevaring av naturmiljø.

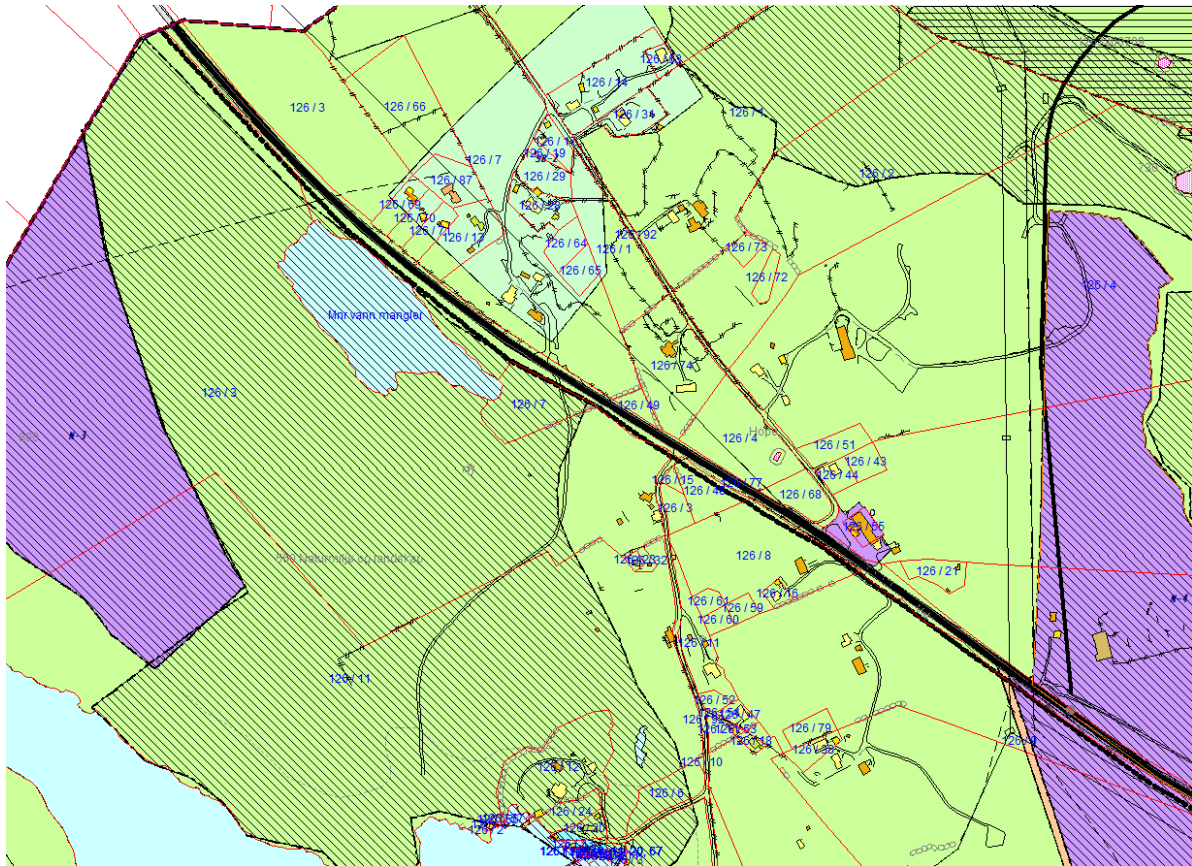
Kart/Foto

Kartutsnitt Seeiendom – gbnr 126/3
126/4

Kartutsnitt Seeiendom – gbnr



Oversiktkart KPA

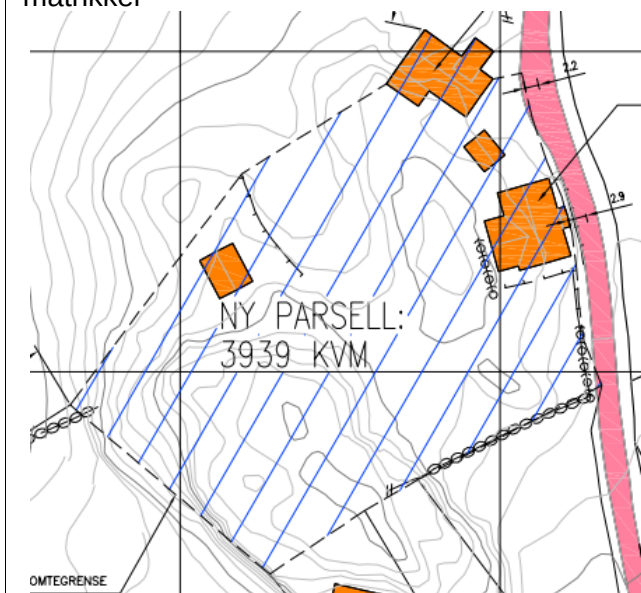


Kartutsnitt KPA



Sitasjonskart, datert 24.04.19
matrikkel

Kartutsnitt grunnkart





Ortofoto 2018



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad samt dispensasjon frå pbl § 1-8, som følgje av at planlagd ny parsell ligg i nærleiken av Kvernhuselva og bekken som går inne på eigedomen- gbnr 126/3.

Det er ønskeleg å frådele eksisterande tun som eigen eigedom frå landbrukseigedom gbnr

126/3. Ved å frådele tunet med etablert bygningsmasse til eigen eigedom, vert restareala på gbnr 126/3 overført til nabobruket gbnr 126/4. Gbnr 126/4 er landbrukseigedomen i drift og driftar i dag landbruksareala på gbnr 126/3. Det skjer inga endring i bruken av tunet på gbnr 126/3 då bruken vert fortsatt til bustadføre mål. Det skjer inga endring i bruken av landbruksareala/restareala på gbnr 126/3 då dei vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 126/4.

Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Landbruksavdelinga og Statens Vegvesen . Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 03.09.2019:

Det framgår av delingsplanen at våningshus med tomt skal delast frå og restarealet selgast til landbrukseigedom i nærleiken. Planlagt deling og sal av restareal vil styrke ressursgrunnlaget på det aktuelle gardsbruket som får tilleggsjord og som dermed står betre rusta for framtida innan landbruket.

Landbrukskontoret tilrår omsøkt delingsplan.

Det er henta inn slik uttale frå Statens Vegvesen den 30.07.2019:

Kva saka gjeld:

Lindås kommune ber om uttale til søknad om dispensasjon for frådeling av tunet på gnr. 126 bnr. 3 i Lindås kommune. Tunet med påståande bustadhus og driftsbygning er om lag 3,9 daa, medan restarealet på om lag 378 daa skal overdragast til nabobruket.

Området som eigedomen ligg i er avsett til *landbruk,- natur- og friluftsføremål* (LNF) jf. Kommunedelplan *Lindåsneset med Mongstad* (2010). Deler av eigedomen er omfatta av planarbeid *Fv. 57 - Gang- og sykkelveg. Lindås tettstad - Mongstad*, som var på 1. gongs høyring i desember 2018.

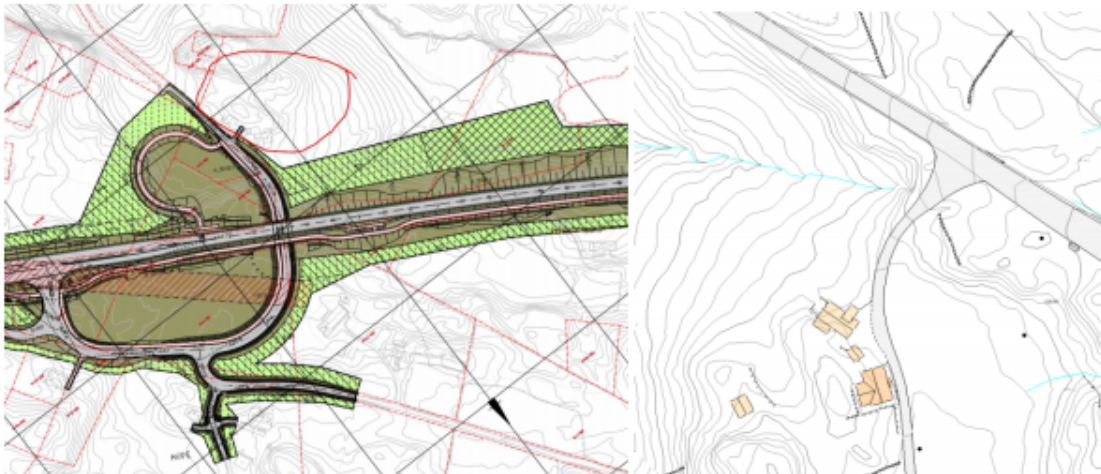


Fig: Del av Fv. 57 - Gang- og sykkelveg. Lindås tettstad - Mongstad. Omsøkte eigedom er markert med raud sirkel (t.v.). Situasjonsskart med tilhøyrande bustadmasse til høgre.

Statens vegvesen har rett til å uttale seg i saker som vedkjem vårt saksområde jf. pbl. §19-1. Vi har og klagerett i slike saker.

Uttale til søknad:

Før det vert gjeve løyve til frådelling er det eit krav at eigedomen er sikra lovleg adkomst jf. plan og bygningslova § 27-4. Avkøyrsløve frå offentleg veg må vere godkjent av vedkommande vegmyndigheit jf. veglova §§40-43. Dette gjeld både den eksisterande parsellen og den som vert frådelt. I dette tilfellet er det mest relevant å søkje om avkøyrsløve til kommunal veg for bustadmassen medan det ikkje er opplyst kor restparsellen vil ha avkøyrsløve.

Deler av den omsøkte eigedomen er under regulering jf. pågåande planarbeid *Fv. 57 – Gang- og sykkelveg. Lindås tettstad – Mongstad*. Dette planarbeidet føreset store endringar for tilkomst til øvrig transportnett området, samt forskyving av kommunal veg og kryssområde til fylkesveg 57. Deler av landbruksarealet er vist som *annan veggrunn – grøntareal* og *anlegg og riggområde* i denne planen. Med bakgrunn i ferieavvikling og korte fristar på uttale kan vi ikkje vurdere tilstrekkeleg om tiltaket er til ulempe for det pågåande planarbeidet.

Det er ikkje grunngjeve kvifor ein ynskjer å dele eigedomen. Parsellen med påståande bustadhus er om lag 4 daa og er langt større enn det som er vanleg for ein bustadtomt. Vi meiner at dersom Lindås kommune gjev løyve til frådelling som omsøkt, kan det medført forventning om vidare utvikling av eigedomen til dømes i retning av bustadbygging. Vi rår i så fall til at storleiken på tomte vert vesentleg redusert.

Statens vegvesen ber om å få tilsendt Lindås kommune sitt vedtak til eventuell klagevurdering.

Det er innhenta slik uttale frå Statens Vegvesen då uttale frå 30.07.2019 vart feilsendt:

Vi vil presisere at det er eit pågåande planarbeid for framføring av gang- og sykkelveg på strekninga, *Fv. 57 – Gang – og sykkelveg. Lindås tettstad – Mongstad*. Vi kan ikkje akseptere tiltak som er i konflikt med dette planarbeidet. Det er også eit krav at avkøyrsløve frå offentleg veg skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til frådelling jf. plan og bygningslova § 27-4. Søkjar har ikkje opplyst kor det er tenkt avkøyrsløve til offentleg veg for parsellane. Vi har heller ikkje mottatt ein slik søknad.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.

Uttalene følgjer vedlagt i sin heilskap.

Jordlova

Arealet som er søkt frådelt er i NIBIO sitt gardskart definert som «Annet markslag» (grå farge) og «Produktiv skog» (grøn farge). Det er ikkje krav til delingsvedtak etter jordlova §9.

Det er krav til delingsløyve etter jordlova § 12.

For søknad om dispensasjon føreligg det uttale frå Landbruk den 03.09.2019. Landbruk tilrår tiltaket.

Kartutsnitt NIBIO, 06.09.2019



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

LNF-føremålet

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

Den omsøkte eigedomen har eit etablert tun med bustad som nyttast til bustadføremål. Med ny bustadtomt vert ikkje bruken av eigedomen endra. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruk av etablert tun med bustad til bustadføremål. Restarealet er nytta som tilleggsjord til gbnr 126/4 og skal fortsette med det etter frådelinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål vil dette styrka ressursgrunnlaget for landbrukseigedomen i aktiv drift. Framgangsmåten bygger opp under dei omsyn LNF-føremålet skal verne. Omsynet til LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side med omsøkte tiltak.

På bakgrunn av den uendra bruken oppretting av ny grunneigedom representerer, restarealet vert vidareført som landbrukareal samt Landbruk si tilråding til omsøkt tiltak, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom samt samanføyning av resterande landbruksareal til gbnr 126/4, er oppfylt.

Pbl. §1-8 – Byggegrense mot Kvernhuselva og bustadtomta si nærleik til bekken

Det er ikkje eigen byggegrense mot vassdrag/bekk i kommunedelplanen, og tiltaket krev ikkje dispensasjon frå pbl § 1-8.

Reduksjon av den nye bustadtomta sitt areal

Då grunneigedomen vil ta areal avsett i gardskartet til Produktiv skog» (grøn farge) kan ikkje 4 mål tomt forsvarast gjennom dispensasjon. Administrasjonen legg til grunn at dispensasjon inneber ein reduksjon i omsøkte grunneigedom si storleik på nesten 4 mål. Kommunen finn det uheldig å ta så mykje av produktiv skog då dette undergraver omsyna bak LNF-føremålet. Ein slik tilnærming er i tråd med den praksis kommunen har satt for frådelling av gardstun som eigen eigedom.

I utgangspunktet er 1 mål tomt tilstrekkeleg for ein bustadtomt. Sett hen til eksisterande bygningsmasse og gunstig plassering av ny grunneigedom i høve terreng og definisjonen av areala i gardskart, vert hensiktsmessig storleik på omsøkte grunneigedom sett til ca. 3 mål. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at den nye grunneigedomen si storleik vert sett til ca. 3 mål. Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Merknad frå Statens Vegvesen

Det er tatt opp som merknad at det ikkje kan godkjennast tiltak som er i strid med det pågåande planarbeidet for framføring av gang- og sykkelveg på strekninga, «Fv. 57 – Gang og sykkelveg. Lindås tettstad – Mongstad», samt at avkøyrsl frå offentleg veg skal vere godkjent før det vert gjeve løyve til frådelling. I tillegg er det tatt opp som merknad at avkøyrsl til parsellane (den nye bustadtomta samt gbnr 126/4 si tilgang til restareal på gbnr 126/3) ikkje er avklart.

Det er opplyst frå søkjar at den nye bustadtomta vil nytta same avkøyrsl til første offentleg veg- kommunal veg- som landbrukseigedomen gbnr 126/3 nyttar i dag.

Det er opplyst frå søkjar at gbnr 126/4 vil starte frå sitt gardstun og nytta avkøyrsl til første offentleg veg – kommunal veg. Dei vil så ta til høgre ved bensinstasjonen på gbnr 126/5 retning Hopevatnet og ut på Fv. 57 – Mongstadvegen. Dei vil så ta første avkøyrsl til venstre inn på kommunal veg ved gbnr 126/3 og deretter nytta ein traktorveg for å få tilgang på areala på gbnr 126/3. Dette er same trasé som gbnr 126/4 nyttar i dag for å drifte areala på gbnr 126/3.

Kommunen legg til grunn at første offentleg veg for eigedomane er kommunal veg. Det er difor kommunen som skal handsame spørsmål om avkøyrslsløyve. Pr. dags dato er ikkje planarbeidet for framføring av gang- og sykkelveg på strekninga, «Fv. 57 – Gang og sykkelveg. Lindås tettstad – Mongstad», vedtatt. Kommunen legg til grunn at det er dagens planstatus for området som vert nytta som grunnlag for handsaminga.

Etter samtale med vegavdelinga i kommunen den 06.09.19, vert endeleg avklaring frå vegavdelinga i høve avkøyringsløyve frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 126/3 samt utvida avkøyringsløyve for gbnr 126/4 (i høve deira tilgang på restareala på gbnr 126/3) handsama i delingssaka.

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=2019001935&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	19/1469

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustadtomt med etablert gardstun - gbnr 52/2 Berge

Vedlegg:

Stadfesting frå tiltakshavar på kjøpar av restareal - gbnr 52/2 Berge
Nabovarsel - gbnr 52/2 Berge
Søknad om oppretting av grunneigedom og dispensasjon til frådelling - gbnr 52/2 Berge
Landbruksfagleg uttale til søknad om dispensasjon på gbnr 522 Berge

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon for frådelling av eksisterande tun som eigen eigedom. Vedtaket er fatta på vilkår av at:

1. Resterande landbruksareal på gbnr 52/2 vert overført til naboeigedom i drift – gbnr 50/2.
2. Den nye grunneigedomen vert sett til ca. 2,639m². Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.
3. Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet
Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune.

Før det kan gjevast løyve til deling etter plan- og bygningslova må det ligga føre løyve til deling etter jordlova. Endeleg avklaring frå vegavdelinga i høve avkøyringsløyve frå kommunal veg for den nye bustadtomta på gbnr 52/2, samt utvida avkøyringsløyve for gbnr 50/2 (i høve deira tilgang på restareala på gbnr 52/2) vert handsama i delingssaka.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 52/2

Adresse: Vikavegen 34, 5956 Vågseidet

Tiltakshavar/eigar: Sissel Marit Berge Amli

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bruk for bustadføremaal frå gbnr 52/2, der tunet på garden vert den nye grunneigedom. Tunet på garden består av bustad, garasje, et lite uthus og hage. Nabo Siril Wiik – gbnr 50/2, er kjøpar av resterande areal på gbnr 52/2. Resterande areal skal nyttast som tilleggsjord til nabobruket – gbnr 50/2 - som er i drift pr. 17.04.2018. I følgje vår oversikt pr. 17.04.2018 er ikkje garden gbnr 52/2 i drift.

Handsaming av søknad om oppretting av ny grunneigedom på gbnr 52/2 vert handsama i eige vedtak når dispensasjonssøknaden er avklart. Det er ikkje lagt fram avtale om kjøp av restareal frå gbnr 52/2 til gbnr 50/2.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Det er inga endring med omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

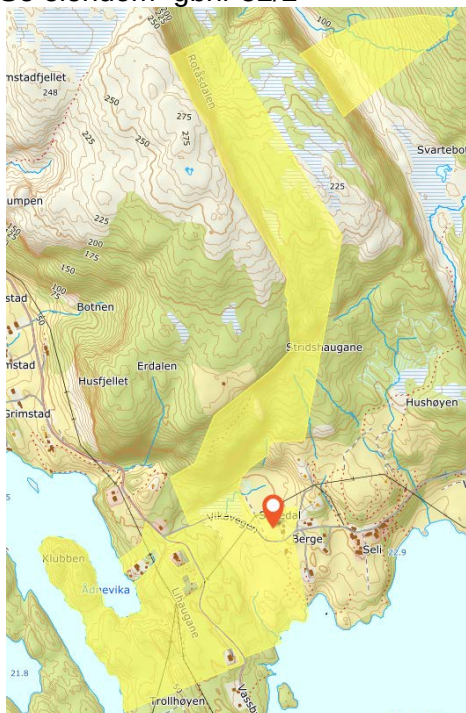
Tilkomst til eigedomane skjer via offentleg veg – kommunal veg for både gbnr 52/2 og 50/2.

Planstatus

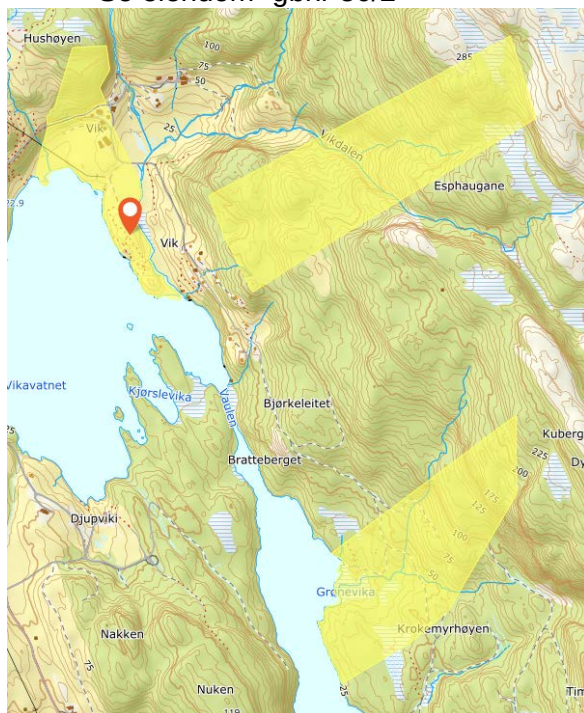
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særskilt omsynsone for Landbruk. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20% BYA.

