

# Sakspapir

|                          |                          |                   |
|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Saksbehandlar</b>     | <b>Arkiv</b>             | <b>ArkivsakID</b> |
| Marianne Aadland Sandvik | Gbnr - 1/19, Gbnr - 1/20 | 15/2570           |

|               |                              |             |             |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Saksnr</b> | <b>Utvalg</b>                | <b>Type</b> | <b>Dato</b> |
| 31/2017       | Utval for drift og utvikling | PS          | 25.04.2017  |

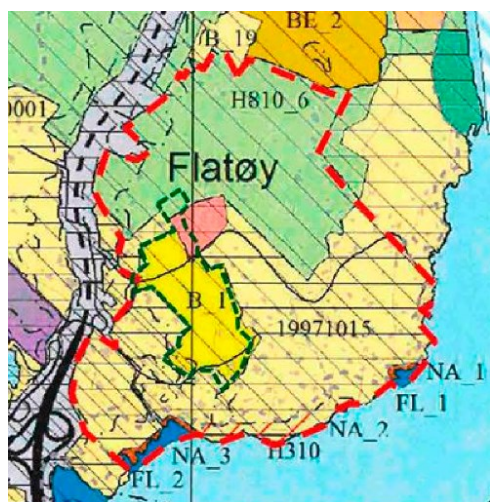
## GBNR 1/19 og 1/20 - Flatøy - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 har Kristian Samuelsen og Hanna Solberg, representert ved Ard Arealplan, søkt om dispensasjon frå krav om områderegulering i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. søknad journalført motteke 2.2.2016. Søknaden vart supplert, sist ved e-post frå Kristian Samuelsen, journalført motteke 10.6.2016, knytt til uttale frå Statens vegvesen.

Tilhøvet mellom areal omfatta av kravet til områdeplan og areal som tiltakshavar ønskjer å regulere er vist gjennom utsnitt av KPA i søknaden (raud stipla linje viser områdeplan, grøn stipla linje viser område for detaljregulering dersom dispensasjon blir gitt):



#### Sakshistorikk:

Ansvarleg søkjar si grunngjeving for dispensasjonssøknaden kjem fram av administrativt vedtak av 26.8.2016, DS 285/2016. Det låg føre merknadar frå ei rekke naboieigedomar, som var negative til

den omsøkte dispensasjonen. Hordaland fylkeskommune hadde merknadar til søknaden og Statens

vegvesen, region vest, rådde frå å gje dispensasjon.

Merknadane vart vurdert av administrasjonen, og i vedtak av 26.8.2016 vart søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering i KPA avslått. Avslaget vart klaga på av Kristian Samuelsen den 14.9.2016. Handsaming av klaga vart stilt i bero fram til 30.11.2016 etter klagar sitt ønskje. Den vart ytterlegare stilt i bero fram til 28.2.2017 då klagar ønska ei avklaring med Statens vegvesen og å få klarlagt framdrifta i anna planarbeid på Flatøy. Utfyllande klage er journalført motteke 27.2.2017.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert ellest vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Klaga viser til at administrasjonen sitt avslag datert 26.8.2016 var grunngeve med at problemstillingar rundt nedanfor nemnte planprosessar var uavklart, og at det difor var uheldig å starte detaljregulering av område B\_1 isolert. Han viser til at fleire av desse planprosessane i stor grad er avklart no, og gjeld følgjande planar:

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

Når det gjeld utarbeiding av kommunedelplan for E39 viser han til eit innspel til planprogrammet frå OPUS Bergen AS, på vegne av Vest-Land Eigedom AS. I uttalen vert det vist til at avklaring av traseen for ein lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik ikkje skal planleggjast i samband med kommunedelplan for E39, men at dette må planleggjast i samband med anna planarbeid. På bakgrunn av dette meiner klaga at det er klart at ein lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik vil følgja E39, og at dette dermed ikkje vil kome i konflikt med B\_1. Han viser vidare til at eksisterande kommunal veg til/gjennom B\_1 er nyleg oppgradert og vil dekkja noverande og framtidige behov.



Når det gjeld reguleringsplan for nytt kollektivt knutepunkt på Flatøy, viser klaga til eit møte på Meland rådhus der kommunen orienterte om status for løysingar for kollektivterminal/innfartsparkering på Flatøy. På møtet viste administrasjonen til at eksisterande dimensjon på kulvert til Flatøy aust i dag set stoppar for utbygging av B\_1. Det er difor ønskjeleg at denne vert regulert no, men ein ser at dette kan stele tid frå det som er hovudmålet med planen.

Etter klaga sitt syn bør kommunen sørgje for at kulvert til Flatøy aust vert teken med i planen for eit nytt kollektivknutepunkt for å sikre tilkomst til eksisterande bustadar aust for E39, samt for nye

område som er sett av til bustadformål.



