



Tilleggsinnkalling av Formannskapet

Møtedato: 11.06.2018
Møtestad: Stordalen
Møtetid: 15:00 - 21:00

Eventuelle forfall må meldast til Anne Kristin Rafoss per tlf. 56166291, sms til 90898072 eller per epost til anne.kristin.rafoss@masfjorden.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Saksliste:

- 058/2018 Finansrapportering pr. 1.tertial 2018
- 059/2018 Prosjekt fiber til bygder i Masfjorden 2018 -2019
- 060/2018 Klage på godkjent reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Dragseidet

8. juni 2018

Karstein Totland
møteleiar

Anne Kristin Rafoss
sekretær

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen		18/424

Saknr	Utval	Type	Dato
058/2018	Formannskapet	PS	11.06.2018
	Kommunestyret	PS	

Finansrapportering pr. 1.tertial 2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Finansrapport pr. 30.4/1.tertial 2018 vert teken til vitring

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Finansrapportering jf. finansreglement vedteke av kommunestyret den 20.02.2017, sak 3/2017, pkt.

9. Rapportering

Rådmannen skal i samband med tertialrapportering per 30.04 og 31.08 utarbeide ein finansrapport til formannskapet og kommunestyret. I tillegg skal rådmannen i samband med årsavslutning leggje fram ein rapport til formannskapet og kommunestyret som viser utviklinga gjennom året og status ved utgangen av året.

- Rapportane skal innehalde ein omtale og vurdering av kommunen sin finansielle risiko.
- Rapportene skal innehalde ein nærmare omtale av korleis aktiva og passiva er samansett.
- Rapportane skal vise markedsverdien for aktiva, både samla og for kvar gruppe av ulike typar aktiva.
- Rapportane skal vise verdien for passiva, både samla og for kvar gruppe av ulike typar passiva. I tillegg skal rapportane opplyse om løpetida for passiva, og om verdien av lån som forfell og som må refinansierast innan 12 månader.
- Rapportane skal innehalde ein omtale av vesentlege marknadsendringar og endringar i kommunen sin finansielle risiko, og det skal gjevast ein vurdering av dette. I tillegg skal rapportane innehalde ein omtale av aktuelle marknadsrenter og kommunen sine eigne rentevilkår.
- Om det har oppstått avvik mellom krava i finansreglementet og den faktiske forvaltninga, skal dette takast med i rapportane.

Fakta

Starten av 2018 har vore igjennom ein turbulent periode i finansmarknaden med til dels stor

nedgang 1.kvarttal, men med betring i april – men ikkje nok til at ein kjem ut med negativ avkastning pr. 30.4., jf. oppstillinga under;

	31.12.2017	2018		
		Resultat	Marknadsverdi	Avkastning
Dnb Obligasjon 20	7 410 778,51	2 478,55	7 413 257,06	0,033 %
Holberg Kreditt	2 115 694,69	31 314,46	2 147 009,15	1,480 %
First Aksjer Norge	6 106 978,77	-232 084,07	5 874 894,70	-3,800 %
Holberg Global	2 265 705,71	-113 394,71	2 152 311,00	-5,005 %
Holberg Rurik	880 812,47	-20 102,91	860 709,56	-2,282 %
Spv Aksje	5 958 957,45	56 630,18	6 015 587,63	0,950 %
SUM	24 738 927,60	-275 158,50	24 463 769,10	-1,112 %

Med negativ avkastning 3 første mnd. og pluss i april jf. spesifisert pr. mnd i tabellen under;

	31.12.2017	2018						
		Resultat	Marknadsverdi	Avkastning	jan	feb	mar	apr
Dnb Obligasjon 20	7 410 778,51	2 478,55	7 413 257,06	0,033 %	-8 629,69	-11 112,23	10 494,77	11 725,70
Holberg Kreditt	2 115 694,69	31 314,46	2 147 009,15	1,480 %	19 562,11	-1 038,85	8 606,78	4 184,42
First Aksjer Norge	6 106 978,77	-232 084,07	5 874 894,70	-3,800 %	-35 525,07	-180 083,83	-235 644,89	219 169,72
Holberg Global	2 265 705,71	-113 394,71	2 152 311,00	-5,005 %	-56 271,98	-37 898,09	-70 508,59	51 283,95
Holberg Rurik	880 812,47	-20 102,91	860 709,56	-2,282 %	6 347,98	2 171,49	-36 462,38	7 840,00
Spv Aksje	5 958 957,45	56 630,18	6 015 587,63	0,950 %	0,00	-85 711,49	-202 356,03	344 697,70
SUM	24 738 927,60	-275 158,50	24 463 769,10	-1,112 %	-74 516,65	-313 673,00	-525 870,34	638 901,49

Oppdatert pr. utgangen av mai så er plasseringane opp i pluss, med om lag 0,9%.

Finansrapporteringa elles inneber lite nytt i høve framlegging av rekneskapen 2017, og viser i høve gjeld til 2017 rekneskapen, med flg. hovudtal; l

Total lånegjeld Masfjorden kommune 2017

Låneinstitusjon	Saldo 1/1	Nytt lån	Avdrag	Ekstraord. avdrag	Saldo 31/12	Renter
Husbanken	1 015 677,00		572 958,00		442 719,00	9 116,24
Komm.banken	54 916 460,00		4 159 520,00		50 756 940,00	893 426,00
KLP/komm.kred.	8 614 500,00	6 780 000,00	796 500,00		14 598 000,00	149 951,00
Husbanken startlån	6 564 199,00	500 000,00	653 779,00		6 410 420,00	106 065,80
Totalsum	71 110 836,00	7 280 000,00	6 182 757,00		72 208 079,00	1 158 559,04

Fordeling flytande rente og fastrente

Rentetype	Långiver	Saldo 31/12	Del av total lånegjeld
Flytande	Husbanken	442 719,00	0,61 %
	Komm.banken	42 252 740,00	58,52 %
	KLP/komm.kred.	7 818 000,00	10,83 %
	Husbanken startlån	6 410 420,00	8,88 %
Totalt Flytande		56 923 879,00	78,83 %
Fast 1-3 år	Komm.banken	8 504 200,00	11,78 %
	KLP/komm.kred.	6 780 000,00	21,17 %
Totalt Fast 1-3 år		15 284 200,00	21,17 %
Totalsum		72 208 079,00	100,00 %

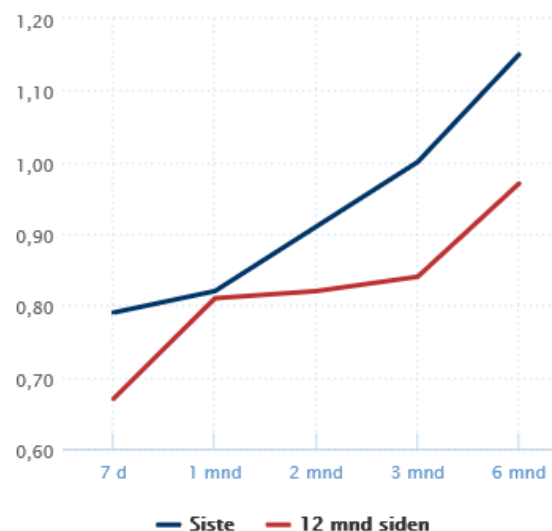
Langsiktig gjeld låg på knappe 35.000 pr. innbyggjar ved utgangen av 2017 (dvs. nedgang i 2017). KOSTRA gr. 6 Som Masfjorden er ein del av låg på nesten 92.000 pr innbyggjar (opp frå 84.000). Gjennomsnittskommunen ligg på litt i overkant av 62.000 (opp med ca. 5.000 pr. innbyggjar i 2017).

Rentenivået er framleis på eit lågt nivå, men har stege ein del første del av året, og med klare signal om at renta ville auke framover, men NIBOR viser ein nedgang frå april til dags dato

Nibor (3 og 6 måneder)

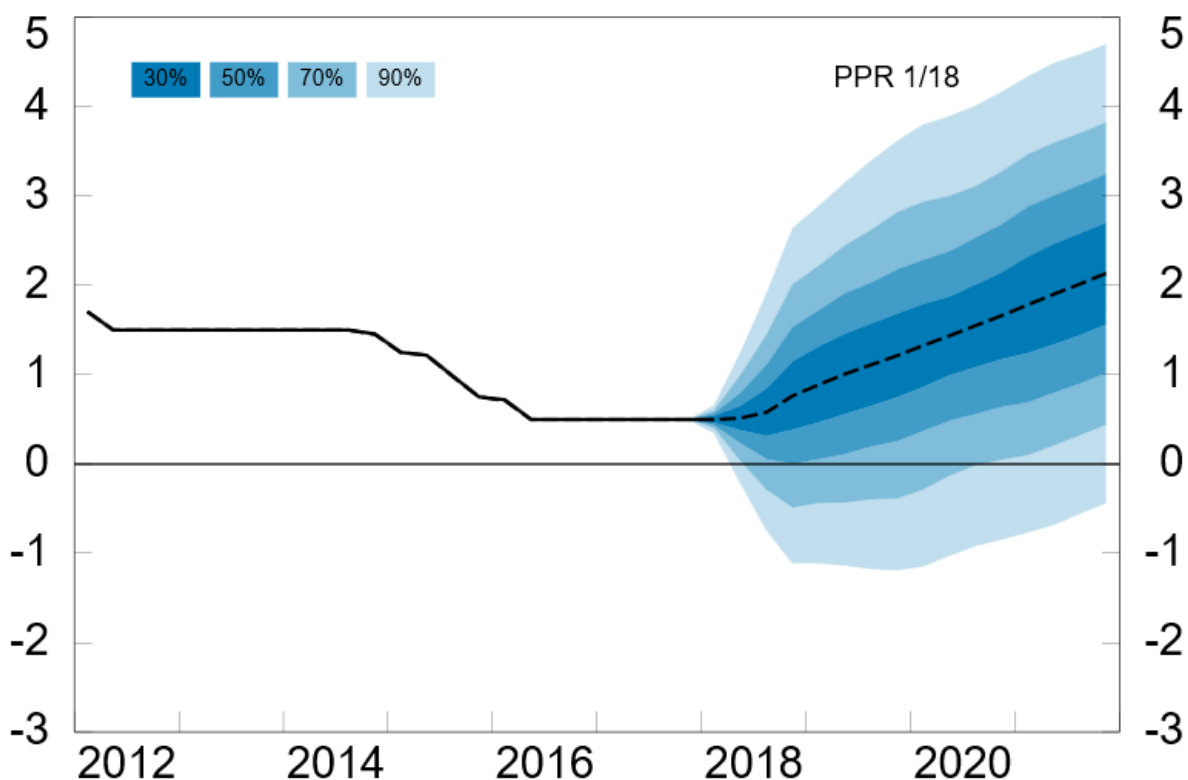


Nibor rentekurve



STYRINGSRENTEN DE SISTE ÅRENE OG ANSLAG FREMOVER

Figuren under viser styringsrenten i prosent siden 2010 og anslag fremover fra siste Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet. Figuren oppdateres samtidig med publisering av rapporten.



