



Innkalling  
av  
Utval for areal, plan og miljø

**Møtedato:** 14.06.2023  
**Møtestad:** Helsehuset, møterom Alver  
**Møtetid:** 09:00 - 15:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

### Sakliste

Saknr	Tittel
093/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
094/23	Godkjenning av møteprotokoll
095/23	Kommuneplanen sin arealdel - framlegg til vedtak knytt til eksisterande bygde eigedommar i LNF
096/23	Kommuneplanen sin arealdel for Alver - vedtaksmøte i politisk styringsgruppe
097/23	Detaljregulering for Åtun- 2. gongs handsaming

12. juni 2023

Anne Grete Eide  
møteleiar

Nora M. K. Gjerde  
møtesekretær

**Arkiv:** <arkivID><jplD> FE-033  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 08.06.2023

Saksframlegg

<b>Saksnr.</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
093/23	Utval for areal, plan og miljø	14.06.2023

### **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Innkalling og saksliste vert godkjent.

**Arkiv:** <arkivID><jplID> FE-033  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 08.06.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
094/23	Utval for areal, plan og miljø	14.06.2023

### Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

### Vedlegg i saken:

08.06.2023      Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 07.06.2023      1943046



# Møteprotokoll

## for

### Utval for areal, plan og miljø

**Møtedato:** 07.06.2023  
**Møtestad:** Helsehuset, møterom Alver  
**Møtetid:** 09:00 - 11:30

<b>Frammøtte medlemmer</b>	<b>Parti</b>	<b>Rolle</b>
Jogeir Romarheim	KRF	Nestleiar
Jon Vidar Sakseide	KRF	Medlem
Anne Grete Eide	AP	Utvalsleiar
Vigdis Villanger	SP	Medlem
Kenneth Taule Murberg	H	Medlem
Heine Fyllingsnes	H	Medlem
Ståle Hopland	UAVH	Medlem
Sveinung Toft	V	Medlem

<b>Forfall meldt frå medlem:</b>	<b>Parti</b>	<b>Rolle</b>
Henning Fyllingsnes	H	Medlem

<b>Frammøtte varamedlemmer:</b>	<b>Parti</b>	<b>Erstatter medlem</b>
Astrid Aarhus Byrknes (deltok i sak 076/23)	KRF	

Følgjande frå administrasjonen møtte: Are Frøysland Grande-avdelingsleiar Arealforvaltning, Eirik Berntsen-avdelingsleiar Miljø og tilsyn, Ingrid Raniseth-rådgjevar Arealforvaltning, Kristin Nåmdal-tenesteleiar Plan og analyse, Lennart Falkenberg-Arell-rådgjevar Plan og byggesak, Siril Sylta-tenesteleiar Arealforvaltning, Tone Margrethe Furustøl-rådgjevar Miljø og tilsyn, Nora Gjerde-politisk sekretariat

## Sakliste

<b>Saknr</b>	<b>Tittel</b>
072/23	Godkjenning av innkalling og sakliste

- 073/23 Godkjenning av møteprotokoll
- 074/23 Delegerte saker
- 075/23 1 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for del av fv. 5486 Langhøyane - Kjebogen, gbnr. 445/229 mfl. PlanID 12602018000100
- 076/23 2 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002
- 077/23 2 gongs handsaming - Områdereguleringsplan for Langelandskogen. PlanID 125620170004
- 078/23 Førespurnad om presisering av APM sitt vedtak om dispensasjon og løyve til planering og støttemur i høve gang - og sykkelveg - 318/34 Sagstad øvre
- 079/23 Stans av planinitiativ- Øykjetona gnr.185 bnr. 280
- 080/23 Klage på løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/138 Lindås
- 081/23 Klage på avslag på søknad om frådelling av naustetomt etter jordlova - gbnr 110/2 Syslak
- 082/23 Klage på endra reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad
- 083/23 Klage på løyve til oppføring av tilbygg med takterrasse - gbnr 323/556 Frekhaug
- 084/23 Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/11 Mjåtveit
- 085/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon/fritak frå plankravet for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad - 322/46 Mjåtveit
- 086/23 Klage på avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen
- 087/23 Klage på løyve til å byggje landbruksveg med vilkår - gbnr 178/2 Kjenes
- 088/23 Klage på dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 238/26 Eknes indre
- 089/23 Klage på dispensasjon for etablering av køyreveg - gbnr 351/1 Landsvik
- 090/23 Klage på avslag på søknad om frådelling av bustadtomt - gbnr 433/11 Hella indre
- 091/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebrygge - 123/45 Risa
- 092/23 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for utviding av kai og etablering av utliggarar - gbnr 499/50 Ystebø

## **072/23: Godkjenning av innkalling og saksliste**

Innkalling og saksliste vert godkjent.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

Endring rekkefølge saksliste: 72-74, 83, 88, 76, 75, 77-82, 84, 85-87, 89-92.  
Ellers ingen merknader, samrøystes.

#### **APM- 072/23 Vedtak:**

Innkalling og saksliste vart godkjent.

## **073/23: Godkjenning av møteprotokoll**

Møteprotokollen vert godkjent.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

Møteprotokoll frå møte - 24.05.2023 vert godkjent, samrøystes.

#### **APM- 073/23 Vedtak:**

Møteprotokoll frå møte - 24.05.2023 vart godkjent.

## **074/23: Delegerte saker**

Meldinga vert teke til orientering

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

Ingen merknader, samrøystes.

**APM- 074/23 Vedtak:**

Meldinga vart teke til orientering

**075/23: 1 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for del av fv. 5486 Langhøyane - Kjebogen, gbnr. 445/229 mfl. PlanID 12602018000100**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:*

*Del av fv. 5486 Langhøyane - Kjebogen, gbnr. 445/229 mfl. PlanID 12602018000100, vist på plankart sist datert 23.2.2023, med tilhøyrande føresegner datert 16.3.2023».*

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 075/23 Vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Del av fv. 5486 Langhøyane - Kjebogen, gbnr. 445/229 mfl. PlanID 12602018000100, vist på plankart sist datert 23.2.2023, med tilhøyrande føresegner datert 16.3.2023.

**076/23: 2 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

*«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002, som vist på plankart sist datert 24.5.2023 og med føresegner av revisjonsdato 24.5.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»*

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

Jogeir Romarheim-Krf bad om vurdering om sin habilitet jf forvl. § 6.b. Utvalet erklærte han samrøystes som ugild i handsaming av denne saka, og Astrid Aarhus Byrknes-Krf møtte i hans stad.

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 076/23 Vedtak:**

**Innstilling i APM 07.06.2023:**

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Galteråsen næringsområde, gbnr. 137/832 mfl. PlanID 46312021002, som vist på plankart sist datert 24.5.2023 og med føresegner av revisjonsdato 24.5.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

**077/23: 2 gongs handsaming - Områdereguleringsplan for Langelandskogen. PlanID 125620170004**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**



«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Langelandskogen, PlanID 125620170004, som vist på plankart sist datert 8.5.2023 og med føresegner av revisjonsdato 11.5.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.».

#### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Utval for areal, plan og miljø sender reguleringsplane attende til administrasjonen med følgjande føring:

Arealføremålet med nemning BOP1 (offentleg føremål) vert endra til næringsområde. Grunngevinga er at området er i støysone gul/raud, og difor er mindre eigna til skuleområde.

Fremlegget fekk 3 røyster og fall (Sveinung Toff-V, Vigdis Villanger-Sp, Ståle Høpland-Uavh)

Kommunedirektøren sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (Anne Grete Eide-Åp, Jogeir Romarheim-Krf, Jon Vidar Sakseide-Krf, Kenneth Murberg-H, Heine Fyllingsnes-H)

#### **APM- 077/23 Vedtak:**

#### **Innstilling i APM 07.06.2023**

Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Langelandskogen, PlanID 125620170004, som vist på plankart sist datert 8.5.2023 og med føresegner av revisjonsdato 11.5.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.

