



Ola Karstein Feste
Haukåsvegen 18
5912 Seim

Saksbehandlar, innvalstelefon
Silje Sævik Bøe, 5557 2125

Vedtak i klagesak - byggesak - Alver - detaljregulering Feste Kai - næringsområde - plan-id 1263-201609

Vi viser til di klage datert 30.06.2020 og til kommunen si oversending av 19.11.2020.

Vedtak

Statsforvaltaren opphevar Alver kommune v/ kommunestyret sitt vedtak av 20.02.2020, sak 005/20, der detaljplan for Feste kai- og næringsområde med planID 1263-201609, blei godkjend. Planen blir sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Bakgrunn for saka

Alver kommune v/ kommunestyret vedtok den 20.02.2020, sak 005/20, detaljplan Feste kai- og næringsområde med planID 1263-201609. I vedtaket blei det gitt vilkår for godkjenninga som førte med seg mindre justering av føresegn og plankart som er gjennomført. Planforslaget blei sendt på høyring og låg ute til offentlig ettersyn i perioden 20.06.2018 til 20.08.2018. Kommunen kunngjorde planvedtaket den 12.06.2020.

Tiltakshavar og forslagsstillar for planen er Feste Kai- og næringsområde, og plankonsulent er arkitekt Knut Willie Jacobsen. Føremålet med detaljplanen er å leggje til rette for utbetring av kaifront, avsetje tomt til bustadhus, mogleg utbygging av mindre leilegheiter, avklare tilkomst og parkeringstilhøve, ramme for vidare næringsverksemd og tiltak knytt til sjø- og hamneområde. Planområdet ligg på Feste, er på om lag 19 daa (der om lag 9 daa er sjøområde) og omfattar eigedom gbnr. 70/10 mfl.

Du klaga som grunneigar i planområdet (eigar av gbnr. 70/5 og 70/19 (1/3 part) på vedtaket av detaljplanen i brev av 30.06.2020.

Du har merknader til føresegnene til planen pkt. 4.1 om køyreveg o_SV1 og f_SV2, og har lagt fram følgjande framlegg til endring: «Veg f_SV2 tek av frå fylkesvegen om lag 10 m lenger fram enn planframlegget syner. Veg f_SV2 har normalbreidd som 1 felts veg.»



Du viser til at veg o_SV1 har sitt endepunkt ved grensa til Feste kai, og ikkje går over gbnr. 70/19. Vidare seier du at veg f_SV2 i planframlegget tek av frå fylkesvegen ved grensa mellom snuplass for buss og gbnr. 70/19, og at vegen er teikna inn med om lag dobbel breidd samanlikna med fylkesvegen den går ut frå. Du seier at vegen tek uturvande mykje av gbnr. 70/19, og at det blir ein svært uoversiktleg passasje mellom tidlegare og noverande butikk inne på planområdet. Fleire av dei oppmerka parkeringsplassane på gbnr. 70/19 vil måtte bruke tilførselsvegen til planområdet som manøvreringsareal, noko som er lite ønskjeleg av omsyn til trafikktryggleiken.

Vidare har du merknader til føresegnene til planen pkt. 4.3 om parkeringsplassar (SPA 3 og SPA 4). Du har følgjande forslag til endring: «SPA 3 vert teken bort frå traseen for veg nr 3 som er omtala i utskiftinga av Feste nordre si utmark.» Og vidare: «SPA 4 er parkeringsplass for eigarane i samband med bruk av naustrettane sine. Kan i naudsynt grad nyttast ved utøving av bruksrett til kai. Eigarane kan leige ut parkeringsplassar.»

Du seier at SPA 3 ligg i traseen for veg nr. 3 fastsett i utskifteforretning frå 1945, og at arealet er bandlagt i utskiftsforretninga. Når det gjeld SPA 4, viser du til at skøytet på eigedommen viser ingen hefte om parkeringsrett på eigedommen. Vidare viser du til at kjøpet av denne eigedommen var grunnlaget for dykkar grunnavståing til Statens vegvesen for opparbeiding av snuplass for buss. Vi viser elles til klaga.

Du har kome med ytterlegare merknader i saka den 13.10.2020. Du seier mellom anna at vegframføringa til planområdet har fungert i to år utan trafikale uhell eller vanskar. Vidare seier du at føremålet med kjøpet av SPA 4 var å ha parkeringsplassar til dei 8 naustrettane som ligg på vestsida av vegen og at det er brukt ein vesentleg sum for å få plassen i den stand den er i dag. Det verkar difor heilt urimeleg og uakseptabelt at denne plassen er forbeholdt kundar til nærbutikk ved normal opningstid. Vi viser elles til merknadane.