Vurdering

Det er normalt med til dels store svingingar i aksjemarknaden gjennom eit år. 2018 starta dårleg, med stor nedgang i jan.-mars, og pluss i april (og mai), medan 2017 vart eit særdeles godt år, og ein tåler litt svingingar, og satser på at dette året og går ut i pluss. Det skal lite til av uro rundt omkring i verden før ein får opp eller nedgang i verdien av plasseringane, og utfordring er å skape/ oppnå

meiravkastning utover ordinær bankinnskott. Ein har no hatt fleire år med god avkastning, og tenkjer ein må vurdere plasseringane opp i mot kapitalbehov til kommunen jf. investeringsplan/økonomiplan 2018-2021 og viser til orientering i samband med kommunestyremøte 3.mai. tiltak er førebels sett på vent.

Stresstest pr. 30.4.2018 er gjort ut i frå at grunnkapital/plassering er dekkja opp med fondsavsetjing, og at det er berre reinvestert kapital som ein ikkje har fondsmidlar til å dekke. Plasseringa utover bankinnskott er noko Masfjorden etter kvart har mange års erfaring med, og normalt har ein oppnådd eit resultat som har styrka kommunerekneskapen med mellom 1-2 mill.kr. årleg, og berre unntaksvis har vi hatt år med negativ avkastning. Faren for finansuro og negativ avkastning er til stades (slik som vi opplevde 1.kvartal 2018), men ein har større tru på meiravkastning utover bank og for noverande plasseringa – men det vert garantert svingingar.

Konklusjon

Tilrå at finansrapporteringa pr. 30.4.2018 vert teken til vitring.

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - N64, TI - &13	17/398

Saknr	Utval	Type	Dato
	Kommunestyret	PS	
059/2018	Formannskapet	PS	11.06.2018

Prosjekt fiber til bygder i Masfjorden 2018 -2019

32T

Journalposttittel

Tildelingsbrev - tilskot til breibands (L)(64306)

Dato

25.04.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune vedtek å byggja ut fiber til heimar innafor ei kostnadsramme på krone 11.483.739,- jf. tilbodet frå Telenor Norge AS gjeve i brev av 17.04.2018. Prosjektet vert finansiert med statleg tilskot og kommunale fondsmidlar, disposisjonsfond drift.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Formannskapet fekk i møte 24.april informasjon om gjennomført anbod på rest fiberutbygging, og forslag til avtale, frist for signering av kontrakt er 25. juni 2018. Formannskapet ba om at det vert framlagt ekstra sak for kommunestyret allereie til møte den 3.mai.

Fakta:

NKOM tildelte i brev av 3.oktober 2017 krone 6 millioner til vidare breibandsutbygging i Masfjorden. Bakgrunnen for søknaden var sak 020/17 i kommunestyret den 4. mai 2017, sjå vedlegg.

I denne saka gjorde kommunestyret følgjande vedtak:

Kommunestyret løyver inntil 25 % av tilskotsummen avgrensa til inntil kr 2 mill. Dette vert å innarbeide i årsbudsjettet og i økonomiplanen når eventuelt tilskot frå NKOM er tildelt.

Finansieringsdelen må såleis innarbeidast i økonomiplanen i budsjettssalderingssaka som er oppe den 3.mai, og konkret innarbeidast i 2019 driftsbudsjettet.

I saksutgreiinga til dette kommunestyret vart følgjande fakta lagt fram:

«Masfjorden kommune har i brev av 06.04.2017 fått tilsagn om midlar frå Hordaland fylkeskommune med krone 315.000,- til Rekneset og krone 266.000,- til Giljane/ Skjelsundet. Giljane/ Skjelsundet har ei kostnadsramme på krone 800.000,- og Rekneset ei kostnadsramme på krone 900.000,-. Tilskotet frå fylkeskommunen skal dekke 34 % av akkumulerte kostnader.

Avtalen med Telenor Norge AS og som skal byggjast ut i løpet av 2017 gjeld følgjande område:

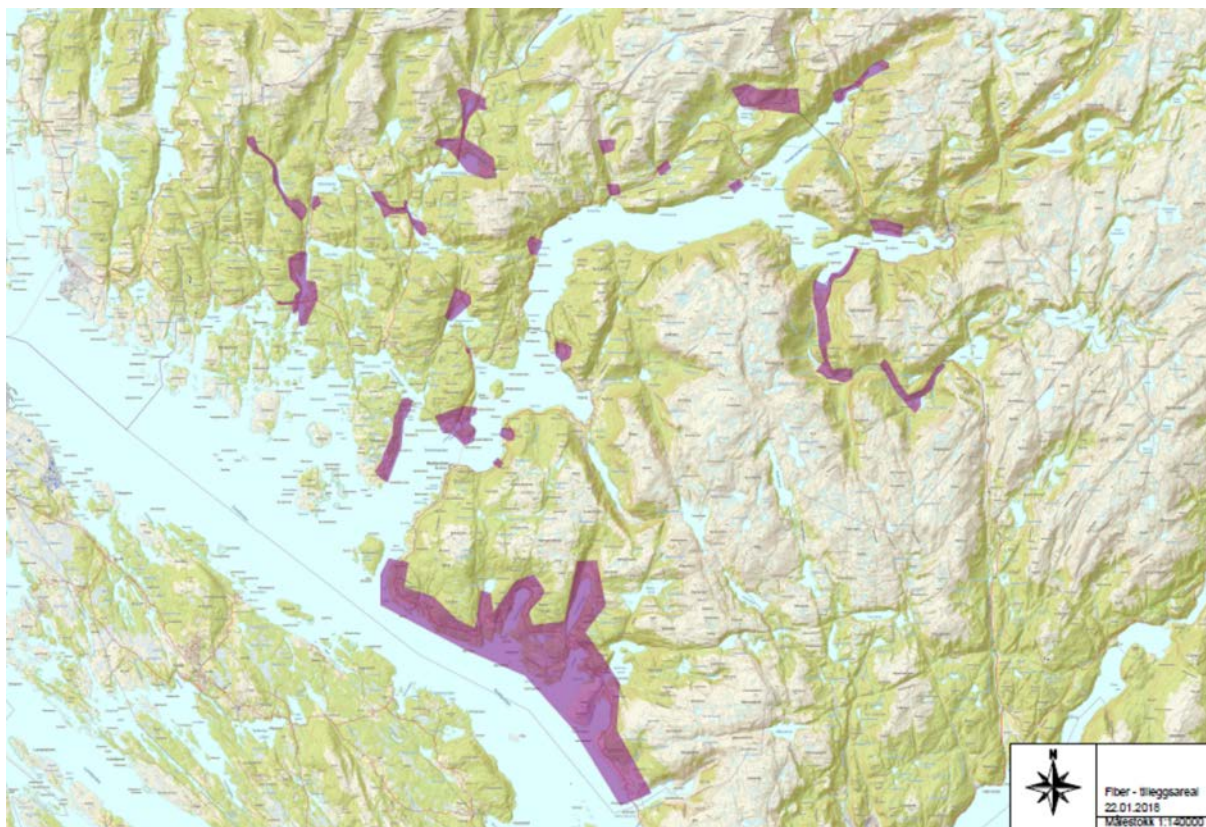
1) Sandnes/ Kvamme, 2) Matre, 3) Hosteland, 4) Haugsvær, 5) Solheim, 6) Sleire/ Frøyset, 7) Straumsvika og 8) Ytre Haugsdal/ Haugsdalsvågen. Det vert vist til kart på heimesida. I tillegg er det inngått to tilleggsavtalar til med Telenor, og det er dei to områda Rekneset og Andvik. Desse skal byggjast ut med fiber innan 15. juli 2018. Kontrakten med Telenor om å byggja ut Rekneset er på krone 900.000,-. Kontrakten med Telenor som gjeld området ved Andvik er på krone 1.000.000,-. «

I vinter vart det inngått kontrakt med Telenor for utbygging til Giljane/ Skjelsundet for krone 850.000,-. Denne utbygginga vil verta fullført i løpet av hausten 2018 om alt går etter planen.

Masfjorden kommune har vinteren 2018 hatt ute konkurranse for innhenting av tilbod på bygging av fiber til følgjande bygder og stadar i kommunen.

Område	Stadsnamn	Antal husstandar sjå rekneark
1	Kvamme – Kjekallen	
2	Duesund	
3	Areklett	
4	Ådnekvamme	
5	Mollandseid	
6	Risnes	
7	Tangedal	
8	Kjerdal	
9	Låveidet – Gunnarbu	
10	Bergsvik	
11	Fossdal	
12	Solhaug	
13	Eikemo	
14	Knappen	
15	Kalhovda	
16	Indre Hope	
17	Trodalen	
18	Indre Haugsdal	
19	Haukeland	
20	Kvamsdalen – Byrkjeland	

Det vert i tillegg vist til kart nedunder som viser områda.