#### **078/23: Førespurnad om presisering av APM sitt vedtak om dispensasjon og løyve til planering og støttemur i høve gang - og sykkelveg - 318/34 Sagstad øvre**

#### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Førespurnad om presisering av Utval for areal, plan og miljø (APM) sitt vedtak, om dispensasjon og løyve til planering og støttemur i høve gang - og sykkelveg - 318/34 Sagstad

øvre, vert handsama i møte den 07.06.2023.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Jogeir Romarheim-Krf:**

Setningen " Det må også bemerkast at gang og sykkeltilgang vil vere oppretthalde langs den omsøkte støttemuren." var ein observasjon på synfaringa. APM har ikke satt det som eit vilkår eller krav for sitt vedtak.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 078/23 Vedtak:**

Setningen " Det må også bemerkast at gang og sykkeltilgang vil vere oppretthalde langs den omsøkte støttemuren." var ein observasjon på synfaringa. APM har ikke satt det som eit vilkår eller krav for sitt vedtak.

### **079/23: Stans av planinitiativ- Øykjetona gnr.185 bnr. 280**

#### **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

*«Med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd vert planinitiativ for Soltoppen, Gnr. 185 Bnr. 280, i Øykjetona stansa.»*

## **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Utset vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 079/23 Vedtak:**

Utset vert utsett for synfaring.

## **080/23: Klage på løyve til oppføring av tomannsbustad - gbnr 108/138 Lindås**

### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo i sak 23/3998, datert 27.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 26.01.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av tomannsbustad og støyskjerm, og dispensasjon frå avstandskravet til naboieigedom for oppføring av støyskjerm.

Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 05.01.2022 i sak 21/10597, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.07.2022 i sak 22/1358.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 080/23 Vedtak:**

Klagen frå nabo i sak 23/3998, datert 27.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 26.01.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av tomannsbustad og støyskjerm, og dispensasjon frå avstandskravet til naboiegdom for oppføring av støyskjerm.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 05.01.2022 i sak 21/10597, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 12.07.2022 i sak 22/1358.
4. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedtak datert 20.01.2023 i sak 22/8796.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**081/23: Klage på avslag på søknad om fradeling av naustetomt etter jordlova - gbnr 110/2 Syslak**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/999, datert 06.03.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 17.02.2023 vert oppretthalden og lyder:

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova § 12, jf. § 1.

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 081/23 Vedtak:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/999, datert 06.03.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 17.02.2023 vert oppretthalden og lyder:

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. jordlova § 12, jf. § 1.

## **082/23: Klage på endra reguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad - Mongstad**

### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen, frå Vestland fylkeskommune på vedtak av Alver kommunestyre (KO) om endra detaljreguleringsplan for fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad med saknr. 007/23, datert 23.02.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka får likelydande ordlyd som vedtak av Alver kommunestyre (KO) med saknr. 038/22, datert 07.04.2022, og lyder:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fv. 57 med gang og sykkelveg Lindås tettstad – Mongstad, planid. 1263 201407, som vist på plankart sist datert 20.8.21 og med føresegner av revisjonsdato 20.8.21.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12 – 12.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Kenneth Murberg-H:**

Utval for areal plan og miljø ønsker å oppretthalde opprinneleg vedtak.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 082/23 Vedtak:**

## **Innstilling i APM 07.06.2023:**

Utval for areal plan og miljø ønsker å oppretthalde opprinneleg vedtak.

## **083/23: Klage på løyve til oppføring av tilbygg med takterrasse - gbnr 323/556 Frekhaug**

### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo i sak 22/8194, datert 23.02.2023 og mottatt 24.02.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak av 03.02.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i pbl § 23-8, jf. SAK § 6-8, godkjenner Alver kommune Daniel Mellingen sin søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbygger for rollene prosjekterande og utførande for omsøkt tiltak.

Det vert gjeve løyve for oppføring av tilbygg med takterrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.
4. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-4, jf. SAK § 6-7.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Vigdis Villanger-Sp:**

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart vedteke med 5 røyster (Vigdis Villanger-Sp, Sveinung Toft-V, Ståle Hopland-Uavh, Anne Grete Eide-Ap, Jogeir Romarheim-Krf) mot 3 røyster (Jon Vidar Sakseide-Krf, Kenneth Murberg-H, Heine Fyllingsnes-H)

#### **APM- 083/23 Vedtak:**

Saka vert utsett for synfaring.

### **084/23: Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av 16 meter mur i nabogrensa - gbnr 322/11 Mjåtveit**

#### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo i sak 21/4413, datert 06.03.2023, vert teke til følgje.

Vedtaket av 18.01.2023 med saknr. 015/23 vert gjort om. Nytt vedtak i saka skal vere det same som det administrative vedtaket av 12.07.2022:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå pbl § 29-4 for oppføring av mur i nabogrense.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert søknad om oppføring av mur i nabogrense avslått.



Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav b), jf. § 20-3 vert søknad om endring av vegtrasé, fasade, auking i BYA/BRA og endra farge på bustad godkjent.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

Møteleiar Anne Grete Eide-Åp bad om vurdering av sin habilitet jf forvaltningsloven § 6, 1. Utvalet erklærte henne som ugild og ho deltok difor ikkje under handsaminga. Nestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Klagen frå nabo i sak 21/4413, datert 06.03.2023, vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort av utval for areal, plan og miljø i møte 18.01.2023 med saknr. 015/2023 vert oppretthalde.

Grunngjevinga til utval for areal, plan og miljø er at klagen ikkje inneheldt nye opplysningar eller vesentlege moment, som gjer grunn til å endra på vedtaket som vart gjort i sak 015/23.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf plan- og bygningslova sin § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

#### **APM- 084/23 Vedtak:**

Klagen frå nabo i sak 21/4413, datert 06.03.2023, vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort av utval for areal, plan og miljø i møte 18.01.2023 med saknr. 015/2023 vert oppretthalde.

Grunngjevinga til utval for areal, plan og miljø er at klagen ikkje inneheldt nye opplysningar eller vesentlege moment, som gjer grunn til å endra på vedtaket som vart gjort i sak 015/23.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf plan- og bygningslova sin § 19-2.

**085/23: Klage på avslag på søknad om dispensasjon/fritak frå plankravet for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad - 322/46 Mjåtveit**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/5104, datert 15.12.2022 og sist supplert 19.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 14.12.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2.1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av bustad er ikkje tatt til handsaming, som følgje av at dispensasjon vert avslått. Sjå saksutgreiing for utgreiing av enkelte tilhøve rundt tiltak.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

Møteleiar Anne Grete Eide-Ap bad om vurdering av sin habilitet jf forvaltningsloven § 6, 1. Utvalet erklærte henne som ugild og ho deltok difor

ikkje under handsaminga. Nestleiar Jogeir Romarheim-Krf leia møtet i denne saka.

Merknad: Saka vart tatt opp att for presisering av vedtaket gjort tidlegare i møtet. Etter at saka vart handsama på nytt vart det gjort følgjande vedtak:

**Framlegg frå Jon Vidar Sakseide-Krf:**

APM tar klagen til følgje, og gjev dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2 1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilråra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon frå plankrav.

Vedtak: Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. KP Meland, føresegn 1.2.1.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

**APM- 085/23 Vedtak:**

APM tar klagen til følgje, og gjev dispensasjon frå krav om reguleringsplan jf. føresegn 1.2 1 i kommunedelplan for Meland for riving av fritidsbustad og oppføring av bustad. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving: Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon. For

det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilråa må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Det primære formålet med ein reguleringsplan er at planen skal avklare hovudstrukturane og prinsipp for bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnader i et område, og/ eller legge rammer for vidare detaljering. Plantypen skal mellom anna brukast når kommunen ser seg tent med å sjå eit større område i samanheng. Kommunen si vurdering er at tiltakets art og omfang ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegna det vert dispensert frå knytt til krav om at tiltaket skal inngå i ein reguleringsplan. Ei heller kan me sjå at tiltaket på nokon måte råkar framtidige planar for området eller andre interesser, ved at det vert gitt dispensasjon frå plankrav.

Vedtak: Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav, jf. KP Meland, føresegn 1.2.1.

**086/23: Klage på avslag på søknad om legalisering av terrasse i nord og gapahuk/bod samt løyve til delvis legalisering av flytebryggje og terrasse knytt til fritidsbustad - gbnr 135/1 Solholmen**

#### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen i frå tiltakshavar i sak 21/2517, datert 08.02.2023, vert ikkje teke til følge.