Kart/Foto

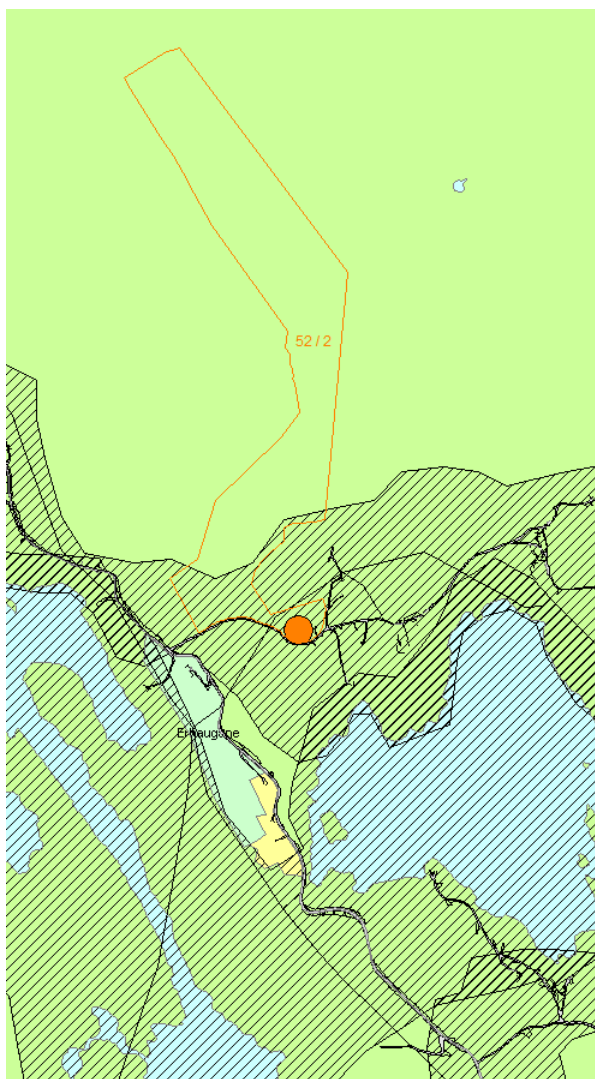
Se eiendom- gbnr 52/2



Se eiendom- gbnr 50/2



Oversikt KPA



Utsnitt KPA

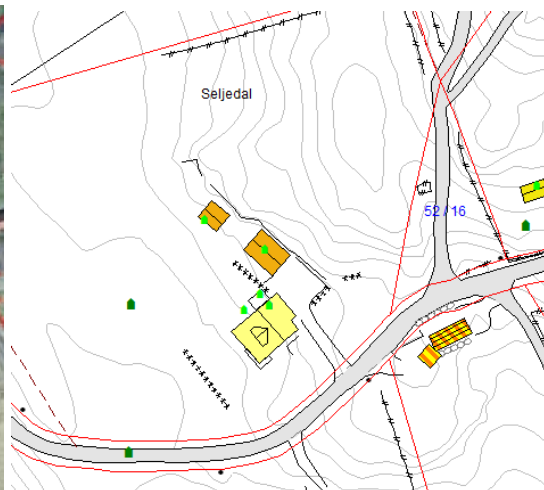


Utsnitt situasjonskart datert 13.05.19

Utsnitt grunnkart



Ortofoto 2018





Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bruk for bustadføremål frå gbnr 52/2, der tunet på garden vert den nye grunneigedom. Tunet på garden består av våningshuset, garasje, et lite uthus og hage.

Det er ønskeleg å dele frå eksisterande tun som eigen eigedom frå landbrukseigedom gbnr 52/2. Ved å dele frå tunet med etablert bygningsmasse til eigen eigedom, vert restareala på gbnr 52/2 overført til nabobruket gbnr 50/2. Gbnr 50/2 er landbrukseigedom i drift og driftar i dag landbruksareala på gbnr 52/2 som leigjard. Det skjer inga endring i bruken av tunet på gbnr 52/2 då bruken vert fortsatt til bustadføremål. Det skjer inga endring i bruken av landbruksareala/restareala på gbnr 52/2 då dei vert overført til naboeigdommen gbnr 50/2.

Søknad om dispensasjon følgjer vedlagt i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune, Landbruksavdelinga, vegavdelinga i kommunen og Geodata i kommunen.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga den 05.09.2019:

Omsøkt tiltak på gbnr 52/2 Berge er i tråd med gjeldande landbrukspolitikk. Det er eit uttalt mål at ein ynskjer færre og større landbrukseigedomar her i landet. Bruket som ynskjer å kjøpe arealet har nytta det aktuelle arealet som leigejord i mange år. Det er knytta risiko med å invistere i vedlikehald og oppgradering av leigejord kontra eiga jord.

Landbrukskontoret tilrår tiltaket.

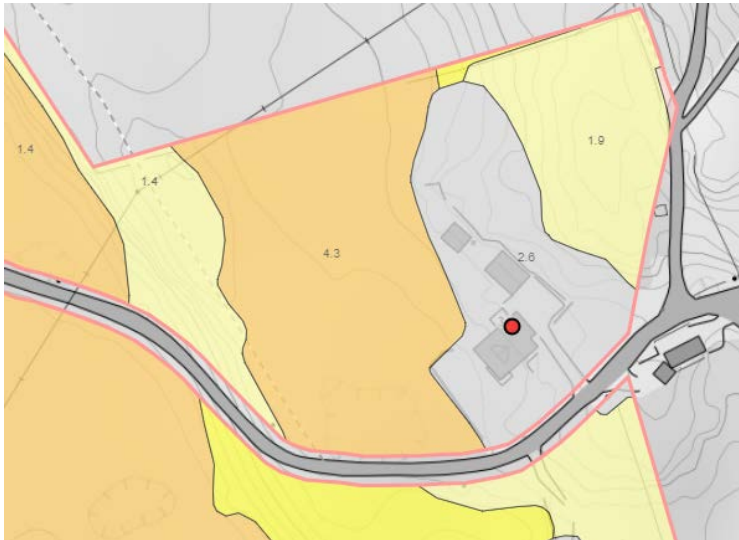
Uttalen følgjer vedlagt i sin heilskap.

Jordlova

Tunet med våningshuset, garasje, et lite uthus og hage som i NIBIO er definert som anna markslag (grå farge). Det er krav til delingsløyve etter jordlova § 12.

For søknad om dispensasjon føreligg det naudsynt uttale frå Landbruk den 05.09.2019. Landbruk tilrår tiltaket.

Utsnitt NIBIO, 13.06.18



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

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

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innanfor 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.

LNF-føremålet

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

Den omsøkte eigedomen har eit etablert tun med bustad som nyttast til bustadføremål. Med ny bustadtomt vert ikkje bruken av eigdommen endra. Framtidig bruk av arealet vil framleis vere knytt til bruk av etablert tun med bustad til bustadføremål. Restarealet er nytta som leigjord til gbnr 50/2 og skal fortsette med det etter frådelinga. Då restarealet vert nytta til landbruksføremål, vil dette styrka ressursgrunnlaget for landbrukseigedomen i aktiv drift. Framgangsmåten bygger opp under dei omsyn LNF-føremålet skal verne. I tillegg vil det vere mindre risiko for garden i drift – gbnr 50/2- å investere i vedlikehald og oppgradere eigen jord enn å leiga jord, sjå uttale frå Landbruk. Det bygger i monaleg grad opp under landbruksomsyn å legge til rette for ei meir føreseieleg framtid for gardsbruk i aktiv drift. Omsynet til LNF-føremålet vert ikkje vesentleg sett til side med omsøkte tiltak.

På bakgrunn av den uendra bruken oppretting av ny grunneigedom representerer, restarealet vert vidareført som landbruksareal samt Landbruk si tilråding til omsøkte tiltak, er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom, er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak vert vurdert klart større enn ulempene, er vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 2. punktum oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet for frådeling av eksisterande tun som eigen eigedom samt samanføyning av resterande landbruksareal til gbnr 50/2 er oppfylt.

Vurdering av reduksjon av den nye bustadtomta sitt areal

Den nye bustadtomta samanfall med areal av sett til anna markslag (grå farge). Det går også tydeleg fram av ortofoto 2018 at arealet vert nytta til bustadføremål. Omkring bygningane er det etablert hageareal. Dette samanfall også med søknaden som gjeld etablert tun som inkluderer bustaden, garasje, et lite uthus og hage.

Utsnitt situasjonskart, datert 13.05.19

Utsnitt NIBIO, 13.06.18

Ortofoto 2018



I utgangspunktet er 1 mål tomt tilstrekkeleg for ein bustadtomt. Sett hen til eksisterande bygningsmasse og gunstig plassering av ny grunneigedom i høve etablert hageareal og definisjonen av areala i gardskart, vert hensiktsmessig storleik på omsøkte grunneigedom sett til omsøkt areal på ca. 2639m². Eigedomen si nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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=2019001469&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	19/1266

Mellombels dispensasjon for etablering av flytebrygge til Lindås Sjøsluser - gbnr 83/3 Spjotøy

Vedlegg:

Søknad om mellombels flytebrygge Lindås Slusene
25.04.2019 Søknad om brygge Lindås Slusene
27.04.2019 Søknad om flytebrygge Lindås Slusene
Dokumentasjon for bryggeplassering Lindås Slusene
Situasjonskart gbnr 83/3
Oversender søknad om dispensasjon frå plankrav for etablering av flytebrygge til uttale - gbnr 83/3 Spjotøy

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Vid heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden § 5.6 for etablering av flytebrygge. Dispensasjonen er gyldig i 5 år i frå vedtaksdato.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframlegget.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr 83, bnr 3

Adresse: Spjotøyvegen 290

Tiltakshavar: Lindås Slusene

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om utlegging av ei flytebrygge på 25 x 2,5 meter i området rundt Lindås sjøsluser. Det er søkt om dispensasjon for ein periode på 5 år. Tiltaket ligger tett opp i mot kulturminnet Lindås sjøsluser. Tiltaket er meint for å hjelpe tilkomsten til sjøslusene når ein kjem sjøvegen. Sjå vedlagt søknad.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Det er i frå administrasjonen sendt ut mangelbrev der vi etterspør nabovarsel for to eigedommar, der den eine er eigedommen tiltaket skal byggast på. Tiltakshavar har opplyst at dei har ein avtale med grunneigar om at dei kan forvalta område slik dei ønsker. Den andre eigedommen ligg relativt langt unna, på andre sida av bukta.

Naboars interesser elles vil bli ivareteke ved handlinga av søknad om løyve til tiltak.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

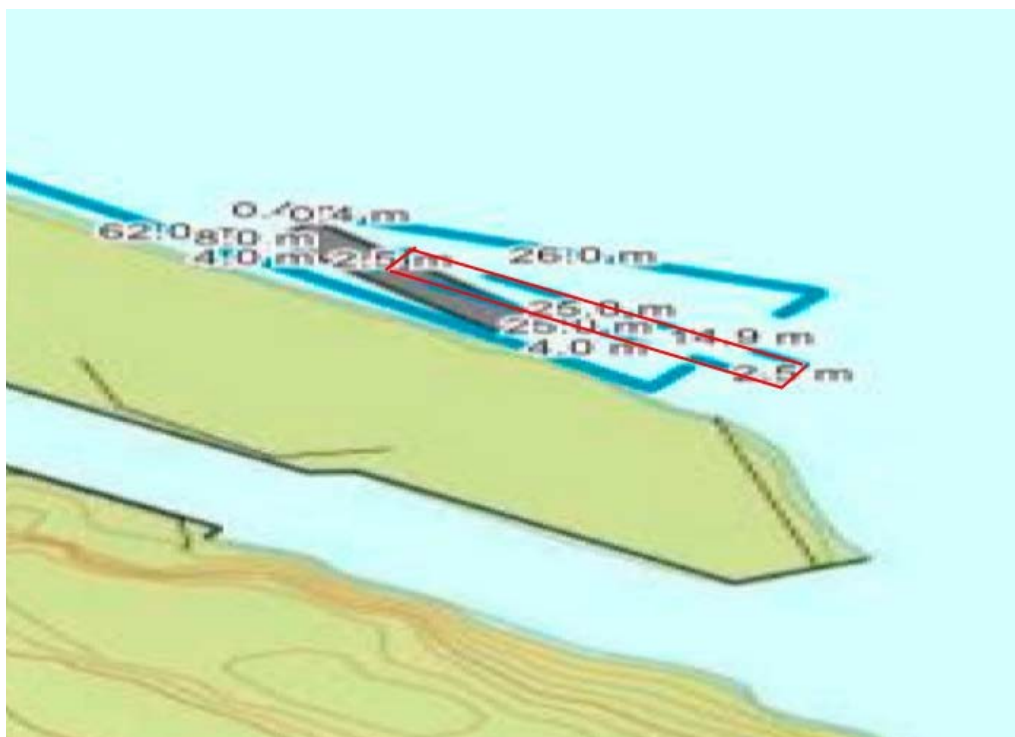
Ettersom flytebrygga er eit tiltak for å letta og tryggja tilkomsten i frå sjøen, har vi ikkje sett det som relevant å krevja parkeringsplassar for tiltaket. Ettersom tiltaket ikkje aukar tal bilar, har vi vurdert at det ikkje krev utvida bruk av avkøyrslø.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for *Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden* er definert som *Friluftsområde F4*. Vidare ligg tiltaket i omsynssona for Lindås sjøsluse (H_530_K/F), samt i område for *Gytelfelt torsk* i følgje kart hos Fiskeridirektoratet.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon for plankravet i § 5.6.

Kart/Foto



Den raude markeringa viser plassering av ny midlertidig flytebrygge.



Vi gjer merksam på at flytebrygga som er vist på flyfotoet er ikkje den omsøkte brygga. Dette er ei arbeidsbrygge som no er fjerna.



Kartet viser områdene for gytefelt for torsk i frå Fiskeridepartementet.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Bergen og Omland Farvannsforvaltning samt Fiskeridirektoratet.

Fylkesmannen og Fylkeskommunen har ikkje gitt tilbakemelding innan fristen.

Bergen og Omland Farvannsforvaltning har uttalt at dei ikkje har merknadar til tiltaket.

Frist for tilbakemelding i frå Fiskeridirektoratet er ikkje gått ut ennå, vi ser ikkje det som nødvendig for å behandla dispensasjonen. Uttale vil bli innhenta før søknad om løyve til tiltak blir behandla.

Dispensasjon

Tiltakshavar viser i sin dispensasjonssøknad i hovudsak til at tiltaket er for ålmenta, og er eit ledd i å gjere slusene i Lindås meir tilgjengeleg i frå sjøvegen. Vidare har flytebrygga fått midlar i kommunedelplanen for Idrett og Friluftsliv. Vi visar elles til søknadsdokumenta.

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 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 innanfor 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.

Forvaltningspraksis i kommunen har vist ein restriktiv haldning til flytebrygger. Derimot er det i denne saka store ålmenne interesser som gjeld. Det lagt vekt på at dette er eit mellombels tiltak som eit ledd i å gjere området tilrettelagt for padlarar og andre som kjem sjøvegen. Vidare er det lagt vekt på at flytebrygga er mellombels medan arbeid med regulering av heile området for sjøslusene pågår. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på dette.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av den mellombelse flytebrygga. Tiltaket er i tråd med både arealføremål og byggegrense i kommunedelplanen. Vidare har ikkje Fylkesmannen, Fylkeskommunen eller Bergen og Omland Farvannsforvaltning merknadar til tiltaket.

Endeleg plassering av tiltaket vil kunne justerast etter ein eventuell tilbakemelding i frå Fiskeridepartementet, noko som vil handterast i søknad om løyve til tiltak. Slik man ser av kartet i frå fiskeridepartementet kan brygga eventuelt flyttast heilt ut av gytefeltet, og inn mot strandsona.

Vår vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er klart større enn ulempene. Dei ålmenne fordelane ved at eit kulturminne blir meir ålment tilgjengeleg er store, og kan ikkje sjå at det ligg føre særlege ulemper ved tiltaket.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Tiltaket vil ligga i *Gytefelt torsk*, og er derfor sendt til Fiskeridirektoratet for uttale. Vi kan likevel ikkje sjå at dette er til hinder for å fatta vedtak i dispensasjonssøknaden frå plankravet i kommunedelplanen. Naturmangfaldet vil bli ivaretatt ved søknad om løyve til tiltak når uttale ligg føre.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Knut Bjørnevoll	18/3570

Dispensasjon for etablering av flytekai/bølgedempar - gbnr 195/170 Leiknes

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad signertFølgebrev søknad, signertBrygger på kartDetaljer brygge
MarinegruppenBrygge med fortøyningerForhåndsuttale Bergen HavnevesenGenerell uttale
Fiskarlaget VestNabomerknad Ivar FotlandSV Merknad til byggesakFølgebrev 195,170Eide Fjordbruk -
kommentar til klageKartforklaring vindretningUttale til søknad om dispensasjon og etablering av
flytekai bølgedempar - gbnr 195/170 LeknesUttale til forhåndsuttale vedrørende søknad om
flytebrygge-bølgedemper ved Leiknes kai Lindås kommune (3033720).pdfEtterspurd dokumentasjon
- gbnr 195/170 Leiknes

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruken i sjø

(jf. pbl § 11-6) og frå byggeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 for etablering av flytekai/bølgedempar på følgjande vilkår:

- Anlegget skal utformast slik at det vert tatt omsyn til fiskeriinteressene og til naboeigedommane sin tilkomst til sjø.

Sjå vurderinga i saksutgreiinga for grunngjeving av vedtaket.

Før arbeidet kan settast igang, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og etter hamnelova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. Pbl § 21-9.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Vestland til klagevurdering. Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS får også saka oversendt til handsaming etter særlov.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 195/170

Adresse: Leknes

Tiltakshavar/eigar: Eide Fjordbruk AS

Ansvarleg søkjar: Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Tiltak

Planstatus, saka gjeld

søknad om løyve til tiltak i eitt trinn for etablering av flytekai / bølgedempar ved eksisterande kai.

Lengde på konstruksjonen er 20 + 20 m lagt ut i 90 graders vinkel, og breidda på elementa er 3,6m.

Det er fartøy for drift av flytande oppdrettsanlegg som skal nytta anlegget.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona etter pbl § 1-8, og frå arealføremålet i sjø som er *fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske* i *Kommuneplan for Lindås 2011-2023*.

Dispensasjonssøknad er vedlagt.

Andre lovverk

Arbeidstilsynet

har gitt samtykke etter arbeidsmiljølova.

Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS

skal handsama søknad om tiltak i sjø når dispensasjon ligg føre. BOH og Fiskarlaget vest har gitt positiv førehandsuttale til tiltaket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 05.03.2019 og og supplert 28.05.2019.

Vidare handsaming

Det er berre dispensasjonssøknaden som vert handsama i denne omgangen. Bergen og omland Farvannsforvaltning IKS handsamar saka etter hamnelova etter at dispensasjon er gitt. Når det ligg føre vedtak etter hamnelova, handsamar kommunen søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 28.05.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden vart sendt på høyring til Bergen og Omland Havnevesen (endra namn til Bergen og omland Farvannsforvaltning IKS), Fiskeridirektoratet Region Vest, Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune Kultur- og Idrettsavdelinga og Lindås kommune ved planavdelinga.

Fiskeridirektoratet Region Vest

har gitt uttale 28.12.2018 og 31.05.2019 med krav om at det vart tatt omsyn til fiskeriinteressene i området:

Vi ber dere stille følgende vilkår for å unngå skader, fare, forhindre restriksjoner, mv. i det farvannet som berøres av tiltaket, jf. lov om havner og farvann § 29, tredje ledd.

