



Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

Møtedato: 26.04.2023
Møtestad: Helsehuset, møterom Alver
Møtetid: 09:00 - 18:00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaringar tirsdag: 25.04.2023:

Kl. 12:15 sak 053/23 Sagstad øvre
ca kl. 12:55 sak 054/23 Bratshaug
ca kl 13:40 sak 055/23 Alversund bru
ca kl 15:00 sak 056/23 Haukeland nordre
ca kl 15:40 sak 057/23 Haugstad

Sakliste

Saknr	Tittel
050/23	Godkjenning av innkalling og sakliste
051/23	Godkjenning av møteprotokoll – 15.03.2023
052/23	Delegerte saker
053/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for planering og støttemur - 318/34 Sagstad øvre
054/23	Klage på avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug
055/23	Forslag til detaljregulering for Fv. 565 Alversundbrua - Offentleg ettersyn
056/23	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - 483/7 Haukedal nordre
057/23	Avklaring planinitiativ - Detaljreguleringsplan for Haugstad gbnr. 464/32 mfl.
058/23	2 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003
059/23	Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 3. gongs handsaming
060/23	Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr. 188/701 m.fl. PlanID 1263-201904 - 2. gongshandsaming

061/23	Oppstart kommunedelplan for Naturmangfald - vedtak om høyring og offentlig ettersyn av planprogram
062/23	Klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 424/284 Bø
063/23	2. klagerunde - Klage på detaljreguleringsplan med alternativ A2 + B3 for fv. 564 Fløksand - Vikebø - PlanID 1256-20160010
064/23	Meldingar og orienteringar til APM - 26.04.2023

17. april 2023

Malin Helene Andvik
møteleiar

Nora M. K. Gjerde
møtesekretær

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 17.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
050/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 17.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
051/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

Vedlegg i saken:

17.04.2023 Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 15.03.2023 1912045

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-033
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 17.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
052/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

Underliggjande saker:

294/23, Godkjenning fritak gjødselplan GBNR 351/10 Landsvik

377/23, Adressetildeling Langhøyane 87- gbnr 445/498

380/23, Adressetildeling og adresseendring Lyngvegen 6 - gbnr 188/110 Gjervik ytre

337/23, Adressetildeling Rosslandsvegen 374A-C - gbnr 322/281 Mjåtveit

271/23, Adressetildeling Rosslandsvegen 384A - GBNR 322/256 Mjåtveit

361/23, Avslag på søknad om dispensasjon for utviding av kai og etablering av flytebrygge - gbnr 499/50 Ystebø

Søknad om dispensasjon frå byggegrense i kommunedelplan, arealføremål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» 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.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

301/23, Avslag på søknad om mellombels bruksløyve - gbnr 445/416 Manger nedre
Søknaden om mellombels bruksløyve for teknisk infrastruktur godkjend i vedtak datert 31.01.2022 vert avslått. Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, jf. Forskrift om saksbehandling (SAK10) § 8.1.

336/23, Avslag på søknad om tomannsbustad - gbnr 327/201 Moldekleiv

Søknad om dispensasjon frå kravet til minste tomteareal og antall tomannsbustader vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til oppføring av tomannsbustad vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

282/23, Avvist klage på sakshandsamingsgebyr - gbnr 418/9 Villanger

275/23, Avvist søknad om altan - gbnr 428/26 Kvalheim nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om riving av eksisterande altan og oppføring av ny altan avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

293/23, Avvist søknad om etablering av bade- og rasteplass - gbnr 499/2, 499/4 og 499/9 Ystebø

328/23, Avvist søknad om ferdigattest for kai og flytebrygge - gbnr 62/66 og 62/67 Toffing

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, 21-10 jf. byggesaksforskrifta § 8-1 vert søknad om ferdigattest for både flytebrygge og kai på gbnr 62/66, 67 avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

311/23, Avvist søknad om ferdigattest tilbygg - gbnr 323/502 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om ferdigattest for tilbygg avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

071/23, Avvist søknad om oppføring av tomannsbustad - bygg 5 og 6, samt oppføring av mur - gbnr 309/28 Hjertås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om oppføring av

tomannsbustad nr. 5 og nr 6, samt oppføring av støttemur på gbnr 309/18 Hjertås avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

384/23, Avvist søknad om vesentleg terrenginngrep i delfelt KBA1 - gbnr 244/36 Eidsnes indre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. byggesaksforskrifta § 5-4, vert søknad om vesentleg terrenginngrep på delfelt KBA1 innafor reguleringsplanen for Eidsnes næringsområde avvist.

Søknaden er ikkje tilstrekkeleg opplyst til at kommunen kan ta han til behandling. Ytterlegare grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du leggja ved fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon.

258/23, Behandling av klage på gebyr - Ferdigattest/legalisering av garasje/bod - gbnr 37/52 Myking

Vedtak :

Alver kommune tek klaga til følge og tilbakebetalar kr 7900 av gebyret.

Vedtaket er heimla i pbl.§21-7, SAK10§§7-3 og 7-6.

290/23, Dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggegrensa mot vassdrag for etablering av fiberkabel i Sirsetvatnet

1284/22, Dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg og løyve til oppføring av parkeringsplass - gbnr 323/204 Frekhaug

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av parkeringsplass på 377m2. Vedtaket er heimla i Veglova § 29 med tilhøyrande regelverk.

Det vert gjeve løyve for oppføring av parkeringsplass på 377m2 slik det er søkt om, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.07.2021 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. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via gbnr. 323/1. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 09.03.2021/ godkjent situasjonsplan datert 22.07.2021.

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

094/23, Dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av ny nettstasjon - gbnr 186/2 Åse
Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF

i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen for oppføring av ny nettstasjon og jordkablarslik omsøkt på gbnr 186/2. Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal skje skånsamt og terrenget tilbakeførast til det opphavslege.
2. Jordkabelen skal plasserast slik at han ikkje er til hinder for framtidig jordbruksdrift som grøfting, pløying og anna jordarbeiding.
3. Det skal ikkje gjerast inngrep i vassdraget.
4. Det skal setjast inn avbøtande tiltak for å hindra avrenning til bekken i anleggsperioden.
5. Gravearbeid skal ikkje utførast i hekkesesongen til vipa, dvs. i perioden april til juni.

Avklaring av om det er behov for jordlovsbehandling må gjerast direkte med kommunen si landbruksavdeling.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

356/23, Dispensasjon frå LNF-føremålet og løyve til oppføring av bustad - gbnr 348/55 Skurtveit
Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan Meland 2019-2031 for oppføring av ein bustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr 348/55. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2. Dispensasjonen omfattar etablering av felles minireinseanlegg for eigedom gbnr 348/41 og 348/55 med leidningstrase. Minireinseanlegg er plassert på eigedom gbnr 348/1.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til oppføring av ein bustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr 348/55. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.11.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Minireinseanlegg med tilhøyrande leidningstrase skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.01.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar

med løyve frå vegstyresmakta datert 25.03.2022 i sak 22/2207.

253/23, Dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av fortau - gbnr 479/11 Tjore nedre
Det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Austmarka øvre, gnr.79, del av bnr. 11 og 102 m.fl plan-id 12602010000100 for etablering av fortau. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve dispensasjon for etablering av fortau på følgjande vilkår:

1. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-3 med krav om ansvarsrett. Det må sendast inn tverr- og lengdeprofil av tiltaket, målsatt situasjonskart og søknad må vere nabovarsla.

324/23, Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 349/14 Io

330/23, Dispensasjon og løyve til etablering av utestove - gbnr 137/695 Alver
Det vert gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense gjeve på plankart tilhøyrande reguleringsplan Mangerbua/planid.: 1263-198501 på eigedom gbnr 137/695 for etablering av utestove slik som synt på situasjonsplan motteke 06.02.2023. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve etablering av utestove på eigedom gbnr 137/695. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 06.02.2023 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

317/23, Dispensasjon og løyve til oppretting av 6 nye grunneigedomar - gbnr 424/13 Bø

272/23, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 102/6 Vabø

334/23, Endringsvedtak - driftsbygning/reiskapshus - gbnr 324/4 Langeland
Søknad om endring av løyve datert 11.11.2022. vert godkjent. Endring gjeld justering av opphavelag angitt kotehøgder. Ny planert høgde vert på kote + 54, Ok golv på kote + 54,2, og mønehøgde på kote + 60,5. Alle høgder er ned 4 meter i forhold til tidlegare oppgitte kotehøgder.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 20-4.

263/23, Endringsvedtak - fasadeendring av einebustad med dispensasjon - gbnr 445/455 Manger nedre
Det vert gjeve dispensasjon frå snuing på eigen grunn jf. pkt. 2.10 i KDP Radøy for oppføring av fasadeendringa på einebustad med garasje på gbnr 445/455 Manger nedre. Vedtaket er heimla i plan- og

bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av løyve, datert 17.11.15 i sak 15/1832 og endringsløyve i sak 21/9433, datert 09.06.22 vert godkjent. Endring inneheld fasadeendring av einebustad, erstatning av enkel garasje med carport med dobbel garasje, reduksjon av bruksareal frå 297,6 m2 til 230,4 m2 og bygd areal frå 194 m2 til 190 m2, endring av ansvarleg søkjar, ansvarsrett for PRO /UTF av tiltaket .

Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.02.23 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.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. 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 b) jf. § 20-3.

390/23, Ferdigattest - Einebustad, garasje, bod, utsleppsanlegg gbnr 24/153 Fammestad
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad, garasje, bod, utsleppsanlegg, mur på gbnr 24/153.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

375/23, Ferdigattest - gbnr 108/521 Lindås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for mur på gbnr 108/521 .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

256/23, Ferdigattest - gbnr 137/184 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for naust, slipp og platting på gbnr 137/184/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

245/23, Ferdigattest - gbnr 15/11 Rød

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 15/11 .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

319/23, Ferdigattest - gbnr 215/37 Eidsnes ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring på gbnr 215/37 .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

367/23, Ferdigattest - gbnr 315/2 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for driftsbygning på gbnr 315/2 .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

369/23, Ferdigattest - gbnr 315/2 Hopland

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tett tank på gbnr 315/2 .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

368/23, Ferdigattest - gbnr 320/5 Dale øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 stk. mindre tilbygg på til saman 16,4 m2, utviding av terrasse, oppføring av balkong, samt fasadeendring på gbnr 320/5/ / .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

259/23, Ferdigattest - gbnr 421/16 Sylta indre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for piperehabilitering på gbnr 421/16/ / .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

314/23, Ferdigattest - gbnr 445/105 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for skilt på gbnr 445/105 .