Dei to vedtaka av 16.03.2022 vert oppretthalden og lyder:

#### Vedtak A:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og § 1-8 vedkommande byggjegrense mot sjø for terrasse og gapahuk/bod.

Med heimel i plan og bygningslova §§ 20-1 og 20-3 vert det gjeve avslag på søknad om rammeløyve for terrasse i nord og gapahuk/bod.»

«Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve løyve til dispensasjon frå § 1-8 vedkommande byggjegrense mot sjø og arealføremålet bruk og vern av sjø for flytebyggje.

#### Vedtak B:

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av flytebyggje og terrasse knytt til fritidsbustaden på følgjande vilkår:

1. Flytebyggjen må reduserast i storleik og vert godkjent med ytre mål på 2x6 meter.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak skal følgjande ligge føre::

1. Før søknad om igangsetting må det sendast inn målsatt situasjonsplan av flytebyggje og treterrasse med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Målsette teininger av både flytebyggje og treterrasse
3. Godkjent søknad i frå Bergen hamn for tiltak i sjø jf. Lov om havner og farvann
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

**Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**APM- 086/23 Vedtak:**

Saka vert utsett for synfaring.

**087/23: Klage på løyve til å byggje landbruksveg med vilkår - gbnr 178/2 Kjenes**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå nabo i sak 21/9389, datert 21.12.2022 og sist supplert 16.05.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 05.12.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar gjev Alver kommune Rune Fanebust løyve til å byggje omsøkt landbruksveg på gnr. 178, bnr. 2 Nystølen i Alver kommune.

Det vert sett følgjande vilkår:

- Om det kjem fram kulturminne under arbeidet må alt arbeid stogkast og Vestland fylkeskommune, avdeling for kultur, idrett og inkludering varslast.
- Under arbeidet må ein så langt råd er, søkje å unngå skade/inngrep på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, gamle vegar/stiar, tufter, bakkemurar og liknande.

- Veggen skal byggjast i samsvar med «Normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse for vegklasse 7». Avvik, slik det går fram av saksutgreiinga kan førekome.
- Veggen må byggjast i samsvar med det som kjem fram i søknaden av 20.10.2021.
- Privatrettslege tilhøve, mellom anna dei som er nemnt i saksutgreiinga som avkøyrsløyve/endra bruk av avkøyrsløye og avklaring i høve interessene til Seim skyttarlag, må avklarast før arbeidet vert sett i gong.
- Vedtaket er gyldig til 31.12.2025 Om ikkje arbeidet er sett i gong innan frist for løyvet, fell løyvet bort jf. forskrift 2015-05-26-550 om planlegging og godkjenning av landbruksvegar.
- Tiltaket må vere ferdig innan 31.12.2026.

Om ikkje arbeidet er sett i gong innan frist for løyvet, fell løyvet bort jf. landbruksvegforskrifta § 3-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Klagen frå nabo i sak 21/9389, datert 21.12.2022 og sist supplert 16.05.2022, vert teken til følgje. Vedtaket av 05.12.2022 knytt til løyve til å byggja landbruksveg fram til privat hytte (Nystølen) vert oppheva.

Grunngjevinga er at utval for areal, plan og miljø meiner at landbruksveg som også går fram til privat fritidseigedom (hytte) vil auka faren for uheldige situasjonar knytt til skytebane til Seim Skyttarlag. Det vert vist til at eksisterande landbruksveg går gjennom skytefeltet til skyttarlaget, og at potensiell hyttetrafikk då vil koma i risikosona. Vidare vert det vist til at Politiet i brev av 19.12.2022 mellom anna meiner at om veggen også skal nyttast til transport av personell og materiell til og frå fritidsbustaden, kan dette medføre fare for liv og helse.

Heimel for vedtaket om å ta klagen til følgje er forvaltningslova § 33, jf. forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

**APM- 087/23 Vedtak:**

Klagen frå nabo i sak 21/9389, datert 21.12.2022 og sist supplert 16.05.2022, vert teken til følgje. Vedtaket av 05.12.2022 knytt til løyve til å byggja landbruksveg fram til privat hytte (Nystølen) vert oppheva.

Grunngjevinga er at utval for areal, plan og miljø meiner at landbruksveg som også går fram til privat fritidseigedom (hytte) vil auka faren for uheldige situasjonar knytt til skytebana til Seim Skyttarlag. Det vert vist til at eksisterande landbruksveg går gjennom skytefeltet til skyttarlaget, og at potensiell hyttetraffikk då vil koma i risikosona. Vidare vert det vist til at Politiet i brev av 19.12.2022 mellom anna meiner at om vegen også skal nyttast til transport av personell og materiell til og frå fritidsbustaden, kan dette medføre fare for liv og helse.

Heimel for vedtaket om å ta klagen til følgje er forvaltningslova § 33, jf. forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar.

**088/23: Klage på dispensasjon for oppføring av bod - gbnr 238/26 Eknes indre**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 21/10031, datert 08.03.2023, vert teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

“Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF og byggjeforbodet i 100-metersbeltet for oppføring av bod.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.”



Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Kenneth Murberg-H:**

Utval for areal, plan og miljø opprettheld vedtak av 18.01.2023.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

#### **APM- 088/23 Vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø opprettheld vedtak av 18.01.2023.

### **089/23: Klage på dispensasjon for etablering av køyreveg - gbnr 351/1 Landsvik**

#### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 22/2823, dater 20.04.2023, vert delvis teke til følgje.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Det gis dispensasjon frå § 29-4 avstandskrav for oppføring av veg. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2. Følgjande vilkår ligg til grunn for vedtaket:

- Næraste avstand frå avkøyrsløse med tilhøyrande grøft skal ikkje vere mindre enn 0,5 meter til nabogrense mot gbnr 351/56.
- Revidert kart med påvist ny avstand skal sandast inn før byggjearbeid skal startast

ved innvilga dispensasjon frå planføremål og byggeløyve.»

Søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område for etablering av veg vert avslått. Vedtaket er har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

#### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

##### **Behandling:**

##### **Framlegg frå Sveinung Toff:**

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 22/2823, datert 20.04.2023, vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort av utval for areal, plan og miljø i møte 08.02.2023 med saksnr. 023/23 vert oppretthalde.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

##### **APM- 089/23 Vedtak:**

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland i sak 22/2823, datert 20.04.2023, vert ikkje teke til følgje. Vedtak gjort av utval for areal, plan og miljø i møte 08.02.2023 med saksnr. 023/23 vert oppretthalde.

**090/23: Klage på avslag på søknad om frådeling av bustadtomt - gbnr 433/11 Hella indre**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavarane i sak 22/3837, datert 20.01.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 29.08.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av bustadtomt på omlag 2000 m<sup>2</sup> frå gbnr 433/11.

Deling av eigedomen krev dispensasjon frå LNF-formålet. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert søknad om oppretting av ny grunneigedom avslått.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve avslag på søknad om løyve til oppretting av ny grunneigedom for bustadtomt på omlag 2000m<sup>2</sup> frå gbnr 433/11.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Klagen frå tiltakshavarane i sak 22/3837, datert 20.01.2023, vert teken til følgje. Vedtaket av 29.08.2022 vert ikkje oppretthalde. Nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for deling av bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr. 11.

I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 godkjenner Alver kommune at tomt med

påståande bustadhus vert delt frå gnr. 433, bnr. 11.

Det vert vist til vedtak etter jordlova datert 24.11.2022, der det er sett fylgjande vilkår:

- Storleiken på tomta må ikkje overstige 1,2 daa.
- Tomta må utformast slik at den er til minst moglege ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- 433, bnr. 131 skal overførast til gnr. 433, bnr. 11. Desse to bruka skal sjåast på som ei brukseining.
- Den nye eigedomen må sikrast vegrett, men ikkje meir enn kva som er naudsynt.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve på søknad om oppretting av ny grunneigedom for omsøkt bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr.11.

Grunngjevinga følgjer nedunder. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø viser til jordlovsak i brev av 24.11.2022, der det som er knytt til frådeling i medhald av jordlova sin § 12 er godt utgreidd.