Klagar viser også til Statens vegvesen sin uttale, datert 22.12.2015, der vegvesenet viser til at ei utbygging som skissert i søknaden vil belaste fylkesvegnettet ved dagens kollektivterminal på Flatøy og kryss med E39. Vegvesenet meiner difor at det må vurderast om vegsystemet er dimensjonert for denne og eventuelle andre tiltak i området, og rår difor ifrå å gje dispensasjon frå områdeplankravet.

Klagar viser til at i samband med nytt kollektivknutepunkt vil dagens busshaldeplassar verte flytta, noko som vil lette fylkesvegnettet der haldeplassane ligg i dag. Samstundes vert vegen bygd for tungtransport til Framo, som vil sørge for at denne delen av vegen er dimensjonert for auka trafikkbilete. I kollektivknutepunkt må Statens vegvesen ta omsyn til auke i trafikk til og frå nye område som er regulert til bustadområde på Flatøy, både i og utanfor planområdet.

I følge klagar har Statens vegvesen uttalt seg i forhold til tal bustadar som vart skissert i utkast til søknad om dispensasjon, og ikkje i forhold til talet i søknaden. Tal bustadar vart i søknaden redusert frå 150 til 50. Etter klagar sitt syn bør ein kunne vurdere kor mange bueningar ein kan byggje i høve til dagens situasjon med eksisterande kulvert, og ta inn dimensjonering av kulvert som eit rekkjefølgjekrav i reguleringsplan for resten av utbygginga.

#### Oppsummert viser klagar til følgjande:

Omsyna bak kravet om områdeplan i gjeldande kommuneplan. Ei regulering av B\_1 vil gå naturleg inn i den gjeldande arealplanen då bustadområde B\_1 er eit inneklemt restareal som eignar seg til fortetting av eksisterande busetnad. Utbygging av området vil ikkje vera til hinder for utbygging, ferdslø eller anna aktivitet, som måtte koma fram i ein områdeplan. Reguleringsplan vil ta omsyn til alle relevante innspel.

Vidare viser han til at det etter deira syn har kome fleire moment og avklaringar kring planprosessane, som sikrar omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dette bør gjere det mogleg å opne for ei regulering av B\_1.

Kommunen har allereie lagt til grunn at omsyna til natur, miljø og friluftsliv m.a. etter naturmangfaldlova §§ 8-12 ikkje vil bli sett til side, ettersom området er sett av til bustadområde i arealdelen til kommuneplanen.

På bakgrunn av avklaringar rundt vegnettet og nye moment i dei ulike planprosessane, meiner klagar at det er klar overvekt av fordelar som talar for å gje dispensasjon og at formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

## Vurdering:

### Lov- og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Område B\_1 var tidlegare omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust (arealplanid 125619971015). I denne reguleringsplanen var arealet vist som jordbruksareal. Gjennom vedtaking av ny arealdel til kommuneplanen (KPA), som går føre nemnde reguleringsplan, jf. føresegn 1.1 til KPA, vart arealformålet for området endra til framtidig byggeområde for bustadar, med områdenamn B\_1.

B\_1 ligg i sone for felles planlegging H810\_6 Flatøy aust i KPA. I følgje føresegn 4.5 til KPA skal det utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy aust. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA.

Ettersom kommuneplanen er bindande for nye tiltak etter pbl § 1-6, jf. pbl § 11-6 første ledd, må det vurderast om det kan gis unntak (dispensasjon) frå krav om områdeplan før utarbeiding av detaljreguleringsplan, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Føreliggjande søknad vart vurdert opp mot dei omsyna som ligg bak kravet om områdeplan og dei generelle omsyna som er framheva i formålsføresegna i pbl § 1-1, samt pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka.

Avslag datert 26.8.2016, saknr: 285/2016, var grunngjeve slik:

*«Kommuneplanprosessen avdekka at det var mange omsyn å ta på Flatøy og det var mange innspel til utbyggingsområde på Flatøy aust (i tillegg til utbygging av Midtmarka/Rotemyra). Det var særleg område nær Rotemyra ein i planprosessen såg behov for å sjå i ein større plansamheng. 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.*

*Det er for tida under utarbeiding områdeplan på Midtmarka/Rotemyra. Vidare blir det arbeid med kommunedelplan for E39 (i regi av Statens vegvesen). Kommunen har vidare søkt om midlar til å gjennomføre «mobilitetsstudie» for å sikre framtidsretta og berekraftige løysingar på Flatøy. Dette står i samheng med Statens vegvesen sitt arbeid med ny reguleringsplan for*

*kollektivknutepunkt på Flatøy.*

*Gjennom særleg områdeplanen for Midtmarka/Rotemyra og kommunedelplan for E39, må det gjerast til dels utfordrande og framtidretta 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 planlagde utviklingsområdet på Midtmarka/Rotemyra med tilknytning til eksisterande Hagelsundbru. Dette er eit arbeid som vil kunne bli aktuelt å vurdere i samband med framtidig områderegulering innanfor sone H810\_6 (òg arbeidet med kommunedelplan E39), og gjennom dette få betyding for mellom anna arealbruken innanfor område B\_1. Framleis står det att viktige val i høve til trafikkavvikling på Flatøy som vil bli meir avklart etter kvart som desse planprosessane går fram.*