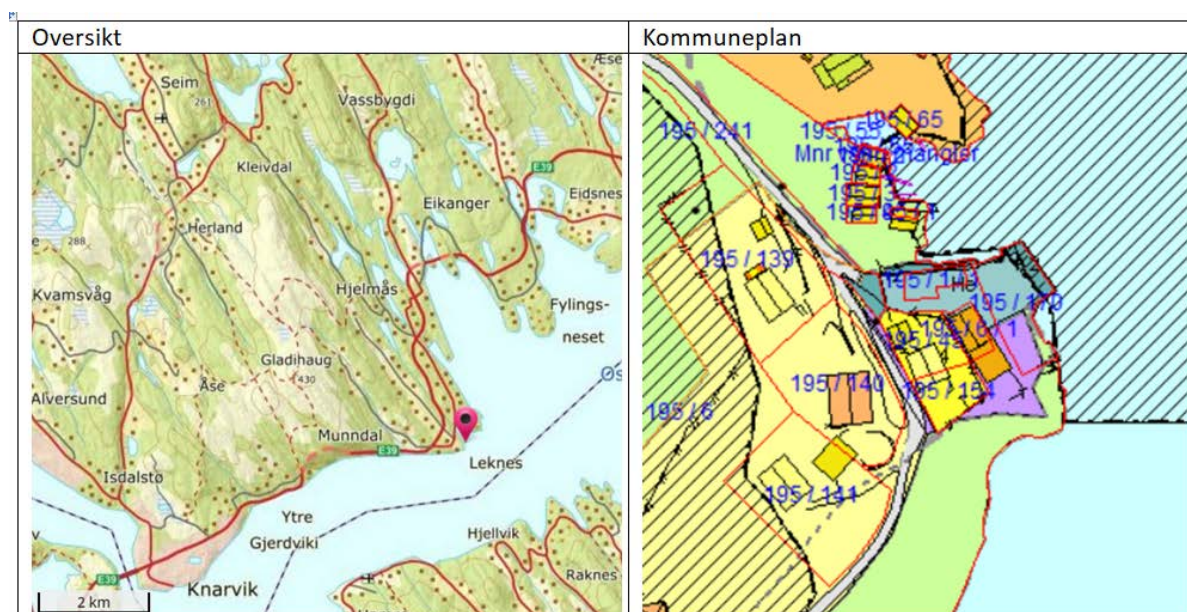
- Det må tas hensyn til pågående fiskeri i området ved utlegging av flytebrygge.
- Ingen fiskere kan holdes ansvarlig for skader som måtte bli påført fortøyingene til flytebrygge under utøvelse av fiske.
- Bukter og gruntvannsområder er viktige for økosystemet langs vår kyst, blant annet som oppvekstområder for fisk og skalldyr. Alle arbeider som skal foretas i forbindelse med en eventuell tillatelse må gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, slik at det omkringliggende miljø i så liten grad som mulig påvirkes.

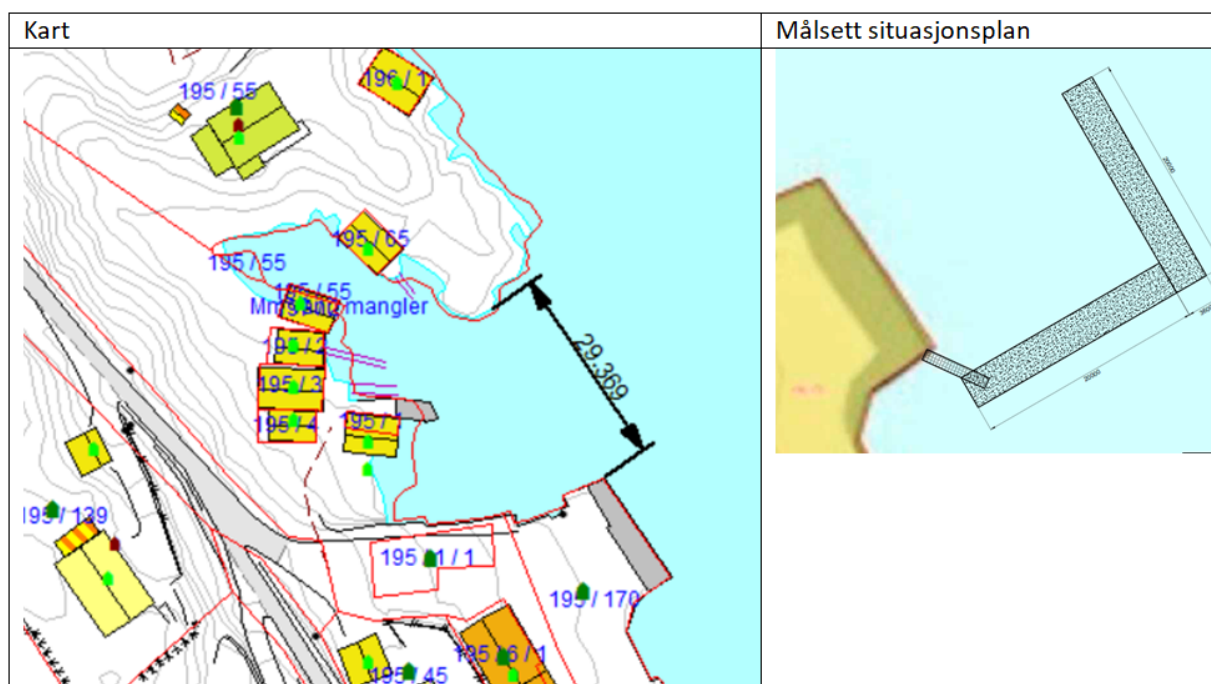
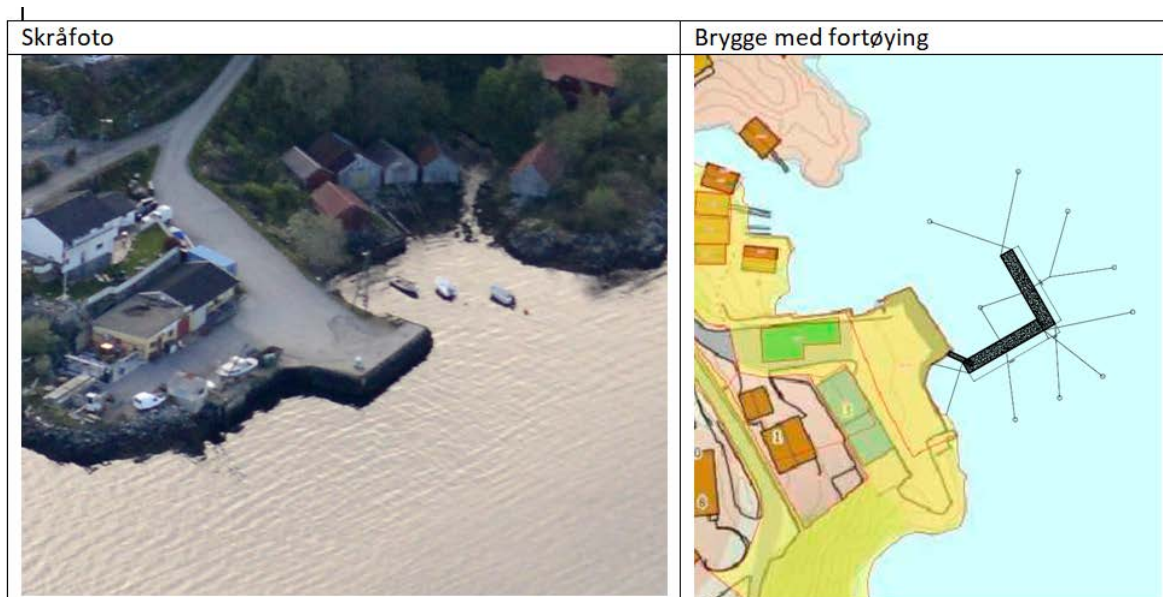
Vi ber dere stille følgende vilkår for å unngå skader, fare, forhindre restriksjoner, mv. i det farvannet som berøres av tiltaket, jf. lov om havner og farvann § 29, tredje ledd.

- Det må tas hensyn til pågående fiskeri i området ved utlegging av flytebrygge.
- Ingen fiskere kan holdes ansvarlig for skader som måtte bli påført fortøyingene til flytebrygge under utøvelse av fiske.
- Bukter og gruntvannsområder er viktige for økosystemet langs vår kyst, blant annet som oppvekstområder for fisk og skalldyr. Alle arbeider som skal foretas i forbindelse med en eventuell tillatelse må gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, slik at det omkringliggende miljø i så liten grad som mulig påvirkes.
- Fortøyningsfester må utformes slik at fiskeredskaper ikke hefter.
- Det må være mulighet for å sette lås fast i bryggen om nødvendig.

Eide fjordbruk kommenterer:

Eide Fjordbruk ser ikke noen problem for at evt. steng/lås i forbindelse med låssettingsplass vert festa i flytekaia ved behov. Dette vil kunna gjerast utan at det hindrar for Eide Fjordbruk sin ferdsel og bruk av kaia.





Fiskeridirektoratet Region Vest

har gitt uttale 28.12.2018 og 31.05.2019 med krav om at det vart tatt omsyn til fiskeriinteressene i området:

Vi ber dere stille følgende vilkår for å unngå skader, fare, forhindre restriksjoner, mv. i det farvannet som berøres av tiltaket, jf. lov om havner og farvann § 29, tredje ledd.

- Det må tas hensyn til pågående fiskeri i området ved utlegging av flytebrygge.
- Ingen fiskere kan holdes ansvarlig for skader som måtte bli påført fortøyingene til flytebrygge under utøvelse av fiske.
- Bukter og gruntvannsområder er viktige for økosystemet langs vår kyst, blant annet som oppvekstområder for fisk og skalldyr. Alle arbeider som skal foretas i forbindelse med en eventuell tillatelse må gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, slik at det omkringliggende miljø i så liten grad som mulig påvirkes.

- Fortøyningsfester må utformes slik at fiskeredskaper ikke hefter.
- Det må være mulighet for å sette lås fast i bryggen om nødvendig.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr 195/55 i e-post av 25.02.2019:

Utfra kart/tegning jeg har mottatt i nabovarsel fra Byggadministrasjon, Harald Bjørndal a.s av 06.02.2019, ønsker jeg at påtegnet flytebrygge flyttes ca 10 meter vestover, mot Tepstad, til enden av gnr195/bnr170. Dette fordi inntegningen av flytebryggen på mottatt kart ikke gir et korrekt bilde av hvordan flytebryggen vil se ut etter montering. De 2 østlige bøyefester vil være adskilling nærmere min tomt enn det tegningen gir inntrykk av. Jeg vil anta at avstanden fra min tomt til Leiknestangens østlige kaiende er mellom 18 og 22 meter. Med 2 nye bøyefester nesten midt i dette "sundet" vil det forringe ferdslen betraktelig både inn og ut for meg og de andre eierne av naust i denne lille viken.

Administrasjonen sin kommentar:

På kartet måler vi 29 meter frå kaien til strandlinja på neset nordafor. Det vil sjølvsagt variera med flo og fjæra . Vår vurdering er at breidda på tilkomsten til gbnr 195/55 og nausta innafor ikkje vert vesentleg redusert som følgje av omsøkte tiltak. Tilflotten vert såleis ikkje forringa.

Tiltakshavar kommenterer merknaden i brev datert 27.05.2019:

I klage omtales forankringspunktene til brygga som bøyefester, og at desse vil forringe ferdsel betrakteleg inn og ut av vika. I «Søknad om utlegging av flytekai» frå ansvarleg søkjar Byggadministrasjon Harald Bjørndal er det korrekt forklart at flytekaien vert forankra med fortøyningar på sjøbotn. Desse har ein så skrå vinkel at det ikkje skal vere problem å gå tett inntil brygga med større arbeidsbåtar, og vil altså ikkje forringe ferdsel inn og ut av vika.

I samtale med Ivar Fotland blei spørsmålet om bøyefester oppklart. Han ynskte likevel at kaien vart flytta noko sørover. Utfordringa med ei slik flytting er at flytekaien som også fungerer som bølgedempar er at den mistar noko av sin funksjon. Dette gjeld ved vindretning frå nord-aust. Sjå vedlegg for kartforklaring.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 05.03.2019.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

VURDERING

Pbl § 12-1

2. og 3. ledd lyder:

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.

Etter kommunen si vurdering er tiltaket av ein slik storleik og karakter at det kan godkjennast utan krav om reguleringsplan, med vurdering av dispensasjon frå arealbruken i sjø og på land og frå byggeforbodet i strandsona etter pbl § 1-8.

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 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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast. Det er om lag det same omsynet, i tillegg til fiskeriinteressene, som ligg bak fleirbruksområde i sjø (NFFF).

Omsøkte tiltak gjev ikkje vesentlege negative konsekvensar, dersom anlegget vert utforma slik at det vert tatt omsyn til fiskeriinteressene og til naboen sin sjøverts tilkomst.

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i kommuneplanen og byggjeforbodet i strandsona
- Godkjenning av dispensasjonssøknaden kan medføre uheldig presedens.

Fordelar:

- Tiltaket skal sikra arbeidstakarar eit betre arbeidsmiljø gjennom tryggare ombord-/ilandstiging og fortøying.
- Det har ikkje komme innvendingar frå andre styresmakter

Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som arealbruken i kommuneplanen og byggjeforbodet i strandsona skal ivareta, blir vesentleg sett til side som følge av dette tiltaket, eller at godkjenning vil medføre uheldig presedens. Tiltaket er eit viktig ledd i det å sikra

trygge arbeidsforhold for dei som har sin arbeidsplass på båt og flytande anlegg.

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane er større enn ulemperne.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at formålet med tiltaket er å trygga arbeidstakarar i sitt daglege arbeid.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra i pbl § 19-2 for å gje dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona og arealbruken i kommuneplanen er oppfylte.

Søknad om dispensasjon vert godkjent.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Privatrettslege tilhøve

Er sikra gjennom leigeavtale.

Nabomerknad

Etter kommunen si vurdering vil ikkje anlegget vanskeleggjera sjøverts tilkomst. Det vil truleg også skjerma vika mot bølger ved vind frå søraust.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn:

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?arkivsakid=&tittel=&saksbehandler=&saks
type=&avctype=&fradato=&tildato=&gardsnr=195&bruksnr=170&sok=S%C3%B8k&startrow=
0&showresults=true&tomtsok=false&simple=false&response=arkivsak_sok_tomdefault](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?arkivsakid=&tittel=&saksbehandler=&saks
type=&avctype=&fradato=&tildato=&gardsnr=195&bruksnr=170&sok=S%C3%B8k&startrow=
0&showresults=true&tomtsok=false&simple=false&response=arkivsak_sok_tomdefault)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/940

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)

Vedlegg:

Søknad om løyve til frådeling - gbnr 121/1 Knarvik
Søknadsskjema
Vedlegg B 1-2 Søknad om dispensasjon
Vedlegg D-1 - Situasjonsplan
Vedlegg F-1 - Følgjeskriv
Vedlegg I-1 Referat førehandskonferanse
Vedlegg J - Krav om matrikulering
Vedlegg Q-1 - Erklæring om rettighet i fast eigedom
Vedlegg Q-2 - Løyve til utvida bruk av avkjørsle
Uttale - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådeling av av hus 2 - dispensasjon
Uttale - Lindås - 121/1 - Lauvåssjøen - frådeling av av hus 2 - dispensasjon
Avslag på dispensasjon for frådeling av bustadtomt med eksisterande bustadhus- gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)
Klage på avslag i saksnummer - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)
Klage på avslag om dispensasjon for frådeling av bustadtomt - gbnr 121/1 Knarvik (Lauvåssjøen)
Klageskriv

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av bustadtomt datert 09.05.2019 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: 121/1

Adresse: Knarvikvarden 69

Tiltakshavar/eigar: Thore og Jenny Lid Knarvik

Klagar: Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar

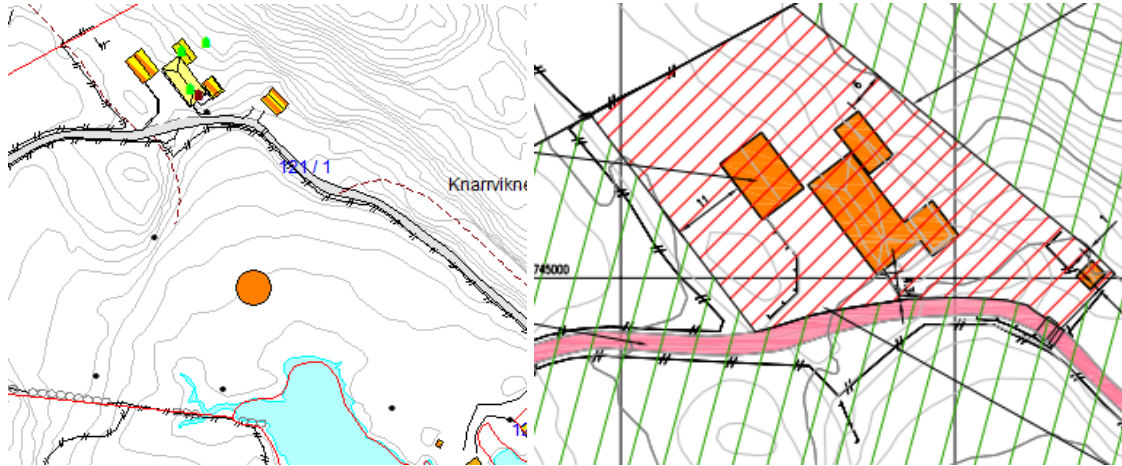
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådelling av bustadtomt med eksisterande bustad. Eigedomen ligg innafor LNF-området i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad. Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet. Vidare er omsøkte eigedomsgrense innafor 100-metersbelte mot sjø og det er også søkt dispensasjon frå § 1-8 i plan- og bygningslova. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 10.05.2019. Det er motteke klage på vedtaket av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar Thore og Jenny Lid Knarvik den 29.05.2019 og supplert 13.06.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsane med Mongstad er definert som LNF-område.

Kart/Foto



Klage

Hovudargumenta i klagen går fram av utdraget her:

Basert på det ovenfor mener vi at vedtaket bør omgjøres i sin helhet og at dispensasjonene bør godkjennes som omsøkt. Oppsummeringsvis fremmer vi følgende kulepunkt som hovedargument for å godkjenne de omsøkte dispensasjoner:

- Hensynene bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt.
 - Det er få eller ingen ulemper av betydning.
 - Faren for presedens er minimal.
 - Man får skilt ut en allerede bebygd og etablert eiendom nært opp til Mongstad.
 - Det vil, slik vi vurderer denne saken, styrke den eksisterende gården økonomisk å kunne drive uten forpliktelser knyttet til flere våningshus, uthus og garasjer.
 - Det er viktig å legge til rette for at eierne av landbrukseiendommer selv skal kunne disponere over egen eiendom med egne valg og prioriteringer.
 - Dersom det ikke gis tillatelse til fradeling risikerer man at bygningsmasse forfaller, og i verste fall at man ikke har økonomisk grunnlag til å drifte gården.
 - Uttalelsene fra de offentlige styresmakter, her Fylkesmannen, går lite inn i den faktiske saken. Det bør derfor ikke legges avgjørende vekt på denne uttalelsen. Det er til sist kommunen som kjenner de lokale forhold best og som er best skikket til å foreta de konkrete vurderinger som her må gjøres.
-
- Hensynet til det kommunale selvstyre. Det kan ikke være slik at en negativ uttale automatisk tilsier at det ikke skal gis dispensasjon.
 - Vi kan ikke se at konfliktpotensialet er veldig relevant. Ved en evt. hjemmelsoverføring i fremtiden vil kjøpere vite hva de kjøper.

Helt avslutningsvis vil på det sterkeste anmode at det avholdes befaringspåkø på stedet før klagen behandles. Dette av hensyn til det forvaltningsrettslige prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig.

Vi gjer merksam på at dette kun er konklusjon av klage. Komplette klageskriv ligg som vedlegg til saksframlegget.

Vurdering

Følgjande vurdering vart lagt til grunn i vårt avslag den 09.05.2019:

«Det er i denne saka gjeve negativ uttale i frå Fylkesmannen i Vestland, og denne skal vektleggast særskilt. Vi er i stor grad samd med Fylkesmannen sin vurdering, men ynskjer å supplere med noko moment utifrå lokale omsyn og praksis.

Det er for så vidt riktig at fradeling gjeld for uendra bruk. Samstundes vert det etablert ein fritt omsetteleg eigedom til reint bustadføremaal inne på ein landbrukseigedom. Eigedomsgrensa vil ligge om lag 80 meter i frå driftsbygning på garden. I føresegn 5.12 i kommuneplanen er det sett krav til minimum 100 meter i frå eigedom til nærmaste driftsbygning. Eigedom i denne saka er forvalta av kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, men omsynet bak dette føresegna må likevel vere gjeldande i denne saka. Den skal ivareta landbruksdrifta på den eine sida og bustadføremaal på den andre sida.

Vi har i denne saka også vektlagt tilkomstvegen fram til eigedomen. Den går tett inntil driftsbygning, vidare over tunet til hovudhuset og langs eksisterande garasje.

Det er ikkje eit ynskje i kommunen å etablere nye eigedomar med tilkomst over tun, der vi ser klare interessekonfliktar og utfordringar knytt til trafikktryggleik.

Vi har forståing for at ein ynskjer denne frådelinga, og ser ein arealet isolert sett fremstår den som ein etablert eigedom. Vi må likevel sjå på sak både i eit lengre perspektiv og utifrå landbruksmessige omsyn.

Men denne vurderinga til grunn finn vi ikkje å kunne gje dispensasjon i denne saka.»