Vidare meiner utvalet at eit vedtak om dispensasjon og deling vil kunna styrka busettinga i området, og at når tomta vert redusert til 1,2 dekar vil ulempene knytt til gardsdrifta verta vesentleg redusert.

Ved å stilla krav om at eigedomen gnr.433 bnr.131 med påståande jordbruksareal skal gå tilbake til hovudbruket, vil summen av vedtaket styrka landbruksinteressene i stor grad.

På bakgrunn av dette meiner utvalet at fordelane er klårt større enn ulempene for å gje dispensasjon jf. pbl.§19-2 andre ledd, samt at omsyna som ligg bak LNF- føremålet i kommuneplanen ikkje vil verta sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

#### **APM- 090/23 Vedtak:**

Klagen frå tiltakshavarane i sak 22/3837, datert 20.01.2023, vert teken til følgje. Vedtaket av 29.08.2022 vert ikkje oppretthalde.

Nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-formålet for deling av bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr.

11.

I medhald av jordlova § 12 jf. § 1 godkjenner Alver kommune at tomt med påståande bustadhus vert delt frå gnr. 433, bnr. 11.

Det vert vist til vedtak etter jordlova datert 24.11.2022, der det er sett fylgjande vilkår:

- Storleiken på tomta må ikkje overstige 1,2 daa.
- Tomta må utformast slik at den er til minst mogeleg ulempe for gnr. 433, bnr. 11 og særleg med tanke på transport på hovudbruket.
- 433, bnr. 131 skal overførast til gnr. 433, bnr. 11. Desse to bruka skal sjåast på som ei brukseining.
- Den nye eigedomen må sikrast vegrett, men ikkje meir enn kva som er naudsynt.

Med heimel i pbl § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve på søknad om oppretting av ny grunneigedom for omsøkt bustadtomt på omlag 1,2 daa frå gnr. 433 bnr.11.

Grunngjevinga følgjer nedunder. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø viser til jordlovsak i brev av 24.11.2022, der det som er knytt til frådeling i medhald av jordlova sin § 12 er godt utgreidd.

Vidare meiner utvalet at eit vedtak om dispensasjon og deling vil kunna styrka busettinga i området, og at når tomta vert redusert til 1,2 dekar vil ulempene knytt til gardsdrifta verta vesentleg redusert.

Ved å stilla krav om at eigedomen gnr.433 bnr.131 med påståande jordbruksareal skal gå tilbake til hovudbruket, vil summen av vedtaket styrka landbruksinteressene i stor grad.

På bakgrunn av dette meiner utvalet at fordelane er klårt større enn ulempene for å gje dispensasjon jf. pbl.§19-2 andre ledd, samt at omsyna som ligg bak LNF- føremålet i kommuneplanen ikkje vil verta sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2.

## **091/23: Klage på avslag på søknad om dispensasjon for etablering av kai og flytebrygge - 123/45 Risa**

### **KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/8219, datert 18.01.2023, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 10.01.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål «friområde», arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» og pbl.§1-8 for oppføring av kai og flytebrygge.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

### **Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

#### **Behandling:**

#### **Framlegg frå Sveinung Toff-V:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/8219, datert 18.01.2023, vert teken til følgje. Vedtaket av 10.01.2023 vert ikkje oppretthalde.

Nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og frå arealføremål «friområde», arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» og pbl.§1-8 for oppføring av kai og flytebrygge. Vedtaket om dispensasjon er på følgjande vilkår:

- Kaien skal reduserast frå 30m<sup>2</sup> til maksimum 25 m<sup>2</sup>.
- Flytebryggja skal reduserast til maksimum 12 m<sup>2</sup>.

Grunngjevinga for å redusera storleiken på flytebryggja og kaien er å redusera påverknaden på strandområdet på staden.

Utvalet meiner at omsyna bak byggjeforbodet langs sjø ikkje vil verta sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Situasjonen er at grunntilhøva gjer det vanskeleg å bruke naustet i tråd med føremålet sitt. For å kunne nytta naustet på ein trygg og god måte treng tiltakshavar omsøkte tiltak. Slike tilhøve må kommunen kunna vektleggja som ein fordel i dispensasjonsvurderinga.

Alternativet er at naustet ikkje kan brukast på ein trygg måte i tråd med godkjent formål. Viss tiltakshavar berre skal ha båten i småbåthamna får han ikkje brukt naustet slik det er tiltenkt, med lagring og henting av mellom anna

tunge fiskegarn, teiner og ruser med vidare til og frå båten sin. Sidan det er naust på staden vil ikkje tiltaka medføra noko vesentleg endring av strandsona, og vil heller ikkje verka privatiserande i særleg grad. Vilkår for dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona skal difor vera oppfylt.

Utvalet er samd med administrasjonen i at omsyna bak arealformålet ikkje vil verta sett vesentleg stil side, jf. pbl § 19-2, når det gjeld arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». Det vert vist til at sjøarealet inntil naustet ikkje er eigna til ferdsle og fiske. Og heller ikkje bading, slik det er i dag, fordi det er grunt og fullt av glatte steinar. Ved maksimal fjøre flyt ikkje båten inntil opptrekket, så då må naustbrukarane ned i fjøra for å gå om bord. Bileta vedlagt søknaden viser tydeleg at arealet i sjø ikkje er eigna til bruk i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Desse fordelane må leggast vekt på i dispensasjonsvurderinga og inneber at fordelane er klart større enn ulempene.

Når det gjeld dispensasjon frå arealformålet på land så meiner utvalet at omsyna bak arealformålet ikkje vil verta sett vesentleg til side, jf. pbl § 19-2. Det vert vist til at terreng og tilgjenge for ålmenta må vurderast konkret opp mot det som blir omsøkt. I dette tilfellet så skal tiltaka ikkje plasserast på areal der det er mogleg å gå. Arealet er lite tilgjengeleg for ålmenta i dag. Grunnen til dette er at det er bratt, noko klagen viser med mange bilete. Ålmenta sin ferdselsrett vert difor i liten grad råka av omsøkt tiltak, tvert i mot vil omsøkt tiltak gjera det enklare for alle å koma til ved sjøen på denne staden.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2, og vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

#### **APM- 091/23 Vedtak:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/8219, datert 18.01.2023, vert teken til følgje. Vedtaket av 10.01.2023 vert ikkje oppretthalde.

Nytt vedtak vert:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet og frå arealføremål «friområde», arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» og pbl.§ 1-8 for oppføring av kai og flytebrygge. Vedtaket om dispensasjon er på følgjande vilkår:

- Kaien skal reduserast frå 30m<sup>2</sup> til maksimum 25 m<sup>2</sup>.
- Flytebryggja skal reduserast til maksimum 12 m<sup>2</sup>.

Grunngjevinga for å redusera storleiken på flytebyggja og kaien er å redusera påverknaden på strandområdet på staden. Utvalet meiner at omsyna bak byggjeforbodet langs sjø ikkje vil verta sett vesentleg til side ved at det vert gjeve dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. Situasjonen er at grunntilhøva gjer det vanskeleg å bruke naustet i tråd med føremålet sitt. For å kunne nytta naustet på ein trygg og god måte treng tiltakshavar omsøkte tiltak. Slike tilhøve må kommunen kunna vektleggja som ein fordel i dispensasjonsvurderinga.

Alternativet er at naustet ikkje kan brukast på ein trygg måte i tråd med godkjent formål. Viss tiltakshavar berre skal ha båten i småbåthamna får han ikkje brukt naustet slik det er tiltenkt, med lagring og henting av mellom anna tunge fiskegarn, teiner og ruser med vidare til og frå båten sin. Sidan det er naust på staden vil ikkje tiltaka medføra noko vesentleg endring av strandsona, og vil heller ikkje verka privatiserande i særleg grad. Vilkår for dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona skal difor vera oppfylt.

Utvalet er samd med administrasjonen i at omsyna bak arealformålet ikkje vil verta sett vesentleg til side, jf. pbl § 19-2, når det gjeld arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». Det vert vist til at sjøarealet inntil naustet ikkje er eigna til ferdsle og fiske. Og heller ikkje bading, slik det er i dag, fordi det er grunt og fullt av glatte steinar. Ved maksimal fjøre flyt ikkje båten inntil opptrekket, så då må naustbrukarane ned i fjøra for å gå om bord. Bileta vedlagt søknaden viser tydeleg at arealet i sjø ikkje er eigna til bruk i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen. Desse fordelane må leggast vekt på i dispensasjonsvurderinga og inneber at fordelane er klart større enn ulempene.