280/23, Ferdigattest - gbnr 477/85 Solheim vestre - tomannsbustad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tomannsbustad på gbnr 477/85 seksjonar 1-2, tomt 3.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

262/23, Ferdigattest - gbnr 491/1 Kvitstein

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe på gbnr 491/1/ / .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

268/23, Ferdigattest - tilbygg til bustad gbnr 323/578 Frekhaug

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til bustad på gbnr 323/578. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

349/23, Ferdigattest - fasadeendring - innglassing av terrasse - gbnr 322/246 snr.10 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fasadeendring – innglassing av terrasse på gbnr 322/246 seksjon 10.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

284/23, Ferdigattest - ny bueining gbnr 24/66 Fammestad

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for ny bueining- bruksendring frå anneks til bustad på gbnr 24/66. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

255/23, Ferdigattest anneks - gbnr 202/130 Hjelmås

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for anneks på gbnr 202/130 .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

379/23, Ferdigattest bruksendring - gbnr 327/164 Moldekleiv

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for ombygging av einebustad på gbnr 327/164.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

260/23, Ferdigattest bustad - gbnr 322/111 Mjåtveit

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 322/111 .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

246/23, Ferdigattest einebustad - gbnr 310/223 Holme

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 310/223.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

1235/22, Ferdigattest einebustad - gbnr 338/65 Refskar

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 338/65.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

264/23, Ferdigattest einebustad - gbnr 445/465 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 445/465.

Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

306/23, Ferdigattest einebustader i rekke - gbnr 445/438 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustader på

gbnr 445/438.

Bygningane må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

333/23, Ferdigattest fasadeskilt - gbnr 185/66 Isdal

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for 2 stk fasadeskilt på Knarvik videregående skole, gbnr 185/66 .

343/23, Ferdigattest firemannsbustad - gbnr 477/91 Solheim vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for firemannsbustad på gbnr 477/91.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

364/23, Ferdigattest firemannsbustad - gbnr 477/93 Solheim vestre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for firemannsbustad på gbnr 477/93.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

312/23, Ferdigattest flytebrygge - gbnr 499/54 Ystebø

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for flytebrygge på gbnr 499/54.

Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

276/23, Ferdigattest flytebryggje - gbnr 492/1, 492/2, 492/11 og 492/13 Fesøy

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for flytebryggje på gbnr 492/2, 1, 11 og 13 .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

286/23, Ferdigattest for avkøyrsløp - gbnr 137/665 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for avkøyrsløp på gbnr 137/665/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

289/23, Ferdigattest for bygg 5 i BB2 - gbnr 137/834 Alver (tidlegare gbnr 137/803)

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bygg 5 i BB2 på gbnr 137/834.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

327/23, Ferdigattest for rehabilitering av naust- gbnr 351/16 Landsvik

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av naust på gbnr 351/16 m. fl. på Landsvik.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev

særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

360/23, Ferdigattest for rekkehus 35 - 37 - gbnr 134/501, 134/502 og 134/503 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rekkehus 35 – 37 på gbnr 134/501, 134/502 og 134/503 på Hilland.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

358/23, Ferdigattest for rekkehus 38 - 40 - gbnr 134/510, 134/511 og 134/512 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rekkehus 38 – 40 på gbnr 134/510, 134/511 og 134/512 på Hilland.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

308/23, Ferdigattest for rekkehus 41 - 43 - gbnr 134/496, 134/497 og 134/498 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rekkehus på gbnr 134/496, 134/497 og 134/498 (tidlegare rekkehus 41-43 på 134/471).

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

309/23, Ferdigattest for rekkehus 44-46 - gbnr 134/507, 134/508 og 134/509 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rekkehus 44 – 46 på gbnr 134/507, 134/508 og 134/509.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

247/23, Ferdigattest for tilbygg - gbnr 140/5 Erstad
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 140/5 .
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

281/23, Ferdigattest for tilbygg/innglassa altan - gbnr 214/46 Fyllingsnes
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg/innglassa altan på gbnr 214/46/ .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

277/23, Ferdigattest for veg og leidningsnett - gbnr 477/81 Solheim vestre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for veganlegg og leidningsnett på gbnr 477/81.

296/23, Ferdigattest garasje - gbnr 323/524 Frekhaug
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 323/524.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

266/23, Ferdigattest garasje - gbnr 445/465 Manger nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for garasje på gbnr 445/465.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

273/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 64/6 Myksvoll øvre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for rehabilitering av pipe i bustadbygg på gbnr 64/6.

362/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 108/84 Lindås
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gbnr 108/84.
Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

326/23, Ferdigattest tilbygg einebustad - gbnr 134/292 Hilland
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg i form av garasje på gbnr 134/292.
Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

385/23, Ferdigattest tilbygg fritidsbustad - gbnr 178/5 Skår
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til fritidsbygg på gbnr 178/5.
Bygningen må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

329/23, Ferdigattest tilbygg og bruksendring - gbnr 188/110 Gjervik ytre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad og bruksendring i underetasje på gbnr 188/110.
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

269/23, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 133/1 Soltveit søndre

267/23, Fritak frå kravet om gjødselplan gbnr 70/2 Feste nordre

295/23, Godkjenning fritak gjødselplan GBNR 101/1 Vabønes

387/23, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 323/502 Frekhaug

Det vert gjeve dispensasjon frå kravet om avstand til nabogrense på minst 4 meter for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

- **Tiltakshavar er ansvarleg for å oppfylle branntekniske krav ved oppføring av tilbygget, slik at mogleg utnytting av naboeigedomen 323/386 ikkje seinare blir redusert ut over det som følgjer direkte av pbl § 29-4 andre ledd.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

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

304/23, Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 59/11 tilbygg til fritidsbustad Bergfjord

Det vert gjeve dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gbnr 59/11 Bergfjord. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 1-8.

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

302/23, Godkjent søknad om dispensasjon - oppgradering og delvis omlegging av gangveg/kyststi gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Det vert gjeve dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, for oppgradering/grusing av eksisterande markaveg, delvis omlegging av markaveg på gbnr 428/79 og etablering av rekkverk der det er naudsynt, jf. søknad, motteke 18.01.23. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova §§ 19-2 og

1-8.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- **plassering må avklarast med grunneigar før det vert gjeve løyve til oppføring av tiltaka**

Saka vert sendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om bygging ikkje er omsøkt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

241/23, Godkjent søknad om dispensasjon for oppføring av bustad - gbnr 428/107 Kvalheim nedre

Det vert gjeve dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av einbustad med parkering og utsleppsanlegg på gbnr 428/107 Kvalheim nedre. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §11-6.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- **Det må søkast om løyve til oppføring av ny bustad, minireinseanlegg, parkering, VA-leidningar etter plan- og bygningslova kapittel 20.**
- **Dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg skal liggje føre.**
- **Utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg skal liggje føre.**

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

310/23, Igangsettingsløyve for etablering av gangveg, planering for naust, etablering av kai - gbnr 443/101 Toska

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for etablering av gangveg, planering for framtidig naust, samt etablering av kai og kaifront på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 11.10.2022 med vilkår gjeld for tiltaket.**
2. **Vedtak frå Bergen Havn av 22.02.2023 med vilkår gjeld for tiltaket.**
3. **Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
4. **Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.**

381/23, Igangsettingsløyve for kaianlegg og avløpsleidning - gbnr 146/6 Fosse ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av kaianlegg med utsleppsanlegg - slamavskiljar med avløpsleppsleidning til sjøen på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 10.03.21 med vilkår gjeld for tiltaket.**
2. **Vilkår i utsleppsløyve i sak 20/17346, datert 11.12.20 skal stettast.**
3. **Vilkår i vedtak frå Bergen hamn, datert 23.03.23 skal stettast.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. **Søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket for både kai og utsleppsanlegg med leidning 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.**

376/23, Igangsettingsløyve for oppføring av terrasse, terrenginngrep, planering og støttemurer - gbnr 502/29 Valdernesnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av terrasse, terrenginngrep, planering og to støttemurar på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 24.02.2023 med vilkår gjeld for tiltaket.**

388/23, Igangsettingsløyve for tilbygg til hytte, bod og minireinseanlegg - gbnr 60/25 Langenes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a), jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av tilbygg til hytte, bod, minireinseanlegg med utsleppsleidning i sjøen på følgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 28.02.23 med vilkår gjeld for tiltaket.**
2. **Vilkår i løyve for utsleppsleidning frå Bergen hamn datert 6.03.23 skal stettast.**

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. **Serviceavtale for vedlikehald av minireinseanlegg.**
2. **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 for både tilbygg, minireinseanlegg og leidningar.**

363/23, Innvilga konsesjon for overtaking av del av eigedom - GBNR 305/7 Fløksand

357/23, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 100/3 Fjellsende

305/23, Innvilga konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 129/5 og gbnr 129/83 Titland søndre

265/23, Innvilga konsesjon på gbnr 110/1, 110/4 og 110/5 og gbnr. 114/2 Syslak og Verås i Alver kommune

243/23, Innvilga konsesjon på overtaking av gbnr. 220/1 Store-Aurdal i Alver

254/23, Klage på gebyr vert avvist - gbnr 84/4 Kvalvågneset

Klage datert 13.09.2022 vert avvist med heimel i forvaltningslova (fvl.)§33 andre ledd, då klaga ikkje gjeld eit enkeltvedtak jf. fvl. §28 første ledd, jf. fvl. §2 bokstav b).

318/23, Løyve til bruksendring - gbnr 477/89 Solheim Vestre

Søknad om endring av løyve datert 08.04.2019 vert godkjent. Endringa gjeld bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3/20-4 §.