*Administrasjonen meiner at dersom dispensasjon blir gitt, vil nemnde problemstillingar kunne påverke 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.*

*Statens vegvesen har dertil rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje eit slikt råd frå sektorstyresmaktene dersom det er tufta på ei konkret og sakleg vurdering, jf pbl § 19-1. Vegvesenet har grunnleggjande sitt råd med at sjølv om arbeidet med reguleringsplan for kollektivknutepunktet på Flatøy er starta, er løysinga ikkje planavklart og trafikk situasjonen langs fylkesvegen og i krysset med E39 framleis gjeldande. Det ville kunne vere ei moglegheit å ta inn rekkefølgjekrav i ein reguleringsplan for område B\_1 knytt til utbetring av kollektivknutepunktet på Flatøy. Dette framstår likevel som ein dårlegare løysing for kommunen enn å vente med regulering til utviklinga av framtidretta trafikk løysingar er avklart og ein har meir kunnskap om når desse løysingane er på plass. Det er lite hensiktsmessig å vedta ein reguleringsplan som ikkje kan gjennomførast på ubestemt tid på grunn av tyngande rekkefølgjekrav knytt til infrastruktur.»*

Det er riktig som klagar skriv at ein lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik ikkje skal planleggjast i samband med utarbeiding av kommunedelplan for E39. I høyringsutkast frå Statens vegvesen, datert 8.10.2016 på side 27, vert det vist til at ein slik lokalveg bør avklarast i samband med detaljplanlegginga på Flatøy og ikkje som del av kommunedelplan for E39. Ein lokalveg skal vurderast i områdeplanen som skal utarbeidast, og det er på noverande tidspunkt usikkert kor ein lokalveg bør plasserast. Det bør difor ikkje leggjast til rette for ei utbygging som kan kome i konflikt med ei hensiktsmessig plassering av ein lokalveg.

Delar av den kommunale vegen til/gjennom B\_1 er nyleg oppgradert. Administrasjonen kan ikkje sjå at den siste delen av vegen er tilfredsstillande for framtidige behov innanfor felt B\_1. Plassering og utforming av denne bør vurderast i ein områdeplanprosess.

Førebels ligg kulverten mot Flatøy aust innanfor plangrensene som skal vurderast i samband med nytt kollektivknutepunkt. Statens vegvesen har i møte den 3.4.2017 orientert om at plangrensa vil bli endra, og at kulverten ikkje kjem til å liggje innanfor grensa. Grunngevnaden for dette er at det er usikkert kva vegsystem kulverten bør knytast til. Kulverten bør difor vurderast i ein områdeplanprosess.

Sjølv om Statens vegvesen uttalte seg på bakgrunn av skissert utbygging med 150 bustadar innanfor felt B\_1, som no er redusert til 50 bustadar, kan ikkje administrasjonen sjå at reduksjonen utgjer ein forskjell for saka, slik klagar skriv. Tilkomsten er ikkje tilfredsstillande for utbygging av B\_1, og ei vurdering av dette må takast i samband med utarbeiding av ein områdeplan. I tillegg er det usikkert

kva behovet er for utbygging på B\_1 før ein har fått vurdert området nærare.

Vidare pågår det anna planarbeid på Flatøy som vil kunne få betydning for B\_1. Det bør difor ikkje opnast for ei regulering av B\_1 før området er vurdert samla.

I konsekvensutgreiing for kommuneplanen sin arealdel er det ikkje registrert merknadar knytt til naturmangfald, kulturminne/kulturmiljø, landbruk og friluftsliv i det aktuelle området. Det er difor teke stilling til at arealet er eigna for bustadbygging. Sjølv om området er eigna for bustadbygging, er administrasjonen av den oppfatning at det ikkje bør utarbeidast ein reguleringsplan for B\_1 før området er vurdert i ein områdeplan.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at framtidige behov for vegnettet på Flatøy må planleggjast før ein kan leggje til rette for vidare utbygging. Ein dispensasjon i denne saka vil difor innebere at formålet bak plankravet som er stilt i føresegn 1.2.2 til KPA vil bli «vesentlig» sett til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gi dispensasjon.

Administrasjonen viser til vedtaket av 26.8.2016 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingane som er gjort.

#### Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klaga på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 14.9.2016 og 27.2.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 26.8.2016, sak 285/2016, blir omgjort. Klaga blir difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

#### **Utval for drift og utvikling - 31/2017**

##### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

##### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 14.9.2016 og 27.2.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 26.8.2016, sak 285/2016, blir omgjort. Klaga blir difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