Alver kommunestyre handsama saka den 29.10.2020, sak KO-116/20, og klaga blei ikkje tatt til følgje. Saka er etter dette send over til Fylkesmannen i Vestland (endra namn til Statsforvaltaren i Vestland frå 01.01.2021) for endeleg avgjerd.

Statsforvaltaren bad i brev av 28.01.2021 til kommunen om å få nærmare opplyst korleis vegen f_SV2 og parkeringsplassane på SPA4 er dimensjonert, og å få tilsendt uttale frå Statens vegvesen i saka. Kommunen ga ein tilbakemelding den 12.02.2021.

Vi tok kontakt med Hans Kristian Dolmen i kommunen pr. telefon den 24.02.2021 for å få nærmare opplysningar om vegen og parkeringsområdet. På bakgrunn av telefonsamtalen stilte vi den 24.02.2021 også spørsmål på e-post for å få ei skriftleg tilbakemelding om kva vurderingar kommunen har gjort med omsyn til manøvreringsareal og trafikktryggleiken i området. Vi fekk den 22.03.2021 svar frå kommunen, der den viser til dei vurderingane som ligg i saka.

Vi tok den 24.02.2021 også kontakt pr. telefon med Lars Ottar Sagstad i Statens vegvesen.

Når det gjeld bakgrunnen for saka elles, viser vi til saksdokumenta som vi legg til grunn at partane er kjende med. Vi finn at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 33 femte ledd.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert mynde til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet.



Forvaltningslova gjeld for Statsforvaltaren si handsaming av saka, sjå pbl. § 1-9. Vi kan som klageinstans prøve alle sider av saka, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, sjå fvl. § 34. Ved prøving av det kommunale skjønet, skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret. Statsforvaltaren kan som klageinstans enten stadfeste, oppheve eller omgjere kommunen sitt vedtak, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Planarbeid

Planarbeidet skal i samsvar med pbl. § 1-1 fremme lova si målsetting om berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Det er kommunestyret som er planstyresmakt og som er ansvarleg for planarbeidet i kommunen. Det er kommunestyret som tar stilling til om eit område skal regulerast og til kva formål, sjå pbl. §§ 3-3 og 12-12. Det er eit spørsmål som er underlagt kommunen sitt frie skjøen.

Ved utarbeiding av ein reguleringsplan vil motstridande omsyn ofte gjere seg gjeldande. Spørsmålet er då om dei vurderingane som ligg til grunn for valet av reguleringsformål og utforming av reguleringsføresegner har vore tilstrekkeleg grundige og byggjer på lovlege reguleringsmessige omsyn. Statsforvaltaren må ved handsaminga av klagesaka også vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen. Dersom det blir gjort saksbehandlingsfeil under arbeidet med ein reguleringsplan, vil vedtaket likevel kunne vere gyldig når det er grunn til å rekne med at feilen ikkje kan ha påverka resultatet i saka, jf. fvl. § 41.

Det ligg ikkje føre motsegn frå offentlege faginstansar mot detaljplanen av 20.02.2020 slik den er vedtatt av Alver kommunestyre. Vilkåra for at kommunen kan godkjenne planen er dermed oppfylt, jf. pbl. § 12-12, jf. § 12-13 og § 5-4.

Statsforvaltaren si vurdering

Tilkomstveg, parkering og trafikktryggleik

Alver kommune seier i klagehandsaminga at klaga hovudsakleg gjeld tilhøve som har vore tatt opp tidlegare i plansaka. Det blir vist til vurderinga som er gjort ved andre gongs handsaming av planen.

Til dine merknader om køyreveg over eigedommen gbnr. 70/19 (SPA 4), seier kommunen i andre gongs handsaming av planen at kommunen har stilt grunnen fritt tilgjengeleg for parkering til butikken, sнопlass og til bruk for bruksretten på Feste kai. Medan reguleringsprosessen har gått føre, har ny sнопlass (på gbnr. 70/7) blitt opparbeida. Kommunen viser til at det er ein glidande overgang mellom det vegarealet som faktisk er fylkesvegen ned til Feste, parkering og tilkomst over gbnr. 70/19 og inn til butikk, bustad og kaiområde.



Det blir vidare uttalt følgjande:



«Det er den faktiske vegsituasjonen som er teikna inn i plankartet som er sendt på høyring kan endrast, men det er likevsl slik at ferdsle inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det ikkje vere naturleg og oppfattast som uforutsigbart. For å sikre tilkomst kan det eventuelt vere naudsynt å leggje fellesveg (f:SV2) over eigedomen og fram til eigedomsgrensa mot fylkesvegen. Fylkesvegen er innan for planområdet synt som o_SV1.»

Vidare blir det uttalt følgjande:

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

Når det gjeld trafikktryggleik i området kring butikken, viser kommunen til at planområdet ligg i enden av ein veg, men at utbetringa av snuplass for buss har betra trafikktryggleiken.

På spørsmål frå Statsforvaltaren om korleis vegen f_SV2 og parkeringsplassane på SPV4 er dimensjonert, svarer kommunen i brev av 12.02.2021 at reguleringa omfattar gjeldande bruk og arealføremål. Kommunen er ikkje kjend med når vegen og parkeringsområdet blei opparbeidd, men det er tale om mange tiår attende i tid. Kommunen seier at storleiken på parkeringsplassen og talet på oppstillingsplassar som samla er vist i plankartet er knytt til krav i føresegn i kommuneplanen sin arealdel i tidlegare Lindås kommune (som no er ein kommunedelplan i Alver). Kommunen viser til at manøvreringsareal og parkering utanfor butikken har vore og er ein felles bruk av det tilgjengelege utearealet som er ved enden av vegen.

I telefonsamtale den 24.02.2021 seier kommunen at vegen o_SV1 overlappar med vegen f_SV2 der det er skråstrek frå A/5 i SPA5 til avkøyrsløypen inn til SPA6. Plassen rundt nærbutikken og parkeringa er fylkeskommunal grunn, og det er uklart kor dette området startar og sluttar. Kommunen har ikkje gjort vurderingar av vegnorm og breidde for vegen f_SV2. Vegføringa er lagt over arealet slik den er blitt brukt.

Når det gjeld parkeringsområdet SPA4, seier kommunen at den ikkje har gjort vurderingar av areal for manøvrering og svingradius. Parkeringsnorma i kommunedelplanen seier ikkje noko om areal for manøvrering, men at tal på plassar skal bereknast ut frå bruksarealet til butikken. Parkeringsplassen er på 350 m². Kommunen seier at det er liten plass på parkeringsarealet med omsyn til talet på parkeringsplassar. Dersom det er fullt på parkeringsplassen, kan ein ikkje køyre samtidig, men må vente på tur. Snuareal inne på parkeringsplassen SPA4 er mogleg når ein er lengst frå butikken. Når ein er nærmare butikken må ein borti vegen når ein skal ut frå parkeringsplassen. Kommunen seier at heile området (nærbutikken, SPA5, SPA4 og tilgrensande veggrunn) er blitt brukt som parkering, snuplass og plassering av bosscontainerar fram til området o_s blei bygd. Vidare seier kommunen at kommunen i plansaker pleier å følgje parkeringsnorma i kommuneplanen, og i meir trafikkerte områder bruker handbøker/normer for veg og parkering. Kommunen gir uttrykk for at denne saka ikkje er heilt representativ for praksis i kommunen med omsyn til dette.

Når det gjelder trafikkforhold, seier kommunen at det er lite bruk av biler til bustadhus i planområdet. Trafikkbiletet varierer, sidan planområdet blir brukt til lager og parkering og det skjer parkering i tilknytning til fritidsbustader. Området har ein liten nærbutikk, og kommunen har ikkje tal



for dagleg/ukentleg passering i området. Kommunen seier at området for parkering SPA4 og vegen forbi her er ein helt open plass, utan sikthindringar. Det blir vist til at det er snakk om eit lite område, som er eit endepunkt med ein aude veg. I feriar er det litt meir trafikk, men mest kø på havet for plass for båtar ved kaien. Tema i saka har først og fremst vore flytebrygge og kapasitet til kaien.

Ut frå opplysningane som kommunen har gitt i saka, legg Statsforvaltaren til grunn at vegen som går over klagar sin eigedom gbnr. 70/19 er f_SV2. Ved måling ut frå kart over området er vegbane 3 meter på smalaste punkt.