303/23, Løyve til bruksendring - gbnr 477/90 Solheim Vestre
Søknad om endring av løyve datert 11.04.2019 vert godkjent. Endringa gjeld bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 20-3/20-4 §.

159/23, Løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 309/32 Hjertås
Det vert gjeve løyve til bruksendring frå fritidsbustad til bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.11.2022 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

Det vert gjeve fritak frå byggteknisk forskrift (TEK17) §12-7, §13-2 og §§14-2 og 14-3 jf. plan- og bygningslova §31-4. Sjå saksutgreiing.

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

355/23, Løyve til endring - gbnr 338/65 Refskar
Søknad om endring av løyve datert 01.12.2016 vert godkjent. Endringa gjeld endra plassering av einebustad.

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

297/23, Løyve til endring av godkjend garasje - gbnr 445/470 Manger nedre
Søknad om endring av løyve til oppføring av garasje datert 11.02.2021 vert godkjent. Endringa gjeld endra takform frå valma takkonstruksjon til flatt tak.

Plassering av garasjen er uendra og slik vist i situasjonsplan datert 12.11.2020.

Garasjen skal etablerast i samsvar med reviderte teikningar datert 23.02.2023.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a), jf. § 20-4.

325/23, Løyve til endring av godkjend naust - gbnr 351/16 Landsvik

Søknad om endring av løyve til rehabilitering av naust datert 11.06.2021 vert godkjent. Endringa gjeld tiltaket si utforming mot sør slik det går fram av teikningar mottatt 13.03.2023.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 20-4.

353/23, Løyve til endring av rammeløyve for oppføring av altanar - gbnr 137/259 Alver
Det vert gjeve dispensasjon frå §1-8 byggjegrænse mot sjøen i kommunedelplan for Knarvik- Alversund – Alverstraumen og dispensasjon frå PBL §29-4 avstandskrav for oppføring av fasadeendring i form av 4 nye altanar på gbnr 137/259 Alver. Dispensasjonen er gjeve på følgjande vilkår:

1. 3 altanar mot vest skal ha breidde på 1 meter frå fasadelivet og skal oppførast utan søyler.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av rammeløyve, datert 24.06.22, vert godkjent på vilkår ovanfor. Nye teikningar med situasjonskart skal sendast inn. Endring inneheld fasadeendring i form av 4 nye altanar.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 c) , jf. § 20-3.

332/23, Løyve til etablering av gangveg til dagsturhytte - gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til løyve for oppføring av gangveg på eigedom gbnr 428/79. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.11.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrænse for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som

absolutte grenser.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

291/23, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 59/12 Bergfjord

011/23, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 499/66 Ystebø

366/23, Løyve til etablering av minirensesanlegg - gbnr 502/29 Valdersnes

307/23, Løyve til etablering av vassleidning - gbnr 239/24 Eknes ytre

Det vert gjeve løyve for etablering av vassleidning på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 07.02.2023, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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

1149/22, Løyve til etablering av vassleidning i sjø - gbnr 502/8 Valdersnes

Det vert gjeve løyve for etablering av vassleidning i sjø frå gbnr. 502/2 til gbnr. 502/8 og 502/37 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.09.2022 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. Terreng skal tilbakeførast til opprinneleg stand, og det skal leggjast til rette for revegetasjon av stadeigen vegetasjon etter utført tiltak.
4. Løyve med vilkår frå Statsforvaltar i Vestland og Bergen Havn gjeld, samt uttale frå Fiskeridirektoratet.

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

232/23, Løyve til fasadeendring, tilbygg, etablering av ny pipe og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 345/99 Vikebø

Det vert gjeve løyve til fasadeendring, tilbygg, etablering av ny pipe og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.03.2023 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.

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

274/23, Løyve til felling av grågås som gjør skade - gbnr 57/2 Lyngheisenteret/ Magnus gården

279/23, Løyve til felling av grågås som gjør skade - gbnr 57/5, 57/1 og 57/4 Lygren ytre

283/23, Løyve til felling av grågås som gjør skade - gbnr 58/5 Stølen Gård, Lygra

392/23, Løyve til helikoptertransport i utmark - Lindås Turlag - GNR 107, Kolås - Vardefjellet

342/23, Løyve til nedsetting av minireinseanlegg - gbnr 312/7 Tveiten nedre
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eit trinn for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.09.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. 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.

1478/22, Løyve til opparbeiding av veg og avkjørsel - gbnr 484/8 Haukeland søndre
Det vert gjeve rammeløyve for opparbeiding av veg og avkjørsel på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.06.2021 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.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt jf. RP § 2.2.1

Rammeløyet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

354/23, Løyve til oppføring av einebustad - gbnr 445/498 Manger nedre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.06.2021 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 21.12.2022 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrse.
4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. 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.

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av einebustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 220,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 138,2 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 15,28 % BYA.

Søknaden omfattar opparbeiding av avkøyrse, interne vegar og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.06.2022, supplert 13.06.2022 og 04.10.2022.

Godkjent rørleggermelding ligg føre 21.12.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 21.12.2022 når det låg føre godkjent rørleggjarmelding og frist for sakshandsaming er 3 veker frå denne dato. Søknaden er ikkje handsama innan 3 vekers fristen.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langhøyane bustadområde,

planid: 12602011000100, er definert som frittliggjande småhusbebyggelse.

Reguleringsplanen er revidert ved planid. 12602016000800 - Langhøyane bustadfelt - Mindre

planendring av føresegner»

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.06.2021.

Bustaden er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 21,3 moh og gesimshøgde på kote ca. + 28,5 moh. Planeringshøgde er kote ca. + 21.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 21.12.2022 i sak 22/3699.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent

reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for to bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/carport og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Det er i sak 22/1118, datert 19.03.2022 gjeve fellesløyve for planering av følgjande tomtar, gbnr. 445/493,494,495,497,498. Løyvet omfattar også grunn- og terrengarbeid for vassforsyning og avløpsanlegg. Tomtane skal planerast i samsvar med regulerte kotehøgder sett i reguleringsplan og som vist i situasjonsplan datert 17.01.2022.

Tiltaket er avslutta med ferdigattest datert 08.10.2022.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK).

VURDERING:

Plassering

Omsøkt bustad vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Reguleringsføresegn 2.1.1 legg til grunn at bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrense.

Reguleringsføresegn 2.1.2 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b og støttemurar, parkering og/eller garasje kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

Når det gjeld høgda på bustaden legg reguleringsføresegn 3.1.4 til grunn at bustadane i feltet kan ha mønehøgde på inntil 9 meter over planeringshøgde sett i plankartet. Det omsøkte tiltaket er vist med pulttak og har dermed to gesimshøgder, og ikkje mønehøgde. Administrasjonen tolkar reguleringsføresegnen slik at det ikkje er krav til møne, og tiltaket kan dermed godkjennast utan dispensasjon.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslas i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.

· Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/4608

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

292/23, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 168/10 Eikeland søndre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 vert det gjeve løyve til løyve for oppføring av garasje på eigedom gbnr 168/10. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.11.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

313/23, Løyve til oppføring av lagerbygg - gbnr 322/281 Mjåtveit

Det vert gjeve løyve til oppføring av tre lagerbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.03.2023 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 så lenge det ikkje utløyser dispensasjon.
3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
4. Tiltakshavar skal sikre at det ikkje vil vera partikkelavrenning, eventuell avrenning frå midlertidige massedeponi som kan komme ut i vassdraget i anleggsfasen.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Rekkjefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

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

316/23, Løyve til oppføring av murar og fylling - gbnr 322/274 Mjåtveit

Det vert gjeve løyve for oppføring av natursteinsmurar og fylling på gbnr 322/74 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.03.23 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. Tiltaket skal utøvast med varsomheit ved transport, oppbevaring og bruk av olje, anna drivstoff og kjemikalier i anleggsfasen. Akutte hendingar skal rapporterast fortløpande. Søl på grunn av uhell eller maskinhavari skal samlast opp og utsleppstad skal reingjerast. Tilstrekkeleg absorbentmaterialar skal være tilgjengeleg på anleggsmaskiner og ved lagringstank for å kunne handtere eit uhell. Brukte absorberande materialar og forureina grunn skal leverast til godkjent

mottak.

4. Entreprenør skal sikre at det ikkje vil vera patrikkelavrenning, eventuell avrenning frå midlertidige massedeponi som kan komme ut i vassdraget.

Før tiltaket vert teke i bruk, skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Det er gjeve fritak frå plankravet, jf. føresegn til KDP Meland pkt.1.2.1 og pkt.2.1.1.a).

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

278/23, Løyve til oppføring av naust - gbnr 338/88 Refskar

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.12.2022 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 bokstav e).

315/23, Løyve til oppføring av naust - gbnr 352/6 Kårbø

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) vert det gjeve løyve til oppføring av naust på eksisterande mur på eigedom gbnr 352/6. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.11.22 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Det vert gjeve løyve for oppføring av terrasse til eksisterande bustad i rekkje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på teikningar motteke 14.03.23 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. Med heimel i plan- og bygningslova § 23-8, jf. forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8,

godkjenner kommunen tiltakshavar Harald Olsen sin søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for rolla som ansvarleg søkjar og for funksjonar ansvarleg søkjar, prosjektering og utføring av terrasse som påbygg på eigen bustad på gbnr 188/288 seksjon 6.

Før terrasse vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, 23-8, jf. pbl § 20-3.

Det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.11.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Rett til framføring av vatn og avlaup: etablering av stikkleidning på annan manns grunn, må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga, jf. pbl.§§ 27-1 og 27-2.
3. Rett til veg fram til offentleg veg må tinglysast seinast samstundes med oppmålingsforretninga jf. pbl.§27-4.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl.§21-9.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav d) jf. §20-1 bokstav m).

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggjegrænse mot sjø for oppføring av påbygg. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for rehabilitering av eksisterande naust og oppføring av påbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.04.2021 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

346/23, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 188/60 Gjervik ytre

Det vert gjeve løyve til rehabilitering av pipe på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal utførast som gjort greie for i søknad datert 29.03.2023 med heimel i pbl. § 20-1, jf. SAK.