Det var berre Telenor Norge AS som kom med tilbod innanfor fristen den 20.april. I tilbodet skriv dei at om kommunen går for full utbygging vil selskapet gje 1 million kroner i rabatt. Det betyr at anleggsbidraget for å fullføra heile utbygginga til alle desse 21 områda kjem på krone 11.483 .739. eks mva. Sjøve tilbodet med prising av delområder og gruppeområder er konfidensielt, og vil verta lagt fram i kommunestyret om ønskjeleg. Telenor skriv at dei vedstår seg tilbodet fram til og med 25.06.2018.

ITelenor Norge AS har delt opp utbygginga i gruppevise område, som reint utbyggingsmessig heng saman, slik at til dømes nr. 1 er eit område, og nr. 11,12,13 og 15 er eit anna område osv.

I tilbodet står dette oppført slik:

«Område 1 kan velges separat
Område 2,5 og 21 må velges samlet.
Område 3,6,7 og 8 må velges samlet.
Område 4 kan velges separat.
Område 10 kan velges separat.
Område 9 og 20 må velges samlet.

Område 11,12,13 og 15 må velges samlet.
Område 14,16,17,18 og 19 må velges samlet»

Vurdering

Dersom kommunestyret vedtek å gå for full utbygging til alle dei 21 delområda vil det medføra at så godt som alle bustader i Masfjorden kommune vil få tilbod om fullverdig breiband med fiber i løpet av 2019. Rabatten på krone 1 million medfører at grensekostnaden i breibandprosjektet i Masfjorden vert lågare enn det det elles hadde vorte, og gjer at det vert lettare å argumentere for full utbygging i heile kommunen.

I budsjettsalderingssaka 2018 er det innarbeidd finansiering av tiltak knytt til nkom tilskot tildelt 2016. Etter gjeldande vedtak kan kommunen bruke inntil 8 mill.kr (6 mill.kr. i statstilskot og eigenfinansieringsdel med 2 mill.kr). Førebels er ingen finansiering knytt til nkom tildeling 2017 innarbeid i økonomiplan eller budsjett.

Anleggsbidraget på til saman krone 11.483.739,- må finansierast i løpet av 2019, og den kommunale finansieringsdelen aukar i såfall kraftig, til 5,5 mill.kr.

Nkom tilskot 2017 er utbetalt, og ført til inntekt i 2017 rekneskapen. Full utbygging etter gjennomført anbod, som ein legg til grunn vil komme i 2019, vil svekke netto driftsresultat med 11,5 mill.kr i 2019.

Kommuneprp. 2019 vart framlagt 15.mai 2018, og ein håpte i forkant på at distriktsindeksen vart justert i tråd med høringsnotat, og at Masfjorden ville få tilført om lag 2,5 mill.kr. meir i årlege overføringa framover, og at desse midlane kunne ha vorte øyremerkt fibersatsinga, men dette skjedde ikkje, og utsett på ubestemt tid.

Kommunal finansieringsdel på 5,5 mill.kr. vert eit tøft løft for Masfjorden, dette kombinert med at det kjem utgifter til forventa kostnader/arbeid med realisering av Masfjordsambandet, samt at det garantert vil påføre kommunen ein del kostnader, både investering og drift i samband med kjøp av utseksjonert del i Fensfjordbygg, utover det som er lagt inn i økonomiplanen – og tidlegare rammesak, samt stor usikkerheit knytt til utvikling og inntekter frå eigedomsskatten i åra framover og driftsnivå jf. 2017. Det som gjer at ein vel å tilrå full utbygging er at ein ser for seg finansiering av prosjektet med meirinntekter konsesjonskraft 2018, med gode prisar i spot for årets 5 første månader og prissikring for resten av året, gjev samla ein gevinst utover budsjett på kommunen sin finansieringsdel fiberprosjektet, dvs. 5,5 mill.kr., og at ein sett av desse midlane i 2018 til fond, og bruker fond i 2019 til delfinansiering av fiberprosjektet.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunestyret gjennomfører full utbygging i samsvar med tilbodet gjeve frå Telenor Norge AS i tilbodsskjema/ brev av 17.04.2018.



Nasjonal
kommunikasjons-
myndighet



Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 MASFJORDNES

Vår ref.: 1702909-3 - 40

Vår dato: 3.10.2017

Dykkar ref.: Sveinung Toft

Dykkar dato: 3.5.2017

Saksbehandlar: Hanne Damsgaard

Tildelingsbrev- tilskot til breibandsutbygging 2017

Nasjonal kommunikasjonsmyndighet (Nkom) viser til dykkar søknad om tilskot.

Prosjektfakta

Følgjande prosjektfakta er registrert for dykkar søknad:

Søknadstittel: Søknad om tilskot til utbygging av breidband til bygder/grender i
Masfjorden kommune
Søkt støttebeløp: kr. 6 000 000, -
Søklar/prosjekteigar: Masfjord kommune
Søkjars kontaktperson: Sveinung Toft
Nkom - saksnummer: 1702909
RF - saksnummer: 2017-0071

Nkom ber om at desse opplysningane stadfestas eller endrast i akseptskjema som er lagd ved dette brevet.

Resultat etter handsaming av søknaden

Søknaden dykkar er handsama etter retningslinjer og evalueringskriterier for støtteordninga for breibandsutbygging. Søknaden er handsama av Hordaland fylkeskommune og Nkom. Det er fatta følgjande avgjerd:

Søknaden er innvilga med kr. 6 000 000,-



Frist for aksept av tilskotsbeløpet er **to veker** etter mottak av dette brevet. «Akseptskjema» (vedlegg 1) er lagd ved og må sendast attende til firmapost@nkom.no innan fristen og skal vere signert av ansvarleg leiar med nødvendig fullmakt.

Tilskotsmottakar

Tilskotsmottakar er den kommune/fylkeskommune som er oppgitt i søknaden som søker/prosjekteigar. Denne er ansvarleg for at tilskotet blir nytta i samsvar med opplysningane i søknaden og vilkåra i dette brevet. Dette gjeld også om søkeren har søkt på vegne av fleire samarbeidspartnarar.

I prosjekt med fleire samarbeidspartnarar anbefalast det at partane, før aksept av tilskotet, inngår ei skriftleg avtale som klargjer roller og ansvar. Ei slik avtale vil vere eit internt forhold mellom samarbeidspartnarane. Nkom forholder seg kun til tilskotsmottakar.

Tilskotsmottakar skal leggje til rette for at kontrolltiltak som angitt i kapitlet «Kontrolltiltak» kan gjennomførast, og er ansvarleg for alle rapportar samt dialog med Nkom.

Føresetnad for utbetaling av tilskotet

Det er ein føresetnad for mottak av tilskotet at prosjektet, slik det er beskrive i søknaden og dei forpliktelsane som følgjer med, er akseptert av leiinga i kommunen/fylkeskommunen.

Det er ein føresetnad at prosjekt som mottek tilskot, gjennomførast i samsvar med lov¹- og forskrift² om offentlege anskaffelser.

Prosjektet skal lysast ut på offentlig anbod og anbodsprosessen skal vere åpen, ikkje - diskriminerande og basert på konkurranse. Nærare rettleiing om reglar for anbodsprosessen kan ein finne på:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/naringsliv/konkurransepolitikk/offentlige-anskaffelser-/id2511781/>

Tilskotsmottakar må publisere prosjektet på www.doffin.no. Anbudsutlysninga og kontrakt som teiknast med utbyggjar må vere i samsvar med levert søknad, og tilskotsordningas reglar i.h.t godkjenning frå EFTAs overvakingsorgan ESA (sjå vedlegg 2 «ESA - vedtaket»). Dette inneber mellom anna at utlysninga skal vere teknologinøytral, og ikkje anta ein bestemt type breibandstilknytning, for eksempel fiber. ESA - vedtaket skal vere eit vedlegg til kontrakten mellom tilskotsmottakar og utbyggjar.

¹ Lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser

² Forskrift 12. august 2016 nr. 974 om offentlige anskaffelser



Nkom betaler ut heile det omsøkte tilskotsbeløpet til tilskotsmottakar. Dersom anbudskonkurransen gjev som resultat at vald utbyggjar kan realisere prosjektet til lågare pris enn antatt i søknaden, skal overskytande del av tilskottet i utgangspunktet betalast tilbake.

Tilskotsmottakar utbetalar til utbyggjaren etter kvart som prosjektet utløyser kostnader. Tilskotsmottakar skal etablere rutinar for rapportering og økonomistyring av prosjektet som inkluderer eit eige prosjektrekneskap.

Gjennomføring av anbudsutlysning og kontrakt med utbyggjar må vere inngått innan eitt år berekna frå mottak av tilskotet.

Særskilde forpliktingar

Offentleg støtte til breibandutbygging forutset at det opnas for tilgang til nettet for fleire tenestetilbydarar (tredjepartsaktørar) som eventuelt ber om dette. Det er i utgangspunktet ikkje høve for utbyggjar å avslå ei slik anmodning, men omfang og utforming av tilgangsform kan variere og er nærmare omtala i ESAs vedtak kap.3.2.6 og 3.2.7.

Tilskotsmottakar skal opplyse om denne forpliktinga ved anbudsutlysninga og i kontrakten som inngås med utbyggjar. Nkom vil kunne bistå partane med rettleiing om desse pliktene dersom naudsynt.

Rapportering

Når utbyggjar har fullført kontrakten for prosjektet skal tilskotsmottakar melde frå til Nkom at prosjektet er ferdig. Meldinga skal følgjast av ein rapport med følgjande informasjon:

- Kor mange husstandar som har fått ny, eller forbetra breibandsdekning
- Kva for ein teknisk løysning som er vald og kapasitetstilbod til sluttbrukar
- Prosjektets totale kostnad for utbygging
- Størrelse på tilskotet som er utbetalt til utbyggjar

Rapporten sendast til firmapost@nkom.no seinast ein månad etter dato for prosjektslutt.

Kontrolltiltak

Tilskotsmottakar skal på førespurnad leggje fram opplysningar om prosjektet og prosjektrekneskapet utan ugrunna opphald.



