

Postboks 79

5906 FREKHAUG

Klage på vedtak - Avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy

Administrativt vedtak, Saknr: 285/2016

Klage

Etter forvaltningslova § 28-36 og plan- og bygningslova § 1-9 klagar Grunneigar av GBNR 1/19 og 1/20 på nemnde vedtak. Vedtaket gjeld avslag på dispensasjonssøknad frå krav om områderegulering i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for å kunne starte arbeidet med utarbeiding av detaljreguleringsplan for areal omfatta av område B_1 på Flatøy til bustadformål.

Høve til klage

Me fekk melding om vedtaket 26.08.2016.

I konferansemøte med Meland Kommune og saksbehandlar 17.10.2016 vart klagefrist utsett til 28.02.2017 i påvente av eventuelle nye moment i saka.

Klagen er såleis rettidig, og me har såleis klagerett etter plan- og bygningslova § 1-9.

Grunngjeving for klage

I vedtaket legg administrasjonen til grunn at dersom dispensasjon blir gitt, vil problemstillingar rundt planprosessar, som lista under, påverka arbeidet med reguleringsplan for område B_1. Administrasjonen er difor av den oppfatning at det ikkje vil vere rett å starte detaljregulering av område B_1 isolert, utan at desse viktige vala er gjort.

- Områdeplan for Midtmarka/Rotemyra
- Kommunedelplan for E39
- Mobilitetsstudie
- Reguleringsplan for kollektivt knutpunkt på Flatøy

Etter dispensasjonssøknad (16/1913, datert 27.01.2016 og journalført 02.02.16) er det framkome nye moment i dei ulike planprosessane som er nemt over. Fleire av problemstillingane det vert referert til i avslaget er i stor grad avklart.

I planskildringa til KPA punkt 4.6.9 er følgjande uttalt om områdeplankravet i omsynssone H810_6:

«Det skal utarbeidast ein områdeplan på Flatøy der ein ser grønstruktur, utbyggingsområde, næring og infrastruktur i samanheng i eit pressområde.»

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak kravet om områdeplan i gjeldande kommuneplan*
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge*
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12*
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt*

«Når det gjaldt planlagd bustadområde B_1, er det eit område som ikkje lenger framstår eigna som landbruksareal og dette blei difor teke inn i KPA som bustadområde. Det er eit inneklemt restareal der det òg har vore mange søknader om dispensasjon frå LNF for bustadbygging. Område B_1 eignar seg til fortetting av eksisterande busetnad»

Kommentar:

Etter vårt syn har kommunen allereie lagt til grunn omsyna til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12 når dei i KPA har vurdert B_1 som eigna til boligfremål, og som det vert presisert eignar B_1 seg til fortetting av eksisterande busetnad.

Moment i dei ulike Planprosessane

I avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy Saknr: 285/2016: «Gjennom særleg områdeplan for Midtmarka/Rotemyra og komunedelplan for E39, må det gjerast til dels utfordrande og framtidsretta val for vegnettet på Flatøy. Dette gjeld mellom anna spørsmålet om det skal utviklast lokalvegnett og/eller gang-/sykkelvegnett over Flatøy aust frå kollektivterminalen på Flatøy til det utviklingsområdet på Midtmarka/Rotemyra med tilknytning til eksisterande Hagelsundbru»

I «Innspel til Plangprogram for kommunaldelplan for E39 Sak 15/204805 Kommunedelplan E39 Flatøy–Eikefettunnelen – høringsuttalelse fra OPUS Bergen AS» står følgjande:

*«Vedrørende planprogram for kommunedelplan E39 Flatøy – Eikefettunnelen
På vegne av Vest-Land Eiendom AS fremmes merknad til planprogram for ovennevnte kommunedelplan. Vest-Land Eiendom utvikler i samarbeid med Meland kommune områdeplan for Midtmarka/Rotemyra, Flatøy.*

Under avsnittet «Mindre bil på Flatøy»

Det heter i planprogrammet at «det skal leggjast til rette for god kollektivbetjening langs strekninga og gode kollektivknutepunkt med mogelegheit for overgang mellom lokalbuss og ekspressbuss og mellom bil, sykkel og buss. Det er i programmet forutsatt at det skal etableres en lokalvegforbindelse mellom Frekhaug og Knarvik parallelt med en ny E39»

Under avsnittet «Lokalvegsløsninger»

I planprogrammet heter det om lokalvegssystemet på Flatøy:

«I tillegg bør det vere eit parallelt gjennomgåande lokalvegssystem som kan fange opp mykje av nærtrafikken mellom Frekhaug, Flatøy og Knarvik. Kor ein slik lokalveg kan gå bør avklarast i samband med detaljplanlegginga på Flatøy og ikkje som del av KDP for E39.»