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

345/23, Løyve til riving av garasje og oppføring av ny garasje med dispensasjon - gbnr

323/124 Frekhaug

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegn §21 i reguleringsplanen om storleik på garasjen for oppføring av ny garasje på gbnr 323/124 Frekhaug. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 jf. § 20-4 bokstav a) og e) vert det gjeve løyve for riving og oppføring av ny garasje på eigedom gbnr 323/124. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.02.23 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Tiltaket skal opparbeidast på minimal avstand på 4,0 meter frå midten av kommunal veg i samsvar med dispensasjonsløyve frå vegstyresmakta datert 08.02.23 godkjent i sak 23/1206.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

270/23, Løyve til seksjonering - gbnr 134/478 Hilland

341/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minireinseanlegg - gbnr 312/7 Tveiten nedre

Det vert gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 312/7 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensing av forureining, §§ 12-7 til 12-13
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass

med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).

8. Før avløpsanlegget takast i bruk må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
9. Løyvet er gyldig til og med 31.03.2029.

Vedtaket er heimla i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5.

347/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 315/11-12 Hopland

Det vert gjeve utsleppsløyve for fritidsbustad på gbnr. 315/11-12 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minirenseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minirenseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gitt for 5 pe.
3. Det skal til ein kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i Forskrift om begrensing av forurensing, §§ 12-7 til 12-13.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
7. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
8. Før avløpsanlegget takast i bruk må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

Vedtaket er heimla i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5.

1479/22, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 499/66 Ystebø

211/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirenseanlegg - gbnr 58/96 Lygren indre

371/23, Mellombels bruksløyve - gbnr 188/258 Gjervik ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for fasadeendring og endring av planløyving på gbnr 188/258/ / på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: fasadeendring og endring av planløyving
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.08.2024.

378/23, Mellombels bruksløyve for bustad - gbnr 195/253//4 Leiknes (tidlegare gbnr 195/235 - bustad 5)

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for bustad på gbnr 195/253//4 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 31.12.2023.

350/23, Mellombels bruksløyve for bygg 6 i delfelt BB2 - gbnr 137/834 Alver

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tiltak godkjend i vedtak datert 02.11.2021 på gbnr 137/834/ / på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld bygg 6 og parkeringskjellar.
2. Ferdigattest skal liggja føre innan 14.05.2023.

323/23, Mellombels bruksløyve for lagerhall C - gbnr 212/150 Eikanger øvre

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for lagerhall C på gbnr 212/150 seksjon 33-48 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Ferdigattest skal liggja føre innan 10.04.2023.

287/23, Oppheving av vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gbnr 219/1 Vike

252/23, Rammeløyve for etablering av påbygg til einebustad - gbnr 188/284 Gjervik Ytre

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av påbygg på einebustad på eigedom gbnr 188/284. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.12.2022 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. Vi gjer merksam på at toleranse ikkje har noko med avrundings- og kommareglar å gjere, slik at høgde- og plasseringsreglar gjeve i lov eller plan, er å forstå som absolutte grenser.
3. Før noko arbeid kan ta til skal det ligge føre løyve til igangsetting.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

1. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

784/22, Rammeløyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 67/3 Haukås

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF SB for oppføring av fritidsbustad. Vedtaket et heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve til riving av eksisterande fritidsbustad, oppføring av ny fritidsbustad, samt etablering av minireinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2022 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 21/2233, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve skal følgande ligge føre:

1. Dokumentasjon på tilstrekkeleg kvalitet og mengde vatn jf. pbl. § 27-1

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

322/23, Rammeløyve til oppføring av tilbygg - garasje med dispensasjon - gbnr 108/376
Lindås

Det vert gjeve dispensasjon frå § 1-8 byggjegrænse mot sjøen og frå § 29-4 frå avstandskrav for oppføring av tilbygg til bustad i form av garasje med takterrasse. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for oppføring av tilbygg til bustad i form av garasje med takterrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.08.22 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. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg. Veg og avkøyrsløp er opparbeidd frå før av.
4. Tilbygg skal oppførast på minimum avstand 14 meter frå fylkesvegmidte i samsvar med dispensasjonsløyve frå vegstyresmakta datert 28.02.23.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Søknad om igangsetjing.

Før tiltaket vert teke i bruk skal det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

300/23, Svar på søknad om fjerning av bakkemur - GBNR 130/2 Fjellsende

370/23, Svar på søknad om kommunalt tilskot 2023

348/23, Svar på søknad om nydyrking gbnr 493/3 Straume - felt 2

285/23, Søknad om utsleppsløyve vert avslutta utan handsaming - gbnr 186/7 Åse nordre
Med heimel i forskrift om begrensning av forurensing § 12-4, vert søknad om utsleppsløyve for gbnr. 186/7 Åse nordre avvist. Grunngevinga går fram av vurderinga under.

Når søknaden er avvist vert saka avslutta. Ny fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon må sendast inn om søknaden skal takast til handsaming.

407/22, Vedtak - søknad om bakkeplanering - Gbnr 493/8 Straume

120/23, Vedtak om gebyr for brot - gbnr 322/266 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningsloven (pbl) §32-8 fyrste ledd bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 fyrste ledd bokstav a nummer 2 vert Knopling AS ilagt eit gebyr for på kr 30 000,- for uaktsamt brot på plan- og bygningsloven.

Oppfylgingsfristen er 4 veker.

288/23, Viltfond Alver kommune - støtte fra kommunal viltfond - Nordhordland Jakt og Fiskelag

365/23, Viltfond, støtte fra viltfond - inngjerding av siloballar - gbnr 353/1 Bratshaug

340/23, Viltfond, støtte frå kommunal viltfond

338/23, Viltfond, støtte frå kommunal viltfond, gbnr 430/9 Vågenes

397/23, Ferdigattest firemannsbustad - gbnr 477/92 Solheim vestre
Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for firemannsbustad på gbnr 477/92. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

398/23, Igangsettingsløyve for betongkonstruksjonar og murarbeid - Sveåsen felt B3, tiltak B leilighetsbygg - gbnr 322/247 Mjåtveit
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting til etablering av plasstøpte betongkonstruksjonar, samt murarbeid på følgjande vilkår:

394/23, Løyve til oppføring av Påbygg/tilbygg og terrasse - gbnr 24/19 Fammestad
VEDTAK

Det vert gjeve løyve i eit-trinn for oppføring av påbygg og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.03.2023 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.

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

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-318/34, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.02.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
046/23	Utval for areal, plan og miljø	15.03.2023
053/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for planering og støttemur - 318/34
Sagstad øvre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/6806 med saknr. 1122/22, datert 02.11.2022, vert ikkje teke til følgje.

Vedtak av 02.11.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur vert avslått.
Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om løyve til planering og oppføring av mur vert avslått, som følgje av at dispensasjon er avslått.

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 15.03.2023:

Handsaming:
Framlegg frå Malin Andvik-Krf:
Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 046/23 Vedtak:

Saka vert utsett for synfaring.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1122/22

Tiltak: planering og oppføring av mur

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 318/34

Adresse: Sagstadvegen 111, 5919 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Thor Magne Strand og Solveig Hopland Strand

Klagar: Tiltakshavar v/ansvarleg søkjar Jens Bjordal

Tilsvar til klage frå nabo: gbnr 318/35 - Unni Helene Lund

Tilsvar til klage frå nabo: gbnr 318/36 - Geir Christian Helgesen

Saka gjeld klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for planering og oppføring av mur på areal avsatt i reguleringsplan til felles avkøyrse/køyreveg for gbnr 318/35 og 36. Arealet er plassert på gbnr 318/34. Søknad om løyve til planering og oppføring av mur vart avslått, som følgje av at søknaden om dispensasjon ble avslått.

Tiltaket er allereie utført og søknaden gjelder søknad om legalisering. Legalisering betyr at vurderinga tar utgangspunkt i at tiltaket i form av planering og mur ikkje eksisterer.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Detaljert saksutgreiing

Tiltaket gjeld planering av del av eigedom samt oppføring av mur i nabogrensa mellom gbnr 318/34, 318/35 og 318/36. Høgda på planering og mur er opplyst å vere 0,5m-0,8m og opp til 1,9m samt 40 meter lengde. Nabo, gbnr 318/36, opplys at tiltaket utgjer ca. 100-150m².

På situasjonsplanen er minstetavstand til nabogrense vist til å vere om lag 0 meter. Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan. Det er ikkje opplyst kor mykje avviket er frå regulert byggegrense. Avvik frå regulert byggegrense er målt på reguleringsplankartet i klageomgangen til ca. 7,8m, sjå kart/foto.

Det er søkt om reguleringsendring etter forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14. Det er gjeve tilbakemelding frå planavdelinga i kommunen om at dokumentasjonen i saka ikkje er tilstrekkeleg for å handsame ein slik søknad. Ansvarleg søkjar er gjeve veiledning til kva dokumentasjon som er naudsynt for søknaden. Slik dokumentasjon er ikkje lagt fram frå ansvarleg søkjar/tiltakshavar. Ansvarleg søkjar har i skriv av 04.10.2022 bedt kommunen

avgjere om søknaden skal handsamast som reguleringsendring eller dispensasjon. Då det ikkje ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon til å handsama tiltaket som ei reguleringsendring etter forenkla prosess, der ansvarleg søker/tiltakshavar legg fram tilstrekkeleg dokumentasjon, så vart tiltaket handsama som ein søknad om dispensasjon og tiltak.

I avslaget, så står det under avsnittet «Dispensasjon - Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og arealføremål felles avkøyrslé – FA4.» Søknad om dispensasjon frå arealføremålet felles avkøyrslé/køyreveg – FA4 er ikkje mottatt. Dersom APM vel å gi dispensasjon frå regulert byggegrense, så kan APM gje ei innstilling til utfallet av ein slik søknad. Tiltakshavar må så søke om dispensasjon frå arealføremålet felles avkøyrslé – FA4 for tiltaket. Administrasjonen kan handsame dispensasjonssøknaden frå arealføremålet administrativt når det ligg føre endeleg avgjerd frå Statsforvaltaren for dispensasjonssøknaden frå regulert byggegrense.