Dersom tildelingsbrevets vilkår ikkje haldast i hevd, eller utbetalt tilskot ikkje brukast i samsvar med vilkåra, vil tilsagn om tilskot opphøre og urettmessig utbetalt tilskot skal tilbakebetalast. Tilskotsmottakar er ansvarlig for tilbakebetaling ved eit slikt krav.

Med helsing

Torstein Olsen
direktør

Brevet er godkjent elektronisk og
ekspedert på papir uten underskrift

Einar Lunde
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. Akseptskjema for retur til Nkom
2. ESA - vedtaket ("EFTA Surveillance Authority Decision of 11 June 2014 on the state aid scheme for broadband rollout in Norway")

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, HistSak - 12/627	14/562

Saknr	Utval	Type	Dato
060/2018	Formannskapet	PS	11.06.2018

Klage på godkjent reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Dragseidet

32T

Journalposttittel	Dato
20120004 Risnes Tomteområde - reguleringsplankart	03.05.2018
20120004 Risnes Tomteområde - reguleringsføresegner	03.05.2018
Reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Dragseidet - Innsigelse og klage mot verknad av plan	05.06.2018
Risnes Tomteområde - søknad om endring - klage på vedtak	30.05.2018
100523 Risnes Tomteområde - søknad om endring rekkefølgekrav - klage på reguleringsvedtak	30.05.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagane vert ikkje teke til følgje. Klagane vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9 , jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Kommunestyret godkjente i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018 reguleringsplanen for Risnes tomteområde - Dragseidvegen. Saka er lagt ved denne saka. I dette kommunestyret vart det gjort følgjande vedtak:

Reguleringsplan for Risnes tomteområde vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:

- Nytt punkt 5.1.3 (LNFR-området) skal inn i føresegnene:

Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.

- Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet.
- Nytt punkt 1.3.4 skal inn i føresegnene:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

Det vert vist til planskildding, samt reviderte plankart og revidert føresegn dagsett 31.08.2017.

Kunngjering av vedtaket med utsending av plandokument gjekk ut til lokalavis/ heimesida samt til regionale etatar og til heimelshavarar/ naboar m.fl. i brev av 07.05.2018. Klagefrist vart sett til 1. juni.

Det er i løpet av klagefristen kome inn to klager. Desse er frå :

1. Klage frå Rune Aas og Randi Olsen Aas motteke 1.juni 2018.

Heile klagen er vedlagt saka. Nedunder er klagen referert og deretter er rådmannen sine vurderingar vist i kursivtekst

Aas skriv at planen legg opp til 2 småbåtanlegg (SB1/UN1 og SB2/UN2) og meiner at det ville vere tilstrekkeleg med 6 båtplasser i SB2/UN2, og ikkje 12 båtplasser slik den godkjente reguleringsplanen opnar for. Vidare meiner dei at det bør presiserast i føresegnene at båtplassane i området berre skal kunne nyttast av hytteeigedomane innanfor reguleringsplanområdet. Dette fordi ein då kan unngå meir biltrafikk inn i området frå personar som bur utanfor planområdet.

Det vert peikt på at planen opnar for snuplass for lastebilar i begge dei attverande naustområda. Dei meiner at det er tilstrekkeleg med ein snuplass knytt til det største området SB1/UN1. Det vil sikre at det ikkje kjem lastebilar ned til det andre området (SB2/UN2).

Vidare skriv Aas at det burde vore rekkjefølgjekrav på utbygging av vegar og på hyttefeltet. Ved å ha rekkjefølgjekrav på hyttefeltet meiner Aas at ein kan unngå eit fragmentert anleggsområde i mange år.

Vurdering av klagen:

Rådmannen har forståing for at klagar ønskjer å redusere presset på planområdet, og at ei utbygging av området kan gje ulemper for dei som alt er etablert i nærområdet. Den godkjente reguleringsplanen har etter rådmann sin vurdering vore gjennom ein lang og grundig planprosess, der mange ulike sider og omsyn er vorte drøfta og vurdert. Tal båtplassar i områda SB1 og SB2, slik det står under føresegn § 2.4 er etter rådmannen sin vurdering ikkje tilfeldig, men baserer seg på

behovsvurderingar knytt til tal hytter og bustader innanfor planområdet. Vidare vil ein vise til at det opphævelege planframlegget opna for inntil 70 båtplassar innanfor området fordelt på 4 ulike område, og at tal båtplassar difor er vorte monaleg redusert i planprosessen. Rådmannen ser difor ikkje grunn til å redusera tal båtplassar slik klagar ønskjer. Når det gjeld ønsket om å fjerna retten til å etablere snuplass for lastebilar i området SB2/UN2, jf. føresegn 2.5.8 er det noko rådmannen og meiner ikkje er tilrådeleg. Grunngevinga for dette er at utan snuplass for lastebilar vil området mista ein kvalitet, noko som både vil gå ut over funksjonaliteten til naust-/småbåtområdet, og ein vil kunna få mykje rygging og trafikale utfordringar knytt til tyngre transportoppdrag til og frå dette området.

Når det gjeld rekkjefølgjekrav vil ein visa til at det i føresegnene sin § 1.3 er gjeve mange ulike rekkjefølgjekrav også knytt til hytteområda. Fleire av desse punkta er knytt opp mot ferdigstilling av vassforsyning, veg og avlaup, før hyttene kan få ferdigattest/ bruksløyve. I tillegg er det stilt krav knytt til både opparbeiding av parkeringsplassar, bosshenteplassar og leikeareal. Fortau skal og vera etablert ved fylkesvegen.

Rådmannen meiner at det ikkje er naudsynt å koma med fleire avgrensingar knytt til bruken av området, og at området når det er ferdig utbygd og kan tola at det kjem inn ein og annan båtbrukar frå andre stadar.

Ut frå desse vurderingane meiner rådmannen at klagen frå Rune Aas og Randi Olsen Aas ikkje bør takast til følge, og at klagen vert sendt over til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9, jf. reglane gjeve i forvaltningslova sin § 28.

2. Klage frå utbyggjar Heide AS sendt frå A/STAB den 29.05.2018.

I klagen vert det vist til punktet i kommunestyrevedtaket der det står:

Nytt punkt 1.3.4 skal inn i føresegnene:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

Dette rekkjefølgjekravet medfører etter utbyggjar si vurdering at det må opparbeidast ein vegstrekning på 270 meter, samt framføring av vass- og avlaupsleidningar til alle bustadomtene før hyttene kan få igangsettingsløyve. Det meiner utbyggjar ikkje er rett og at det vil medføre ekstra kostnader/ ulemper for deira utbyggingsplanar. I brevet vert vedtaket utfordra i høve til prosess, og utbyggjar meiner at dei burde vore høyrte før dette punktet kom inn i vedtaket. På bakgrunn av dette kjem klagar med påstand om sakshandsamingsfeil, med tilvising til § 17 i forvaltningslova om at ei sak skal vera skikkeleg belyst før endeleg vedtak vert fatta. Vidare vert dei materielle tilhøva knytt til om vilkåret for rekkjefølgjekravet drøfta i klagen. Det vert i klagen vist til at rekkjefølgjekravet er retta mot bygging av hytter, som ikkje treng denne infrastrukturen knytt til bustadane for å verta realisert. Klagar meiner difor at rekkjefølgjekravet ikkje framstår som naudsynt, jf. plan- og bygningslova sin § 12-7.

I klagen står det mellom anna følgjande:

«Det er ikke omstridt at infrastruktur til felt BF1, BF2 og BF3 skal etableres. Det er ferdigstilling av denne infrastrukturen som vilkår for å gå i gang med bygging av fritidsboliger som er omstridt, fordi den investering det medfører tidlig i prosjektet vil være utfordrende for gjennomføringen av planen som helhet.

Forslagstiller anfører at utbygging av boligtomtene har et lengre tidsperspektiv enn realisering av fritidsboliger som følge av vesentlig større etterspørsel etter fritidsboliger enn boliger i dette området.»

På bakgrunn av dette ber klagar om at Masfjorden kommune om å omgjera vedtaket av 22.02.2018 som gjeld føresegn punkt 1.3.4.

Det er og sendt inn eit **eige brev direkte frå utbyggjar Heide Eiendom den 29.05.2018**, som skriv om behovet for å sletta/ endra rekkjefølgjekravet som kom inn i kommunestyret knytt til føresegn 1.3.4.

Her skriv selskapet ein del om bakgrunnen for planarbeidet og prosessen som har vore knytt til bustadane i feltet. Det vert og vist til ein marknadsanalyse knytt til behovet for hytter og bustader på Risnes, og at denne viser at dei må leggje til grunn eit meir langsiktig perspektiv når det gjeld sal av bustadtomter enn hyttetomter. På grunnlag av dette føreslår selskapet ein framdriftsplan fram til første prioriterte hyttefelt, og at vegbygging og anna infrastruktur til dei aktuelle bustadtomtene vert planlagt så snart dei registrerer etterspurnad etter bustadtomtene. I dette brevet vert det føreslått 4 ulike alternativ knytt til rekkjefølgjekrav som kan vera akseptable for utbyggjar:

1. Rekkjefølgjekravet går ut.
2. Ny formulering knytt til punkt 1.3.4:
Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt.
3. Ny formulering knytt til punkt 1.3.4:
Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt.
Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomtar i BF1 er seld.
4. Klage, jf. brevet til A/STAB den 29.05.2018.

Vurdering av klagen:

Rådmannen vil visa til at når eit vedtak er fatta i kommunestyret må saka handsamast i kommunestyret om vedtaket skal omgjeras eller om klagar skal takast til følgje. Formannskapet har fullmakt til å handsama klagen på vegne av kommunestyret, dersom klagane ikkje vert teke til følgje. Då skal klagane sendast vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg klagehandsaming, jf. plan- og bygningslova sin § 1-9, samt forvaltningslova sin § 28.