Jordlova

Det er i klage syna til jordlova. Saka har difor vore til uttale hos landbrukskontoret og det er gjeve slik uttale den 27.08.2019:

«Landbruksfagleg vurdering av frådeling på gbnr 121/1 :

+ Ikkje behov for hus nr 2 på eigedomen

+ Tomten ligg i utkant av jorbruksareal, grensar mot skog/ås.

+ Vegen er tilkomstveg til nausta på Knarvikgarden og det er uansett ein viss mengde trafikk forbi tunet av «framandfolk» / folk som ikkje høyrer til på gbnr 121/1.

-Det er ein veldig stygg passering gjennom tunet på garden tett oppi hushjørne og mellom våningshuset og garasjen.

- Tomten vert fritt omsetteleg og kan selgast på eit eller anna tidspunkt i framtida.

- Erfaringsmessig legg ein til rette for konflikt når det er andre enn gardens eigne folk som skal køyre gjennom tunet – fart og trafikkfare.

Dersom vegen hadde vorte lagt om utanom tunet eller dagens våningshus rive og bygd nytt kunne det vore forsvarleg å gje løyve etter jordlova.»

Ein tomt vil alltid vere fritt omsetteleg, og vi må difor sjå saka utifrå eit langtidsperspektiv. Over tid vil eigedomen i stadig større grad definerast som ei rein bustadeigedom, som står i sterk kontrast til areala tett opp til bustaden som er vurdert som overflatedyrka mark og fulldyrka mark i NIBIO sin kartbase. Dette kan til dømes gje store utfordringar i framtidig driftslogistikk og driftsgrunnlag.

Det som må vera styrande i alle sakar er at ein etablera bærekraftige eigedomar som ikkje er til hinder for noverande, men også framtidig driftsgrunnlag på garden. Våningshus nr.2 er ein ressurs for garden til dømes som utleigeobjekt. Sjølv om fleire gardar i Lindås har eitt våningshus, så er den etablert tilstanden vi må ta utgangspunkt i. Når våningshus nr.2 er etablert på garden, så vil den framstå som eit positivt tilskot til ein framtidig gardsdrift.

Sentral problemstilling i saka er tilkomst fram til bustaden, der ein ser det som uheldig at denne går over tunet for våningshuset. Garasje og bustad ligg på kvar sin side av vegen, og vegen ligg tett inntil fasadeliv av bustaden og driftsbygning.

Denne konflikta er gjerne både knytt til den daglege drifta men også trafikktryggleik som alltid skal ivaretakast. Sjølv om vegen i dag nyttast som tilkomstveg til eksisterande bustad nr. 2 på garden er dette kjent og akseptert for brukarane av vegen. Ei slik løysing med delvis landbruksveg og tilkomstveg for bustad vil gjerne ikkje vere akseptert for ei fritt omsetteleg bustadtomt og nye eigare på sikt.

Problemstillinga som fremmast i denne saka ser ein i mange sakar, der det er eit generasjonsskifte på garden og ein ynskjer å skille i frå bustad nummer 2. Presedensverknaden vert difor høg dersom ein opnar opp for dette i enkeltsaker. Vår vurdering er at dette må løysast gjennom ei overordna planlegging og ikkje gjennom dispensasjonshandsaming.

Vi syner til uttale i frå landbrukskontoret og vår vurdering i saka. Vi kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som opnar opp for ei omgjerding av vårt avslag. Og finn med dette at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstade i denne saka.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Dispensasjon i forhold til byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø:

I dette området skal det takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og

allmenne sine interessa.

Det er kun delar av omsøkte eigedom som ligg innafor 100-metersbelte mot sjø med ei avstand på om lag 90 meter. I vår vurdering har vi lagt vekt på at arealet ein ynskjer frådelt allereie er utbygd med bustad og garasje, og frådeling vil isolert sett ikkje råka vern av strandsona ytterligare.

Då administrasjonen ikkje finn grunnlag for å ta klagen til følgje og dispensasjon frå LNF føremålet er avslått, vert ikkje dispensasjonen frå pbl § 1-8 handsama. Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgjer og gjer dispensasjon frå LNF føremålet til frådeling, så må også dispensasjonen frå pbl § 1-8 handsamast.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019000940&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
090/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	19/1053

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås

Vedlegg:

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås
Søknad om garasje m/ loftsbod gbnr 202/118 Hjelmås
Kopi av disp. vedtak
Nabovarsel
Teikning
Situasjonskart
Samtykke frå nabo
Vergefullmakt
Bilder
Søknad om ny dispensasjon frå byggegrense
Søknad om disp frå byggegrense garasje - gbnr 202/118
Nabovarsel - vedlegg til søknad om dispensasjon - gbnr 202/118
Hjelmås
Klage på vedtak / sakshandsamingsfeil - gbnr 202/118
Hjelmåssidseil merknad nabovarsel
Uttale til klage - gbnr 202/118
Hjelmås
Uttale vedrørende klage på dispensasjon frå regulert byggegrense
Saksmerknad til sak - gbnr 202/118 - garasje med loft
Vedr sak - gbnr 202/118 garasje med loft
Oversending av nye dokument i saka - gbnr 202/118 Hjelmås

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av garasje datert 05.06.2019 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 utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Bakgrunn

Sjå vedlegg.



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Ingrid Bjørge Pedersen
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 19/1053
		Klassering:

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av garasje - gbnr 202/118 Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av garasje datert 05.06.2019 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 utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 202/118

Adresse: Helleåsen 41

Tiltakshavar/eigar: Sidsel Styve

Klagar: Geir Styve

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon i frå regulert byggegrense mot veg for å etablere garasje med loft med bygd areal 26,5 m2 og bruksareal (BRA) på 38 m2. Minste avstand til nabogrenser er 1 meter for garasjen.

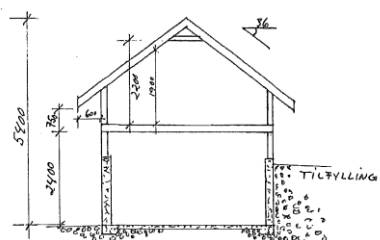
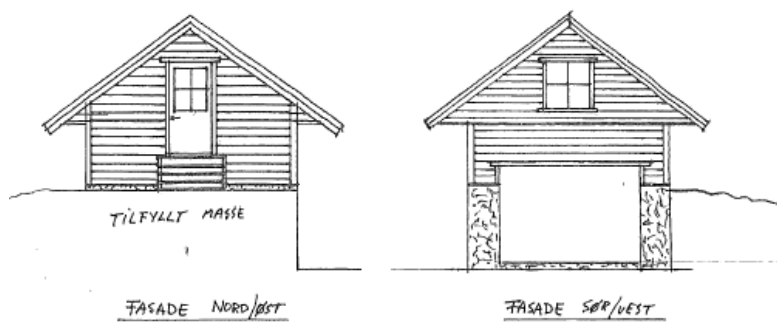
Det vart gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplanen for Helleåsen for oppføring av garasje i administrativt vedtak datert 05.06.2019.

Det er motteke klage på vedtaket av Geir Styve den 19.06.2019, og supplert den 06.07.2019. Klagen er rettidig.

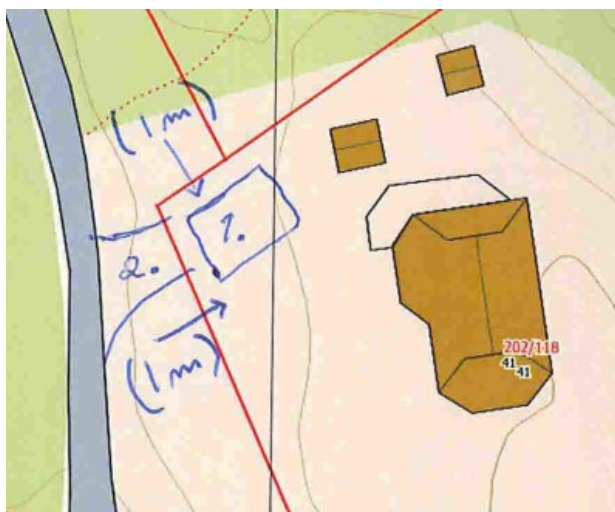
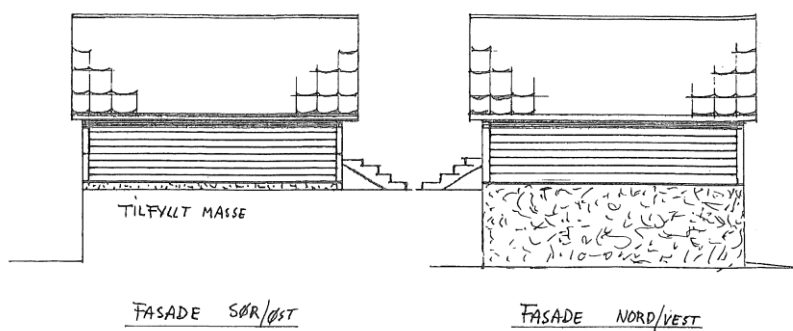
Tiltakshavar har gjeve tilsvar til klagen i brev datert 27.06.2019.

,

Teikningar og situasjonsplan



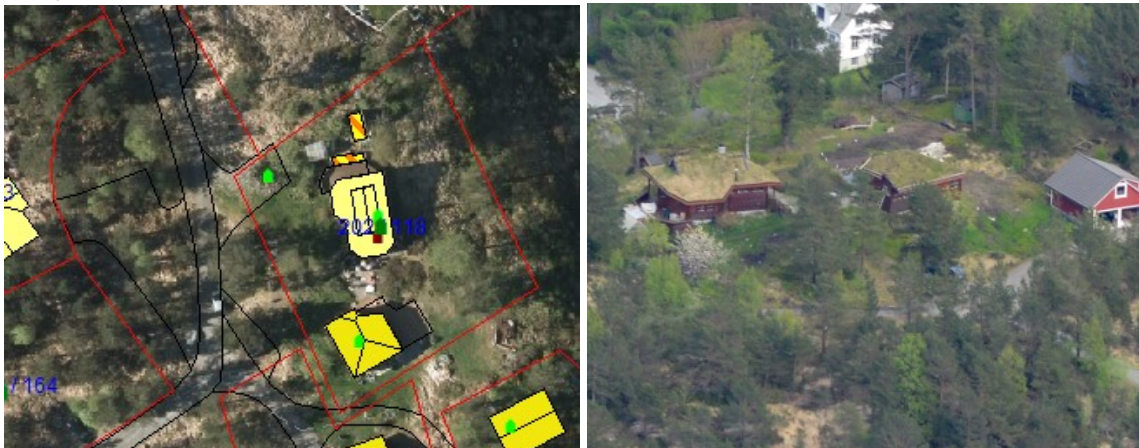
BYA = 26.5 m²
BRA = 38 m²



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Helleåsen bustadområde plan-id 1263-19032007 er definert som bustadområde.

Kart/Foto



Klage

Eg ser tilfeldigvis av postjournal at det er gjeve byggjeløyve utan at eg er varsla om vedtak og mulighet for klage.

Eg har rettsleg klageinteresse. Klaga er rettidig, også innanfor klagefrist i vedtaket som eg ikkje er varsla om

Min klage på vedtaket er :

- Min nabomerknad oversendt til ansvarleg søkjar/byggherre 9/3 2019 kl 18:16 er ikkje drøfta i saka
- Visuelle kvalitetar er ikkje drøfta i saka
- Mi påpeiking om at det er manglar ved nabo/tverrbuarvarsling er ikkje drøfta / teken omsyn til.
Kvifor er 202/130 varsla og ikkje 202/86 ?

Eg krev ny og korrekt handsaming av søknaden

Eg vil også påpeike faktafeil i søknad om byggjeløyve datert 25.3.2019 : « *Det er heller ingen ubebygde tomtar i nærleiken* » .

Dette er ikkje rett, sjølv om varslinga går til meg som eigar av dei.

202/164 ligg vis a vis garasjen. Den ikkje frådelt tomt 13 i feltet kvalifiserer til status som gjenbuar 202/129 og 202/128 ligg også innafor det eg vil kalle i nærleiken, men dei kvalifiserer gjerne ikkje til «tverrbuar»

19/6/2019

Geir Styve

I tillegg skriv til klagen går det fram at klagar ikkje klagar på dispensasjonen, men at det er utforminga av bygget som er klagegrunnlaget.

Tilsva

«Visuelle kvalitetar

Garasjen er delvis nedfelt i terrenget og får ukanta kledning som resten av bygningane på tunet. Etter mitt syn vil garasjen passe fint inn. Det er fleire andre mykje høgare bygg i feltet, og bl.a. ein einbustad med høg, smal utforming (som elles er eit fint hus, slik eg ser det). Etter det eg kjenner til vart ikkje dette huset påklaga av utbyggjar. (tomt 11)

Nabovarsling

Eg har varsla dei naboar kommunen har gitt meg beskjed om til ei kvar tid, både under byggesaksrådgjevinga og seinare gjennom sakshandsamar. Ved første søknad om dispensasjon budde det ingen i 202/86, det var i begynnelsen av august 2018. Bebruarane i 202/86 vil uansett nesten ikkje sjå garasjen, dei vil i så fall berre skimte han så vidt frå lang avstand, frå inngangspartiet sitt.

Faktafeil

Ja, eg har kome i skade for å oversjå 202/164. Likevel meiner eg at garasjen ikkje vil være til sjenanse ved komande bustad der. Den tomten har skrå bakke som nabotomten (Ertesvåg sin). Eit eventuelt hus vil kome lenger nede og ha utsyn motsett veg, med innkjørsle på nedsida. Dei vil mest sansynleg ikkje sjå garasjen i det heile.

Når ein skal definere «nærleiken», vil eg tenkje at hus som ikkje blir forstyrre av skugge ellet tap av utsyn pga. garasjen, ikkje er sæleg i «nærleiken» i dette tilfellet. Eg vil ellers påpeike at dette er eit mindre tiltak på 28,8 m² og eg opplever at problemet har kome ut av proposjonar for klagar.»

Det vert vist til fullstendig tilsvaret vedlagt saka.

VURDERING

Merknad til nabovarsel

Det er sendt inn slik nabomerknad av nabo Geir Styve, i samband med ny søknad om dispensasjon for etablering av garasje:

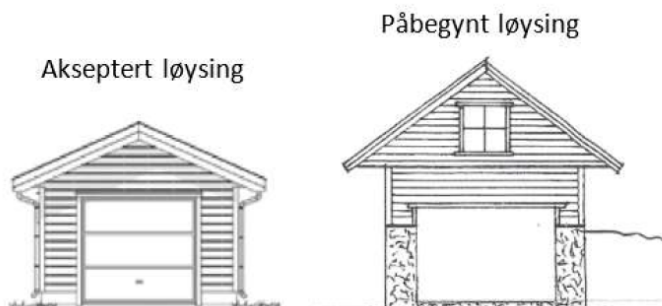
Kommentar til nabovarsel frå 202/118 datert 27.2.2019

Eg har fylgjande merknader:

Forma på den påbegynte garasjen manglar etter mitt syn gode visuelle kvalitetar

- a) Misforhold i garasjen sin geometri : Liten breidde og stor høgde
- b) Manglande tilpassing av garasjen til resten av bygningsmassen på eignedomen

Det ser ut til at 2 tverrbuarar ikkje har fått nabovarsel.



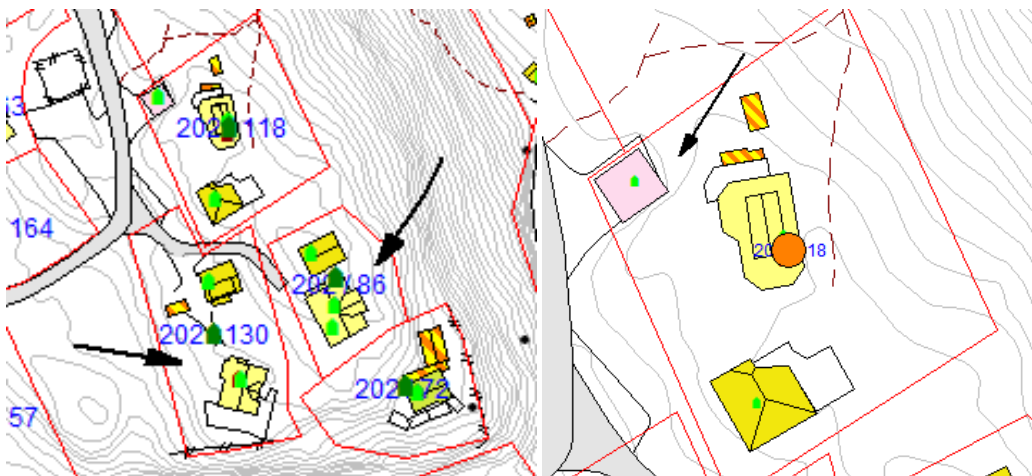


Manglande visuelt samsvar
mellom garasje og eksisterende bygninger på egedomen

Det er etterspurt i e-post av Geir Styve den 19.06.2019 avklaring på kvifor eigar av gbnr 202/130 og gbnr 202/86 ikkje er varsla om tiltaket.

Tiltakshavar Sidsel Styve har gjeve slik merknad til klage i brev datert 27.06.2019:
Nabovarsling

Eg har varsla dei naboar kommunen har gitt meg beskjed om til ei kvar tid, både under byggesaksrådgevinga og seinare gjennom sakshandsamar. Ved første søknad om dispensasjon budde det ingen i 202/86, det var i begynnelsen av august 2018. Bebruarane i 202/86 vil uansett nesten ikkje sjå garasjen, dei vil i så fall berre skimte han så vidt frå lang avstand, frå inngangspartiet sitt.



Omsøkte eigedom er syna oppe i kartutsnittet, og de to omtalte eigedomane er merka av med pil i kartet.

Det følger av pbl § 21-3 at «Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt. Kommunen kan også kreve at andre eiere eller festere enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles.»

Når det gjelder disse to eigedomane så er dei plassert med god avstand til der garasjen skal førast opp, og kommunen kan ikkje sjå at deira interessa vert råka som følgje av søknad om dispensasjon for plassering av garasje i strid med regulert byggegrense. Det er difor ikkje funne grunnlag for å krevje nabovarsling til desse eigedommane.

Ved ein feil vart det dessverre ikkje gjort ei vurdering av denne merknaden i vedtak datert 05.06.2019, og vi gjer merksam på at det no vert gjort ei samla vurdering av klage og nabomerknad i vårt saksframlegg. Manglande vurdering av nabomerknad vert dermed reparert i klageomgangen.

Visuelle kvalitetar, jf. pbl § 29-4

Det er av klagar etterlyst vurdering av visuelle kvalitetar av tiltaket.

Tiltakshavar har i skriv datert 27.06.2019 gjeve slik tilsvaer:

Visuelle kvalitetar

Garasjen er delvis nedfelt i terrenget og får ukanta kledning som resten av bygningane på tunet. Etter mitt syn vil garasjen passe fint inn. Det er fleire andre mykje høgare bygg i feltet, og bl.a. ein einebustad med høg, smal utforming (som elles er eit fint hus, slik eg ser det). Etter det eg kjenner til vart ikkje dette huset påklaga av utbyggar. (tomt 11)

Administrasjonen har kun handsama søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense i sitt vedtak. Ut over dette har vurderinga vore at når dispensasjonen er gjeve, så er dette eit tiltak som kan førast opp utan krav til søknad, jf. pbl § 20-5 og byggesaksforskrifta § 4-1 a). Vi gjer merksam på at det er tiltakshavar sitt ansvar at lovens krav vert følgd opp, jf. pbl § 20-5 5.ledd.

Ved handsaminga av dispensasjonen frå regulert byggegrense har administrasjonen vurdert dispensasjonen ut i frå det konkrete tiltaket det er søkt om. I søknaden er det opplyst at garasjen vil få lik kledning som resten av bygningane på tunet til tiltakshavar.

Garasjen vert ført opp med saltak, med lik kledning som bustadhuset på eigedommen. Bygget er utforma i tråd med den funksjonen det skal ha som garasje, og er plassert i eit felt der utforminga av bygningane har sal- eller valma takform. Administrasjonen har ikkje vurdert at tiltaket er i strid med pbl § 29-2 om visuelle kvalitetar.