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet felles avkøyrslé/køyreveg – FA4 er som nemnt ikkje mottatt. Tiltaket si plassering og forholdet til regulert felles avkøyrslé/køyreveg er jamvel ein del av dispensasjonsvurderinga frå regulert byggegrense.

Det er oppretta sak om moglege ulovlege tiltak på gbnr 318/34 – sak 21/9442. Denne saka er satt i bero i påvente av utfallet av søknad/klage på planering og støttemur.

Det er gjeve dispensasjon frå regulert tilkomstveg i reguleringsplanen for Solhaug for gbnr 318/36. Tiltakshavar nyttar no tilkomst via reguleringsplanen Tua, slik det er illustrert av gbnr 318/36 på kartutsnitt med grøn stipla linje, sjå kart/foto.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 02.11.2022

Kommunen har mottatt tilsvar frå naboar – gbnr 318/35 og 318/36 over delegert vedtak av 02.11.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 02.11.2022 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 11.11.2023.

Tilsvar til klage frå gbnr 318/35 er rettidig mottatt 24.02.2023 og frå gbnr 318/36 den 27.02.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren 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 partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Solhaug, gnr.18 bnr.14 m.fl. (plan-id: 125620080002) er definert som «frittliggande småhusbusetnad» i område B2. Dette er ein eldre reguleringsplan. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30% BYA.

Felles avkøyrsl/køyreveg FA4 (gråskravert), byggjegrense og illustrert pil for avkøyrsl for gbnr 318/35 og 36 framgår av arealplankartet, sjå kart/foto.

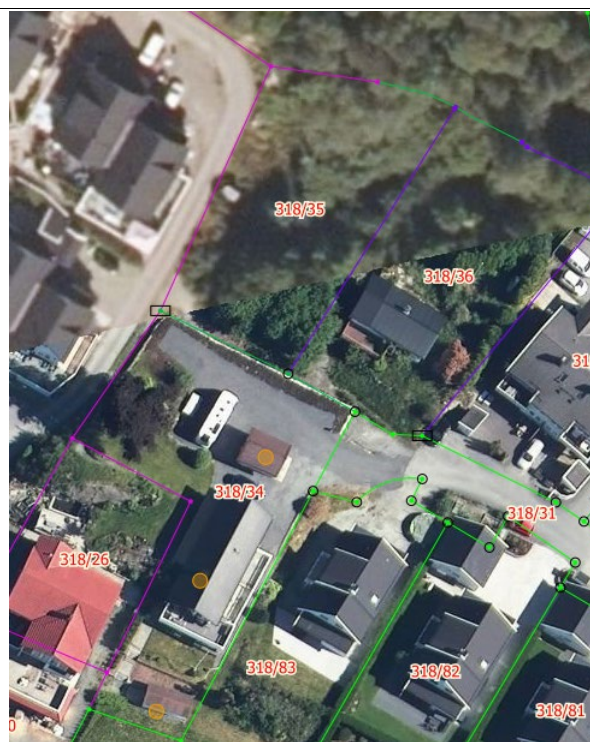
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense og arealføremål felles avkøyrsl/køyreveg– FA4. Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet felles avkøyrsl/køyreveg FA4 for gbnr 318/35 og gbnr 318/36. De er ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremålet felles avkøyrsl/køyreveg FA4, sjå avsnitt under «Saksopplysningar».

Kart/foto

Utsnitt Reguleringsplankart – gbnr 318/34 (rød), 318/35 (blå) og 318/36 (grøn)	Ortofoto - planering og mur – gbnr 318/34
---	---



Utsnitt reguleringsplankart – felles avkjørsel/kjøreveg FA4



FELLESOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr. 7)



Felles avkjørsel/kjøreveg



Avkjørsel



Byggjegrænse

§ 6 FELLESOMRÅDE (Pbl §25,1. Ledd nr 7)

§ 6.1. Felles tilkomstveg/avkjørsel

6.1.1 Kjøretilkomst skal vere som vist på plankartet og vert avgjort ved byggeløyve. Terrenginngrep i samband med felles tilkomstveg/-avkjørsel skal gjerast med mogleg varsemnd. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

Situasjonskart, datert 28.08.2022



Skissert kjøremønster for gbnr 318/35 og 36 – mottatt frå gbnr 318/36. Tilkomst via grøn stipla linje er ein del av reguleringplanen Tua.



Avvik fra regulert byggegrense er i klageomgangen målt til ca. 7,8m på reguleringsplankartet

Bredden på felles kjøreveg er målt til ca. 4,5m og lengden er målt til ca. 30m på reguleringsplankartet



Bilete av planering og mur mottatt frå gbnr 318/36



Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen la til grunn ved handsaminga av søknaden at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skulle sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabomerknad

Det er mottatt to nabomerknader ved handsaminga av søknaden. Dette er dei same naboane som har kome med tilsvar til klage:

1. Eigar av gbnr 318/36
2. Eigar av gbnr 318/35

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at administrasjonen ikkje har vurdert sjølve grunnlaget og omsynet bak reguleringsplan, kvifor reguleringsplanen er som den er samt at omsyn med regulert tilkomstveg berre er tilkomst til gbnr 318/35 og 36.

Klagar viser til tilhøve for naboeigedomar og at det er mogeleg å sikre tilkomst til bnr. 35 utan den regulert vegen, sjå situasjonskart under kart/foto.

Klagar viser til at kommunen må vurdere om tiltak medfører ulempe for gbnr 318/35 og 318/36. Det er inga ulemper for desse eigedomane i høve utnytting av deira eigen eigedom.

Klagar viser til at regulert fellesveg ikkje vil ha noko bruksverdi og aldri vil bli bygd.

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

Tilsvar i frå naboar

Tilsvar til klagen frå gbnr 318/36 er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Nabo, eigar av gbnr. 318/36, viser til dei same merknadene som vart sendt inn ved handsaminga av søknaden. Tiltaket overstiger 0,8m opp til 1,9m. Det har ikkje vore dialog eller søknad om tiltaket. Nabo ønsker tiltaket fjerna.

Gbnr 318/36 har ikkje behov for felles avkøyrse/køyreveg då det er etablert ny tilkomst i tråd med godkjent dispensasjon for gbnr 318/36 (grøn stipla linje), sjå kart/foto. Etter gbnr 318/36 sitt syn har heller ikkje gbnr 318/35 bruk for regulert felles avkøyrse/køyreveg og viser til illustrert ny tilkomst i strid med reguleringsplan for gbnr 318/35 (rød stipla linje), sjå kart/foto.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Tilsvar til klagen frå gbnr 318/35 er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Nabo, eigar av gbnr. 318/35, viser til dei same merknadene som vart sendt inn ved handsaminga av søknaden. Tiltaket overstiger 0,8m fleire stader opp til 1,9m. Nabo ønskjer å se arealet tilbakeført slik det var ført tiltaket vart gjennomført.

Dei privatrettslege tilhøva med tinglyst servitutt om vegrett over gbnr 318/34 for gbnr 318/35 og 36 vert råka med tiltaket. Kommunedirektøren presiserer at tinglyst vegrett betyr at gbnr 318/35 og gbnr 318/36 ikkje eig vegen, men har ein lovleg rett til å nytte vegen utan å måtte betale vederlag til grunneigar for bruken av den såfremt dette ikkje er uttrykkelig sagt i den tinglyste vegretten. Det er denne tinglyste vegretten i tråd med reguleringsplanen som gbnr 318/35 ønskjer å nytte som tilkomst til sin eigedom. Gbnr 318/35 viser, i motsetnad til gbnr 318/36, at det er ønskeleg å nytte regulert tilkomst i tråd med tinglyst vegrett og ikkje ny illustrert tilkomst i strid med reguleringsplan (rød stipla linje), sjå kart/foto.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn bak regulert byggegrense. Omsyn bak regulert byggegrense skal ivareta omsynet til brannvern, luft, utsikt, innsyn og byggverkets plassering til omkringliggande bebyggelse. Tiltaket si plassering og forholdet til regulert felles avkøyrse/køyreveg er ein del av dispensasjonsvurderinga frå regulert byggegrense. Byggegrensa mot veg skal ivareta omsynet til drift og vedlikehald av vegen, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av vegen.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Vurdering i denne saka

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak regulert byggegrense vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for planering og etablering av mur på eigedom. Tiltak strekk seg utover byggegrense og stenger av regulert veg «FA4» i reguleringsplan. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om planering og etablering av mur avslått.»

Tiltaket ligg no slik at det sperrar ein snarveg mellom dei to felta, ein snarveg som kan vere nyttig for barn og unge. Vegen FA4 er i tillegg til en avkjørsel og så eit viktig bindeledd mellom dei to reguleringsplanana, slik at mjuke trafikantar slepp i gå ned på hovudvegen. Dette er ein snarveg som vidare førar ned i mot idrettsanlegget i nærheita.

Klagar viser til at administrasjonen ikkje har vurdert sjølv grunnlaget og omsynet bak reguleringsplan, kvifor reguleringsplanen er som den er samt at omsyn med regulert tilkomstveg berre er tilkomst til gbnr 318/35 og 36.

Kommunedirektøren viser til at planering og mur er plassert 0 meter frå naboeigedom - gbnr 318/35 og 36. Det er eit stort avvik på heile 7,8m frå regulert byggegrense. Tiltaket strekk seg godt ut over regulert byggegrense og stenger av regulert veg «FA4» i reguleringsplan.

Omsyn til brannvern gjer seg i mindre grad gjeldande då tiltaket består av planering med jord og etablering av mur. Samtidig vert ikkje omsynet til luft påverka i særleg grad mellom eigedomane med tiltaket. Omsyn til utsikt og innsyn gjer seg gjeldande då muren er opplyst å vere opptil 190cm enkelte stader. Planeringa og muren er heile 40 meter i lengde og er plassert på heile sør-vestsida av gbnr 318/35 og halve gbnr 318/36. Planeringa og muren er eit større tiltak som er svært synleg og dominerande i terrenget sett opp mot omkringliggande bebyggelse. Omsynet til drift og vedlikehald av regulert køyreveg, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av regulert køyreveg vert umogleggjort med tiltaket.