Rådmannen har forståing for at utbyggjar ikkje ønskjer noko rekkjefølgjekrav knytt til utbygging av infrastruktur til bustadområda BF1, BF2 og BF3 før det kan gjevast igangsettingsløyver til hytter innanfor planområdet. På den andre sida er dette eit vedtakspunkt som kommunestyret ønskte å ta med, for å sikra at dei tre bustadområda med inntil 7 tomter kan verta utbyggingsklare samstundes eller før hyttetomtene. At kommunestyret ønskjer at bustadtomtene skal verta gjort klare før det går lang tid er eit lokalpolitisk mål, som rådmannen og har forståing for, jf. målsettingar i kommuneplanen som handlar om å styrka folketalet i Masfjorden. Rådmannen meiner at plan- og bygningslova gjev kommunane relativt stor fridom til å setja inn rekkjefølgjekrav og at det ikkje kan reknast som noko vesentleg sakshandsamingsfeil at dette punktet kom inn i samband med kommunestyrehandsaminga. Alternativet til kommunestyret kunne vore å avvisa heile reguleringsplanen eller å utsetja planen til seinare. Kor vidt rekkjefølgjekravet kan reknast som naudsynt i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-7 er noko rådmannen meiner kan forsvarast, ut frå kommunestyret sitt ønskje om å få på plass bustadtomtene tidleg i utbygginga.

Rådmannen meiner at formannskapet heller ikkje treng ta denne klagen til følgje, og at saka kan sendast vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg slutthandsaming i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9

Alternativt om formannskapet ønskjer å gjera om på vedtaket rår ein til at ein møter utbyggjar Heide Eiendom med å gå for alternativ 3, då dette vil ivareta intensjonen til kommunestyret om å få på plass nokre bustadtomter tidleg i området. Då vert denne klagen teke delvis til følgje, og det krev at saka går vidare til kommunestyret.

Alternativt forslag til vedtak følgjer nedunder:

«Klagen frå Rune Aas og Randi Olsen Aas vert ikkje teken til følgje. Klagen vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9, jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.»

Klagen frå Heide Eigedom vert delvis teke til følgje ved at vedtaket i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018 vert endra med følgjande ny formulering knytt til punkt 1.3.4:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt. Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF1 er seld.»

Konklusjon

Rådmannen meiner at både tilrådinga og det alternative framlegget til vedtak vil vera forsvarleg og innanfor kompetansen til kommunen, jf. plan- og bygningslova sin § 12-7 og forvaltningslova sine prosessuelle krav og krav gjeve i same lov sin § 17. Reguleringsplanen er gjennom denne klagesaka no vorte drøfta meir inngåande på fleire punkt, jf. innvendingane i dei to klagene, og saka er difor vorte godt opplyst etter rådmannen si vurdering.

N=6751600

N=6751500

N=6751400

N=6751300

N=6751200

N=6751100

N=6751000

N=6750900

Ø=233700

N=6750800

N=6750700

N=6750600

N=6750500

Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg
Bustader-fritiliggjande-småhus (1111)
Fritidsbusetnad-fritiliggjande (1121)
Småbustanlegg i sje og vassdrag (1587)
Uthus/naust/badestue (1588)
Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (1590)
Leikeplass (1610)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Køyereveg (2011)
Fortau (2012)
Gangveg/gangareal (2016)
Annan vegggrunn - teknisk anlegg (2018)
Kai (2041)
Parkeringsplassar (2082)

§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur
Turveg (3031)
Friområde (3040)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift
Friluftsmål (5130)

§12-6 - Omsynssoner
Friskt (140)
Bandlegging etter lov om kulturminne (730)

§12-7 - Bestemmelsesområder
Utforming (1)
RpGrense
RpFormalGrense
Regulert tomtegrense (1203)
RpBestemmelseGrense
RpBåndleggingGrense
Byggeline (1211)
Friskitje (1222)
Måle og avstandslinje (1259)

Kartopplysningar
Kjelde for basiskart: Infoland
Dato for basiskart: 19.06.2017
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høgdegulag: NN1954
Elevasjon: 1 m
Kartmålstokk: 1:1000 (A0)
0 12.5 25 37.5 50m

Detaljregulering
Torsvik, gnr 6 bnr 97 m/f, Risnes
Tomteområde, Dragsidevegen
Med tilhørende foresegner
Mafsfjorden kommune
Arealplan-ID: 1266_20120004
Forslagsstiller: Heide AS

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA			
Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs handsaming		14-562	22.02.18
Offentleg ettersyn frå			
Offentleg ettersyn frå		14-562	16.01.18
2. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn frå 21.02.2015 til 10.04.2015		14-562	28.08.14
1. gangs handsaming		14-562	23.02.13
Kommisjonen av rapport av planarbeid		26.09.12	
Oppstartsmøte		18.04.18	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNAR	DATO
A/STAB			
Det stadfæstas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak			

MASFJORDEN KOMMUNE

Risnes tomteområde, Dragseidevegen

Reguleringsføresegner for Risnes tomteområde, Dragseidevegen Gnr 6, bnr 97 m. fl.

Planid: 126620120004

Saksnummer: 14/562

Dato sist revidert: 18.04.2018

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhøyrande føresegner er å legge til rette for fritidsbustader, bustader og naust med tilhøyrande infrastruktur:

- Busetnad og anlegg (§2)
- Samferdselsanlegg (§3)
- Grønnstruktur (§4)
- LNFR område (§5)

§ 1 Fellesføresegner

(pbl § 12-7)

§ 1.1 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som vist på planen. Garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa jmf. Pbl §29.4. Byggegrense mot veg skal være som vist i plankart men minimum 2 meter. Mindre justeringar av grensene kan gjerast i samband med endeleg plassering av vegar og deling/kartforretningar.

§ 1.2 Krav til dokumentasjon i byggesak

Ved innsending av byggesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det skal gjerast greie for byggets plassering i terrenget, avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, naudsynt sikring mot skrentar, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

§ 1.3 Rekkefølgje

1.3.1 Det skal utarbeidast ein veg- og VA-plan for planområdet som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

1.3.2 Det kan ikkje gjevast ferdigattest til fritidshus/bustadhus i området før det er etablert og ferdigstilt vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet. Avkøyrslar til fylkesvegen må og vera godkjent av Statens Vegvesen. I det aktuelle delfeltet må i tillegg naudsynt tal parkeringsplassar, bosshentestad og leikeareal vera opparbeid og ferdigstilt. I samband med ferdigstilling skal også innmålingsdata sendast til kommunen.

1.3.3 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til hytter eller bustader innafor planområdet,

må det byggjast fortau som vist i plan, til eksisterande busslomme nordvest for planområdet.

- 1.3.4 Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

§ 1.4 Universell tilkomst

- 1.4.1 Prinsippa for universell utforming skal så langt som råd leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering innafor området.
- 1.4.2 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal tilretteleggjast for handikappa.

§ 1.5 Kulturminne

- 1.5.1 Dersom det i samband med graving eller anna arbeid kjem fram noko som kan vere arkeologiske funn eller konstruksjonar, må arbeidet med ein gong stansast og Kulturavdelinga i fylkeskommunen må kontaktast, jf. lov om kulturminne § 8. Det er forbod mot å skade eller på anna måte gjere inngrep i automatisk freda kulturminne, jf. lov om kulturminne § 3.
- 1.5.2 Ved opparbeiding av vegtilkomst, tomter og andre tiltak som grenser opp mot omsynssona, skal det merkast med sperreband eller gjerde for å unngå inngrep i kulturminnet.

§ 2 Busetnad og anlegg

(pbl §§ 12-5 nr. 1 og 12-7)

§ 2.1 Generelt

- 2.1.1 Ved handsaming av byggesøknader skal det leggjast vekt på estetiske kvalitetar ved utforming av bygningar og utomhusareal. Hyttene skal ha ei god og enkel form og være godt tilpassa eksisterande terreng og omkring liggande nabohytter, samt at det blir nytta kvalitetsmessig gode material som ikkje bryt med lokal byggeskikk.
- 2.1.2 Mindre justeringar av tomtegrensene kan gjerast i samband med deling/ kartforretning.
- 2.1.3 Det er tillate å sette opp gjerder langs eller på eigedommane berre i den grad det er naudsynt for å sikre mot skrentar. Gjerdet skal være av type flettverks- eller nettinggjerde. Høgd på gjerde kan være frå 0,90 – 1,20m

§ 2.2 Fritidsbustader

- 2.2.1 For FRF1-3 gjeld: Maksimal %-BYA er 18 % BYA. Hytter skal ha ein maksimal storleik på 90 m²-BRA. Bruksareal inkluderer også overbygd terrasse og overbygd parkering. Det kan etablerast areal for 2 p-plassar, inntil 40 m²-BYA frittliggande parkeringsplassar pr. tomt. Det kan byggast terrasse på maksimalt 10 m²-BYA. Det kan ikkje etablerast garasje. Det kan etablerast inntil ein frittliggande utebod.
- 2.2.2 For FRF4-11 gjeld: Maksimal %-BYA er 20 % BYA. Hytter skal ha ein maksimal storleik på 120 m²-BRA. Bruksareal inkluderer også overbygd terrasse og overbygd parkering. Det kan etablerast areal for 2 p-plassar, inntil 40 m²-BYA frittliggande parkeringsplassar pr. tomt. Det kan byggast terrasse på maksimalt 20 m²-BYA. Garasjar og uteboder kan etablerast som frittliggande bygningar.
- 2.2.3 Utnyttelsesgraden på eksisterande bygningsmasse i FRF12-14 skal videreførast slik at tilsvarande bygg kan gjenoppførast.