Administrasjonen har vurdert dei merknadane som klagar har fremja både i nabomerknaden og i klagen, og kan ikkje sjå at det er kome nye merknader i saka. Administrasjonen rår til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019001053&

Ikkje vedlagte saksdokument:

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

Vedlagte saksdokument:

Søknad om garasje m/ loftsbod gbnr 202/118 Hjelmås	283942	27.08.2019
Kopi av disp. vedtak	283943	27.08.2019
Nabovarsel	283944	27.08.2019
Teikning	284040	27.08.2019
Situasjonskart	283945	27.08.2019
Samtykke frå nabo	284025	27.08.2019
Vergefullmakt	284026	27.08.2019
Bilder	284029	27.08.2019
Søknad om ny dispensasjon frå byggegrense	288436	27.08.2019
Søknad om disp frå byggegrense garasje - gbnr 202/118	288435	27.08.2019
Nabovarsel - vedlegg til søknad om dispensasjon - gbnr 202/118 Hjelmås	295082	27.08.2019
Klage på vedtak / sakshandsamingsfeil - gbnr 202/118 Hjelmås	298207	27.08.2019
sidsel merknad nabovarsel	298208	27.08.2019
Uttale til klage - gbnr 202/118 Hjelmås	300358	27.08.2019
Uttale vedrørande klage på dispensasjon frå regulert byggegrense	300359	27.08.2019
Saksmerknad til sak - gbnr 202/118 - garasje med loft	302191	27.08.2019
Vedr sak - gbnr 202/118 garasje med loft	302192	27.08.2019
Oversending av nye dokument i saka - gbnr 202118 Hjelmås	302494	27.08.2019

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/2828

Klage på vedtak om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av kai og flytebrygge med tilkomst - gbnr 141/67 Kvamme nedre

Vedlegg:

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
Klage på vedtak - gbnr 141/67 Kvamme nedre
Klage på vedtak 194593 (sak 182828)
Klage - gbnr 141/67 Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon
Klage - Lindås - gbnr 141/67 - Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon
Uttale til klage frå Fylkesmannen - gbnr 141/67 Kvamme nedre
Uttale til klage frå Fylkesmannen - Kvamme nedre 141-67
Melding om vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 141/67 Kvamme nedre
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 datert 19.06.2019 der det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen for etablering av kai og flytebrygge, oppføring av fritidsbygg og endra plassering av parkeringsplass vert delvis omgjort. Klagen vert tatt til følge.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 og reguleringsplanen for Kvamsvågen § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge med tilkomst.

Med heimel i plan – og bygningslova §§ 19-2 og 1-8 vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for oppføring av fritidsbygg og for etablering av parkeringsplass P7. Med heimel i pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) vert det gjeve dispensasjon frå friluftsføremålet for flytting av

parkeringsplass P7.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland ved settefylkesmann for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar

Eigedom: 141/67

Tiltakshavar/eigar: Gunnar Molland

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av kai, flytebryggje, flytting av parkeringsplass P7 og oppføring av bygg for fritids- og turistføremål.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 04.03.2019.

Dette vedtaket vart påklaga av tiltakshavar den 24.03.2019 og saka vart handsama i Plan- og miljøutvalet i møte den 19.06.2019 der vedtaket vart omgjort og det vart gjeve dispensasjon til dei omsøkte tiltaka.

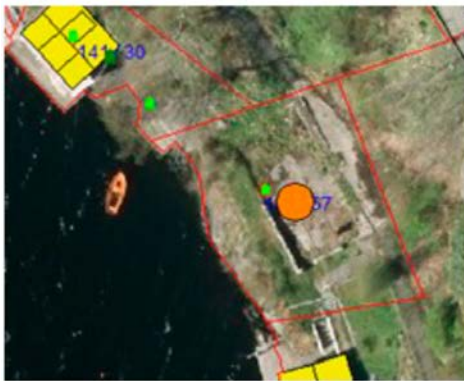
Fylkesmannen i Vestland klaga på den delen av vedtaket som gjeld dispensasjon for etablering av kai og flytebrygge med tilkomst i skriv datert 25.06.2019. I klage frå fylkesmannen er det bedt om utsatt iverksetting til saka er endeleg avgjort.

Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket i brev datert 10.07.2019.

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 SBH2 småbåthamn. Flytting av parkeringsplass P7 fører til at parkeringsplassen vert plassert på areal regulert til friluftsføremål.

Kart/Foto



Klage

Vi har motteke klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv datert 25.06.2019:

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.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 30.01.2019. 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. I vår uttale la vi vekt på at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, og at ein i staden burde endre reguleringsplanen. Ved ei endring av plan kan ein få lagt inn ei 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. I tillegg meinte vi at ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området.

Fylkesmannen si vurdering er framleis at dersom det skal vere aktuelt med småbåtanlegg her, må det gjerast ei planendring. Småbåtanlegget skal liggje i formål SBH2 i reguleringsplanen og føresegn 7.2.2 styrar bruken av området:

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

Fylkesmannen si vurdering er at det omsøkte småbåtanlegget er noko vesentleg anna enn båtfeste. I tillegg er ikkje det omsøkte tiltaket knytt til U/N/B3 – U/N/B6 som alle er utbygde nausttomter. Vi meiner på den bakgrunn at reguleringsplanen ikkje opnar for småbåtanlegg som omsøkt, og at det i vesentleg grad skil seg frå intensjonen i reguleringsplanen.

For å ivareta strandsonerinteressane i området er det viktig at den vert vurdert samla ved endring av reguleringsplanen. I ein slik prosess kan det vurderast om det er betre med sjøtilkomst frå eit fellesanlegg i nærleiken. Vi viser til at Lindås ligg i sone to i statleg planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. I desse områda skal byggjeforbodet praktiserast strengt og dispensasjonar unngåast i sentrale områder. I slike områder er det viktig med heilskaplege strategiar for strandsona. Fylkesmannen meiner det ikkje er grunnlag for dispensasjon til småbåtanlegget i denne saka. Det er fleire tiltak i sjøkanten i nærleiken av det omsøkte tiltaket, men det konkrete området der tiltaket skal plasserast er urørt. Vi viser til at natur og landskap er viktige prinsipp i strandsoneforvaltninga. Det er også uklart kva som ligg i tilkomst til kai og flytebrygge og om dette til dømes krev terrenginngrep.

Fylkesmannen vil presisere at vi klager på dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge på nær to båtplassar med tilkomst. Vi meiner det er grunnlag for dispensasjon for dei andre forholda, men om ein ønsker å gå vidare med ei reguleringsendring, bør alle tiltaka vurderast i den prosessen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak reguleringsplanen og plan og bygningslova § 1-8 vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst jf. 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 19.06.2019, sak nr. 60/2019.

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.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann som fattar endeleg avgjerd.

Klageskrivet er vedlagt saksframlegget.

Tilsvar

Det er av tiltakshavar Gunnar Molland gjeve slik tilsvar til klage i skriv datert 22.08.2019:

Dykkar referanse: 18/2828 - 19/22239 (gbnr 141/67 Kvamme nedre)

Vi viser til klage frå Fylkesmannen i Vestland datert 05.07.2019 på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak datert 19.06.2019 der det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen for etablering av kai, flytebrygge, flytting av parkeringsplass P7 og oppføring av bygg for fritids- og turistføremål.

Grunngjevinga i Fylkesmannen si klage verkar underleg, og kan indikere at han legg noko anna i søknaden enn kva som eigentleg er meint. Fylkesmannen omtalar elementet i det omsøkte tiltaket som klagen i fyrste rekke omhandler som eit «småbåtanlegg», og hevder ei slik etablering «i vesentleg grad skil seg frå intensjonen i reguleringsplanen». I denne samanhengen er det viktig for oss å understreke at det vi søker om er oppføring av eit bygg innanfor føremålet som skildra i reguleringsplan med føresegner, og som har tilgang til bruk av nærliggande sjøareal slik det fell naturleg for ei slik eining innanfor eksisterande regulatoriske rammer.

For alle andre FTF-einingar i planområdet (FTF 2-5) er det lagt til rette for tilgang til sjø gjennom fastlegging av eit eige område for etablering av bryggeanlegg med plass til 10 båtfeste fordelt på 4 einingar. Dette gjev 2,5 båtfeste for kvar eining i gjennomsnitt, eller 20,3 per daa dersom ein ser båtfeste i høve til areal. Om vi føreset at kommunen ønsker å opptre konsekvent, skulle ein såleis tru at det er lagt til rette for 2,5 til 3,5 båtfeste også for den siste FTF-eininga (FTF 1). For oss som initiativtakarar er ikkje talet på båtfeste avgjerande, men tilgang til bruk av bruk av omkringliggande sjøareal vert sett på som eit bærande element i ei slik satsing. Vi vil tru at dette også høyrer naturleg heime i heilskapstanken når ein etablerer sjønære FTF-einingar på ein stad med eit utprega sjøbruksmiljø, slik ein har gjort i Kvamsvågen. Slik vi oppfattar det, er denne typen heilskapstenking også ein viktig del av grunnlaget for PMU sitt samrøystes vedtak. Fylkesmannen sitt val om å klage på avgjerda kom såleis som ei overrasking.

Fylkesmannen hevdar at tiltaket strir mot intensjonane i reguleringsplanen, men etter vår meining har kommunen gjennom heile planprosessen synt at dei ønsker å legge til rette for utvikling av fritids- og turistretta verksemt med relasjon til sjø på høvande eigedomar innanfor planområdet. I innleiinga til det reviderte planframlegget (datert 02.12.2009, sidan vedteke) står følgjande å lesa:

«Føremålet med planen er å leggje til rette friluftsområde på land og i sjø, naust, tilkomstveg, parkering, bustad m.v. Planarbeidet starta opphavleg opp i 2005. Den vart starta opp igjen i 2008 mellom anna på grunn av ein utviding av planområdet. Dette for å inkludere gnr/bnr. 139/12, der det av grunneigar var signalisert eit ynskje om å utvikle eigedomen til reiselivsføremål.»

På side 19 i planframlegget står følgjande skrive om FTF1:

På FTF1 ligg det eit naust og ei grunnmur (etter brann). Her skal ein ha kunne etablere tiltak knytt til føremålet jf føresegnene 3.3.1. I 2005 vart det gjeve løyve til frådeling av tomt til bustadføremål på Gnr 141 Bnr 7. Løyvet er no falle bort, men det vert tatt omsyn til at det vart gjeve løyve til etablering av eit nytt bygg på eigedomen. Bygget vert regulert til fritids- og turistføremål i planframlegget for Kvamsvågen. Dette for å imøtekomme tidlegare vedtak som no er falle bort, og for å få fram kommunen si intensjon for området.

Under planarbeidet har ein tydelegvis trudd at det stod eit naust på eigedomen, noko som ikkje stemmer. Dette kan vere forklaringa på kvifor ein i planarbeidet ikkje har sett det som naudsynt å konkretisere sjøbruksstilling for denne FTF-eininga, sjølv om ein har gjort dette for dei andre.

Fylkesmannen framhever at PMU sitt vedtak gjev fare for presens med omsyn til framtidige søknader om dispensjon. Vi meiner dette er å snu ting på hovudet, då FTF 1 er den einaste FTF-eininga som ikkje har fått definert bruk av sjøområda i eksisterande reguleringsplan. Slik vi oppfattar det, er det PMU har gjort gjennom vedtaket sitt å rydde opp i eit tilfelle av mangelfull merksemd og konsekvens i den eksisterande planen.

Fylkesmannen sitt framlegg om at det skal utarbeidast ein ny plan for området utløyser eit krav om ressursbruk som overgår bæreevna for vårt prosjekt som familieprosjekt. Kanskje vil det vere mogeleg å lokke ein entrepenør med risiko- og investeringsvilje til å overta og drive fram prosjektet, men dette vil etter vårt skjønn kreve ei større inntektside og dermed ein noko meir ambisiøs utnyttingsplan. Alternativt vil initiativet vårt gå inn i historia som ei fatal bominvestering som følgje av feiltolka intensjonar i planverket og overdriven tru på evna og viljen til heilskapstenking i forvaltninga. Lokalt kan ein då ha gått glipp av ei brikke i det mogelege samspelet PMU peikar på i samband med vedtaket sitt.

Vi er klar over at økonomiske konsekvensar ikkje er argument som vert vesentleg vektlagte ved handsaming av klagen. Samsundes oppfattar vi at skalaen i prosjektet vårt er godt i samsvar med det aktuelle reguleringsformålet og intensjonane og reguleringsplanen, med eksisterande bygg og landskap, og med kommunen sitt ønske, og at det difor vere synd om innhaldet i Fylkesmannen sin klage med krav om reguleringsplan vert ståande, slik at prosjektet ikkje let seg realisera.

Vi meiner i framleis det bør vere rom for tiltaket innafor eksisterande reguleringsplan, og viser i denne samanheng til PMU si tolking i høve til SBH 2. Dersom det einaste føremålet med SBH 2 skulle vere å gje plass til den kommunale flytebrygga, verkar det underleg at ein har strekt området så langt utover langs vågen. SBH 2 er med sitt areal på 3,666 daa meir enn 6 gonger større enn SBH 1 med sine 0,574 daa.

Vi har ikkje skildra bryggeanlegget nærare i den opprinnelege søknaden. Bakgrunnen for dette var at vi ønskte å ta høgde for kommunen sine eventuelle føringar før utforming på eit meir detaljert nivå. På oppmoding frå kommunen lagde vi skisser for å illustrere ein mogeleg måte å løyse det på. Vi vil igjen få understreke at hovudpoenget er å ha tilgang til sjøen som rekreasjonsområde og ferdslveg. Ei flytebrygge har som kjend ei rekke praktiske føremuner, men ei fast brygge som fell saumlaust inn mellom dei omkringliggande bryggene vil også ha ein stor nytteverdi. Vi tek omsyn til alle innspel og føringar kommunen måtte formidle kring dette, til dømes i høve til å minimere terrenginngrep.

Vi tykkjer PMU har handtert ulike omsyn på ein balansert og god måte i si handsaming av saka. Vi føreset at PMU har ei kvalifisert oppfatning av intensjonane i reguleringsplanen og at dette såleis også skulle gje det rette grunnlaget for eit slikt vedtak. Ved å legge inn gode og gjennomtenkte føresetnader i den vidare sakshandsaminga bør det vere mogeleg å sikre eit verdifullt tilskot til miljøet i Kvamsvågen slik ein har lagt opp til i reguleringsplanen.

Tilsvar inneheld også bileter, og desse ligg som vedlegg til dette saksframlegget.

VURDERING

I vedtak datert 19.06.2019 var vurderinga:

«PMU gir klagar medhald. Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme

PMU gir dispensasjon fra byggforbudet i 100 meterbeltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebryggje. Det blir og gitt dispensasjon for etablering av bygg som samsvarer med formålet. Det blir også gitt dispensasjon for flytting av parkeringsplass P7 i samsvar med søknad.

Tiltakshavar kan etablere kai og flytebrygge på nær 2 båtplasser med tilkomst. Det overskrider ikkje antal som ligg i plan innafor området SBH2 som er satt av til småbåthavn. Gbnr 141/67 som er sett av til fritids- og turisme har dårleg tilkomst frå land. Det vil være svært utfordrande å oppfylle krav til universell utforming utan å gi tilgang frå sjø. Det er bratt og smal vei som fører opp til parkeringsplass. Det er ein eigedom som treng adkomst frå sjø. Det komplimenterer aktivitet i området både med annen fritids- og turistvirksomheit og tilgang til friområdet.

Omsøkt tiltak ligg inneklemt i eit allerede utbygd område. Det forringer ikkje tilgang og ligg ikkje innanfor funksjonell strandsone.

Vi kan ikkje sjå at byggegrensa har ei praktisk betydning i byggeområdet. Dette rammer urettvis for dei som har tomt innanfor reguleringsplanen. Kommunedelplan er under rulling og her vil byggegrense bli satt i samsvar med byggeformål i plan. Dispensasjonen setter

ikkje planens formål til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også med omsyn til HMS.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

Klagen gjeld for dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst.

Administrasjonen har tidlegare vore negativ til å gje dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge og meiner det må skje som planendring. Dei same momenta viser Fylkesmannen til i sin klage. På bakgrunn av det meiner administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst, og at den delen av vedtak datert 19.06.2019 må gjerast om.

Den delen av vedtaket som gjeld dispensasjon for oppføring av fritidsbygg i samsvar med planføremålet og flytting av parkeringsplass er ikkje gjenstand for klage, og dispensasjonen som er gjeve i vedtak datert 19.06.2019 vert ståande med den grunngjevinga som går fram av vedtaket.

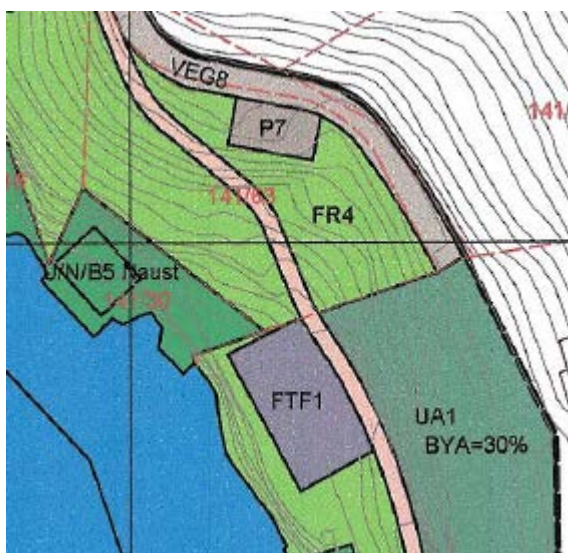
Reguleringsplan har gitt klare føringar på plassering og utnyttingsgrad for bygg til fritidsføremål, at det ikkje er regulert inn byggjegrense mot sjø i planen er ei mangel og feil i gjeldande reguleringsplan. Det har likevel klart vore intensjonen i reguleringsplanen at området regulert til fritids- og turistføremål kan byggast ut.

Administrasjonen var på synfaring på staden med Plan- og miljøutvalet og tiltakshavar i samband med handsaming av klage på vedtak den 19.06.2019.

Matrikkelkart og skråfoto i frå 2012 i frå vår kartbase i Gemini:



Gjeldande reguleringskart for reguleringsplan for Kvamsvågen. Omsøkte eigedom går fram av plankartet som FTF1. Parkeringsareal som skal flyttast går fram av kartet som P7:



Område mellom FTF1 og sjø er ulent og ikkje egna til etablering av parkeringsplass.

Vi syner til gangveg i bakkant av FTF1 som er godt etablert og vil vere naturleg tilkomstveg fram til badeplass og store fellesareal for ålmenta.

Ny plassering av parkeringsplass i søknad om dispensasjon datert 16.09.2018:



Gemini skråfoto i frå 2018:



Arealet sett av til parkering i gjeldande reguleringsplan er lite egna utan større tilpassingar og murar, dette vert best synleg ved synfaring på staden. Tiltakshavar har i søknad lagt dette arealet tett inntil ein eksisterande parkeringsplass som vist på bilete over.

Administrasjonen meiner dette er ei betre løysing enn den som er vedtatt i gjeldande reguleringsplan og syner til at man både får samla parkering og at den betre kan tilpassast eksisterande terreng på staden.

Lenke til innsyn:

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/3319

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense for oppføring av altan- gbnr 185/202 Isdal

Vedlegg:

Avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av altan - gbnr 185/202 Isdal
Klage på avslag - gbnr. 185_202 - sak 416_19
Klage på avslag - gbnr 185/202 Isdal
Uttale vedr klage - gbnr 185/202 Isdal
D1 Situasjonsplan
E1-E2 Tegninger
Q1-Følgebrev med kommentar nabomerknad
C3-Nabomerknad 185_179
Søknad tillatelse til tiltak_sign.B1-Dispensasjon
LNFE3-Tegning fasade skjerming
Kommentar nabomerknad 2
Merknad nabo 2
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal
Klage på tilbygg - gbnr 185/202 Isdal - sak 18/3319 og 18/308

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 26.07.19 om avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 for oppføring av altan nærare nabogrensa enn 4 meter 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.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev klagar medhald må det samstundes gjevast dispensasjon frå regulert byggegrense i reguleringsplan og løyve til tiltak.

Det er bedt om synfaring i klagen.

Saksopplysningar

Eigedom: 185/202

Adresse: Litlevika 24

Tiltakshavar/eigar: Emil Gundersen

Klagar: Kålås Bygg As på vegne av tiltakshavar

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til etablering av altan på eigedom gbnr. 185/202. Omsøkt altan er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 11 m²

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av altan. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 i vedtak datert 26.07.19.

Det er motteke førebels klage på vedtaket av tiltakshavar den 08.08.19. Klagen er supplert av Kålås Bygg AS den 20.08.19. Klagen er rettidig.

Det ligg føre kommentart til klagen frå nabo på eigedom gbnr. 185/179 motteke 29.08.19.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Felt H Knarvik/planid.: 1263-19810505 er definert som bustadføre mål (tomt 34).

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er maks 0,25 av arealet på tomten, jf. førese gna til planen § 7.

Kart/Foto



Klage

I klagen er det vist til følgjande:

(...)Vår vurdering er at sosiale forhold må tillegast vekt i vurderinga, noko kommunen ikkje har gjort i sitt vedtak. Det føl av både statlege, regionale og kommunale planar at det er eit mål å la folk bu lengst mogleg i eigen bustad – skal ein nå det målet krev det tilpassing av bygningsmassen for å få det til.