Klagar viser til tilhøve for naboeigedomar og at det er mogeleg å sikre tilkomst til bnr. 35 utan den regulert vegen samt at ingen av naboane har ulemper med tiltaket.

Gbnr 318/36 har stadfesta at behovet for avkjørsel/køyreveg FA4 fell vekk for denne eigedomen med ny godkjent tilkomst via reguleringsplanen Tua. For nabo gbnr 318/35, som eig ubebygd eigedom, så gjev reguleringsplanen Solhaug moglegheit til å etablere avkjørsel og nytte køyreveg på arealet som no er planert og etablert med mur. Denne moglegheita ønskjer nabo å behalde. Dersom gbnr 318/35 skal nytte ny illustrert

avkøyrse i tråd med ansvarleg søkjar sin anvisning, så må det søkaste enten reguleringsendring eller dispensasjon. Gbnr 318/35 har gitt uttrykk for at det ikkje er ønskeleg med endra plassering av felles avkøyrse/køyreveg.

Kommunedirektøren finn det uheldig at gbnr 318/35 fratas moglegheita til å etablere avkøyrse og nytte køyreveg i tråd med reguleringsplanen og i samsvar med tinglyst vegrett når målet med tiltaket er å tilgodese ein grunneigars ønske om å utnytte sin eigedom fullt ut. Det er her omsyn til ein nabo på bekostning av ein annan nabo.

Ei endring av tilkomst for gbnr 318/35 er betre sikra gjennom ei planendring. Ved å gje omsøkt dispensasjonen i denne saka, vil ein tvinge gbnr 318/35 til å leggje avkøyrse i strid med reguleringsplan. Vidare vil ei planendring sørge for at omsyn bak regulert byggegrense, felles avkøyrse/køyreveg FA4 og eventuell ny plassering av avkøyrse for gbnr 318/35 blir vurdert i tråd med dagens krav samt i tråd med kravet til medverknad for samtlige grunneigarar som vert berørt av tiltaket, jf. føremålsbestemmelsen i pbl. §1-1.

Klagar viser til at regulert fellesveg ikkje vil ha noko bruksverdi og aldri vil bli bygd.

Kommunedirektøren viser til at det er tatt konkret stilling til byggegrense i reguleringsplanen samt felles avkøyrse og køyreveg. Planendring vil vere rett løysing for å ta stilling om regulert byggegrense og felles avkøyrse og køyreveg skal vidareførast eller om planen skal endrast. Felles avkøyrse/køyreveg FA4 kan til dømes tene andre føremål enn tilkomst til eigedom, bl.a. som gangveg/snarveg gjennom feltet for mjuke trafikantar som så ender opp i tilknytt køyreveg i reguleringsplan Tua. Reguleringsplan Solhaug saman med reguleringsplan Tua viser i dag eit internt vegsystem i to tilstøtande reguleringsplanar.

Dei omsyna som ligg bak regulert byggegrense, der tiltaket si plassering og forholdet til regulert felles avkøyrse/køyreveg er ein del av dispensasjonsvurderinga frå regulert byggegrense, gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med planering og mur, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

Då omsyn og nasjonale interesser vert vesentleg sett til side med planering og mur, så vert det ikkje vurdert om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene, pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2.

Søknad om løyve til planering og støttemur er avhengig av dispensasjon. Når dispensasjon ikkje vert gjeve, så vert søknad om løyve avslått.

Nabomerknad

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Eigar av gbnr.318/36 har presisert at tiltak er plassert 0 meter frå naboeigedom. Dette er i strid med byggegrense i reguleringsplan, og krev dispensasjon. Denne er avslått ovanfor. Merknad er dermed tatt til følgje.

Merknad frå naboeigedom med gbnr.318/35 viser òg til plassering 0 meter frå eigedomsgrense, samt tilhøve rundt regulert veg «FA4». Bakgrunnen for regulert veg er ikkje tatt stilling til i dette avslaget. Tiltaket si plassering og forholdet til regulert veg er jamvel ein del av dispensasjonsvurdering.»

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

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 grunngeven, 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 grunnjevast, 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar 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:

02.11.2022	Avslag på søknad om støttemur og planering - gbnr 318/34 Sagstad øvre	1817208
10.10.2022	Merknad til eigar av bnr. 35 sine merknader til tiltaka	1815866
05.10.2022	Signert tilbakemelding til Alver kommune om saksgang vedk disp.søknad gnr. 318 bnr. 34	1813654
30.09.2022	Avklaring av vidare saksgang - gbnr 318/34 Sagstad øvre	1811431
30.09.2022	Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess_29.9.2022	1811440
29.09.2022	Merknad til byggesak - gbnr 318/34 Sagstad øvre	1810910
19.09.2022	Tilsvar til nabovarsel fra gbnr 318/34 Sagstad øvre	1805298
16.09.2022	Søknad om byggjeløyve . Side 1	1804422
16.09.2022	Søknad om byggjeløyve Side 2	1804423
16.09.2022	Søknad om dispensasjon m.m.	1804424
16.09.2022	5155n-opplysningar-gjeve-i-nabovarsel-2020 (1) utfyllt	1804412
16.09.2022	Opplysninger gjeve i nabovarslet. Vedlegg C 1	1804419
16.09.2022	Kvittering for sendt nabovarsel. vedlegg C 2	1804418
16.09.2022	Situasjoskart. Vedlegg D 1	1804421
16.09.2022	Reguleringskart. Vedlegg D2	1804420
16.09.2022	Opplysningar om tiltakets ytre rammer -utfyllt	1804413
16.09.2022	Flyfoto av planering og støttemur. Vedlegg E 2	1804415
16.09.2022	Foto av oppført støttemur og planering. Vedlegg E 1	1804416
24.02.2023	Uttale til klage på avslag - gbnr 318/34 Sagstad øvre	1886598
06.03.2023	Plankart reguleringsplan for Solhaug	1887295
06.03.2023	Føresegner reguleringsplan for Solhaug	1887297
27.02.2023	Klage på vedtak på oppsatt støttemur på gbnr 318/34 Sagstad øvre	1887762

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-353/26, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 10.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
054/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

**Klage på avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/4772, datert 20.12.2022, vert ikkje teke til følgje.

Del av delegert vedtak som gjeld hagestova, datert 08.12.2022 med saknr. 941/22, vert oppretthalden og lyder:

«Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2, § 29-4.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 941/22

Tiltak: Hagestove

Søknadstype: Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 353/26

Adresse: Skjelangervegen 675, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Roy William Ottemo

Klagar: tiltakshavar

Naboar med tilsvar til klage:

1. Reidun og Lars Nedrelid (Gnr 353/Bnr 19)
2. Kjersti og Kjell J. Borlaug (Gnr 353/Bnr 22)

Felles nabomerknad til søknad:

1. Audun Helge Bratshaug (Gnr 353/Bnr 4)
2. Jorun Bodil Bratshaug (Gnr 353/Bnr 5)
3. Reidun og Lars Nedrelid (Gnr 353/Bnr 19)
4. Kjersti og Kjell J. Borlaug (Gnr 353/Bnr 22)
5. Nina og Eirik Skurtveit (Gnr 353/Bnr 31)

Synfaring: Kommunedirektøren anbefaler synfaring

Saka gjeld klage på del av vedtaket, datert 08.12.2022, som gjeld hagestova. Vedtaket om tilbygget er ikkje påklaga.

Vedtaket av 08.12.2022 har følgjande ordlyd:

«Det vert gjeve løyve for legalisering av tilbygg til hytte på følgjande vilkår:

1. Tilbygget skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.06.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før tilbygget vert teke i bruk skal det søkjast om ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.
3. Før ferdigattest for tilbygget skal gjevast skal hagestove rivast og dokumentasjon skal sendast inn.

Det vert gjeve avslag på søknad om legalisering av hagestove på gbnr 353/26.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl §§ 29-1, 29-2, 29-4.

Ved evt. klage skal det sendast dokumentasjon på at hagestove er frittliggjande, på at gangbru og terrasse på hagestove er fjerna.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Avslaget av 08.12.2022 for hagestue fører til riving av heile hagestove i samsvar med pålegg frå Miljø og tilsyn avdelinga i sak 21/3446, datert 03.06.22.

Søknad om legalisering av hagestova betyr at tiltaket ikkje eksisterer. I vurderinga om hagestova skal godkjennast, tek vurderinga utgangspunkt i at hagestova ikkje er oppført.

Tiltakshavar har oppfylt vilkår for klage. Det er foretatt retting i form av fjerning av gangbru og terrasse som knyta hagestova saman med hytta. Hagestova er no frittliggande.

Tiltakshavar har omsøkt tiltaket som hagestove/hobbyrom. Hagestove/bod/hobbyrom med bruksareal (BRA) er opplyst å vere ca. 21,5 m² og bygd areal (BYA) ca. 24,9 m². Tilbygg til hytte med bruksareal (BRA) var opplyst til å vere ca. 11,8 m² og bygd areal (BYA) ca. 14,8 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 11,9 % BYA. Fritidstomt er i matrikkelen opplyst å vere 1975m².

I vedtaket av 08.12.2022 er følgjande lagt til grunn:

«Det er ikkje søknadspliktig å oppføre tilbygg til hytte med bruksareal på under 15 m² eller å oppføre frittståande hagestove med bruksarealet på under 50 m² viss tiltaka er i samsvar med fritak reglane i byggesaksforskrifta §4-1. Men i dette tilfellet samla volum av utbygging fører til søknadsplikt etter §20-1, 20-4 a) for både tilbygg og hagestove.»

I klageomgangen vert det presisert at hagestova no er frittliggande slik at hagestova ikkje heng saman med hytta og tilbygget. Hagestove, tilbygg og hytta vert således ikkje vurdert som eit samla tiltak i høve søknadsplikt. Hagestova vert vurdert for seg sjølv.

Vidare opplyste vedtaket:

«Hagestove har gesimshøgda på over 3 meter, er knytte hytte med gangbru og utgjer tilbyggkonstruksjon. Hagestove i form av tilbygg må ha minst avstand på 4,0 meter frå nabogrensa og kan ikkje godkjennast som fritak etter byggesaksforskrifta §4-1.»