Når det gjeld dispensasjon frå arealformålet på land så meiner utvalet at omsyna bak arealformålet ikkje vil verta sett vesentleg til side, jf. pbl § 19-2. Det vert vist til at terreng og tilgjenge for ålmenta må vurderast konkret opp mot det som blir omsøkt. I dette tilfellet så skal tiltaka ikkje plasserast på areal der det er mogleg å gå. Arealet er lite tilgjengeleg for ålmenta i dag. Grunnen til dette er at det er bratt, noko klagen viser med mange bilete. Ålmenta sin ferdselsrett vert difor i liten grad råka av omsøkt tiltak, tvert i mot vil omsøkt tiltak gjera det enklare for alle å koma til ved sjøen på denne staden.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2, og vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.



**092/23: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for utviding av kai og etablering av utliggarar - gbnr 499/50 Ystebø**

**KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/518, datert 24.04.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 05.04.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå byggegrense i kommunedelplan, arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» og arealføremål «badevik» vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl.§29-4 for utviding av kai og utliggarar vert godkjend. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til utviding av kai og utliggarar vert avslått, ettersom tiltak er avhengig av dispensasjon.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Utval for areal, plan og miljø 07.06.2023:**

**Behandling:**

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

**APM- 092/23 Vedtak:**

Klagen frå tiltakshavar i sak 23/518, datert 24.04.2023, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket av 05.04.2023 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå byggegrense i kommunedelplan, arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» og arealføremål «badevik» vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav i pbl.§29-4 for utviding av kai og utliggarar vert godkjend. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til utviding av kai og utliggarar vert avslått, ettersom tiltak er avhengig av dispensasjon.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

**Arkiv:** <arkivID><jplD>  
PlanID-46312022001,  
Plannavn-  
Kommuneplanen sin  
arealdel for Alver,  
Komnr-4631, FA-L13

**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 07.06.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
095/23	Utval for areal, plan og miljø	14.06.2023

## **Kommuneplanen sin arealdel - framlegg til vedtak knytt til eksisterande bygde eigedommar i LNF**

### **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Kommunedirektøren rår til at eksisterande bygde eigedommar med bustad og fritidsbustad som ligg i område med arealføremål LNF er med i det vidare arbeidet med eigedommar som skal få status som LNF spreidd. Dette vil gjelde eigedommar som ligg utanfor 100 meters beltet langs sjø.

Kommunedirektøren vil komme tilbake med prinsipp for korleis eigedommar vert kartlagd og kva tiltak det vert opna for på desse eigedommane i det vidare planarbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Alver.

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i politisk styringsgruppe for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Alver (utval for areal, plan og miljø).

### **Saka gjeld**

I dei gjeldande kommunedelplanane for Alver er det brukt ulike metodar for korleis ein har handtert eksisterande bygde eigedommar som ligg i område med arealføremål landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Målet med å leggje inn eksisterande bygde eigedommar med status som LNF spreidd er for å redusere trong for dispensasjon for dei eigedommane som allereie har ein bygd eigedom dersom ein vil føre opp mindre tiltak på eigdommen som til dømes tilbygg, garasje, bod, murar eller liknande. I Alver gjeld dette eit stort tal eigedommar som er bygd med bustad og fritidsbustad, som ikkje er ein landbrukseigedom i drift og som ligg i område med arealføremål LNF i gjeldande kommunedelplanar.

Konsekvensen av at desse eigedommane ikkje får status som LNF spreidd er at det krev dispensasjon frå arealføremålet for alle tiltak som skal ein ønskjer utført som er omfatta av plan- og bygningslova.

Prinsipp for utval av eigedommar har skjedd etter ulike metodar, og det er ulikt korleis dei er presentert i plandokument. I kommuneplanen for Radøy er ikkje eigedommar bygd med eksisterande fritidsbustad med, den omfattar berre bygde eigedommar med bustad.

Oversikt på metode og oversikt i dei ulike kommunedelplanane:

Plan	
Kommuneplanen sin arealdel for Lindås 2019-2031	Opplisting av eksisterande bygde eigedommar med bustad og fritidsbustad, sjølve opplistinga ligg i vedlegg A og B til føresegnene. Føresegnene opnar for visse typar tiltak, som ikkje fører til ny bueining. Utbygginga må elles skje innanfor dei generelle rammene i kommuneplanen når det gjeld tillat bygd areal og bruksareal.
Kommunedelplanen for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031	Opplisting av eksisterande bygde eigedommar med bustad og fritidsbustad, sjølve opplistinga ligg i vedlegg A til føresegnene. Føresegnene opnar for visse typar tiltak, som ikkje fører til ny bueining. Utbygginga må elles skje innanfor dei generelle rammene i kommuneplanen når det gjeld tillat bygd areal og bruksareal.
Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023	Opplisting av eksisterande bygde eigedommar med bustad og fritidsbustad, sjølve opplistinga ligg i vedlegg A og B til føresegnene. Føresegnene opnar for visse tiltak under føresetnad av at krava i kommunedelplanen elles vert stetta.
Kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad 2010-2022	Opnar for mindre tiltak på eigedom bygd med bustadhus og fritidsbustad innanfor område med arealføremål LNF spreidd på plankartet.
Kommuneplanen sin arealdel for Meland 2019	Opplisting av eksisterande bygde eigedommar med bustad og fritidsbustad ligg i tabell 9.1 og 9.2 i føresegnene. Føresegnene opnar for visse typar tiltak.
Kommuneplanen sin arealdel for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019	Føresegn 3.4.2 opnar for visse typar tiltak på eigedommar med eksisterande bustadar. Eigedommane dette gjeld er vist med arealføremål LNF spreidd eksisterande i sjølve plankartet (LNF-SBE)

**Metode for å finne eksisterande bygde eigedommar som er aktuelle for LNF spreidd og illustrere dei i plandokumenta:**

- Eigedommar som ligg innanfor arealføremål LNF spreidd som blir vidareført eller som blir lagt inn i nye område for LNF spreidd vil gå fram av plankartet som arealføremål. For andre eigedommar som ligg i reine LNF områder, rår vi til at dei blir lista opp i tabell som vedlegg til føresegnsdokumentet.
- Utval av eigedommar vert gjort med bruk av matrikkelsøk på bygningar registrert med bygningskode for bustad og fritidsbustad.
- Bakgrunnen for dei eigedommane som er med i opplistinga i kommuneplan/kommunedelplan for Lindås og Meland er gjort med bakgrunn eigedommar inntil 5 mål som har eksisterande bustad/fritidsbustad. I det vidare planarbeidet med Alver sin kommuneplan vil vi sjå på korleis vi i størst mogleg grad kan få med oss dei aktuelle eigedommane, også ut over 5 mål.

### **Kommunedirektøren si tilråding**

Kommunedirektøren rår til at politisk styringsgruppe for kommuneplanen sin arealdel i Alver gjev sin tilslutning til vedtak for eksisterande bygde eigedommar i LNF- område slik det er lagt fram i saka.

Arkiv: <arkivID><jplD>  
PlanID-46312022001,  
Plannavn-  
Kommuneplanen sin  
arealdel for Alver,  
Komnr-4631, FA-L13

JournalpostID:  
Sakshandsamar:  
Dato: 25.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
096/23	Utval for areal, plan og miljø	14.06.2023

### Kommuneplanen sin arealdel for Alver - vedtaksmøte i politisk styringsgruppe Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Politisk styringsgruppe gjev sin tilslutning til:

1. Framlegg til grovsiling av innspel, fase 1 og fase 2.
2. Framlegg til kriterie for grovsiling av innspel på fritidsbustad: Nye fritidsbustadområder skal bygge opp om eksisterande fritidsbustadområder.

### Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i politisk styringsgruppe for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Alver (utval for areal, plan og miljø).

### Saka gjeld

Utval for areal, plan og miljø er politisk styringsgruppe for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Alver.