I arbeidet med områdeplan for Midtmarka/Rotemyra vil det bli planlagt en trase for et lokalvegssystem innenfor planområdet. Videre planlegging av traseen må skje i forbindelse med

annet planarbeid. Inntil det er etablert en firefelts veg på strekningen på egen bro, vil det ikke være mulig å etablere en parallell lokalveg over Flatøy. Det legges derfor til grunn at en fullverdig lokalveg først etableres når det er bygget nye bro over Hagelsundet siden lokalvegen mellom Frekhaug og Knarvik skal følge eksisterende bro.

Kommentar:

Ut frå kommentarane over synest det klart at ny lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik vil følgja E39, traseen for denne er av gjort som dagens, og dermed ikkje kunna koma i konflikt med B_1. Eksisterende kommunal veg til/gjennom B_1 er nyleg oppgradert og vil dekke noverande og framtidige behov. Sjå for øvrig kommentar kring kulvert/undergang lenger ned i dokumentet



Bilde 1a: Kommunal veg frå kulvert/undergang mot område B_1



Bilde 1b: Kommunal veg frå kulvert/undergang mot område B_1



Bilde 2: Veg gjennom området B_1 retning Flatøy Skule

Vi viser videre til «**Reguleringsplan for kollektivt knutpunkt på Flatøy - 16/355 - 16/22857 - Referat underveismøte 01.12.2016 - Meland Kommune**»:

«Det vart måndag 14. 11.2016 halde møte på Meland rådhus for orientering om status for løysingar for kollektivterminal/innfartsparkering på Flatøy.

Vegar i område

- *Planen skal ivareta innkjøring/tungtrafikk til Framo*
- *Nord for Flatøyvegen vil husa lengst vest få ny tilkomst ved kulvert*
- *Tar vekk eksisterande kulvert slik at resten av husa på nordsida får ny tilkomstveg*
- *Det er regulert inn kulvert under E39 for fotgjengarar mot mogeleg framtidig hurtigbåtkai i Søre Krossnesvika, og for mogeleg framtidig gs-veg mot Flatøy aust*

Kulvert til Flatøy aust

- *SVV og Sweco må diskutere om kulvert til Flatøy aust skal takast med i planen*
- *Dimensjon på kulvert set i dag stopper for utbygging av B1*
- *Administrasjonen ynskjer at denne vert regulert no, men ser at det kan stele tid frå det som er Hovudformålet med planen.»*

Kommentar

Etter vårt syn må kommunen sørge for at kulvert til Flatøy aust vert tatt med i planen for kollektivt knutepunkt, slik at dette sikrer tilkomst til eksisterande boligar aust for E39, samt nye område regulert til boligformål.

I Statens Vegvesen sin dispensasjon søknad frå arealdelen i kommuneplanen for detaljregulering av nytt kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, Meland kommune står det:

«I følgje planføresegnene, pkt. 4.5, skal det i dette området utarbeidast heilskapeleg plan i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Statens vegvesen legg opp til at detaljreguleringsarbeidet tar vare på heilskapen mellom desse momenta.»

Me vil samstundes gjera oppmerksom på at plassering av ny busshaldeplass i samband med kollektivt knutepunkt mest sannsynlig vil føra til auka bil og sykkelbruk gjennom kulvert då eksisterande bebuarar på Flatøy vil køyra bil eller sykle til kollektiv terminal, og parkere der. Dette er også presisert i søknaden til SSV:

«Reguleringsplanen vil legge til rette for langt fleire parkeringsplassar, slik at fleire kan velje å sette frå seg bilen og bruke buss nå dei skal reise vidare frå Flatøy mot Bergen.»

Når det gjeld «mogeleg framtidig gs-veg mot Flatøy aust» vil denne naturleg følgja eksisterande veg mot Flatøy aust (ref bilde 2 over), og vi ser ikkje at dette kan komma i konflikt med utbygging av B_1.