Statens vegvesen har i planprosessen hatt merknader til at ein ikkje har sett av særskilt areal for gåande, og bedt om at ein har fokus på å trygge gangareal ved detaljutforminga av området. Kommunen gir uttrykk for at det er ikkje er tenleg å synleggjere gangareal ut frå at storleiken til området er liten. Statens vegvesen har den 24.02.2021 gitt tilbakemelding om at vegvesenet ikkje vil følge opp planen nærmare, og vi legg dette til grunn for vår handsaming.

Kommunen har likevel ikkje i planprosessen og på spørsmål frå Statsforvaltaren gitt ei vurdering av løysing for manøvrering på parkeringsområdet SPA4, og om kommunen vurderer at det er ei akseptabel trafikal løysing å køyre rett ut på vegen frå parkeringsområdet. Vidare har kommunen ikkje svart på kva normer for vegbreidde og parkering som kommunen vanlegvis bruker i plansaker, og kvifor desse normene ikkje er brukt i saka. Kommunen har heller ikkje svart på om den trafikkføysinga som har vore i området er vurdert som akseptabel.

På bakgrunn av informasjonen som ligg føre i saka, er Statsforvaltaren kome til at dei vurderingane som kommunen har gjort om manøvreringsareal for parkeringsplassane på SPA4 og trafikktryggleik i området ikkje er tilstrekkeleg grundige til at vi kan vurdere om trafikktryggleiken i området er forsvarleg vurdert. Vi finn etter dette å måtte oppheve planen og sende saka tilbake til kommunen for ny handsaming.

Parkering på SPA4 og SPA3

Det har ikkje hatt verknad for resultatet vårt, men vi kommenterer likevel kort dei klagegrunnane som ikkje har ført fram, av omsyn til kommunen si nye handsaming av saka:

Når det gjeld merknadar knytt til parkering på SPA 4, viser kommunen til at parkeringsareal på gbnr. 70/19 ligg inne i plan for å sikre oppstilling til butikken. Kommunen viser til at eigedommen forut for reguleringa har fungert som parkering for butikken, snuplass for buss og oppstilling eller bruk for å ta i vare bruksrett knytt til kai på eigedommen gbnr. 70/27. Kommunen viser til at planføremålet til gbnr. 70/19 (SPA4) er parkering eller trafikkareal som kan løyse fleire bruksfunksjonar og som i botn er offentleg tilgjengeleg. Kommunen seier at sjølv om eigarskapen er blitt privat, sikrar reguleringa tilgang både for butikk og næringsområde, ferdsle til eigedommar i planområde elles, bruksrettshavarar og eventuelt naudsynt offentleg bruk.

Slik Statsforvaltaren kan sjå det, har kommunen gjort ei sakleg og grundig vurdering av korleis parkering på SPA 4 skal regulerast, og vi har ikkje vesentlege merknader. Vi har i vurderinga lagt vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret.

Når det gjeld parkering på SPA 4 og SPA 3, viser vi elles til at reguleringsplanen gir heimel for ekspropriasjon, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 fjerde ledd og 16-2 første ledd, og rett til innløyasing eller erstatning etter plan- og bygningslova kap. 15. Den som eventuelt får rettane sine krenka, må tole at kommunen styrer arealbruken gjennom ein lovleg vedtatt reguleringsplan, men kan ha krav på erstatning dersom vilkåra for dette er oppfylte. Vi går ikkje nærmare inn på dette.



Partane har ulik oppfatning om kva som er avtala mellom tidlegare Lindås kommune og nye eigarar av gbnr. 70/19. Vi vil understreke at vårt vedtak ikkje inneber noko avgjerd av privatrettslege tilhøve. Ved tvist om privatrettslege tilhøve, viser vi til at partane sjølv må bli samde, eventuelt ved hjelp av domstolane.

Konklusjon

Klaga har etter dette ført fram. Statsforvaltaren opphevar Alver kommune sitt vedtak av 20.02.2020, sak 005/20. Planen blir sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Statsforvaltaren sitt vedtak på side éin er endeleg og kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Vi vil avslutningsvis minne om høvet til å krevje dekning for sakskostnader etter fvl. § 36. Krav på dekning av sakskostnader må sendast Statsforvaltaren innan tre veker.

Med helsing

Anne Kristin Kayser Eitungjerde
seksjonsleiar

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

FESTE NÆRKJØP AS	Feste	5912	SEIM
Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	Seim
Alver kommune	Postboks 4	5906	FREKHAUG