- Føremålet med styringsgruppemøte 14. juni 2023:
- Vedtak av grovsiling av innspel, fase 1 og fase 2
- Vedtak av nytt kriterie for grovsiling av innspel på fritidsbustad.
- Vedtak av kriterie for opplisting av bebygde eigedomar i LNF.
- Presentere kunnskapsgrunnlag.
- Framdrift på planarbeidet.

### Saksopplysningar

Agenda for møte 14. juni 2023:

Innlegg	Ansvarleg
Introduksjon til dagen	Marte Hagen Eriksrud
<b>BOLK 1 Status utgreiingar og kunnskapsgrunnlag</b>	
Kjerneområde landbruk	Laila Bjørge
Revisjon av kartlagte friluftsområder	Eirik Utne
Kartlegging av naturmangfald	Mari Emilie Pettersen Hagenlund
Kartlegging av strandsona	Rolf M. Raknes
Kategorisering av reguleringsplanar	Rolf M. Raknes
LNF-spreidd bustad	Kristin Nåmdal og Siril Therese Sylta
<b>BOLK 2 Framlegg til vedtak grovsiling av arealinnspele</b>	
Introduksjon	Marte Hagen Eriksrud
Framlegg til vedtak	Marte Hagen Eriksrud

Næringsinnspel; presentasjon av innspel og informasjon om vidare prosess	Næringsavdelinga
Prosess med tilbakeføring av areal til LNF	Marte Hagen Eriksrud
<b>Bolk 3 Vidare prosess og framdrift</b>	
Status	Marte Hagen Eriksrud
Politiske signal til møte med Statsforvalteren	Kristin Nåmdal
Framdrift	Kristin Nåmdal

### **Bakgrunn:**

I møte 14. desember 2023 vedtok politisk styringsgruppe (APMST- 008/22):

*Politisk styringsgruppe gjev sin tilslutning til:*

1. *Metode for grovsiling av arealinnspel (vedlegg 1).*
2. *Vekstsona for Manger vert utvida slik at Mangersnes t.o.m. utbyggingsområde som er under regulering, kjem innanfor vekstsona. Vekstsona og sentrumsutstrekning (vedlegg 2). Arealinnspel som ligg nært vekstsona vist i vedlegg 2 kan medføre justeringar av denne grensa i det vidare planarbeidet.*
3. *Innspel som ligg føre per dagsett dato, og som kom inn etter fristen, 15. september 2022, vert vurdert i planarbeidet.*
4. *Innspel som gjeld sjøareal, sendt inn til kommuneplanen sin arealdel for Alver, vert handsama i denne planen.*

I møte 22. mars 2023 vedtok politisk styringsgruppe (APMST-003/23):

*Politisk styringsgruppe gjev sin tilslutning til:*

1. *Metode for grovsiling av arealinnspel-kriteria for grovsiling fase 2 (vedlegg 1).*

Framlegg til tilråding til grovsiling, fase 1 og 2, er vedtakspunkt i møte 14. juni 2023. Unntak er gjort greie for under vurdering.

### **Vurdering:**

#### Notat om framdrift

Framdrift for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel har vore tema i alle møter i politisk styringsgruppe. Vedlagt er eit eiga notat om framdrift på kommuneplanen sin arealdel.

#### Om handsaming av innspel til KPA Alver

Politisk styringsgruppe har i vedtak 14. desember 2022 og 22. mars 2023, vedtatt ei metode for grovsiling av arealinnspel til KPA Alver. Ikkje alle arealføremåla skal grovsilast med bruk av den vedtekne metoden, men skal handsamast i eigne prosessar som omtalt over. I tillegg er det i arbeidet med grovsilinga, avdekkat at metoden ikkje er like godt eigna til å grovsile alle typar arealføremål.

Innspel på følgjande arealføremåla er del av framlegg til grovsiling til møtet 14. juni:

1. Bustad.
2. Friområde.
3. LNF-spreidd bustad.
4. LNF-spreidd fritidsbustad.
5. Fritids- og turistføremål.
6. Friluftsområde.
7. Parkering
8. + innspel på sentrumsføremål, idrettsanlegg, uteoppfallsareal, veg, blå/grønstruktur og innspel på tilbakeføring til LNF (mindre antall innspel).

Nokre enkeltinnspel innanfor desse arealføremåla er ikkje klar for grovsiling i denne omgang. De vil silast

saman med innspel på arealføremål som vert lagt fram til politisk vedtak seinare i prosessen.

Grovsiling av innspel på følgjande arealføremål vert lagt fram til politisk vedtak seinare i prosessen:

1. Offentleg og private tjenesteyting. Desse skal vere ein del av vurderingane i arbeidet med kommunen sine eigne arealbehov.
2. Næring og kombinert bebyggelse- og anleggsføremål. Vert handsama som eige tema.
3. Innspel i sjø og sjønære områder; til dømes hamn, småbåthamn og naust. Må vurderast samla sett og opp mot rapport for kartlegging av strandsona.
4. LNF-spreidd (LNF-spreidd bustad/fritidsbustad eller LNF-spreidd næring) og LNF-spreidd næring. Som omtalt i politisk sak 14. desember 2022 vert innspel på LNF-spreidd næring handsama i ein eiga prosess.
5. Fritidsbustad. Vedtatt metode er ikkje retta inn mot fritidsbustad. Det er behov for ei eiga vurdering av desse innspela.

#### Nytt kriterie for siling av innspel på fritidsbustad

Kommunedirektøren vil tilrå eit nytt kriterie for grovsiling av innspel på fritidsbustad. Framlegg til nytt kriterie nr. 11:

NR.	KRITERIUM	BAKGRUNN	KJELDER
11	Nye fritidsbustadområder skal bygge opp om eksisterande fritidsbustadområder.	Prinsipp i samfunnsdelen: «Vi skal vurdere potensiale for fortetting, utviding og transformasjon av eksisterande bygde areal, før vi opnar for utbygging av nye områder».	Fagleg vurdering.

#### Rettleiing til kartlag i Nordhordlandskart

Innspel som er del av framlegg til grovsiling er presentert i dette kartlaget i nordhordlandskart.

Trykk her for å gå inn i kartet: <https://www.nordhordlandskart.no/share/2ab8aba547ff>

I arbeidet med grovsiling har administrasjonen fylt ut eit skjema for kvart innspel, huka av aktuelle kriterie og konkludert med ei tilråding, basert på metode for grovsiling av arealinnspela. På grunn av det store omfanget av innspel, er argumentasjonen i skjema kortfatta.

Fargekode	Forklaring	Vidare prosess
Grøn farge	Innspel vert tilrådd tatt med vidare	Innspelet rårer ikkje nokon av kriteria for grovsiling, og vert tatt med i det vidare arbeidet.
Gul farge	Innspelet vert tilrådd tatt med vidare, men med forklaring i tekst på tilrådd justering av innspelet.	Innspelet vert justert i tråd med tilrådinga, og tatt med i den vidare prosessen. Justering av innspelet skal gjerast etter at grovsiling av alle arealinnspela er gjennomført.
Raud farge	Innspelet vert tilrådd tatt ut, basert på kriteria i vedtatt metode for grovsiling	Innspelet vert ikkje tatt med i det vidare arbeidet.

I vedlegg til saka er det lagt ved utskrift av skjema for dei innspela som er tilrådd tatt ut. For å sjå innspelet i kartet, skriv inn journalpostnummer i søkefeltet i kartlaget (oppe til venstre).