Bilde 3: Kulvert/undergang under E39

I avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy Saknr: 285/2016 Administrasjonen lagt vekt på innspel fra Statens Vegvesen, Region Vest som har gjennom uttale dagsett 22.12.2015 rådd frå dispensasjon.

Statens Vegvesen meiner at: «Ein utbygging som skissert i søknaden vil belaste fylkesvegnettet ved dagens kollektivterminal på Flatøy og kryss med E39. Det må vurderast om vegsystemet er dimensjonert for denne og eventuelle andre tiltak i området»

Kommentar

I samband med nytt kollektivt trafikknutepunkt vil dagens bussholdeplassar verta flytta frå dagens plassering, noko som vil lette fylkesvegnettet der bussholdeplassane går idag. Samstundes vert vegen bygd for tungtransport til Framo, som vil sørge for at denne delen av vegen er dimensjonert for auka trafikkbilete.

I kollektivt knutepunkt må Statens Vegvesen ta omsyn til auke i trafikk til og frå nye område som er regulert til boligområder på Flatøy, både i og utanfor planområdet.



Bilde 4: Kryss ved kulvert/undergang under E39

I avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy Saknr: 285/2016 Statens Vegvesen har uttalt seg på i forhold til antall boligar som vart skissert i utkast til

vår søknad om dispensasjon, og ikkje antalet i søknaden. Dette antalet vart nedjustert frå 150 til 50 boligar i dispensasjon søknaden. Antall boligar må koma fram i samband med detaljregulering av område i følge kriteria frå kommunen.

«Det må vurderast om vegsystemet er dimensjonert for denne og eventuelle andre tiltak i området. Av den grunn ser vi det som uheldig om ein tillater utbygging utan ein heilskapleg vurdering av området og vegnettet på Flatøy.»

Etter vårt syn må ein kunna vurdere kor mange bueiningar som ein kan byggja i fohold til dagens situasjon med eksisterande kulvert og ta inn dimensjonering av kulvert som rekkjefølgekrav i reguleringsplan for resten av utbygginga.

Oppsummering

Grunneigarar av GBNR 1/19 og 1/20 klagar på vedtaket om avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy.

Omsyna bak kravet om områdeplan i gjeldande kommuneplan

Ei regulering av B_1 vil gå naturleg inn i den gjeldane arealplanen då bustadområde B_1 er eit inneklemt restareal som ingar seg til fortetting av eksisterande busetnad. Utbygging av området vil ikkje vera til hinder for utbygging, ferdsle eller anna aktivitet, som måtte komma fram i ein områdeplan. Reguleringsplan vil ta omsyn til alle relevante innspel.

Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etter vårt syn har det kome fleire moment og avklaringar kring planprosessane, som sikrar omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dette bør gjera det mogleg å opna opp for ei regulering av B_1.

Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12

Etter vårt syn har kommunen allereie lagt til grunn omsyna til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12, «B_1 er det eit område som ikkje lenger framstår eigna som landbruksareal og dette blei difor teke inn i KPA som bustadområde»

Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt

Med omsyn til dei ulike avklaringane rundt vegnettet og nye moment i dei ulike planprosessane, meiner vi at det i denne saka er ei klår overvekt av fordelar for å gje dispensasjon og at føremålet det dispenserast for ikkje blir vesentleg tilsidesett. Grunneigarar av GBNR 1/19 og 1/20 ber difor om at vedtaket vert omgjort og dispensasjon innvilga til å starta regulering av B_1.

Med helsing

Kristian Samuelsen, GBNR 1/20

Kopi: Hanna Solberg, GBNR 1/19
Ard Arealplan

Referansar:

- Saknr: 16/913 – Søknad om dispensasjon til krav om områdeplan for Flatøy Aust for del av Gnr 1 Bnr 19 og 20 Futemyren – Solberg, Flatøy
- Saknr: 285/2016Avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy-
- Innspel til Plangprogram for kommunaldelplan for E39
Sak 15/204805 Kommunedelplan E39 Flatøy–Eikefettunnelen – høringsuttalelse fra OPUS Bergen AS
- Reguleringsplan for kollektivt knutpunkt på Flatøy 16/355 - 16/22857;
Referat undervegs møte 01.12.2016