- 2.2.4 Maksimal mønehøgd er 6,0 meter og maksimal gesimshøgd er 4,0 meter. Mønehøgd og gesimshøgd skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.2.5 Det er ikkje tillate med planering i større utstrekning enn det som er naudsynt for plassering av bygg og parkering.
- 2.2.6 Det kan ikkje etablerast plen eller anna opparbeidd areal i området mellom hyttevegg og sjøen for tomtene F1-6, F9, F15 og F16.
- 2.2.7 Maksimal mønehøgd for F9 er kt. 25,0
- 2.2.8 Maksimal mønehøgd for F15 er kt. 18,0
- 2.2.9 Maksimal mønehøgd for F16 er kt. 19,0
- 2.2.10 Maksimal mønehøgd for F44 og F45 er kt. 22,0
- 2.2.11 Hyttene skal utførast med trekledning, ha dempa naturfargar i mørk fargeskala som fargeval på kledning, tak og terrasse. Lyse fargar som gult eller kvitt er ikkje tillate.
- 2.2.12 Hyttene kan oppførast i inntil 2 etasjer.
- 2.2.13 Hyttene skal i hovudsak oppførast med saltak, men andre takformer kan vurderast m.h.p. terrengtilpasning og estetikk i samband med byggesak.

§ 2.3 Bustader

- 2.3.1 Maksimal %-BYA for BF1-3 er 25 %. Det kan gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 50 m²-BYA. Endeleg plassering av bustad, storleik på bustad, garasje, parkering og intern vei på den einskilde tomt vert avgjort ved handsaming av byggesak.
- 2.3.2 Maksimal mønehøgd er 7,5 meter. Mønehøgd skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 2.3.3 Bustadene skal utførast med trekledning, ha dempa naturfargar i fargeval på kledning, tak og terrasse.

§ 2.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- 2.4.1 I område SB1 og SB2 kan det leggst til rette for småbåtanlegg. For alle tiltak i sjø skal det innhenta samtykke frå havnemynde i kommunen.
- 2.4.2 I SB1 kan det etablerast maksimalt 45 båtplassar
- 2.4.3 I SB2 kan det etablerast maksimalt 12 båtplassar

§ 2.5 Naust/ redskapsbod

- 2.5.1 I område UN1 og UN2 kan det leggst til rette for naust/ reiskapsboder, kaianlegg, vinteropplag for båter samt tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, slipp, parkering og fellesareal.
- 2.5.2 Maksimalt bruksareal for nausta/ bodene i UN1 er sett til m²-BRA=520 m². Innafor føresegnsområde #1 kan det førast opp eit enkeltnaust med maksimalt bruksareal på m²-BRA=320 m² og maksimal mønehøgd på 10,0 m. I øvrige område innafor UN1 skal kvart naust ha eit maksimalt bruksareal på m²-BRA=40 m² og maksimal mønehøgd på 5,0 m.
- 2.5.3 Maksimalt bruksareal for nausta/ bodene i UN2 er sett til m²-BRA=120 m². Innafor UN2 skal kvart naust ha eit maksimalt bruksareal på m²-BRA=40 m² og maksimal mønehøgd på 5,0 m
- 2.5.4 Naust i samanhengande naustområde kan variere i storleik, farge og materialbruk innafor rammene av lokal byggeskikk. Naustdører skal vere i tradisjonell stil. Nausta skal fortrinnsvis plasserast i klynger på 2-3 naust.
- 2.5.5 Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35 og 45 grader.
- 2.5.6 Nausta skal utførast med trekledning, ha dempa naturfargar i fargeval på kledning.

- 2.5.7 Nausta skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til overnatting.
- 2.5.8 Det kan etablerast snuplass for lastebil i naustområda.
- 2.5.9 Utnyttelsesgraden på eksisterande bygningsmasse i UN3-5 skal videreførast slik at tilsvarande bygg kan gjenoppførast.

§ 2.6 Andre anlegg

- 2.6.1 I f_ASB1 skal det plasserast avfallsdunkar i samsvar med NGIR sine retningslinjer. Her kan det også plasserast postkassestativ. f_ASB1 er felles for heile planområdet
- 2.6.2 f_ASB2 er avsett til nettstasjon. f_ASB2 kan også nyttast til vinterlagring av båtar og parkering. f_ASB2 er felles for heile planområdet.

§ 2.7 Leike- og uteoppfallsareal

- 2.7.1 Minste uteoppfallsareal (MUA) for bustader og hytter skal vere 200 m² pr. buening. f_LEK1 og f_LEK2 er avsett til etablering av leikeplass og er felles for heile planområdet.

§ 3 Samferdselsanlegg

(pbl § 12-5 nr. 2 og 12-7)

§ 3.1 Generelt

- 3.1.1 Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogleg varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på anna tiltalande måte.

§ 3.2 Kjøreveger

- 3.2.1 Vegføring skal vera omlag som vist på plankartet. Vegbreidda skal vera 3,5 meter på hovudvegar og 3 meter på stikkvegar. I tillegg kjem 0,25 meter skulderbankett på kvar side. Det er også planlagt sideareal for skråningsutslag og grøft. Vegtrasèane kan justerast med inntil 4 meter for betre tilpassing av vegen til terrenget eller tomtene. Eksakt plassering av veg til den enkelte tomt vert avgjort ved byggjeløyve. Det skal etablerast snuhammer eller andre snu moglegheiter som vist i plankart. Anna utforming på snu moglegheit kan gjerast i samband med byggesak.

- 3.2.2 f_KV2, f_KV9-23 er felles for planområdet.

§ 3.3 Fortau

- 3.3.1 Fortau langs fylkesveg 570 skal ha ei breidde på 1,5-2,0 meter og leggest på utsida av eksisterande rekkverk.

§ 3.4 Gangveg

- 3.4.1 Vegføring skal vera omlag som vist på plankartet. f_GG1 er felles for FRF10.

§ 3.5 Anna vegareal

- 3.5.1 Det er regulert inn sideareal til veg for hovedadkomstvegen. Området kan nyttast til skjæring, fylling, grøft eller rekkverk.

§ 3.6 Kai

- 3.6.1 Kai1-5 er avsett til kai

§ 3.7 Parkeringsplassar

3.7.1 For parkering gjeld fylgjande minimumskrav:

Fritidsbustader	2 parkeringsplassar pr. eining
Bustader	2 parkeringsplassar pr. eining
Småbåtanlegg/naust	1 parkeringsplass pr. 4 einingar

Parkeringsplassar kan etablerast på den enkelte tomt eller som fellesanlegg.

3.7.2 P-plassar skal vera omlag som vist på plankartet.

3.7.3 f_PP2-6 er felles for planområdet

3.7.4 f_PPI er felles for bustadområdet

3.7.5 f_PP7 er felles for FRF12

§ 4 Grønstruktur(pbl § 12-5 nr. 3 og 12-7)

§ 4.1 Friområde

4.1.1 Området f_FO1 er avsett til friområde. Friområde ved sjø kan opparbeidast til badeplass med tilføring av skjelsand i sjø og etablering av grillbod, stupebrett og anna naudsynt infrastruktur i strandsona.

4.1.2 f_FO1 er felles for planområdet.

§ 4.2 Turveg

4.2.1 f_TV1 er avsett til turveg.

4.2.2 f_TV1 er felles for planområdet.

§ 5 LNFR område

(pbl § 12-5 nr. 5 og 12-7)

§ 5.1 Friluftsmål

5.1.1 Området FR1-5 er avsett til friluftsmål. Område sett av til friluftsmål kan opparbeidast med stiar og gangvegar.

5.1.2 Deler av FR1-5 kan nyttast til sideareal for adkomstvegar og parkeringsplassar

5.1.3 Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.

§ 6 Omsynssoner

(pbl § 12-6 og 12-7)

§ 6.1 Frisiktsone veg

6.1.1 I frisiktsoner skal det vera fri sikt i ei høgd på 0,5 m over plana til tilstøytande vegar.

§ 6.2 Omsynssone kulturminne

6.2.1 I omsynssone H-730 er det ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skade, grave ut, flytte, endre, skjule eller på

nokon måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle
fare for at dette kan skje, jf. Kulturminnelova § 3.

Fra: Post Masfjorden kommune
Sendt: tirsdag 5. juni 2018 09:12
Til: Liv Oda Dale
Emne: VS: Reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Dragseidet - Innsigelse og klage mot verknad av plan

Fra: Rune Aas [<mailto:rune.aas@spv.no>]
Sendt: fredag 1. juni 2018 23:36
Til: Post Masfjorden kommune
Kopi: randi.o.aas@gmail.com
Emne: Reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Dragseidet - Innsigelse og klage mot verknad av plan

Hei,

vi viser til Reguleringsplan for Risnes tomteområde Dragseidevegen
G nr 6, bnr 97.

Vi viser også til vår e-post av 9.4.2015 med merknader til planen.

Disse er på noe området hensyntatt, men vi har fortsatt følgende spørsmål og innsigelse mot planen slik den nå fremstår.

Båtanlegg/Nøsteområder:

Det er lagt til rette for 2 småbåtanlegg - SB1/UN1 og SB2/UN2. Vi registrere at kommunene opprinnelig syn var at det er tilstrekkelig med et . Ref. innstilling fra Rådmann til Formannskapet – 066/2016. Dette synes senere endret i forhandlinger med Fylkesmannen og Planeier. Dette virker litt rart i og med at både Fylkesmannen og kommunen i utgangspunktet mente at det var for mange båtanlegg i planen og at disse måtte samles. Bakgrunnen for endringene av vurderingen fremgår ikke av mottatte sakspapir.

I tillegg åpnes det fremdeles for snuplass for lastebil i begge de gjenværende nøsteområdene. Det bør være tilstrekkelig at dette etableres i det største området SB1/UN1 der det også kan bygges et stort nøst på inntil 320 m2 (om vi forstår Reguleringsføresegnene rett). Som vi også påpekte tidligere er det er lav tilgang til sjø med lastbil i hele området rundt planområdet. Dersom det tillates dette i SB2/UN2 åpner for muligheter for «mye trafikk» nært et allerede etablert hyttefelt. Det bli litt ulogisk å hensynta at det ikke blandes hytter og bolig i planen mens det åpnes for fri tilgang til sjø med lastebil for «alle» nær allerede bygget hytteområde.

I SB2/UN2 er det tillatt med inntil 12 båtplasser og i praksis 3 nøst (dersom disse blir på 40m2 – om vi forstår dette rett) – ref Føreseegner 2.4 og 2.5. Dette gir 4 båtplasser pr nøst og anlegget vil fort stikke langt ut i sjøen. Vanlig praksis er vel 2 båtplasser pr hytte? Det er regulert inn 3 hyttetomt på haugen over, slik at vi antar at disse båtplassen «naturlig vil benyttes» av disse hyttene. De øvrige hytten har like naturlig vei til nøsteområdet på motsatt siden som vil tåle mye større belastning da det her i dag er helt ubebygget. 6 båtplasser burde derfor være tilstrekkelig i SB2/UN2, dersom det skulle være nødvendig med båtanlegg her i det hele.

Det er også en kjent problemstilling på Risnes at det er utfordringer på gamle kaien med bilparkering for hytteiere og båtplasser. Mange «tilgjengelige» båtplasser lengre ute i fjorden med tilgang på vei og parkering kan fort medføre at deler av trafikken flyttes til hytteområdet. Det blir ingen god løsning

for noen parter. Det bør derfor kunne inntas i planen at båtplassene er forbeholdt hytter i reguleringsområdet.

Vi ser at det i KS vedtaket stilles krav til at veg, vatn og avlaup til bustadområdet BF1 til BF3 skal være ferdigstilt. Det er ikke stillet noe krav til hyttetomtene. For å unngå en stykkevis og delt utbygging bør det og stilles nærmere krav til rekkefølge på utbygging av veier mm og hyttene. Området er stort og har relativt mange tomter sammenlignet med tilsvarende området i kommunen. Det kan derfor tenkes at det vil ta tid å selge samt bebygge alle tomtene, slik at det blir et fragmentert anleggsområde i mange år. Dette vil ødelegge naturen og ikke bli pent. Dette er ingen i kommunen tjent med. De mest attraktive hyttetomtene ligger antagelig også lengst ut i området slik at disse kan bli bebygget først.

Vi hadde også innsigelse på bygge høyde i vår e-post i 2015. Vi ser maksimal byggehøyde er tatt ned til 6 meter (fra 6,5 meter). Det er vanskelig for oss å se om dette blir høyt eller lavt i forhold til eksisterende hytter, men vi antar at dette med endringer er hensyntatt av dere.

Vi ber om en tilbakemelding på vår innsigelser og kommunene syn på hvorfor dette ikke skal hensyntas og antar planen ikke blir gyldig før vi har hatt en dialog om dette.

Vi har registeret at bare en av oss (Randi) ble varslet om nytt vedtaket av planen. Vi står begge som hjemmelshaver til vår hytte.

Vi ønsker ikke forsinke planprosessen unødvendig men tillater oss å peke på manglende varsling som en mulig feil i prosessen dersom det er nødvendig, for at vi skal få nødvendig tid til å få klarhet i kommunen sitt syn på våre innsigelser.

Mvh

Randi Olsen Aas
Rune Aas
Dragseidevegen 55

Spondalen 14
5121 Ulset

Mobil 952 65814

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 MASFJORDNES

Bergen, den 29. mai 2018

Vår ref: 100523

Deres ref.:

KLAGE PÅ VEDTATT REGULERINGSPLAN

Eiendom: Gnr 6 bnr 97 m/fl. i Masfjorden kommune
Tiltakets adresse: Dragseidevegen
Tiltakets art: Klage på vedtatt reguleringsplan
Tiltakshaver: Heide AS

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Ved kommunestyrets behandling av planforslag den 22.02.2018 for Reguleringsplan for Torsvik, gnr 6 bnr 97 m/fl, Risnes Tomteområde, Dragseidevegen, Planid: 126620120004, ble det vedtatt følgende supplerende rekkefølgekrav:

Reguleringsbestemmelse punkt 1.3.4

«Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innanfor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.»

Utfra referatet fra kommunestyremøtet den 22.02.2018 der planen ble vedtatt fremgår det at nevnte planbestemmelse ble vedtatt etter et benkeforslag fra en av representantene og senere vedtatt uten noen form for saksbehandling. Planbestemmelsen fremgikk ikke av planforslaget fra forslagsstiller eller av administrasjonen sin innstilling i saken.

1.2 Nærmere om planforslaget/reguleringsplanen

Den vedtatte reguleringsplanen for Risnes tomteområdet legger til rette for oppføring av XX fritidsboliger. Planprosessen startet med oppstartsmøte den 26.09.2012 og har vært gjenstand for en omfattende planprosess.

Den nevnte planbestemmelsen vil medføre at det må opparbeides en vegstrekning på 270 meter, samt fremføres på vann- og avløpsledninger frem til boligtomtene før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsboligene. Som det fremgår av plankartet så er veg f_KV2 hoved-

adkomstvegen til planområdet, hvor veg f_KV9, f_KV10 og f_KV11 er stikkveger inn til boligtomtene.

Krav om opparbeidelse av veg, vann og avløp til boligtomtene følger direkte av plan og bygningslovens kap. 18-1 og vil følgelig bli etablert når de nevnte boligtomtene skal bebygges. Slik planbestemmelsene nå er utformet jfr. pkt. 1.3.4 må veg, vann og avløp frem til boligtomtene uansett etableres før fritidsboligene skal bebygges, noe som denne side klart mener at det ikke er noe rettslig grunnlag for. Kostnadene med å fremføre veg, vann og avløp tilligger dem som ønsker å be bygge boligtomtene og vil i realiteten stanse utbyggingen av fritidsboligene inntil boligtomtene er ferdig utbygget.

1.3 Klageadgang

Forvaltningslovens regler for klageadgang gjelder med de begrensinger som følger av særlige bestemmelser som er gitt i pbl, jf. pbl § 1-9.

Det følger av pbl § 12-12 tredje og fjerde ledd:

*Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan **kan påklages**, jf. § 1-9.*

*«Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen **og frist for klage**.» (vår utheving)*

Klagefristen utløper den 1. juni d.å. Denne klage er følgelig inngitt rettidig.

2. KLAGEGRUNNER

Klage kan fremsettes på grunnlag av prosessuelle mangler og/eller materielle mangler ved vedtaket.

2.1 Prosessuelle krav til planbehandling – saksbehandlingsfeil

Det fremkommer ikke av saksdokumentene at vedtatte rekkefølgekrav, punkt 1.3.4 har vært drøftet tidligere i prosessen. Kommunestyrets vedtak om rekkefølgekrav tilfører saken noe nytt.

Endringer i det planforslaget som har vært på høring og offentlig ettersyn kan forutsette ny høring. Krav om ny høring inntreffer når vedtaket medfører endringer som skal forelegges offentlig myndighet for vurdering, eller har direkte virkning for en eller flere som planen retter seg mot. Høring skal sikre at den eller de vedtaket får direkte virkning for får anledning til å uttale seg før vedtak fattes. Høring kan unnlates på visse vilkår.

Det er tvilsomt om benkeforslaget etter sin avgrensede art medfører behov for en ny offentlig høring, men det burde vært forelagt dem det får direkte virkning for. Forvaltningsrettslige regler taler for at det skulle vært forelagt forslagsstiller for kommentarer før vedtak ble fattet.

Bakgrunnen for dette er at når forslagsstiller ikke fikk anledning til å uttale seg om benkeforslaget fremsatt under kommunestyrebehandlingen, er konsekvensen at dette saksforholdet ikke er godt nok opplyst etter krav i forvaltningsloven § 17 om forvaltningens utredningsplikt. Kommunestyret er formelt ikke en del av forvaltningen, men når kommunestyret foreslår endringer i innstillingen forvaltningen har lagt frem for vedtakelse, må det av hensyn til sakens parter stilles de samme krav til forsvarlig utredning som for forvaltningen. Det foreligger på det grunnlag en saksbehandlingsfeil.

Er saksbehandlingsfeilen kvalifisert til å medføre ugyldighet etter forvaltningsloven § 41? Feilen må ha virket bestemmende for vedtakets innhold, helt eller delvis. I denne saken forutsettes det at feilen kun knytter seg til rekkefølgekravet, ikke de øvrige sider av planvedtaket. Selv om kommunestyret kunne vedtatt rekkefølgekravet om de var kjent med forslagsstillers innvendinger mot dette, kan det ikke utelukkes at saken kunne fått et annet utfall. Det er tilstrekkelig til å konkludere med at vedtaket på dette punkt er ugyldig.

2.2 Materielle forhold – er vilkårene for å vedta rekkefølgekrav innfridd?

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-7 at det «*i nødvendig utstrekning*» kan gis bestemmelser i reguleringsplan om «*krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert*»

Spørsmålet blir om rekkefølgekravet i punkt 1.3.4 er «nødvendig». Grensen for hva som skal anses kvalifisert er ikke satt veldig strengt. Det er i lovkommentaren lagt til grunn at det i stor grad er opp til kommunen hvilke rekkefølgekrav de finner det hensiktsmessig å ta inn i planen. Summen av rekkefølgekrav bør være forholdsmessig. Det følger videre av pbl § 3-1 tredje ledd at «*Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.*»

Rekkefølgekravene sett under ett viser at utbygger må ivareta følgende:

§ 1.3 Rekkefølge

1.3.1

Det skal utarbeidast ein veg- og VA-plan for planområdet som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

1.3.2

Det kan ikkje gjevast ferdigattest til fritidshus/bustadhus i området før det er etablert og ferdigstilt vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet. Avkøyrse til fylkesvegen må og vera godkjent av Statens Vegvesen. I det aktuelle delfeltet må i tillegg naudsynt tal parkeringsplassar, bosshentestad og leikeareal vera opparbeid og ferdigstilt. I samband med ferdigstilling skal også innmålingsdata sendast til kommunen.

1.3.3

Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til hytter eller bustader innafor planområdet, må det byggjast fortau som vist i plan, til eksisterande busslomme nordvest for planområdet.

1.3.4

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innanfor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.