#### Oppsummering fordelt på arealføremål:

Arealføremål	Tilrådd tas ut	Tilrådd tas med/tilrådd justert
Bustad	29 (1 fase) 70 (2 fase)	47
Kode arealføremål 1110		



LNF-spreidd bustad	9 (fase 1) 20 (fase 2)	74
Kode arealføremål 5210 LNF-spreidd fritidsbustad	2 (fase 1) 0 (fase 2)	14
Kode arealføremål 5220 Fritids- og turistføremål	1 (fase 1) 1 (fase 2)	13
Kode arealføremål 1170		
Friområde	1 (fase 1) 0 (fase 2)	66
Kode arealføremål 3040		
Øvrige arealføremål	3 (fase 1) 3 (fase 2)	28
Total	45 (fase 1) 94 (fase 2)	242

### Kommentar til vedtatt metode for grovsiling

1. Grovsiling av innspel på LNF-spreidd bustad. I grovsiling av innspel er hovuddelen av innspel på LNF-spreidd bustad tilrådd tatt med vidare. Grunnen er metode og prinsipp for bruk av LNF-spreidd bustad i kommuneplanen skal avklarast i det vidare arbeidet og i dialog med Statsforvaltar. I tillegg skal det gjerast vurderingar av aktuelle endringar i dei eksisterande områda for LNF-spreidd bustad. Det er viktig å få ei samla vurdering på eksisterande unyttta areal og nye innspel i det vidare arbeidet. I denne fasen er det og teke med innspel som råker landbruksjord i AR5. Omsynet til landbruksjord skal vektleggast høgt i den endelege utforminga av framlegg til nye områder for LNF-spreidd bustad.
2. Behov for overordna vurdering. I arbeidet med grovsiling av innspel ser vi at i enkelte områder vil det vere behov for ei overordna vurdering der ein ser på korleis bygda eller senteret kan utvikla seg med tilbod og areal for mellom ana næring og bustader, litt uavhengig av dei konkrete innspela i området. Til dømes i Bøvågen har administrasjonen valt å ta med alle innspel innanfor lokal vekstsone. Det skal gjerast ei samla vurdering av alle innspela, vurdert opp mot kunnskapsgrunnlag i prosess, før konsekvensutgreiing. På Holme på Holsnøy er innspela som er spelt inn tilrådd silt ut, på grunn av konflikt med vedtatt metode for grovsiling. I det vidare arbeidet må det derimot gjerast er samla vurdering av behov og aktuelle endringar i området.
3. Fase 2 Kriterium 2 «Innspel innanfor områder med gjeldande reguleringsplan»: i tilråding til grovsiling har administrasjonen i nokre tilfelle vurdert det som rett å ikkje tilrå å sile vekk eit innspel med bakgrunn i dette kriteriet. Det gjeld innspel som administrasjonen vurderer det som at endringar vil vere enklare å få gjennom ved ein reguleringsendring, dersom kommuneplanen sitt føremål er i tråd med ønska endring av reguleringsplan.

### Behov for ny samla vurdering og siling før konsekvensutgreiing og ROS-analyse

Vedtatt metode for grovsiling omhandlar berre eit utval av tema. Omfanget av innspel etter gjennomført grovsiling er framleis stor. I tillegg til innspel frå eksterne, skal faglege og politiske framlegg til endringar identifiserast og konkretiserast. Kommunedirektøren meiner difor at det er behov for å gjennomføre ein fase til, mellom grovsiling og konsekvensutgreiing, for å sikre ein heilskapleg vurdering av aktuelle arealendringar som skal til konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsvurdering. Resultatet av denne fasen skal forankrast i den politiske styringsgruppa.

Fleire sentrale kunnskapsgrunnlag er i slutfasen, og vil kunne nyttast som kunnskapsgrunnlag /kriteriar i ein slik fase:

1. Kartlegging av strandsona
2. Metode og rammer for bruk av LNF-spreidd bustad. Administrasjonen jobbar med ei fagleg tilråding av kor det er aktuelt med nye områder for LNF-spreidd bustad.

3. Framlegg til byggeområder som skal vurderast tilbakeførast til LNF (uregulerte og urealiserte byggeområder).
4. Kartlegging av naturmangfald.

#### **Kommunedirektøren si tilråding**

Kommunedirektøren tilrår at styringsgruppa for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel gjev si tilslutning til framlegg til grovsiling av arealinnspele og framlegg til nytt kriterie for fritidsbustad.

Den grovsiling som er gjennomført, er eit viktig steg på vegen mot eit planforslag for den første arealdelen for Alver kommune. I den vidare prosessen skal det jobbast med ytterlegare grovsiling av innspel, og etter kvart med ei samla vurdering, med kva arealendringar det er behov og ønskje om å tilrå. Det er viktig å understreke at vurdering av innspel, berre er ein del av jobben, og at det er eit handlingsrom til å sikre arealendringar og i områder som ikkje har innspel med i den vidare prosessen. Arbeidet skal også knytast opp mot vurderinga på kva byggeføremål som bør takast ut av kommuneplanen.

#### **Vedlegg i saken:**

08.06.2023	Notat framdrift på kommuneplanen sin arealdel_vedlegg til sak 14 juni 2023 (1)	1942474
08.06.2023	Vedtatt metode for grovsiling av arealinnspele	1942473
08.06.2023	Bustad_Tilrådd silt ut_Fase 1	1942475
08.06.2023	Bustad_Tilrådd silt ut_Fase 2	1942476
08.06.2023	LNF_Spreidd bustad_Tilrådd silt ut_Fase 1	1942470
08.06.2023	LNF_Spreidd bustad_Tilrådd silt ut_Fase 2	1942471
08.06.2023	LNF_Spreidd fritidsbustad_Tilrådd silt ut_Fase 1	1942472
08.06.2023	Fritids og turistføremål_Tilrådd silt ut_Fase 1	1942468
08.06.2023	Fritids og turistføremål_Tilrådd silt ut_Fase 2	1942469
08.06.2023	Andre innspel_Tilrådd silt ut_Fase 1	1942464
08.06.2023	Andre innspel_Tilrådd silt ut_Fase 2	1942465



# Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Utval for Areal, plan og miljø - styringsgrupper	
	Alver kommunestyre	

Sakshandsamar:	Plan og byggesak	Ingrid Raniseth
Avgjerslemynde:	Arkivnr.: 20/18451	Klassering:

## Detaljregulering for Åtun- 2. gongs handsaming

### KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

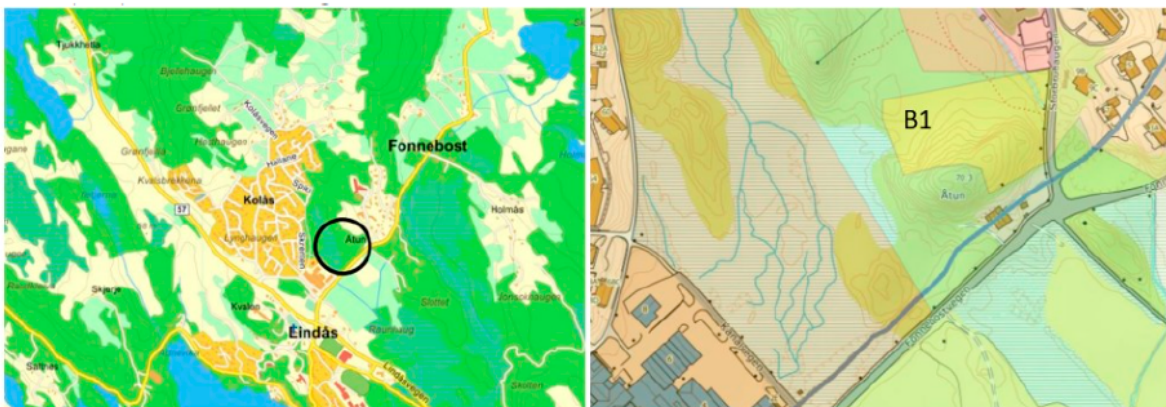
«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Åtun, gnr. 108 bnr. 161, PlanID 4631 2021 004, som vist på plankart sist datert 24.03.23 og med føresegner av revisjonsdato 26.05.23.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Vestbo BBL og legg SE arkitektur fram forslag til reguleringsplan for Åtun. Planområdet er på om lag 12 daa og omfattar området B1 nordaust for tettstaden Lindås jamfør kartutsnitt under. Planområdet inngår i dag som ein del av eit større ubebygd område. Tilgrensande planområdet er Storbruhaugen i aust, Solhaugen barnehage i nordaust, Fonnebostvegen i sør og grønstruktur i vest og nord.



Oversiktsbilde

Åtun i svakt gult, blå strek syner postvegen

Intensjonen er å regulere for 25 bueiningar for seniorar med tilhøyrande uteoppholdsareal, felles rekreasjonsområde og kopling til eksisterande grønstruktur og sentrumsområde. Planarbeidet er eit samarbeid med Lindås pensjonistlag.

### Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 25 bustadeiningar i form av leilegheitsbygg. Tilkomst er tenkt frå kommunal veg Storbruhaugen.

I skissert planframlegg er bustadene er fordelt på to lågblokker, bygg A og bygg B. Busetnaden er føreslege med varierende høgder frå to til fire etasjar. Det er opna for etablering av eit felles aktivitetsbygg framføre bygg A. I tillegg kjem parkeringsgarasje. Samla utnyttingsgrad innafør planområdet er 115 % BRA, og maks byggehøgde er sett til 14 m møynehøgde over gjennomsnittleg planert terreng. Busetnaden skal trappast ned mot sør.



*Fotomontasje av planlagt utbygging*



*Fasade sett frå nord-aust*

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming, som ligg vedlagt saka.

### Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 07.12.2022, som sak 153/22. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet bad om at det fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget vart sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det vert tilrådd å gjere grep for bryte opp fasaden på bygga.
- Det må gjerast ei vurdering av solforhold og kvalitet på felles og privat uteopphaldsareal.
- Føresegna som gjeld rekkefølgekrav for opparbeiding av leikeareal må detaljerast.
- Det bør stillast krav til at ein viss prosentdel av bueningane må vere universelt utforma og at trinnfrie løysingar mellom uteareala skal etterstrebast.

Før planforslaget vart lagt ut på høyring var det krav om at det skulle liggje føre illustrasjonar/fotomontasje som viste tiltaketts verknad på Den Trondhjemske postveg.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 21.12.2022 – 03.02.2023. Det kom ingen merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar.

Uttalene etter ettersyn er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema (vedlegg 5) og vurdert som dekkande. I dei innkomne merknadane vart det peikt på følgjande:

- Det må fastsettast breidde på kantvegetasjon langs bekken
- Skjøtsel av kantvegetasjon må ikkje føre til auka avrenning til bekken
- Anbefaler at byggehøgda vert redusert
- Bueiningane og uteområda må vere universelt utforma
- Det må utarbeidast ein massehandteringsplan

Statsforvaltaren varsla mogleg motsegn til planen. Statsforvaltaren ønskte å diskutere kantvegetasjon og massehandtering før dei tok stilling til om det var naudsynt å fremje motsegn. Dialogmøte vart halde 13. februar 2023 der det vart konkludert med at motsegn ikkje var naudsynt om planen vart retta opp slik at den vart i samsvar med vassressurslova og at det vart laga ein massehandteringsplan.

### **Endringar etter offentleg ettersyn**

Endringane som er føretatt etter offentleg ettersyn kjem fram av merknadsskjema og i planomtalen s. 46. Kort oppsummering av dei viktigaste endringane:

- Det er regulert omsynssone for grønstruktur (H570) på 3 meter på begge sider av bekken for ivaretaking av kantvegetasjon.
- Det er utarbeidd massehandteringsplan
- Solstudier er supplert med fleire tidspunkt

Planforslaget er også oppdatert som ein del av ei kvalitetssikring før slutthandsaming. Dette gjeld supplering i planomtalen om offentleg ettersyn, supplering av føresegner til uteopphaldsareal og naturomsyn, samt justering av rekkefølgekrav i forhold til opparbeiding av leikeareal og VA-anlegg.

### **Vurdering**

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Revidert planforslag etter offentleg ettersyn vart mottatt 10. mai 2023. Ytterlegare justering av føresegner og planomtale er datert til 26.05.2023.

### Naturmangfald

Konsekvensar for naturmangfold er vurdert i eigen rapport (vedlegg 8). Det er ikkje avdekkja viktige naturtypar, raudlisteartar eller andre forvaltningsinteressante funksjonsområde i planområdet.

### *Kantvegetasjon*

Etter offentleg ettersyn har bekken som renn gjennom leikeareal i nordaust fått omsynssone for grønstruktur (H540) for bevaring av kantvegetasjon. Omsynssona er regulert med 3 m breidde på begge sider av bekken. Dette er i tråd med tilrådinga i vedlegg 9 *Naturfaglige vurderinger av kantsone*, datert 27.03.2023, som var utarbeidd for å imøtekomme krav frå Statsforvaltaren om fastsetting av kantsone.

Reguleringsføresegnene opnar for ei enkel bru over bekken samt alminneleg skjøtsel og utsiktsrydding på bekkens vestre side. Etablering av ei enkel bru er ikkje vurdert i nemnte rapport, men kommunedirektøren kan ikkje umiddelbart sjå at det vil vere i strid med kantvegetasjon.

#### Universell utforming

Det har vore liten vilje frå forslagsstillar å imøtekoma innspel frå uttalepartar og kommunedirektøren om at universell utforming bør leggjast til grunn for (delar) av bueiningane. Forslagsstillar viser til at bueiningane skal prosjekterast som tilgjengeleg bueining, noko som allereie er eit krav i TEK 17 for denne typen bygningar.

Planforslaget legg opp til at tilkomst til kvar bueining skal oppfylle fastsette krav til universell tilgjenge. Det same gjeld tilkomst frå kvar bueining til uteopphaldsareal som inngår i beregninga av MUA. Tilkost frå kvar bueining til renovasjonsanlegg skal vera universelt utforma jf. føresegn § 2.1.1.

#### Estetisk utforming

Ved 1. gongs handsaming av plan tilrådde kommunedirektøren å bryte fasadane meir og gjere visuelle grep for å lette bygningskroppane. Forslagsstillar ønska å gå vidare med prosjektet slik det er illustrert i vedlegg 6, 14, 15 og 16. Av desse dokumenta er det kun illustrasjonsplan som har juridisk verknad.

Føresegn §§ 2.2.1 og 2.2.2 sikrar at utbygginga skal ha ei lokal tilknytning med tilpassing til miljøet rundt og tradisjonelle bygningsmateriale, samt krav til estetisk heilskap når det gjeld skala, proporsjonar og landskapsmessig tilpassing. Kommunedirektøren vurderer at krav til estetisk utforming er tilfredsstillande i planframlegget. Ved vidare byggesakshandsaming skal tiltaket prosjekterast slik at det etter kommunen skjønn og etter prinsipp i reguleringsplan innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane.

#### Solstudier

Solstudie har blitt oppdatert jf. tilbakemelding ved 1. gongs handsaming. Det er til 2. gongs handsaming sett krav om at private balkongar skal plasserast på vestfasaden, noko som gir gode solforhold. På resterande felles uteareal vil det vere varierende solforhold gjennom dagen, delvis på grunn av byggas høgde.

#### Den Trondhjemske postveg

Planområdet ligg utanfor omsynssona til Den Trondhjemske postvegen. Sona mellom omsyns- og byggesona er føreslege regulert til friområde, der vegetasjon og natur skal førast vidare slik at det vert ein vegetasjonsskjerm mellom postvegen og dei nye husværa. Planframlegget er utforma slik at kulturminnet ikkje vert direkte råka, men plassering til Bygg B kjem tettare på postvegen enn det som var planlagt for i kommunedelplan. Dette er godt illustrert i fotomontasje som vart utarbeidd til offentleg ettersyn.

Det kom ikkje innspel frå kulturmynde ved offentleg ettersyn og høyring, og kommunedirektøren vurderer kulturminnet som ivaretatt.

#### Plan for massehandtering

Det er utarbeidd ein plan for massehandtering etter planforslaget var til offentleg ettersyn. Det legges i denne opp til gjenbruk av stadleg vegetasjon, treverk i uteleik eller som ved. Jordsmonnet soldes og vert gjenbrukt i størst mogleg grad. Jorddekke og mindre røter kan deponerast som kompost for gjenbruk innanfor området. Steinmassar forelast og gjenbrukas innanfor området. Det vert lagt opp til opp til at eit minimum av masser skal transporterast ut av området for deponi.

### Folkehelse, barn og unges interesser

Planforslaget sikrar at eksisterande og planlagde turstiar innafor området vert oppretthalde og ivaretatt. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for nærleikplass med opparbeida tilbod til born og vaksne.

### Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg. Arealformål avsett friområde og køyrevegen Storbruhaugen er regulert til offentleg.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudformålet med konsentrert busetnad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

### **Ikkje vedlagte saksdokument:**

<b>Doknr</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Tittel på saksdokumentet</b>
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost