

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263-201609,
Plannavn-Feste Kai-
og næringsområde,
Komnr-4631, FA-L13,
HistSak-16/2484

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato:

29.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
139/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Klage og endringsframlegg til detaljplan Feste kai- og næringsområde - PlanID 1263-201609

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Behandling:

Endring i rådmannen sitt framlegg:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 005/20, datert 20.02.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 139/20 Vedtak:

Innstilling frå APM- 14.10.2020:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 005/20, datert 20.02.2020, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Saka gjeld klage på vedtak frå Alver kommunestyre i sak 005/20 i møte den 20.02.2020 om godkjenning av detaljplan Feste kai- og næringsområde med planID 1263-201609. I vedtaket låg det vilkår for godkjenninga som førte med seg mindre justering av førsegn og plankart som er gjennomført.

Føremålet med planen 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.

Vedtaket frå Alver kommunestyre i sak 005/20 i møte den 20.02.2020 har følgjande ordlyd:

«Alver kommunestyre 20.02.2020:

Behandling:

Framlegg frå S.Hauge-AP:

Som rådmann med følgjende endringer:

På vilkår av :

1. Grense mellom o_VHS og f_VS fjernes.
2. o_VHS og f_VS slås saman til eit område.
3. Føresegn punkt 5.1 og 5.2 slås saman til eit punkt.
4. Overskrift i punkt 5.1.; Område for Hamneområde/ Småbåthamn(o_VHS). Resten som rådmann

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst T.Taranger -SV

KO- 005/20 Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan, med endringar, for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

2. Gjeldande plandokument vert:
 1. Planskildring (3.6.2019)
 1. ROS-analyse (15.5.2018)
 2. Føresegner (9.6.2019)
 3. Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2

Historikk APM

Areal, plan og miljø (APM) var på synfaring i sak 008/20 føre møtet den 05.02.2020.

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak om innstilling frå areal, plan og miljø den 05.02.2020 har følgjande ordlyd:

«PM- 008/20 Vedtak:

Innstilling frå APM - 05.02.2020:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å eigengodkjenne framlegg til detaljplan for Feste kai- og næringsområde, planID 1263-201609

3. *Gjeldande plandokument vert:*
 1. *Planskildring (3.6.2019)*
 1. *ROS-analyse (15.5.2018)*
 2. *Føresegner (9.6.2019)*
 3. *Plankart (9.6.2019) i målestokk 1:1000 på A2"*

Klage

Kommunen har mottatt klage og endringsframlegg frå grunneigar Ola K.Feste – gbnr 70/5 og gbnr 70/19 med 1/3 andel over vedtak fatta av Alver kommunestyre i sak 005/20 i møte den 20.02.2020.

Klagerett og klagefrist

Ola K. Feste er grunneigar - gbnr 70/5 og gbnr 70/19 med 1/3 andel- i planområdet og har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 005/20 er kunngjort med ein klagefrist den 03.07.2020. Klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker.

Saka blir behandla i møte for areal, plan og miljø den 14.10.2020 og blir ikkje handsama innan fristen. Utval for areal, plan og miljø skal i møtet innstille klagesaka til kommunestyret.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på.

Klagegrunnar

Klagen og endringsframlegget er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.1 a) Køyreveg (SV)

a) Veg o_SV1 er fylkesveg som går tilnærma rettlinja med mur på vestsida og gnr 70 bnr 19 på austsida fram til gnr 70 bnr 27 (Feste kai). Veg o_SV1 har sitt endepunkt ved grensa til Feste Kai. Fylkesvegen går ikkje over gnr 70 bnr 19.

b) Veg f_SV2 som er tilførselsveg til planområdet går ut frå fylkesvegen. Denne tek i planframlegget av frå fylkesvegen ved grensa mellom snuplass for buss og gnr 70 bnr 19 . Denne vegen er teikna inn på plankartet med om lag dobbel breidd i høve til fylkesvegen den går ut frå. I tillegg til å ta uturvande mykje av gnr. 70 bnr 19, vert det ein svært uoversiktleg passasje mellom tidlegare og noverande butikk inne på planområdet. Fleire av dei oppmerka parkeringsplassane på gnr. 70 bnr. 19 vil då måtte nytta tilførselsvegen til planområdet som manøvreringsareal. Dette er av omsyn til trafikktryggleiken lite ynskjeleg.

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.

Grunngjeving:

Seinhaustes 2018 vart det merka opp parkeringsplassar på gnr. 70 bnr. 19 i samsvar med den tilkomstveg til planområdet det her vert gjort framlegg. Alle parkeringsplassane på gnr. 70 bnr. 19 har turvande manøvreringsareal utan å kome inn på denne vegen. Passasjen mellom tidlegare og noverande butikk vert oversiktleg. Dette har vore i bruk i over 18 månader (dermed inkludert ein sommarsesong) utan at det er kjent at det har vore trafikale uhell eller vanskar.

4.3 Parkeringsplassar (SPA)

c) SPA 3 ligg i traseen for veg nr 3 fastsett i : "Utskiftingsforretning over Feste nordres utmark i Lindås herred. Sluttet 4/6 1945."

Utskrift av denne finn ein i dokument Nr 50/1946 bokført 9. Januar 1946 Nordhordland Sorenskriverembede. Innført i grunnboka den 18. Januar 1946.

Framlegg til endring:

SPA 3 vert teken bort frå traseen for veg nr 3 som er omtala i utskiftinga av Feste nordre si utmark.

Grunngjeving:

Arealet er bandlagt i ovannemnde utskiftingsforretning.

d) SPA 4. Denne ligg på gnr 70 bnr 19. Eigarar er: Odd Geir Feste, Karl Feste og Ola K. Feste.

Framlegg til endring:

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.

Grunngjeving:

Skøytet på eigedomen syner ingen hefte om parkeringsrett på eigedomen. Kjøpet av denne eigedomen var grunnlaget for vår grunnavståing til Statens vegvesen for opparbeiding av snuplass for buss.»

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

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved 2. gongs handsaming av planen for gbnr 70/5 og 70/19 og og legg denne til grunn.

Det vart gjort følgjande vurdering:

Odd Geir Feste (70/1) Karl Feste (70/4) Ola Feste (70/5)	· <i>Meiner det skal vere mulig å finne løysningar som er fullnøyande både for tiltakshavar og eigarar med bruksrettar innan for planområdet</i> · <i>Meiner at ei edring etter eigne framlegg kan eigedom gnr 70 bnr 19 takast ut av planområdet</i> Vidare har ein merknad/innspel til: Køyreveg - SV · <i>Er teikna inn på skrå over 70/19 og synest nokså brei</i> · <i>Meiner vegen må fylgje FV meir å svinge inn på nordvestre hjørne av 70/19</i> · <i>I tillegg bør denne vegen og vere tilførselsveg til SPA2 og SPA3</i> Annan veggrunn - SVT · <i>Dette er areal av FV404</i>	· <i>Parkeringsareal på gnr 70 bnr 19 ligg inne i plan for å sikre oppstilling til butikk planmessig</i> · <i>Sjå eige punkt nedan for</i> · <i>Kommunen har stilt grunnen fritt tilgjengeleg for parkering til butikken, snuplass og til bruk for bruksretten på Feste kai</i>
--	---	---

	Parkeringsplassar - SPA4 · Er nytta som parkering og snuplass for det meste for butikken · Feste nærkjøp vil få tilbod om leige av parkeingsplassar, resterande plassar vil me som grunneigarar disponere Snuplass · Snuplass til buss er på eit areal som er todelt og tilkomst til parkering for oppsittarane går over denne delen ikkje gnr 70 bnr 19	· Nye eigarar har munnleg og skriftleg (gjennom kjøpeavtale) stadfesta at dei har overteke eigedomen med same vilkår for bruk som tidlegare · Arealet har vore nytta til trafikkareal /parkering i lang tid · Skildring av tilkomst til parkering vert retta opp · Sjå eiga punkt nedan for
--	---	--

Bruk og rettår knytt til kai og eigedom – gnr 70 bnr 19, 27 mfl.

Grunneigar, nabo og bruksrettshavarar har i innspel teke opp fleire sider knytt til bruken av utnyttinga av eigedom i og utanfor planområdet. Dei aktuelle punkta er teke opp i gjennomgangen ovan for, men der er nokre tilhøve som planmynden må kommentere vidare.

Etter at planprosessen starta vert det gjort avtale mellom Lindås kommune og no nye eigarar av gnr 70 bnr 19 som i plankartet er lagt ut til arealbruksføre mål parkering (SPA4). Eigedomen er markert i usnittet nedan for. Eigedomen har for ut for reguleringa fungert som parkering for butikken, snuplass for buss og oppstilling eller bruk for å ta i vare bruksrett knytt til kai på eigedom gnr 70 bnr 27. Dei nye eigarane har både munnleg å gjennomavtale stadfesta at dei tek på seg dei same forpliktelsane som når kommunen var eigar.



Oversiktskart

Medan reguleringsprosessen har pågått har og ny snuplass vorte opparbeida. I utsnittet er denne merka med eigedom gnr 70 bnr 7 og snuplassen er innmålt og teikna inn i kartet. Senter av snuplassen nyttast til oppstilling av bosscontenar, omriss av fortau går rundt og arealet mot gnr 70 bnr 19 og inn i bakkant nyttast som tilkomst til parkering som disponerast

av private . Snuplass, tilkomst og parkering er i plankartet vist som samferdsleanlegg.

I utsnittet oven for er og den faktiske vegsituasjonen vist. Den gjer synleg at det er ein glidande overgang mellom det vagarelat som faktisk er fylkesvegen ned til Feste, parkering og tilkomst over gnr 70 bnr 19 og inn til butikk, bustad og kaiområde.

Fleire grunneigarar i området har bruksrett og tilgang til eigedom gnr 70 bnr 27 og kaifronten for å ta imot større båtar. I innspel er det særskilt trekt fram levering av skjelsand med båt. Sjølv om det er trangt er det så vidt ein veit handtert på ein grei måte. I tilknytning til slik levering er det og naudsynt å ha tilgjengelg parkering og manøvreringsplass på land. I så høve nyttast eigedomane gnr 70 bnr 19 og 27 til dette føremålet.

I det følgjande tek ein opp dei tema og innspel som er fremja av grunneigarar og som ein som planmynde finn det naudsynt å gå nærare inn på.

a. Ønskje om at eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4) vert teke ut av plan

Eigedomen vert ikkje teke ut av plan av fleire grunnar. Planføremålet er parkering eller trafikkareal som kan løyse fleire bruksfunksjonar og som i botn er offentleg tilgjengeleg. Sjølv om eigarskapen har vorte privat sikrer reguleringa tilgjenge både for butikk og næringsområde, ferdse til øvrige eigedomar i planområdet, bruksrettshavarar og eventuelt naudsynt offentleg bruk

b. Køyreveg over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)

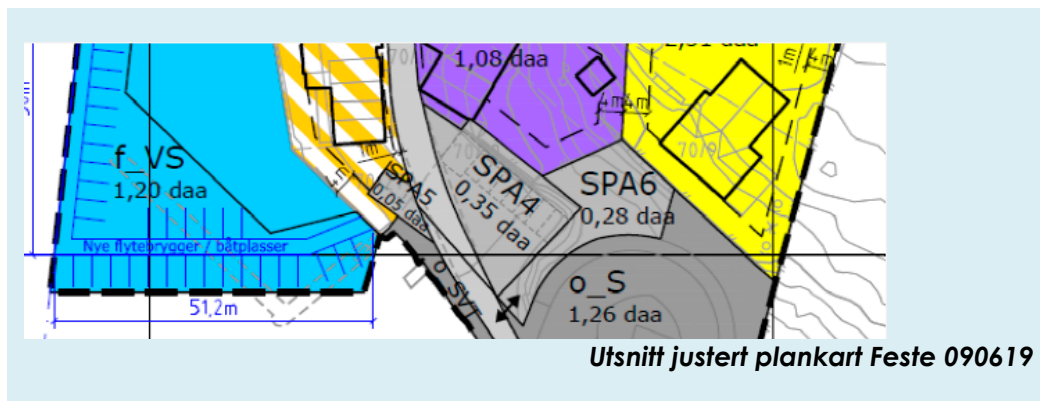
Det er den faktiske vegsituasjonen som er teikna inn i plankartet som er sendt på høyring kan endrast, men det er likevsl slik at ferdse inn til øvrige delar av planområdet bør og må skje over eigedomen. Framlegget om at køyrande skal køyre på grunnen til fylkesvegen langt ned mot butikken for så og svinge meir brått opp og inn i området trur me er uheldig. Trafikkmessig vil det ikkje vere naturleg og oppfattast som uforutsigbart. For å sikre tilkomst kan det eventuelt vere naudsynt å leggje fellesveg (f_SV2) over eigedomen og fram til eigdomsgrensa mot fylkesvegen. Fylkesvegen er innan for planområdet synt som o_SV1.