Rekkefølgekravet i punkt 1.3.4 er ikke knyttet til igangsettingstillatelse for boligene som utløser behov for denne infrastrukturen, men igangsettingstillatelse for fritidsboliger i en annen del av planområdet. Utbygging av fritidsboliger forutsetter imidlertid ikke at veg til boligtomtene er opparbeidet. Atkomstveg til offentlig veg er sikret ved rekkefølgekrav 1.3.2, og krav om opparbeiding av intern veg til feltene BF1, BF2 og BF3 er sikret gjennom opparbeidelsesplikten i pbl § 18-1. Rekkefølgekravet framstår derfor ikke som «nødvendig» etter pbl § 12-7.

Det er ikke omstridt at infrastruktur til felt BF1, BF2 og BF3 skal etableres. Det er ferdigstilling av denne infrastrukturen som vilkår for å gå i gang med bygging av fritidsboliger som er omstridt, fordi den investering det medfører tidlig i prosjektet vil være utfordrende for gjennomføringen av planen som helhet.

Forslagstiller anfører at utbygging av boligtomtene har et lengre tidsperspektiv enn realisering av fritidsboliger som følge av vesentlig større etterspørsel etter fritidsboliger enn boliger i dette området.

3. AVSLUTNINGVIS

Basert på ovennevnte bes Masfjorden kommune om å omgjøre sitt vedtak av 22.02.2018 hva angår planbestemmelsen pkt. 1.3.4 slik at denne bestemmelsen oppheves. Subsidiert ber vi Masfjorden kommune om å omgjøre vedtaket slik at rekkefølgebestemmelsen 1.3.4 endres til følgende formulering:

1.3.4 «Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområdet BF3 vera ferdigstilt.»

Med vennlig hilsen
A/STAB AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arne Christian Landsvik'.

Arne Christian Landsvik
Advokat M.N.A.

Masfjorden kommune
Austfjordvegen 2724
5981 Masfjordnes

Risnes, 29.05.2018

RISNES TOMTEOMRÅDE – SØKNAD OM ENDRING/SLETING AV REKKEFØLGEKRAV

Innledning

I kommunestyremøte 22.02.2018 ble reguleringsplan for Risnes tomteområde godkjent på følgende vilkår:

1. Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.
2. Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet.
3. **Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet, må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.**

Pkt 1 og pkt 2 er tidligere omtalt og vil bli medtatt i planen.

Pkt 3 er nytt. Ifølge referat fra møtet ble vilkåret fremsatt av John Torsvik på kommunestyremøtet uten forutgående utredning av kommunen eller tiltakshaver. I telefonsamtale opplyser Torsvik at han fremmet rekkefølgekravet for å sikre at boligområdet ble realisert.

Vi oppfatter kravet som en positiv støtte til vårt mangeårige arbeid med å søke omregulering av en mindre separat del av hytteområde til boligområde. Vi understreker at dette har vært en langvarig og krevende prosess som vi er glade for å ha lykket med.

Etter en nærmere vurdering av kravet, er vi kommet til at dette er i strid med merknader fra overordnet organ og at dette skaper unødvendige problemer for en god og hensiktsmessig fremdriftsplan.

Vi begrunner dette standpunkt nedenfor og fremmer deretter forslag til løsning.

Bakgrunn for prosjektet

Tilgrensende område øst for Risnes tomteområde er regulert til boliger i nordre del og til hytter i søndre del. Kontakt med fastboende i dette området klargjorde at de ønsket at en tilsvarende løsning kunne realiseres i vårt område.

Vi har et sterkt ønske om å kunne tilby boligtomter i området og har derfor arbeidet for å omregulere en del av feltet til boligformål. Dette betyr selvfølgelig at vi vil klargjøre boligtomter så snart der er reelle boligkjøpere.

Reguleringsprosessen

I kommuneplanen er området satt av til hytteområde med krav om reguleringsplan. I det første planforslaget ble nordre del av området foreslått omregulert fra hytteområde til boligområde.

Forslaget ble møtt med tydelige kritiske merknader. Fylkesmannen uttalte i sitt brev 10.04.2015: *Fylkesmannen rår såleis på generelt grunnlag til at BF1, BF2, og BF3 vert tekne ut av planen.*

Hordaland fylkeskommune uttalte i sitt merknadsbrev:
Vi tilrår at det ikkje vert bygd fleire bustadhus i området.

Som følge av ovenstående merknader ble forslaget om omregulering av nordre felt til boligområde først frafalt i revidert planforslag. Etter konferanse med kommunen, ble det avklart at man ønsket boliger i planområdets nordlige del – som opprinnelig planlagt. Etter konferanse med Fylkesmannen ble det avklart at de ikke ville fremme innsigelse på dette punkt.

Omregulering av nordre felt til boligområdet ble derfor tatt inn igjen i reguleringsplanen og godkjent av kommunestyret ved 2. gangs behandling av planen 22.02.2018.

Ovenstående dokumenterer at tiltakshaver har nedlagt et betydelig arbeid for å få omregulert et separat område i planens nordre del til boligområde. Det burde derfor være unødvendig å fremme rekkefølgekrav om at boligområdet skal klarlegges for bebyggelse.

Markedsanalyse

I forbindelse med planlegging av fremdriftsplan for utbygging av området, har vi gjennomført en markedsanalyse av behovet for hytter og boliger på Risnes.

Våre analyser avdekket at det er stor usikkerhet knyttet til når og hvor mange boligtomter som vil bli solgt i de kommende år. Analysen viser at vi må legge til grunn et langsiktig perspektiv når det gjelder salg av boligtomter og at disse bør prises lavere enn hyttetomtene. Når det gjelder hyttetomter, er det realistisk å regne med salg av et rimelig antall hytter i årene som kommer. Vi har mottatt forespørsler som bekrefter dette.

På dette grunnlag har vi laget følgende fremdriftsplan.

Fremdriftsplan

Gjennomføre rekkefølgekrav knyttet til avkjøring og fortau fra avkjøring og frem til busstopp langs fylkesvei, opprusting av gammel vei frem til avkjøring til tomtefeltet og bygging av vei og øvrig infrastruktur frem til først prioritert hyttefelt.

Bygging av vei og øvrig infrastruktur til aktuelle boligtomter er planlagt gjennomført så snart vi har registrert etterspørsel etter tomter i boligfeltet.

Arne Landsvik, advokat hos reguleringsplanlegger A/STAB AS, har foretatt en juridisk vurdering av rekkefølgekravet og den måten som det ble etablert på, uten at dette ble drøftet med utbygger. Han reiser spørsmål om rekkefølgekravet er mer omfattende enn nødvendig og om det kan foreligge saksbehandlingsfeil da det ble vedtatt. Det vises til vedlagte brev fra advokat Landsvik.

Rekkefølgekravet er i strid med overordnede anbefalinger

Masfjorden kommune, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune har underveis i prosessen understreket at det er uheldig med sammenblanding av hyttebygging og boligbygging.

Ved valg av boligareal og ved planlegging av vei, vann og kloakk til boligområdet, har vi lagt stor vekt på denne merknad og valgt et areal som ligger helt adskilt fra hyttefeltet og med adskilt veiadkomst og annen infrastruktur. Av samme grunn har vi også valgt å etablere adskilte fremdriftsplaner for de ulike byggefelt.

I begge tilfeller har vi valgt fremdriftsplaner som legger til rette for at vi skal kunne tilby bolig- og hyttetomter med fremlagt infrastruktur, så snart vi registrerer etterspørsel etter tomter i hyttefeltet og boligfeltet. Vi har registrert etterspørsel etter hyttetomter og har foreløpig tatt sikte på å fremføre infrastruktur til et av hyttefeltene først. Uavhengig av dette har vi planene klare for å bygge vei, vann og kloakk til et av boligfeltene straks vi får forespørsel om kjøp av boligomt.

Vi legger til grunn at en vesentlig grunn til at kommunen til slutt godtok omregulering av det aktuelle området til boligformål, nettopp baserer seg på den dokumentasjon som vi har fremlagt for å vise at boligfeltet og hyttefeltet kan utbygges og fungere helt separat.

Det nye rekkefølgekravet krever at vi foretar en sammenblanding av utbygging av boligfeltet og hyttefeltet. Vi er av den oppfatning at en fornuftig og god utbygging av feltene best kan skje ved en parallell behovsbasert utbygging, uten den sammenblanding av feltutbyggingene som rekkefølgekravet krever.

Vi tillater oss å reise spørsmål om benkeforslaget om et rekkefølgekrav som klart bryter med dette prinsipp bør opprettholdes.

Vi tillater oss å be om at søknaden behandles på følgende grunnlag.

Alternativ 1

Det søkes primært om at rekkefølgekravet kan frafalles på bakgrunn av ovenstående opplysninger. Behandling av alternativ 2, 3 og 4 kan da utgå.

Alternativ 2

Det søkes sekundært om at rekkefølgekravet endres, men endres til at *Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet, må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF3 vera ferdigstilt*. Kravet vil fortsatt bryte med forutsetningene om ikke-sammenblanding av hytte- og boligfelt, men er i praksis akseptabel for tiltakshaver. Behandling av alternativ 3 og 4 kan da utgå.

Alternativ 3

Det søkes tertiært om at rekkefølgekravet endres, men begrenses til *Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet, må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF3 må vera ferdigstilt*, med tilføyelse av at *Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF1 er solgt*.

Det er viktig at eventuelt krav om fortsatt utbygging av boligområdet knytter seg til utviklingen i boligområdet og ikke til fremdriften i hytteområdet, da det er uvisst hvor fort fremdriften i hyttefeltet vil gå. Dette vil også sikre at der er boligtomter til salgs til enhver tid. Behandling av alternativ 4 kan da utgå.

Alternativ 4

Som alternativ 4 fremmes formell klage basert på vedlagte klagebrev fra advokat Landsvik. Denne formelle klage innsendes samtid med søknad om endring, på grunn av klagefristen. Behandling av klagen kan utgå dersom kommunen kan akseptere at saken kan løses basert på alternativ 1, 2 eller 3.

Vi har et sterkt ønske om at saken kan løses ved endringsvedtak.

Med yennlig hilsen

Heide AS

Gunnar A. Devold

Daglig leder

Vedlegg: Klage v/advokat Arne Landsvik