Det er omtalt i stortingsmelding «Meld. St. 15 (2017-2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre» at nettopp dette er eit samfunns mål. I kapitel 4.3.1 er det også omtalt eit program som tar sikte på nettopp det å få folk til å tilpassa eigen bustad i forkant av alderdomen slik at dei kan bu der lengst mogleg– det er nettopp det ein forsøker å gjere i dette tilfelle og me meiner difor at det må

vektleggjast tungt i positiv retning for tiltakshavar.

Vår vurdering er fortsatt at tiltaket ikkje medfører meir sjenanse en pårekneleg i eit tettbygd område og i alle fall ikkje vurdert opp mot behovet og moglegheita for tilpassing av eigen bustad. Me oppmodar vidare om at det vert gjort ei befaring i samband med klagevurderinga slik at ein får ei reelt og riktig inntrykk av forholda på staden.(...)

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

Tilsvar

Kommentar til klagen frå nabo på gbnr. 185/179, datert 28.08.19:

(...) Vil først sei at no begynner det å bli ei helsemessig påkjenning at denne saka har pågått i snart 2år. Tiltakshavar har fått utsatt frister fleire ganger både i 2018 og no i 2019.

Vi opprettheldt vårt standpunkt og ber kommunen pålegge tiltakshavar å fjerne tilbygget. Sonen hans som er snekkar sette den opp på eit par dager og kan sikkert ta den ned like kjapt og utan kostnad for tiltakshavar.

Den er til sjenanse for oss, som tidlegare nevnt, ut frå spesielle og generelle hensyn. Viser til tidlegare brev frå oss bl.a. vårt brev av 20.januar 2018, ref 18/308.

I tidlegare søknad om dispensasjon datert 01.10.18 frå tiltakshaver og Kålås bygg blir det sagt at altanen ikkje er oppført med tanke på opphaldsareal. Det er feilaktig, då den er møblert med stolar og bord, og tatt i bruk som opphaldsareal.

Dei skriv også 01.10.18, sitat : « tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mulig innsyn og vil naturleg nok stort sett nytta det mest skjerna uteareale « . Han er altså opptatt av eiga skjerming men skal fråta oss det ??

Vår erfaring er også at tiltakshavar tek seg til rette, som å bygge for nær nabogrense to ganger.

Og andre tilhøve som ikkje har med denne saka å gjere , som å hogge trer på vår eigedom etter at vi stansa han og ga utrykkelig bekjed, og han har planta høg hekk i frisktsona vår.

I siste brev frå tiltakshavar blir det nemnt st.meld 15 og at det er eit mål å få folk til å bu lengst mulig i eigen bustad, og viser til bygningsmessig tilpasning for å få dette til. Dette handler jo om innvedige tilpasning for personar med bevegelsesvanskar og har INGENTING å gjere med altan i eit hjørne av ein stor einebolig for vask av vindu o.l. Dette hjøra er jo eit av dei lettaste å komme til når det gjeld denne einebustaden.

At Knarvik er eit tettbygd strøk er heilt irrelevant. Nokon vel leilighet i blokk eller tun, vi har bygd einebustad i utkanten av Knarvik og det har heilt andre kvalitetar som vi vil behalda.(...)

For kommentar i heilskap vert det vist til vedlegg til saka.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Nabomerknad

Begge bustadane og utsiktssone har tilnærma lik orientering. Tiltakshavar har justert tiltaket og vil sette opp levegg for å skjerme nabo mot innsyn.

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 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.

Altan er ført opp som tilbygg til eksisterande bustad på eigedom gbnr. 185/202



Avstand frå altan til felles grense mot gbnr. 185/179 er opplyst til 2 meter. Nabo har i gjentatte skriv til kommunen i denne sak og i sak 18/309 gjeve uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme inn på eigedom. Som følgje av at altan er tilbygg til bustaden vert avstandskrav til nabogrense 4 meter jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og frå plan- og bygningslova § 29-4 minsteavstand frå byggverk til nabogrense på 4 meter.

Hovudomsyna bak bestemmelsen i pbl § 29-4 er å hindra brannspreiing til andre bygg, samt å ivareta behovet for luft og lys mellom byggverk, ivareta utsyn og å hindra

innsyn.

Nabo har i sin merknad gjeve klart uttrykk for at ein ikkje ønskjer tiltak so nærme si grense.

Altanen er samanbygd med bustaden på eigedomen og skal soleis ha ein minste avstand til nabogrense på 4 meter.

Eigedom gbnr. 185/202 har frå før, i same fasade, etablert terrasse som kan la seg utvida utan at nabo vert sjenert og i samsvar med pbl § 29-4.

Søklar grunngjev søknad om dispensasjon i høve pbl. § 29-4 med behov for å komme til for å vedlikehalde fasaden, takrenne mv. Dette er sosiale omsyn som ikkje vert vektlagt i kommunen si vurdering av saka.

Omsynet det vert søkt om dispensasjon frå skal i tillegg til å vere med for å hindre brannsmitte mellom lave bygg også gje rom for lys og luft mellom byggverka og skape noko avstand mellom byggverk for å redusere innsyn mellom naboar.

Altanen vil, slik administrasjonen ser det, ikkje ta noko utsikt frå nabo, men med omsyn til auka sjenanse ved etablering av altan so nærme eigedomsgrense så vil truleg tiltaket ha negativ verknad for nabo.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna regelen skal ivareta vert sett tilside som følgje av omsøkt tiltak.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon etter pbl. § 29-4 er det ikkje grunnlag for å handsama søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til tiltak.»

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Administrasjonen har i si vurdering vektlagt at heimelshavar har moglegheit til å utvide eksisterande altan utan å komme i konflikt med plan- og bygningslova § 29-4, vidare er det vektlagt at nabo klart er i mot plassering av altan slik som omsøkt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen eller kommentar til denne er komt fram nye moment som tilseier ei anna vurdering av saka.

Sosiale, personleg og menneskelege omsyn vert normalt ikkje tillagt avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygninglova jf. Ot.prp 32 (2007-2008) kap. 6.19.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette avstandsregelen i pbl. § 29-4 tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

Med bakgrunn i vurderinga over rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [18/3319](#)

Fra: Torill Nesse Kvamme <tkvamm2@online.no>
Sendt: mandag 26. november 2018 20.44
Til: Postmottak Lindås
Kopi: Tone Margrethe Bærland Furustøl
Emne: [BULK] Byggesak - klage tilbygg gnr 185 bnr 202 - sak 18/3319 og 18/308

Til Byggesaksavd.

Vi har den 19.nov.d.å. mottatt nytt nabovarsel i denne saka frå Kålås Bygg. Nabovarsel er datert 13.nov og postgang gjer at vi mottok det den 19.nov.

Vil informere om at Den 23.nov sende vi brev til Kålås Bygg og Byggesaksavd i Lindås Kommune, der vi opprettheldt vår klage.

Mvh
eigar av gnr 185/179

Torill Nesse Kvamme
Litlevika 26,5914 Isdalstø
tkvamm2@online.no

Torill Nesse Kvamme
tkvamm2@online.no

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/69

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust

Vedlegg:

Klage på avslag søknad om dispensasjon - gbnr 106/6 Fanebust
Vurdering av våningshus, underskrevet brev
Avslag på søknad om frådeling av bustad nr. 2 - gbnr 106/6 Fanebust
Løyve etter jordlova til oppretting av ny grunneigedom på gbnr 106/6 Fanebust
Søknad deling_sign.DispensasjonKART-LINDÅS-106-6D2-Kart med grenselinjer og avstand
Fråsegn til søknad om dispensasjon frå LNF-føremål til frådeling av ny grunneigedom - Gbnr 106/6 Fanebust
Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF føremålet - Frådeling - Fonnebostvegen 168 - gbnr 106/6 Fanebust
Uttale frå planavdelinga - gbnr. 106/6 Fanebust
Uttale - Lindås - gbnr 106/6 Fanebust - frådeling av grunneigedom - dispensasjon
Kartutsnitt KPA gbnr 106_6Kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 106_6

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 datert 30.04.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

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 følge, 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.

Det er gjeve løyve til frådelling etter jordlova §§ 9 og 12 jf. vår sak 16/696 i administrativt vedtak saksnr. 158/19 datert 12.03.19, sjå vedlegg. Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje kan ein samstundes gje løyve til frådelling av omsøkt parsell.

Saksopplysningar

Eigedom: 106/6

Adresse: Fonnebostvegen 168

Tiltakshavar/eigar: Lars Arne Kolås

Klagar: Kålås Bygg AS på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel i samband med søknad om frådelling av bustad nr. 2 på eigedomen. Storleik på omsøkt parsell er i søknad opplys til om lag 1100 m².

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 30.04.19, då det ikkje vart gjeve dispensasjon vart det bedt om avklaring frå søkjar på om ein ønskte å trekke søknad om frådelling.

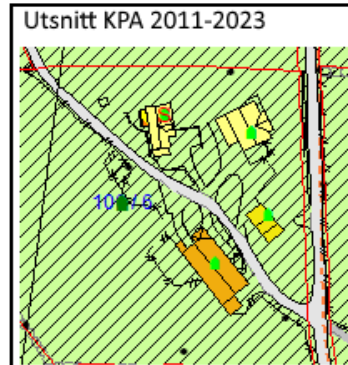
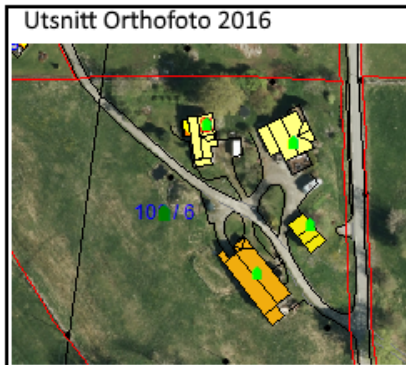
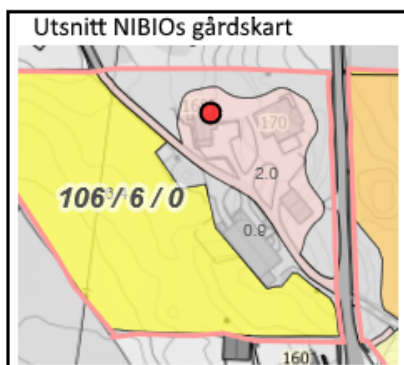
Klagar bad i e-post datert 23.05.19 om utvida frist til å komme med klage på vedtaket. Det vart i vårt brev datert 24.05.19 gjeve utvida klagefrist til 22.07.19.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS den 12.07.19. Klagen er rettidig.

Planstatus

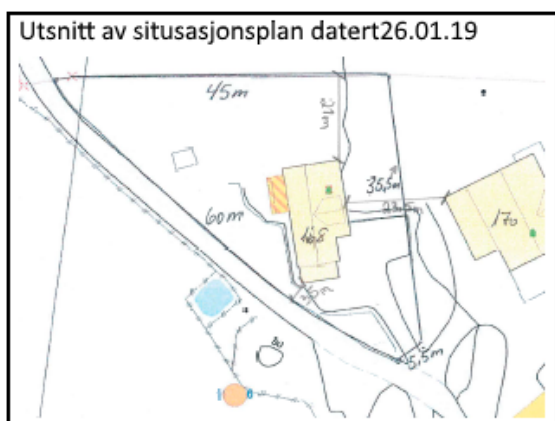
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som LNF-føremål med omsynssone landbruk.

Kart/Foto



Det aktuelle arealet er i NIBIOs gårdskart definert som anna marksslag og bygd.

Sum areal eigedom gbnr. 106/6 er i NIBIO oppgjeve til om lag 399,7 dekar.



Klage

Klagar har i skriv datert 12.07.19 komt med følgjande klage på avslag gjeve i vedtak datert 30.04.19:

(...)Klage på avslag søknad om dispensasjon - gbnr. 106/6 - sak 132/9

Me viser til dykkar avslag datert 30/04-2019 og klagar med dette på vegne av

tiltakshavar. Det er fleire moment me meiner må vurderast på nytt og på anna måte en det som er gjort. Det er også gjort ei nærare vurdering av våningshuset som står på eigedomen av arkitekt med særskilt kompetanse på området. Arkitektkontoret Utmark er ein del av Gamle 3 Hus AS som har spesialisert seg på gamle og verneverdige bygg.

Hordaland Fylkeskommune ber om ytterlegare informasjon og vurdering i sin uttalte, dette er no gjort og vurdering ligg ved klagen.

I vurderinga til sivilarkitekt Helge Furnes Samuelsen frå arkitektkontoret Utmark er det gjort ei vurdering av realiteter og beste alternativ for reell ivaretaking av bygningen. Det er to alternativ som framstår som reelle og det er enten flytting av huset, eller gjenbruk av deler av det i kombinasjon med tilbygg av ny del. Ein kan sjølv sagt sei at ideelt sett skal bygningen ivaretaast der den står og slik den er, men dette veit vi av erfaring at som regel medfører at bygningen vert ståande til forfall og over tid «forsvinn» - vår vurdering, som og er støtta av sivilarkitekt i Utmark, er at det beste for ein reell ivaretaking er eit av dei to alternativa som skissert over og i vedlagte skriv frå Utmark Arkitektur.

Fylkesmannen i Vestland dette i sin uttale:

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden.

Frådelinga vil føre til at ein fritt omsetjelege bustad vil liggje i tunet landbrukseigedomen med både våningshus og driftsbygning tett opptil. Tilkomstvegen skal også gå igjennom tunet. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Jorda vert i dag pakta bort. Fylkesmannen meiner dette er forhold som kan endre seg.

Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Dette er ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukka at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit ny kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein resurs for garden. Vi viser elles til at det er i kommuneplanen ein skal ta stilling til kvar ein skal opne for bustader. I dette tilfellet er det kort veg til bustadområde på Lindås

Planavdelinga i Lindås Kommune peikar i grove trekk kun på arealformålet og moglegheita for konflikt mellom bustad og landbruk i framtida.

Her vil vi først og fremst visa til at lokal fagmyndighet ved landbrukssjef i Lindås Kommune har gjort ei vurdering som me meiner må tillegast betydeleg vekt. Dette er ei lokal myndighet med god kjennskap til lokale forhold som her har gitt løyve etter jordlova i sak 19/696, med vurderingar som me oppsummerar her i stikkords form. Sjå vedtak vedlagt her for komplette vurderingar.

- Landbrukssjefen vurdere at det ikkje er naudsynt med 2 bustader på garden i

framtida.

- Kulturlandskap vert ikkje råka.

- Vegen mellom våningshuset og driftsbygningen vert i dag lovleg nytta av to andre

bustadeigedomar – det er difor ein viss driftsulempe med trafikk gjennom tunet i dag og ei frådeling vil kun marginalt bidra til ytterlegare ulemper – om ulempene aukar i det heile tatt.

- Driftsbygningen er brukande for sauehald eller hest. Storfehald krev stor ombygging til lausdrift og er lite realistisk. Det er ikkje planar om eiga drift att på eigedomen i overskueleg framtid. Isåfall i hobbymålestokk med selskapsdyr.

Såleis vil truleg ikkje det vere driftsmessige ulemper i resten av driftsbygningen si levetid. Skulle det bli aktuelt med ny driftsbygning kan det vere meir fornuftig å plassere den nærare beitenene på garden.

Grunneigar ynskjer sjølv sagt å fortsatt bu på garden slik han alltid har gjort og ynskjer å dele frå huset som er nummer 2 på garden for sjølv kunne bu der mens ein yngre generasjon flyttar inn i hovudhuset som då står att på garden. Sjølv om han og kona har mange år att, føler dei at tida er inne for at ein ny generasjon skal få overta garden og syta for naudsynt vedlikehald og oppfølging, og sjølv få vurderer om dei ynskjer å etablere ny drifta og kva form den skal ha.

Dagens eigar er redd for at garden og bygningar forfell over tid og at ny drift ikkje er realistisk å få til dersom ein må vente til det er naturlege årsaker til overtaking. Det er få som ynskjer å investere i noko dei ikkje eig og om garden med bustad vert delt frå og garden overført til neste generasjon, vil ein på sikt kunna få aktiv gardsdrift i ein ny

generasjon. Me har tru på at landbruksmynde i Vestland fylke ynskjer at det skal vere mogleg med ny drift på gardsbruka slik at ikkje landskapet gror att og bygdene dør ut. Slik me ser det, er uttalen av ein slik art at den reelle konsekvensen er at fylket heller legg opp til nedlagte gardsbruk enn aktivt landbruk i Nordhordland. 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 igjen til Landbrukssjefen sitt vedtak med tilhøyrande vurderingar i sak 19/696 datert 12.03.2019

Ein peikar samstundes på at det er fleire frittliggjande bustader som er delt frå i same området. Alle desse husa ligg med gardsdrift på «alle kantar», så vidt oss bekjent har det aldri vore registert konflikhtar omkring lukt og støy rundt gardsbruka / einebustadane som ligg i desse områda og me ser ikkje kvifor det skulle bli det i framtida heller. Det er nok av moglegheiter for busetjing andre stader for dei som ikkje ynskjer å bu i sentrumsnære områder utan berøring med landbruket på «landsbygda».

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 rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene». Fanebust må utan tvil kunna seiast å passa inn i begrepet «bygdene». Ei frådeling av tomte som søkt om vil bidra til at ein ny familie kan etablere seg i krinsen samstundes som kulturlandskapet og garden vert ivareteke og ein opprettheldt moglegheita for framtidig ny landbruksdrift på garden. Ei frådelinga vil difor vera i tråd med kommunen sin overordna plan slik me ser det, og vil faktisk bidra til å ivareta dei hensyn som ligg bak bestemmelsen.

Oppsummering

STV har uttalt at avkjøring er ivareteke, det same er rettar og moglegheit for tilkopling til anna nødvendig infrastruktur. Bygningen på eigedomen vert best ivareteke gjennom eit av dei to alternativa som sivilarkitekt Helg Furnes Samuelsen legg fram i si vurdering og tiltakshavar er innstilt på å gjennomføre dette.

Ei frådeling vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruket men snarare tvert i mot bidra til at ein får gjennomført generasjonsskifte før det er for seint slik at ein sikrar vidare ivaretakelse av eigedomen, på den måte sikrar ein og moglegheiter for etablering

av framtidig landbruksdrift på garden. Frådelinga vil medføra marginalt med ulemper for ei framtidig landbruksdrift, vegen gjennom tunet er i bruk av andre bustader pt. og om hus nr 2 tilhøyrrer garden eller er frådelt vil ikkje endra trafikktilhøva på denne vegen. Ei frådeling vil ikkje påverka kulturlandskap eller dyrka mark på nokon måte.

Vår vurdering er at fordelane er klart større en ulempene, og at hensynet bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett. Det bør kunna gjevast dispensasjon. (...)

Vurdering

Vedtaket det er klaga på gjeld søknad om frådeling av bustad nr. 2 frå eigedom gbnr. 106/6. I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«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 ramar, 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.

Det er søkt om frådelling av det opphavlege bustadhuset på garden. Av søknad går det fram at den ønska parsellen vil verte ein bustadparsell og det er planar om å rive eksisterande bustad og føre opp ny bustad på ønska parsell.

Den nye parsellen vil ha tilkomst gjennom gardstun på hovudbruket. Frådelt parsell ligg i nærleik til driftsbygning på hovudbruket. Det er i dag ikkje aktiv landbruksdrift på eigedomen, dei drivverdige areala er pakta vekk.

Plassering av den omsøkte parsellen med nærleik til eksisterande driftsbygning kan føre til konflikt knytt til lukt og støy frå eventuell gardsdrift. Ein ny parsell frådelt frå gbnr. 106/6 vil vere fritt omsetteleg.

Den omsøkte parsellen ligg på areal som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til LNF-føremål med omsynssone landbruk.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at den nye parsellen har tilkomst gjennom gardstunet på bruket, og vil ha kort avstand frå eksisterande driftsbygning. Ein ny parsell vil vere fritt omsetteleg. Vidare er det lagt vekt på at det ligg føre negativ

uttale frå Fylkesmannen i Vestland. Nærleik mellom omsøkt parsell og driftsbygning på gbnr. 106/6 kan skape driftsulemper dersom det i framtida vert aktiv drift på garden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt. Ein finn at omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt dispensasjon.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå LNF-føremålet til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr. 106/6.»

Vurdering av klagen

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine reglar inneber at det eitt særskild høve vert gjeve unntak frå reglar i lov, forskrift eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Ein dispensasjon frå plan endrar ikkje planen, men inneber at planen vert fråviken frå det tilhøve søknaden gjeld. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon, det skal heller ikkje vere kurrant å fråvike lov eller gjeldande plan utan at dette er grundig og fagleg grunngjeve. Vedtak etter jordlova er gjeve etter eigne vurderingskriterier og på sjølvstendig grunnlag, det at landbruksmynde har konkludert med at ein jordbruksfagleg kan gje vedtak om frådelling etter jordlova gjev ikkje direkte føringar for at ein etter plan- og bygningslova kjem fram til same konklusjon.

Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt ønskje om å vidareføre bruket til neste generasjon, dette er ein situasjon som vi ser oppstår hyppig og har merka særskild siste 2 åra.

Ønske om å vidareføre eigedom og samstundes sikre seg sjølv ein bustad er ikkje unikt for den aktuelle eigedomen og vil mogleg vere med på å skape presedens for andre liknande saker.

Med omsyn til det gamle våningshuset som står på parsellen som er søkt frådelt så er det per no ikkje søkt om tiltak knytt til dette, eventuelle tiltak på våningshuset vert vurdert ved søknad. Tiltakshavar/søkjar har vore grundige med omsyn til at ein har gjort undersøkingar knytt til bygget og korleis ein best kan ta vare på kvalitetar i dette og også for å ha lagt planar for å ivareta og vidareføre eldre byggeskikk.

Konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har komt fram nye moment i klagen som tilseier ei anna

vurdering i saka. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Alternativt vedtak:

Dersom Plan- og miljøutvalet vel å ta klagen til følgje, legg administrasjonen fram dette forslag til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet gjeve i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr.106/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1100 m² frå gbnr.106/6, løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 26.01.19, jf. pbl. § 29-4.
2. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
3. Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

Utvalet må sjølv gje grunngjeving for vedtaket dersom klagen vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [arkivsakid.: 19/69](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
094/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	19/670

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av garasje - gbnr 217/23 Romarheim

Vedlegg:

Klage vedk avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim
Klage på avslag på søknad om dispensasjon gbnr 217/23
Avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø - gbnr 217/23 Romarheim
Søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim
TeikningKartTeikningar og fotoInnspeil til søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim
Utsnitt KPA 2015 gbnr 217_23
Utsnitt orthofoto 2015 gbnr 217_23
BegrunnelseTilleggsdokumentasjon - gbnr 217/23 Romarheim
Ettersendt dokumentasjon vedk søknad om dispensasjon - gbnr 217/23 Romarheim

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 28.06.19 avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som

partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland og nabo til klagevurdering.

Dersom Plan- og miljøtuvalet tek klagen til følgje vil ein og måtte ta stilling til søknad om dispensasjon frå plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023.

Saksopplysningar

Eigedom: 217/23

Adresse: Romarheimsneset 62

Tiltakshavar/eigar: Valborg Kaurin Nilsen

Klagar: Advokat Frode Træland på vegne av tiltakshavar

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av garasje til fritidsbustad. Det er gjennom klage og søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel då eigedomen er for høgt utnytta og overskrid grad av utnytting opna for i område avsett til fritidsbustad.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 i vedtak datert 28.06.19.

Det er motteke førebelsklage på vedtaket av Advokat Frode Træland på vegne av tiltakshavar den 23.07.19, klagen er rettidig. Det vart gjeve endeleg utvida klagefrist til 23.08.19.

Supplering av klage er motteken 23.08.19.

Historikk

Det var i 2012 søkt om dispensasjon og løyve til etablering av carport/bod/vedskjul på eigedomen i forlenging av fritidsbustaden mot nord. Søknaden vart trekt av heimelshavar.

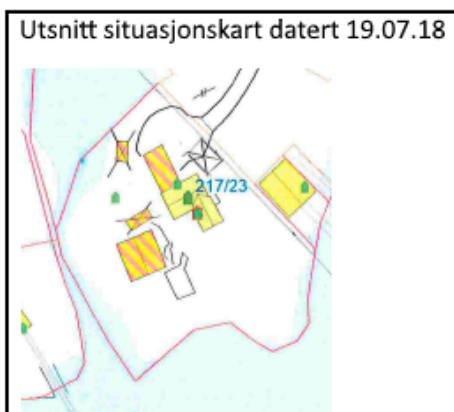
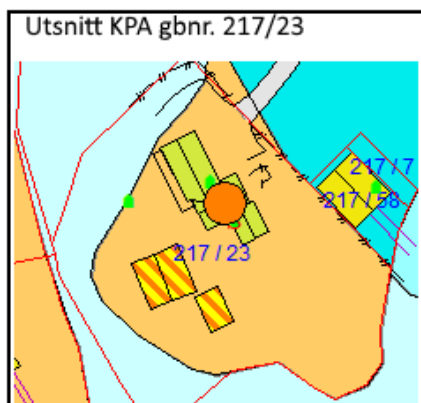
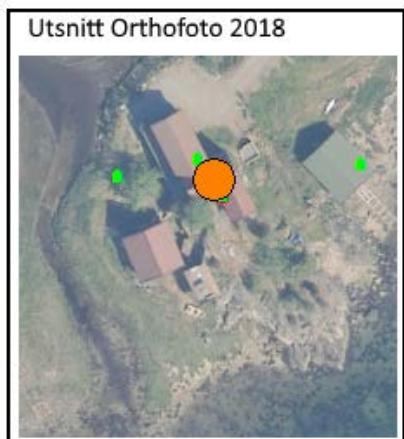
Planstatus

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

Det ligg eit generelt plankrav for desse områda, men det er opna opp for mindre tiltak så framt bygdareal (BYA) ikkje overstig 20%-BYA og samla bruksareal for bustad, garasje og uthus ikkje overstig 120 m².

Eigedomen overstig grad av utnytting for fritidseigedomar fastsett i gjeldande arealdel til kommuneplanen. Oppføring av garasje vil krevje at det vert søkt om og gjeve dispensasjon frå plankravet.

Kart/Foto



Klage

Førebels klage motteken 23.07.19:

«KLAGE -AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PBL § 1-8

BYGGEFORBUDET LANGS SJØ - OG SØKNAD OM DISPENSASJON FRA

PLANKRAVET I KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL § I-I -GNR 217/BNR23

ROMARHEIM

Det vises til vedtak datert 28/6 2019.

Vedtaket påklages. Det gjøres gjeldende at vilkårene for å dispensere er tilstede basert på de opplysningene som er gitt i søknaden. Slik garasjebygget er utformet og plassert på tomten vil den på ingen måte negativt påvirke almenhetens interesser.

Som anvist av kommunen søkes det også om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1-1. Imidlertid er søkerne av den oppfatning at dette ikke skulle være nødvendig fordi tiltaket ble etablert før det ble søknadsplikt for slike tiltak i strandsonen.

På grunn av ferieavviklingen trenger man tid for å fremsette detaljert klage/dispensasjonssøknad. Dette vil bli oversendt seinest innen 15/8 2019.»

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

Det vart i epost datert 15.08.19 bedt om ytterlegare utvida frist for supplering av klage til 23.08.19.

Supplering av klage motteken 23.08.19:

(...)Det vises ellers til tidligere brev der det også ble søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen sin arealdel §1-1.

Etter pbl § 19-2, 2 ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det gjøres gjeldende at kommunen har foretatt en uriktig vurdering av dette kriteriet.

Verken Fylkesmann etter Fylkeskommune har hatt innsigelser mot søknaden. Det er

heller ikke kommet noen relevante naboinnsigelser.

Dette er en bebygget eiendom. Dette tilsier en mer liberal anvendelse av dispensasjonsbestemmelsen enn dersom en eiendom er ubebygget.

I dette tilfellet gjelder søknaden et mindre garasjebygg som vil bli oppført nær den øvrige bebyggelse på eiendommen og skjult bak denne. Kommunen har ikke innsigelser mot terrengbehandling eller visuelle kvaliteter. Søkerne tilstreber ellers at den ubebygde del av eiendommen beholdes mest mulig som naturtomt.

Som del av begrunnelsen for avslaget skriver kommunen at: «Erfaring tilsier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk områder i strandsona dersom nærområder verker privatiserte og bebygde.» Dette generelle synspunkt har ikke relevans når det gjelder gnr 217, bnr 23. Valborg og Helge Kaurin Nilsen har bygget kjørevei fra Elvavegen frem til bnr 23. Denne veien har klart bedret tilgjengeligheten til badeplassen i Einevika. Siden denne veien ble bygget viser all erfaring at det er denne veien som nyttes som atkomst. Det er denne veien brukerne av strandsonen nytter til tross for at den går over privat bebygget eiendom.

Oppføring av denne garasjen vil ikke påvirke denne atkomsten negativt.

Det gjøres dessuten gjeldende at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Oppføring av garasjen gir ingen ulemper for naboer.

Garasje vil gi høyere funksjonalitet for eiendommen både når det gjelder lagring av løsøre og av- og pålessing.

I tillegg kommer de individuelle forhold i denne saken. Begge søkerne er over 70 år. Når det gjelder hjemmelshavers helse, vises til den fremlagte legeerklæring.

Etter Ot.prp m 32 (2007-2008) åpner dispensasjonsbestemmelsen for at i saker der det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan

slike hensyn tillegges vekt.

Garasje på eiendommen vil bedre søkeres mulighet for bruk av eiendommen, særlig i vinterhalvåret. Snømengden i Romarheim kan være ganske betydelig. En garasje vil klart lette transport til og fra eiendommen både når det gjelder hjemmelshaver selv og nødvendig bagasje. Den kan følgelig også bedre sikkerheten for hjemmelshaver, eksempelvis ved behov for transport ved akutt sykdom.

Søker vil ellers være tilgjengelig for et møte med administrasjonen hvis ønskelig. Det tas forbehold om nye anførsler.

Det bes om at vedtaket omgjøres til gunst for søkerne.(...)

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

Vurdering

I vedtaket det er klagd 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 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.

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.

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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er planlagt å føre opp ny garasje på eigedomen som ligg innanfor sone for byggeforbod langs sjø. Eigedomen er frå før bygd med fritidsbustad og naust med eit samla bruksareal på 175 m², jf. skriv datert 04.04.19.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for å føre opp garasje på eigedomen. Det er i søknad om dispensasjon lagt fram argumentasjon knytt til personlege tilhøve hjå heimelshavar. Det vert og argumentert for at plassering av garasjen ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet, vidare er det argumentert med at garasje ikkje vil vere noko hinder for ålmenta si tilkomst til strandline og strandareal.

Eigedom gbnr. 217/23 er ein etablert fritidseigedom bygd med fritidsbustad, naust og ein etablert støypt uteplass. Eigdommen ligg langs Romarheimsfjorden. Eigdommen framstår som særskild nedbygd.

Vi gjer merksam på at i tillegg til å vere i strid med byggeforbodet langs sjø så vil tiltak på eigedomen også krevje at det vert søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 då grenser for utnytting av fritidseigedomen er overskriden, jf. §§ 2.20 og 2.21.

Den omsøkte garasja vil føre til at eigedomen vert ytterlegare bebygd og byggepreget i strandsona vil auke.

Det at ein eigedom frå før er bebygd og privatisert so gjer ikkje dette noko rett til å ytterlegare privatisere. Erfaring tilseier at ålmenta vil vere mindre tilbøyeleg til å ta i bruk

områder i strandsona dersom nærområder verker privatiserte og bebygde. Når det, som her, ikkje er opplyst om nokre spesielle tilhøve ved eigedomen som gjev grunnlag for at dispensasjon kan gjevast kan vi ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsona vert sett vesentleg til side som følge av planlagd garasje på eigedomen. 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 etablering av garasje er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gjeve.»

For vedtak i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Det vert i klagen vist til Ot.prp 32 (2007-2008) her er det i klagen tatt eit utdrag frå kap. 6.19 som omhandlar plan- og bygningslova § 19-2, avsnittet det vises til er som følger:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Administrasjonen har i si vurdering vektlagt strandsonevernet og omsyna dette skal ivareta med omsyn til ålmenta si rett til fri ferdsel og den påverknaden ytterligere nedbygging i strandsona kan ha på bruken av området.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde grunnar til å sette stransonevernet tilside. Moment framsett i klagen kan gjere seg gjeldande på fleire eigedomar og er ikkje unike for akkurat denne eigedomen.

Eit vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova sine bestemmelsar inneber at det i eitt enkelt tilfelle vert gitt unntak frå bestemmelsar i lova, forskrifter eller planar som er vedtekne i medhald av lova. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal heller ikkje vera kurant å fråvika lov eller gjeldande planar.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klagen har kome nye opplysningar i saka som vil

endra kommunen si vurdering. Hovudargumentet i administrasjonen si vurdering er at planlagd garasje på eigedom gbnr. 217/23 vil vere med å auke den privatiserande effekten i strandsona. Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget gjer seg etter administrasjonen si vurdering framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Lenke til innsyn: [19/670](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
095/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	16/2472

Detaljplan Stølsmarka - Framlegg til 1. gongs handsaming - planID 1263 - 201607

Vedlegg:

SAK 039-19 Detaljplan Stølsmarka - 1GH - planID 1263-201607Innleveringsbrev Kommentarer til vedtak i PMU 160819DP Stølsmarka Planskildring 160819DP Stølsmarka Føresegn160819DP Stølsmarka Plankart 010819DP Stølsmarka Illustrasjonsplan og snitt 300719DP Stølsmarka Støyrapport 251017DP Stølsmarka Trafikkvurdering 041217DP Stølsmarka VA-Rammeplan Kart 041217DP Stølsmarka VA-Rammeplan Rapport 041217

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å leggje framlegg til reguleringsplan for Stølsmarka, planID 1263-201607, ut til høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

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

Saka skal ved fyrste gongs handsaming til avgjer i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Stølsmarka vert fremja av Ard Arealplan på vegne av tiltakshavar Nordhordland bibelsenter. Planområdet ligg i Alvermarka, er på om lag 16 da og omfattar

eigedom gnr 137 bnr 344, 693, 723 mfl. Det vart gjennomført oppstartsmøte 15.6.2016 og oppstart av planarbeidet vart varsla og annonsert 28.9.2016. Innan fristen 12.11.2016 kom det inn 6 innspel til saka.

Framlegget til plan vart fremja for planutvalet i sak 039/19, den 27.3.2019. Saka vart lagt fram for utvalet med framlegg til vedtak som inneheldt fleire vilkår om endring av framlegg til plan før den kunne leggjast ut på høyring. Utvalet valgte å sende heile saka i retur og ba om at framlegget måtte omarbeidast, tydeleggjerast og strammast opp. Fellesframlegget som vart samrøystes vedteke inneheldt 11 punkt.

Tilhøve til kommuneplan (overordna plan)

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



Tema 3 Attraktive nærmiljø

- Me vil ha gode, trygge og aktive nærmiljø som fremjar god helse
- Leggje til rette for møteplassar og uterom som sikrar fellesskap og sosialt samvær
- Leggje til rette for at bumilja har område der alle kan vere i aktivitet
- Leggje til rette for vidare utbygging av offentleg vass- og avlaupsanlegg

Tema 5 Klima og miljø

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

Tema 6 Livsmeistring og fellesskap

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

Kommunedelplan Knarvik - Alversund

I utgangspunktet gjev «Kommuneplanens arealdel» (KPA) ramme for bruk og utnytting av areal. For dette området gjeld «Kommunedelplan (KDP) for Knarvik-Alversund». Denne gjev ramme for utforming og gjennomføring.



Utsnitt KDP Knarvik – Alversund



Utsnitt revidert KDP Knarvik - Alversund

Arealbruksføremål og føresegn

Areala innan for planområde er lagt ut til føremåla bustad og næring. I framlegg til revidert KDP for Knarvik – Alversund er føremålet for arealbruk justert slik at hovudføremåla er offentleg og privat tenesteyting og busetnad og anlegg. Underføremål til bustenad og anlegg er uteopphaldsareal,

For revidert plan gjeld same ramme for utvikling som i eksisterande. Krav om detaljplan før ein kan gå i gang med tiltak.

Administrasjonen forutset vidare at saka kan reknast som kjent og gjev ikkje ein gjennomgang av heile planmateriale no, men saksframlegg frå 27.3.2019 ligg ved saka. Ein legg vekt på å gjere synleg dei endringane som er gjort i plandokumentet i høve til vedtaket i sak 039/19 og eventuelle tilhøve ein kan peike på som resultat av desse endringane.

Konsulent har saman med tiltakshavar arbeidd seg gjennom dei 11 punkta som vart lista opp av planutvalet. Lindås kommune (plan og bygg) har hatt eitt undervegs møte med konsulent og tiltakshavar der me gikk gjennom dei tihøva som skulle gjerast greie for eller endrast.

Tilhøve frå vedtak	Framlegg til løysing	Vurdering / merknad
Opning for å flytte barnehage til BKB3 takast ut av plandokumenta, føresegna endrast	Barnehage vert ikkje flytta til tidlegare BKB3 Plankartet endra og område for barnehage ligg i BHH	I tråd med vedtak, og gjev avklaring i høve til bruk og utnytting av eller i planområdet
Del av BKB3 som skal vere uteområda bør endra arealbruksføremål frå «kombinert busetnad og anlegg» til «grønstruktur» (til dømes friområde)	Arealet BKB3 er endra til føremålet BUT/Uteopphaldsareal Skal nyttast til uteareal for skulen Konsulent meiner BUT vert rett føremål med endringa	I tråd med vedtak Del av arealet er definert som uteopphaldsareal for skulen Gjeld i utgangspunktet ikkje for barnehagen
Krava om rekkjefølgje må innehalde krav til opparbeiding og	Krav om rekkjefølgje er satt inn i	I tråd med vedtak

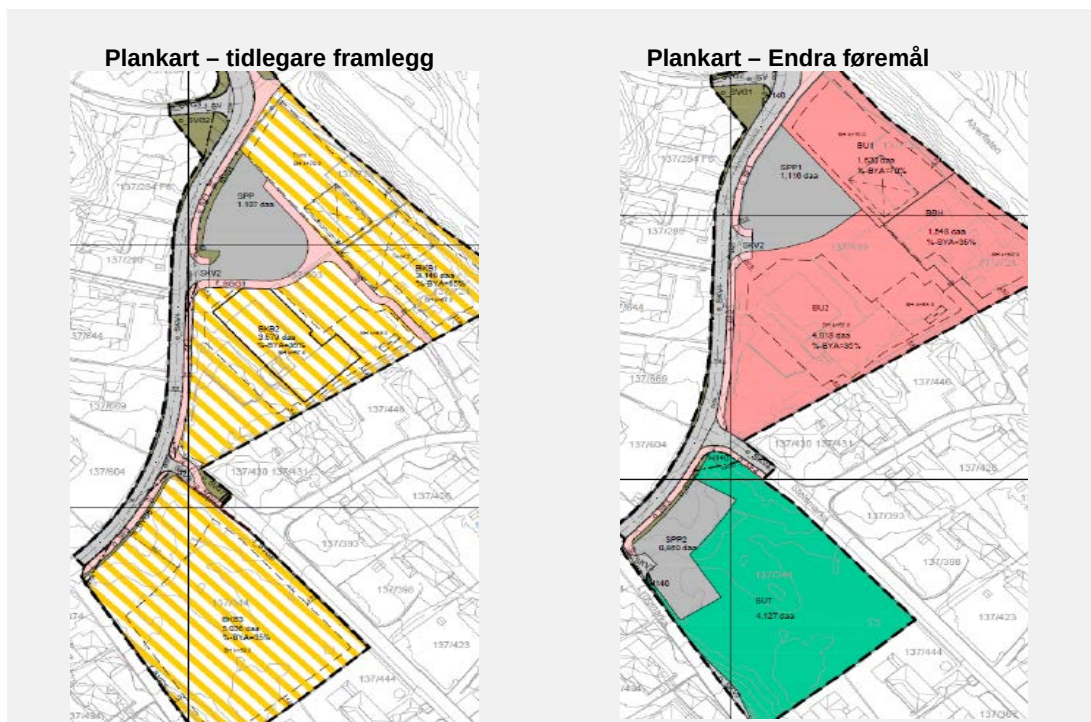
<i>ferdigstilling av nytt uteareal (BKB3) før det kan gjevast løyve til bruk av nye bygg/anlegg i planområdet (BKB1 og BKB2)</i>	føresegna § 3	
<i>Opparbeiding og ferdigstilling av uteområde på BKB3 må skildres i planen, men bør omsøkjast særskilt.</i>	Området BUT er omtalt i planskildringa pkt. 8.5 Føresegna §§ 3 og 5.3 I føresegna er det omtalt kva det kan leggjast til rette for	I tråd med vedtak
<i>Det skal ikkje vere parkeringsareal på BKB3</i>	Parkeringsareal leggjast til rette for oppmøt BUT I planskildringa er det omtalt kva endringa tydar for tiltaket Parkerings er dels flytta vekk frå skule og barnehage med betre tilrettelegging for mjuke trafikantar Me meiner løysningane i framlegget er betre for området	Det er lagt opp til parkering på del av tidlegare BKB3 Oppfattast og ikkje vere heilt i tråd med vedtak Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Trafikkanalyse ved innføring av planen, trafikkforhold internt i byggefelt og trafikkforhold frå kommunal veg ut/i kryss til Fv.565</i>	Trafikkanalyse er utarbeidd og ligg til grunn for løysingane	Det er utarbeidd ei trafikkvurdering som ligg ved saka
<i>Parkeringsbehov i høve til skulestorleik og type aktivitetar i forsamlingshuset.</i>	Behov for parkering er svart ut under pkt. 8.6. i planskildringa Tatt inn i føresegna § 6.5.1	Planskildringa omtaler tal op parkeringsplassar i høve til tal på ansatte og skuleborn Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Skildring av mulig forsamlingshus, storleik og bruk</i>	Omtalt under pkt. 3.2, 8.1 og 11 i planskildringa	Sjå særleg planskildring kap.11 Sjå eiga punkt under vurdering

Tilhøve frå vedtak	Framlegg til løysing	Vurdering / merknad
<i>Skildring av trafikktryggleik i overgang frå skuleområde til nytt uteområde og parkeringtilhøve</i>	Er omtalt under pkt. 8.5 i planskildringa Føresegna § 6.2.2	Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Skildring av storleik på uteområde i høve til elevtal</i>	Er omtalt under pkt. 8.5 i planskildringa	Sjå eiga punkt under vurdering
<i>Krava i Forskrift for Miljøretta helsevern for skule og barnehage må vera stetta i planen.</i>	For å kunne få drive skule er det ein føresetnad at skulen følgjer det som står i forskrifta Skulen har vidare fått godkjenning for inntil 196 elevar med uteområde ein har i dag	Skulen har naudsynt tillating etter krav i forskrift om miljøretta helsevern Sjå eiga punkt under vurdering

Endringar i planmaterialet

1. Plankart

1. Tidlegare føremål rundt skule, barnehage og grøntområdet som var regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (barnehage, undervisning, forsamlingslokale) har fått nytt føremål; undervisning, barnehage og uteoppholdsareal. Desse føremåla er i tråd med dagens bruk og skal unngå å skape usikkerheit om kva som er tenkt innanfor planområdet
2. Nordlege del av grøntområdet i sør er regulert til parkering i samsvar med intensjonen i planarbeidet. Innkøyring til dette parkeringsarealet er flytta frå Stølsmarka til Lyngmarka for å unngå konflikt mellom elevar som skal krysse Stølsmarka for å kome til grøntområdet
3. Krysset Stølsmarka/ Alvermarka er ikkje regulert stengt, ved at gangveg kryssar vegen, som tidlegare. Tidsavgrensa stenging av krysset i skuletida er sikra i føresegnene
4. Tidlegare gangveg, f_SGGT, ved skuleområdet i nord er teke ut, då det allereie er gangareal langs skuleområdet i dag. Dette tidlegare gangarealet er sikra innanfor BU1 og BU2 (areal for undervisning)



3. Føresegna

1. I § 3.1 er presisert meir kva som bør vere minstekravet for opparbeiding av BUT
2. I § 5.2.3 er det presisert at fleirbrukshallen innanfor BU1 kan nyttast til forsamlingslokale
3. I § 6.2.2: lagt til at det må gjerast trafikksikringstiltak innanfor o_SKV4 ifm. stenging av vegen
4. I § 6.5.1: lagt til eit maksimumskrav for parkering i barnehage, ikkje berre minimumskravet

3. Planskildring

5. Er skrive meir og forklarande i samandraget, kap. 1, om skulen sine spesielle tilhøve

6. Kap. 8 er oppdatert ift. det nye plankartet
7. Pkt. 8.1: er skrive meir utfyllande om planforslaget
8. Pkt. 8.4: oppdatert ift. nye arealføremål
9. Pkt. 8.6: årsverk til skulen er auka med 50 istadenfor 40 slik at det er rom for å utvide lærarstaben etter kvart som elevtalet aukar. Grunna mange elevar med spesialbehov, enn i ordinær offentleg skule, er det også trong for ein ekstra stor lærarstab på skulen. Det er også lagt inn eit maksimumskrav for parkering for barnehagen og ikkje berre eit minimumskrav slik som tidlegare
10. Kap. 11: skrive meir forklarande om prosjektet

Vurdering

Endring av arealbruksføremål

For heile området sett av til «Busetnad og anlegg» er det endra arealbruksføremål frå kombinert til offentleg eller privat tenesteyting overordna sett og tydeleggjort med underføremåla skule og barnehage. Grepet er må seiast å vere meir i tråd med eksisterande og forventa framtidig bruk. Slik sett vert planområdet meir tydeleg og avklart, noko som mellom anna planutvalet gav uttrykk for var ønskeleg. Heile område for bygg er gjort om til offentleg eller privat tenesteyting og det er for så vidt heilt i tråd med dei føringane som vart lagt til grunn både i oppstartsmøte og i varselet om oppstart av planarbeidet

«Forsamlingshus» - Bruk og funksjon

Lindås kommune har i samtale med tiltakshavar og konsulent bedt om ei særleg klargjering om bruken av nytt bygg i delområde BU1. Det er vidare formidla at det er eller kan vurderast ulikt, det å ha tilfeldig utleige av ulike skulebygg til ulike aktivitetar og det å etablere eller som her føre vidare ein bestemt og regelmessig bruk som vanlegvis ikkje ein finn i offentlege skulebygg.

Det er gjeve følgjande omtale i planskildringa si kapittel 11 knytt til bruk og funksjon av nytt bygg i delområde BU1:

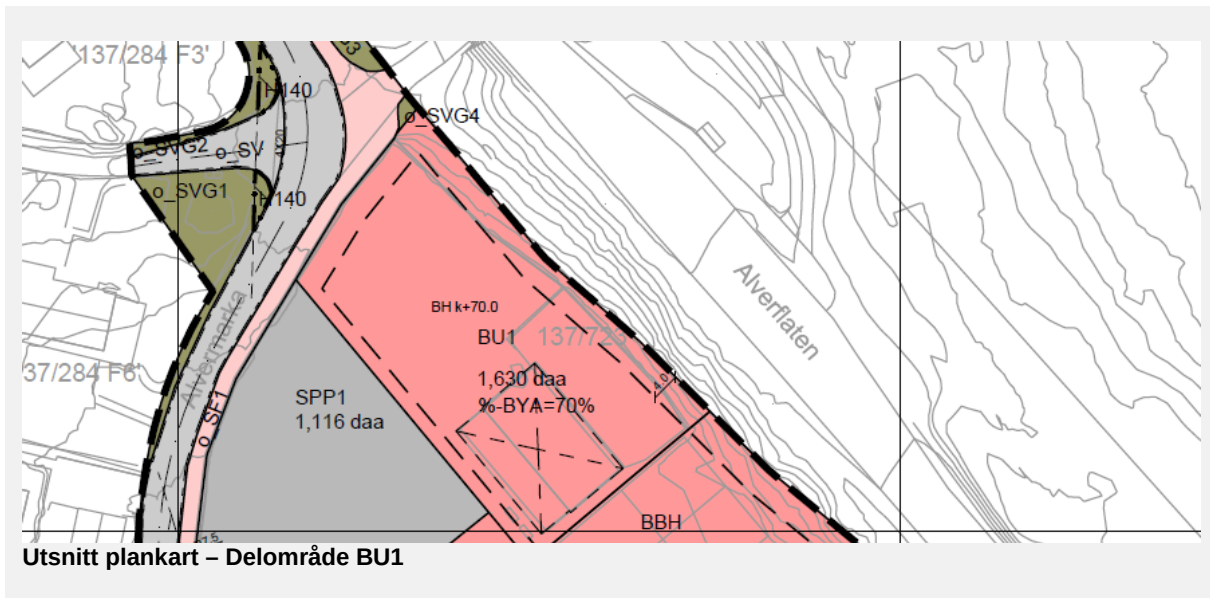
«Planforslaget legg til rette for å omstrukturere eksisterande aktivitet i bygga på Nordhordland Kristne Grunnskole i tillegg til at det vil leggjast til rette for eit nytt bygg nord i området innanfor BU1. Innanfor BU1 vil ein i planforslaget leggje til rette for ein ny fleirbrukshall.

Fleirbrukshallen vil då dekke dei same behova som tidlegare forsamlingslokale innanfor BU2 har gjort og gje skulen ei oppgradering for elevar, lærarar og andre tilsette. Fleirbrukshallen vil gje godkjend gymsal, garderobe og dusjanlegg, plass for storsamlingar i skulen, plass for foreldremøte, skulekjøkken/ kjøkken for valfaget kantine, foajé for bruk til eteplass og mingleplass for elevane.

Fleirbrukshallen vil også kunne nyttast til ulike arrangement og forsamlingslokale utanom skuletida. Det gamle forsamlingslokalet innanfor BU2 vil bli gjort om til klasserom som vil gje betre tilhøve for elevar og lærarar ved at ein kan få fleire/ større klasserom og grupperom, samt betre plass til kontor til lærarar og administrasjon.

Ein vil i planforslaget såleis ikkje legge opp til ny eller auka drift/ bruk av området, men gje eksisterande skule betre arbeidstilhøve og tilbod. Bruken/ aktiviteten i skulebygga vert berre gjort om på/ flytta på innanfor tilgjengeleg areal og ein vil få meir areal slik at tilhøva for elevar og tilsette vert betre.

Ein del av dagens parkering er også flytta sør i planområdet til SPP2. Dette vil vere positivt for trafikktryggleiken for borna på skulen og i barnehagen og minimere trafikken ved skule-bygningane. I sør innanfor BUT vert det lagt til rette for eit nytt stort ute- og leikeareal til skulen som vil gje skulen eit betre og større uteområde. Tanken er også at dette området kan nyttast av borna som bur i nærleiken utanom skuletida og vil vere eit positivt tiltak for heile nærområdet.»



Ut frå planskildringa ser ein at bruken av området har endra seg over tid. I fyrste omgang har bygningsmassen vore nytta som forsamlingshus og etter fleire års aktivitet vart det opna skule. Planavdelinga er ikkje kjend med utviklinga av bygningsmassen og godkjenning for bruk til skule. Reguleringa tek heller ikkje stilling til dette , men gjev ramma for framtidig bruk av planområdet.

Arealbruksføremålet er undervisning, men både planskildringa og føresegna (pkt. 5.2.3) gjev ramme for at bygning på området BU1 kan nyttast til ønskja føremål. Me har vidare i undervegs møte peika på at det kan vere meir reint tekniske tilhøve knytt til bruken «idrettshall» og «forsamlingshus» som kan vere ulike og må gjennomførast på fullnøyande vis.

Vidare kan ein ha med seg at på same måte som at det geografiske området for elevane som er knytt til skulen er mykje større enn ein vanleg skulekrins vil og deltakarane på samlingar kome frå eit relativt stort omland. At ein ønsjer å leggje til rette for samlingar i nye og moderne lokaler som ligg i tilknytning til den aktiviteten tiltakshavar elles driv er naturleg. Ein sambruk som betre utnyttar investeringa i nytt bygg gjennom året, men at dette vert å sjå på som sekundær bruk då det er undervisning som er hovudføremålet.

Uteopphaldsareal

Skulen driv i dag på dispensasjon i høve til storleik på uteopphaldsareal. Det førar med seg at skulekvardagen er delt på slik måte at elevane ikkje har felles friminutt. Ved kjøp av eigedom gnr 137 bnr 144 saman med regulering er føremålet både å få eit større uteområde og leggje til rette for eit meir variert innhald og mogleghet for bruk.

I høve til framlegg til plan som planutvalet hadde til handsaming i mars er no planføremålet endra frå kombinert føremål med mogleghet for bygging til i hovudsak område for uteopphald (BUT). Utnytting og bruk av området er omtalt i planskildringa (kap. 8.4 og 8.5) og føresegna § 5.3.1. Retningsgjevande for utforminga er tilhøyrande illustrasjonsplan der ein mellom anna

skal ta i vare eksisterande terreng og vegetasjon.

Ser ein reint på tekniske tilhøve og normtal vil ein etter regulering auke arealet for uteopphald, men vil framleis ikkje vere innan for normen når ein ser på tilhøvet mellom tilgjengeleg areal og ønska tal på elevar. No er normen for storleik og elevtal i endring og endra ramme er moglegvis på plass i løpet av hausten. Eit varsla hovudtrekk i endringa er at kravet til arealstorleik vil gå noko ned medan kravet til innhald, funksjon og kvalitet vert skjerpa.



Parkering – SPP1 og 2

Tilgjengeleg areal innan for planområdet er utan tvil begrensa. I ein balanse mellom tilkomst, utforming og tryggleik har ein levert eit framlegg til plan som dels er i strid med den rammeplanutvalet la i sitt vedtak, men som ein meiner betre legg til rette for den samla endringa og utnyttinga ein ønskjer for planområdet.

I planskilddinga kap. 8.6 og 8.7. er det gjort greie for dagens situasjon i høve til parkering og korleis ein ser føre seg at situasjonen kan vere etter gjennomføring av reguleringsplanen. Hovudårsaken til at ein har delt opp arealet for parkering er at det betrar tilhøve kring skulebygningne og tilkomsten til barnehagen i planområdet. Parkeringsplassen SPP1 ligg i direkte tilknytning til skuleplassen, medan SPP2 er lagt til eigedom gnr 137 bnr 144 med rom for hhv. 30 og 37 parkeringsplassar.

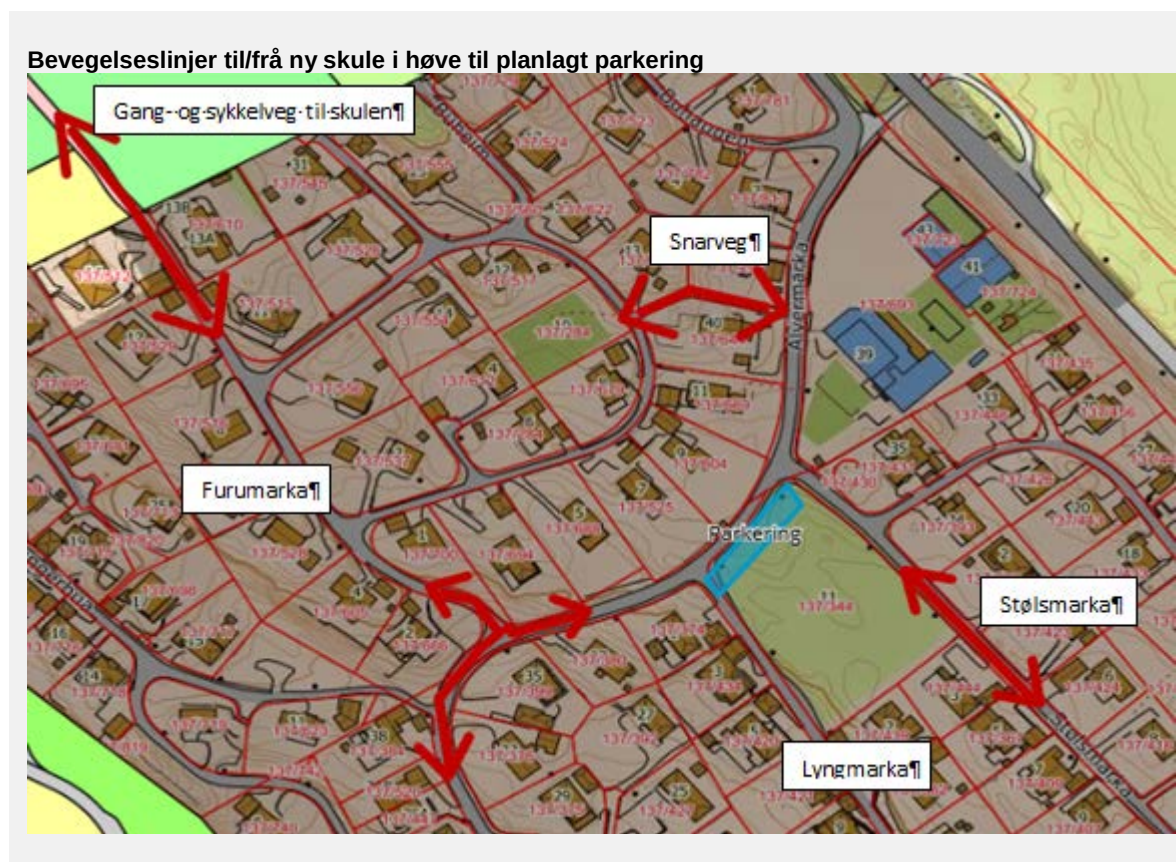
Ut frå dei areal som er tilgjengeleg og den opprekninga som er gjort i planskilddinga har ein vanskar med å sjå korleis skulen og barnehagen skal kunne ha parkeringsdekning på eiga grunn utan å ta i bruk noko areal på eigedom gnr 137 bnr 144.

Vurderinga her vil vere nær kritisk terskel i høve til gjennomføring av planen. Det er enten ikkje plass i det heile til all parkeringa ved ei utviding av eksisterande parkeringsplass eller utemiljøet kring skulebygningane vil ha svært begrensa kvalitet. Talet på parkeringsplassar er ikkje knytt til moglegheiten med bruken til forsamlingshus, men å utnytte rammen som ligg i godkjenninga for talet på elevar.

Når ein legg det maksimale talet på elevar til grunn vil ein som utgangspunkte leggje til grunn at framlegget til plan er ei foretrukken løysing. En må i denne samanheng peike på at reguleringa med påfølgjande ombygging eller endring av bruksmønster innan for planområdet vil krveje ei ny godkjenning mellom anna i høve til miljøretta helsevern. Ein vil tru det er sannsynleg, men ikkje automatikk i at det maksimale talet for elevar vert det same. Ein må forutsetje at høyringa i det minste kan gje ein peikepinn på dette.

Trafikktryggleik - Mjuke trafikantar til den nye skulen i Alversund

Lindås kommune har nett satt spaden i jorda for oppstart og bygging av ny skule i Alversund. Denne ligg ikkje langt unna dette planområdet. Utan tvil vil opninga av skulen føre med seg ein endring av bevegelsesmønster i området. Hovudtyngda som vil passere i eller gjennom dette planområdet er mjuke trafikantar. Det vil vel vere både gåande og syklande og i høve til alder er det naturleg overvekt av born på morgon og tidleg ettermiddag.



Trafikktrygging og framlegg til løysing

Den kommunale vegen «Alvermarka» går frå fylkeveg 565 og langt ned i bustadområdet. På vegen passerer den planområdet som ligg på ei flate der planlagt parkering ligg med vegane Stølsmarka og Lyngmarka på kvar si side. Vidare ned bakke og passerer vegen Furumarka som vil vere tilkomsten mot den nye skulen. Det er og ein snarveg frå Alvermarka til Buheim om lag på høgde med avkøyrsla til skulen.

Det er ofte vanskeleg å spå noko om eller skildre korleis borna vil bevege seg langs skulevegen, men ut frå plankart og slik ein oppfattar vegstrukturen (innkludert snarvegar) i Alvermarka er det mest sannsynleg at hovudtyngda kjem langs Støls- og Lyngmarka.

Vidare er tilkomsten til parkeringa (SPP2) flytta frå Stølsmarka til Lyngmarka då ein ønskjer at ferdsla mellom uteopphaldsområdet og skulegården vert mest mogleg skjerma. Det førar naturleg nok med seg fleire trafikkbevegelser inn og ut av vegen Lyngmarka. Sjølvve innkøyringa (SKV3) er trekt litt attende frå krysset slik at køyretøy kjem heilt inn/ut av parkeringa før dei vert ein del av trafikksituasjonen i krysset mellom vegane Lyngmarka og Alvermarka.

Ein registrerar vidare at vegen Alvermarka kjem i ein litt bratt bakke opp mot krysset med Lyngmarka. Sjølv om vegen framleis stig forbi krysset kan ein meine at krysset ligg på ein «topp» og slik sett kan opplevast uoversiktleg. Etter ei synfaring fekk ein ikkje ei kjensle av å vere utrygg, men det var og dagslys og ikkje snø eller regn.

Det kan moglegvis vere eit naturleg val og gjere synleg «oppmerksomhets-soner» slik ein har gjort ved Knarvik ungdomskule der kryssområde er heva og malt blå. Vegavdelinga uttaler atd et er eit prøveprosjekt. Viss ein konkluderar med at tiltak gjev positive erfaringar kan det takast vidare til andre stadar i kommunen.

Ulike faktorar for å velje mellom plasseringa av tilkomst, men ut frå den kunnskapen som ligg til grunn vil ein leggje mest vekt på at tilkomsten kjem vekk frå ferdsla mellom uteopphaldsarealet og skulen.

.....