c. Generell ferdse over eigedom gnr 70 bnr 19 (SPA4)

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

d. **Parkeringsplassen (SPA4)**

Har mellom anna vore nytta til parkering for butikken. Så lenge Lindås kommune har vore eigar har dette skjedd vederlagsfritt. Ved vedtak av reguleringsplanen oppstår ein ny rettssituasjon og grunneigar kan motsette seg gjennomføring og eventuell bruk i tråd med plan. Slik situasjon oppstår med jamne mellomrom og normalt finn ein minnelge løysingar.



e. **Snuplass (o_S) og parkering (SPA6)**

På ein del av området omtalt som og vist i plankartet som snuplass for buss er det lagt til rette for tilkomst og parkering. Det er peika på at tilkomsten er over dette arealet og ikkje over gnr 70 bnr 19 som det står i utsendte føresgen. Dette vert retta opp i føresegna. Elles synast tilkomsten i plankartet.»

«Justert framlegg

Med bakgrunn i dei rammene som var gjeve i motsegna og dialogmøte er plankartet og føresegna endra i naudsynt grad. Tiltakshavar har og ønskje om justering av plan:

4. Plankart er revidert og lagt ved i sak datert 9.6.2019

1. Tilpassa hamneområdet etter dialog med Kystverket (f_VS og o_VHS)
2. Lagt inn et område BBS i nord for vinteropplag av båt
3. Delt veg f_SV i to til o_SV1 og f_SV2
4. Delt område f_S til o_S og SPA6

5. Føresegn

1. § 2.1, byggjegrense for BBS
2. § 3.3, det er gjeve maks mønehøgde for nye einingar lik eksisterande i BKB
3. § 3.3, det er gjeve maks BYA samla for einingar i BKB
4. § 3.5, handtering av område BBS
5. § 4.3, handtering av område SPA6
6. § 4.4, endring frå f_S til o_S
7. § 5.2, justering knytta til flytebyggje (f_VS)

Endringane i plandokumenta er i all hovudsak basert på konklusjonen etter dialogmøte om motsegna frå Kystverket. Vidare søkjer ein å finne ein høveleg balanse mellom dei ulike interessene kring bruken av land og sjøareal i søre delen av planområdet.

Det er tydeleg til dels sterke meiningar om bruken av nærområdet kring butikken både på land og sjø. Det vert ei avveing korleis innspel knytta til framlegget til plan skal handterast og planmynden må ta eit standpunkt som og tek i vare offentlege interesser, men og så langt råd søkjer å balansere ulike interesser.»

Administrasjonen legg til grunn at klagen hovudsakleg gjeld tilhøve som har vore tatt opp tidlegare i plansaka. Det er ikkje er lagt fram nye vesentlege moment i klagen som ikkje har vore handsama/vurdert tidlegare i planprosessen.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

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

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for

oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

30.06.2020	Klage og endringsframlegg til detaljplan Feste kai- og næringsområde - PlanID 1263-201609.	1415346
30.06.2020	Klage, endringsframlegg	1415347
24.02.2020	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - 2 gongs handsaming - Eigengodkjenning - PlanID 1263-201609	1342140
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619	1343787
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Føresegn 090619	1343785
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Plankart 090619	1343786
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai ROS 150518	1343788
24.01.2020	Detaljplan Feste Kai Vindanalyse	1343789
14.01.2020	Trekker motsegn til reguleringsplan for Feste kai og næringsområde i Alver kommune	1339462
11.06.2020	Detaljplan Feste kai- og næringsområde - Kunngjering - Vedtak om godkjenning av plan - planID 1263-201609	1404692
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Føresegn 130520	1404697
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Plankart 190520	1404698
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Planomtale 030619	1404699
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai ROS 150518	1404700
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai Vindanalyse	1404701
11.06.2020	Detaljplan Feste Kai KS SAK 005-20 200220	1404756