Hagestova er no frittliggande etter at gangbru er fjerna. Den er under 50m², plassert ca. 3,1m frå nabogrensa – gbnr 353/4 og er oppført i ein etasje. Gesimshøgda er imidlertid over tre meter. For å kome inn under fritaksreglane for søknad og løyve etter byggesaksforskrifta (SAK) § 4-1, så må gesimshøgda vere under 3 meter. Etter dette er frittliggande hagestove søknadspliktig og krev løyve etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

Det er også krav til gode visuelle kvalitetar for hagestova, jf. §§ 29-1 og 29-2. Dette er ein skjønnsmessig vurdering, der forvaltninga sitt frie skjønn som en del av det kommunale sjølvstyret, har stor vekt. APM har difor eit stort handlingsrom for sin vurdering og det skal mykje til for at Statsforvaltaren skal kunne overprøve kommunen sitt frie skjønn, jf. forvaltningslova (fvl.) §34 andre ledd.

Då hagestova ikkje kjem innunder fritaksreglane i SAK §4-1, så gjeld ikkje avstandskravet på 1 m til nabogrense. Hagestova er plassert 3,1m frå nabogrensa. Uavhengig av reglane om søknadsplikt, så er det eit generelt krav til avstand på 4 meter til nabogrense for tiltak etter jf. pbl. §29-4.

Kommunen kan gjere unntak frå hovudregelen om 4 meter avstand til nabogrensa og godkjenne plassering nærare enn 4 meter frå nabogrensa enten ved skriftleg samtykkje frå nabo eller etter eiga vurdering som eit mindre tiltak, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b), eventuelt kan tiltaket godkjennast som dispensasjon frå avstandskravet, jf. pbl. §19-2. Det ligg ikkje føre samtykkje frå eigar av gbnr 352/4 eller søknad om dispensasjon frå pbl. § 29-4 om avstandskrav.

I vår sak er hagestua eit mindre tiltak då det er under 50m², ikkje innreda for beboelse (utan overnatting) og er frittliggande. APM må difor vurdere om plasseringa av hagestova 3,1 meter frå nabogrense gbnr 353/4 kan godkjennast då det er eit mindre tiltak, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b). Både krav til samtykkje og dispensasjon fell bort med vurdering av hagestova som mindre tiltak.

På denne bakgrunn er det ikkje ein automatisk godkjenning av frittliggande hagestove 1 meter frå nabogrensa etter pbl. §29-4, slik avslaget av 08.12.2023 viser til. Dette er no korrigert i klageomgangen.

I klageomgangen kjem i tillegg nabomerknader, både dei som følgjer søknaden og dei som er mottatt i klageomgangen, for hagestova. Vurderinga tek utgangspunkt i den ulempe naboar opplever med hagestova og den fordel tiltakshavar får med tiltaket, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3. Også her har APM eit stort handlingsrom for sin vurdering og det skal mykje til for at Statsforvaltaren skal kunne overprøve kommunen sitt frie skjønn, jf. forvaltningslova (fvl.) § 34 andre ledd.

APM skal i klageomgangen vurdere:

1. Om plasseringa av hagestova kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).
2. Visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.
3. Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 08.12.2022.

Det er mottatt tilsvaer til klage frå to av naboane som hadde merknadar til søknad om tilbygg og hagestove. Dette er Kjersti og Kjell J. Borlaug – gbnr 353/22 og Reidun og Lars Nedrelid – gbnr 353/19. Nabomerknader til søknaden frå øvrige naboar følgjer saka vidare. Dette fordi det foretas ei ny vurdering av tiltaket i klageomgangen og alle parter har rett til å bli høyrte slik at saka vert så godt opplyst som mogleg, jf. forvaltningslova (fvl.) §17.

Hagestova vert i nabomerknad/tilsvaer omtalt som anneks utan at det er nokon realitetsforskjell på hagestove

og anneks.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 08.12.2022 er sendt ut den 09.12.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 20.12.2022.

Tilsvara til klagen er rettidig mottatt den 04.02.2023 og 05.04.2023. Dei vert vurdert samla då dei omhandlar same forhold rundt estetikk og naboulempa.

Vidare sakshandsaming

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

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som fritidsbustadføre mål. Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

Frå nabomerknad slik det er illustrert i vedtaket av 08.12.2022 (hagestova):

«Ulovlighet

Etter pbl. § 20-2 kan ikke tiltak etter pbl. § 20-1 utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse.

Tiltakene er oppført UTEN at noen av oss ble varslet på forhånd, og etter det vi forstår av øvrige

dokumenter i kommunens arkiv, er den direkte foranledning til søknaden et pålegg fra Alver kommune.

Vi setter derfor vår lit til at Alver kommune IKKE lar det være lettere å få tilgivelse enn

tillatelse!

Merknader

Foruten den mangelfulle varslingen, vil vi påpeke at varselet som er sendt ut er mangelfullt. Alt av tegninger og situasjonsplaner skulle vært målsatt, og vi savner målsatte snittegninger. I tillegg er beskrivelsen av tiltakene mangelfulle. Det er rett og slett vanskelig å få tak i hva tiltakshaver faktisk søker om. Lettere blir det ikke av at tiltakshaver hevder at deler av tiltaket allerede er omsøkt og godkjent.

Vi er ikke sikre på hva han mener, men av hans egen redegjørelse til Alver kommune datert 14. juli 2021, som må være feilskrift for 14. juni 2021, fremgår det at en søknad vedrørende hagestuen på terrassen aldri ble fullført.

Videre anfører tiltakshaver, under henvisning til dokumenter som ikke fulgte varselet (eller innsendt søknad), at det er berettiget tvil om hvor grensene går. Dette vil vi bestride på det sterkeste.

Det er absolutt ingen tvil om hvor grensene til tiltakshavers eiendom (353/26) går. Dette ble slått fast ved en oppmålingsforretning i hyttefeltet i 2017. Da ble samtlige grensepunkt som angir grensene til og mellom de bebygde eiendommene i feltet påvist og målt inn. Dette gjaldt også grensene til tiltakshavers eiendom!

Det vi som naboer og gjenboere definitivt ser, er det tiltakshaver benevner som

hagestue/bod/hobbyrom. Et ankepunkt her er at det er bygget langt nærmere nabogrensen enn lovens minstekrav på fire meter.

Det som verre er, er at tiltakshaver har tatt utgangspunkt i det som må være hans eiendoms høyeste punkt og bygget ut over terrenget som skråner sterkt nedover mot Bratshaug (bnr 4), Borlaug (bnr 22) og Nedrelid (bnr 19). Terrengets helling er kompensert ved at byggverket står på stylder av ulike lengder og dimensjoner. En skikkelig målsatt snittegning av bygg og terreng hadde illustrert dette godt.

For oss er resultatet et høyreist bygg, som med vinduer fra gulv til tak fremstår som et

«utsiktstårn». Fra dette tårnet vil tiltakshaver ha fritt innsyn ned til Borlaug og Nedrelid sine hytter. Spesielt «blottlagt» vil Borlaug sin terrasse utenfor hytten være, se bilde nedenfor.

Bilde tatt fra Borlaug sin terrasse



Uten at det har nevneverdig relevans for byggesaken, kan vi informere om at tiltakshaver også har ryddet bort all vegetasjon mellom egen hytte og eiendommene til Borlaug og Nedrelid. Det være seg på egen og Audun Bratshaug sin eiendom. Det har forsterket ulempen ved tiltaket og dets plassering.

Det er vel med god grunn at ikke et eneste av bildene som tiltakshaver har illustrert

søknaden med viser byggverkets plassering i forhold til Borlaug eller Nedrelid sine

hytter/eiendommer. Hvorvidt det er derfor han heller ikke har varslet disse blir spekulasjon fra vår side.

Oppsummert

Vi er alle negative til den allerede oppførte hagestue/bod/hobbyrom, som har stor negativ innvirkning på oss og våre eiendommer. Vi håper derfor søknaden om legalisering avslås og at Alver kommune deretter følger opp sitt pålegg om retting.

Det skal IKKE være enklere å få tilgivelse enn tillatelse!»

Tiltakshavar har kommentert nabomerknader ved brev datert 20.07.22:

«Informasjon

Før jeg startet på prosjektet Hagestue, undersøkte jeg med ett større byggefirma i kommunen og Alver Kommune om størrelse og plassering, nabogrensen og vedr. søknad plikt og fikk det samme svar, at det var ikke søknad pliktig, men rapporteringspliktig nå Hagestue er ferdig. Det skal også nevnes at Audun Helge Bratshaug kom opp til meg på ATV, og provoserte meg og jeg ba han komme seg vekk fra min eiendom. Jeg kunne bare starte med å rive med en gang. I etterkant mottok jeg en anonym klage som var sendt til Alver Kommune. Alver Kommune, miljø og tilsyn som har vert på befaring og vi hadde en meget god dialog.

Grensemerker til eiendommen (Gnr.353/ Bnr. 26)

Grensemerker til min eiendom (Gnr. 353/Bnr. 26) som jeg kjøpte 1971 og som ble oppmålt 30.juli 1979. hvor det fulgte med kart over Bratshaug hyttefelt. Etter ny oppmåling foretatt 3/5 2017 viser ett annet Kart og matrikkelbrev, den nye oppmåling har jeg ikke godtatt. Jeg påpekte på stedet at her var det noe som ikke stemte, men det var som å snakke for døde ører. Dette er Audun Helge Bratshaug, Nina og Eirik Skurtveit, Per Atle Sete den gang Meland Kommune og nå Alver Kommune. Alle er informert om dette. Håper Alver kommune rydder opp i saken, for det har vært nok støy denne saken og i andre saker hvor Nina og Eirik Skurtveit har prøvd å ta seg til rette.»

Vurderinga av nabomerknad var ved søknad følgjande for hagestova med den endring av hagestova no er frittliggande:

«Administrasjonen vil vurdere nabomerknader nedanfor.

Hovudmomenta i nabomerknader er:

1. Tiltaka er oppført ulovleg.
2. Grensene til 353/26 går klar frå oppmålingsforretninga i 2017 og avstand på 3,3 meter er i strid med avstandskrav PBL §29-4.
3. Estetikk.
4. Utrydding av vegetasjon mellom gbnr 353/26, 353/22, 353/19.

Vurdering av nabomerknader:

1. Det er korrekt at det er søkt om legalisering av tilbygg til hytte og hagestove som ble utført utan løyve. Kommunen sin praksis når det er utført ulovleg arbeid påpeikt i sak 21/3446 er at det vert gitt moglegheit til å søkja slik at tiltaket kan verta i tråd med gjeldande lovverk. Det er gjeve anledning å legalisere ulovleg tilhøve knytt til utbygging av hytteeigedommen.
2. Avstand frå hagestove til felles grense mot gbnr 353/4 er ca. 3,0 m på situasjonsplanen datert 08.06.22.

Merknaden er teke til følgje. Avslaget fører til riving av heile hagestove i samsvar med pålegg frå Miljø og tilsyn avdelinga i sak 21/3446 datert 03.06.22.

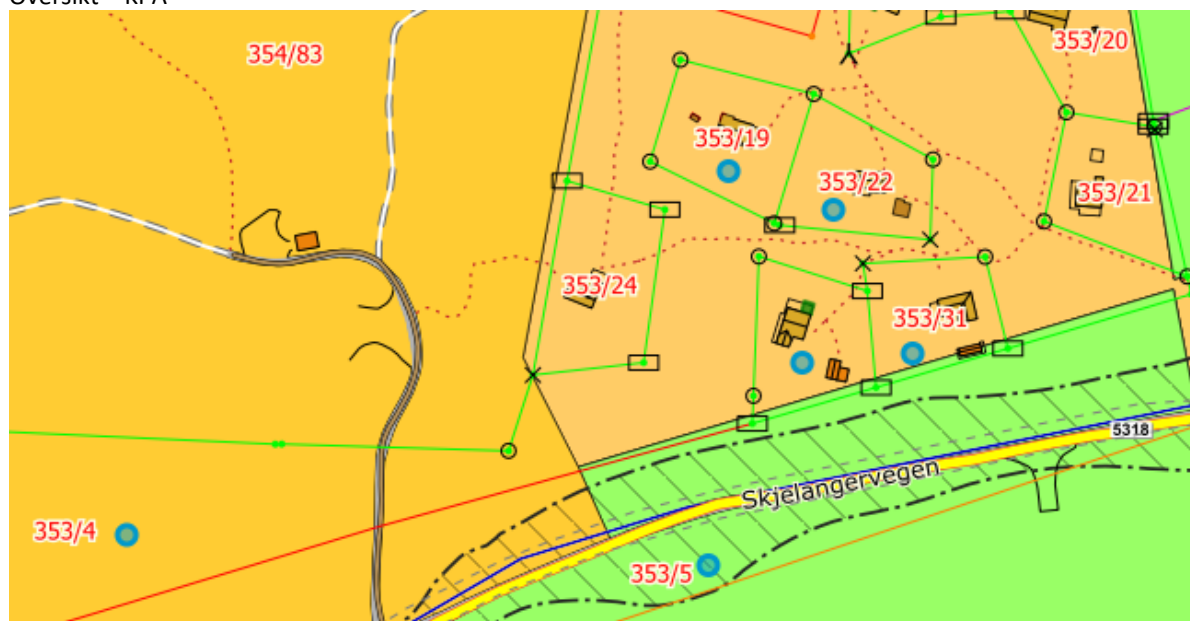
3. Estetikk. Administrasjonen er samd med naboar i at delar av tiltaket -hagestove - strider med PBL § 29-2. Merknad er teke til følgje.
4. Utrydding av vegetasjon mellom egen hytte og naboeigedommar er privatrettsleg sak mellom tiltakshavar og naboar som skal ikkje vurderast i denne saka.

Merknader ble delvis teke til følgje i denne saka. Naboar og gjenbuarar skal få vedtaket til klagevurdering.»

Kommunedirektøren legg i klageomgangen til grunn same vurdering (med den endring at hagestova no er frittliggande).

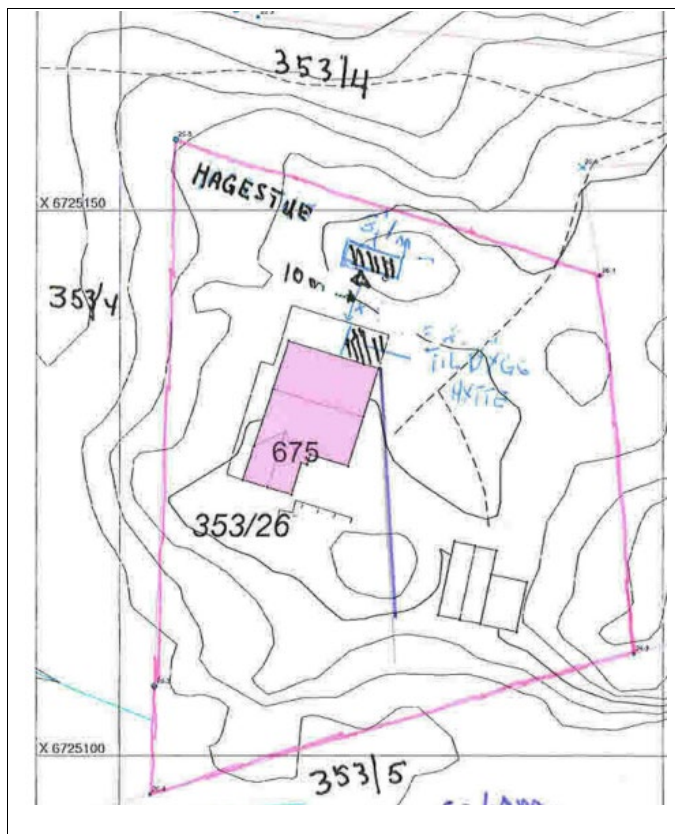
Kart/foto

Oversikt – KPA



Ortofoto – oversikt





Bilete lagt ved klagen



Bilete lagt ved tilsvar til klage



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Tiltakshavar har oppfylt vilkår for klage. Det er foretatt retting i form av fjerning av gangbru og terrasse som knyta hagestova saman med hytta. Hagestova er no frittliggande. Felling av trær og busker er gjort i tråd med private tilhøve. Det er ønskeleg at kommunen ordnar opp i grensemerke på klagars eigedom.

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

Tilsvara til klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Naboar bemerker dei same forhold rundt estetikk og naboulempa slik det vektla ved handsaminga av søknaden. Det frittliggande bygget vert omtalt som «utsiktstårn» med fritt innsyn til hytte og terrasse som er til stor sjenanse og legg føring på bruk av eigen hytte og uteområde.

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

VURDERING

Klagars ønske om at kommunen ordnar opp i grensemerke på klagars eigedom, er det ikkje klageomgangen sitt mandat å ordne opp i. Det er uansett ein eigedom på nærare 2 mål, så plassert av bygg innafor eigedomens grenser slik dei framgår av matrikkene bør ikkje vere problematisk.

APM skal i klageomgangen vurdere:

1. Om plasseringa av hagestova kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).
2. Visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.
3. Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3.

1. Om plasseringa av hagestova kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).

Utgangspunktet er at nabo skal kunne forutsette at hovudregelen om avstand på minimum 4 meter vert overhalden. Tiltakshavar kan imidlertid få godkjent plassering av hagestova 3,1 meter frå nabogrensa etter kommunen frie skjønn dersom han argumenterer for ein slik plassering. Det må her foretas ei interesseavveining mellom omsynet til nabo og omsynet til tiltakshavar, jf. rundskriv H-8-15. Kommunen må sjå hen til at naboane behaldar tilsvarande kvalitetar som den eigedom det skal byggast på slik som lys, luft, innsyn, utsyn mv. Branntryggleik vert ikkje eit spørsmål då det er stor avstand mellom eigedomane.

Del av vurderinga er også om tiltakshavar kan plassere hagestova på eit anna sted, der ein kan unngå eller vesentleg redusere ulempene til nabo. Dersom anna plassering er mogleg, så er dette eit sterkt argument for å ikkje godkjenne hagestova etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b).

Ved handsaminga av søknaden var kommunedirektøren av den oppfatning at hytta kan plasserast ein annan stad på eigedomen med følgjande grunngjeving «Hagestove kan, etter vår mening, plasserast med tilpassing til naturleg terreng utan kunstig forhøgning i dette tilfellet, då eigedommen ligger høgt i forhold til omgjevnader og naboeigedommar.».

I klageomgangen står dette fortsatt ved lag. Dessutan er gbnr 353/26 ei større fritidstomt på 1975m², der tomta si topografi og plassering av andre bygg på eigedomen viser at det er mogleg med ein annan plassering av bygget på eigedomen.

Alternativt kan det tenkast at dei innsynsulemper som naboar opplever med dei store vindauga i hagestova, kan reduserast ved å stille vilkår om mindre vindauge eller vilkår om at vegg ikkje ska ha vindauge, jf. pbl. §29-4 og SOM-2004-736 (2004 s. 271).

Etter kommunen sitt syn, så vil ulempa for nabo i form av redusert trivsel på uteplassen på grunn av innsynet er fortsatt tilstades. Hagestova vert dermed ikkje godkjent på vilkår, pbl. §29-4.

Kommunen legg i klageomgangen til grunn at plasseringa av hagestova ikkje kan godkjennast, jf. pbl. 29-4 tredje ledd bokstav b).

2. Visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Kommunedirektøren legg i klageomgangen til grunn same vurdering som ved handsaminga av søknaden (med den endring at hagestova no er frittliggande):

«Når det gjeld hagestove kan ikkje kommune sjå at denne delen av omsøkt tiltak stetter krav i PBL § 29-1 Utforming av tiltak, §29-2 Visuelle kvalitetar, §29-4 Byggverkets plassering, høgde, avstand til nabogrense.

Etter kommune si vurderinga kan legalisering av hagestove gje negativ verknad og uheldig presedens for homogen utbygging i heile fritidsbustad område. Heile konstruksjonen har dominerande og provisorisk karakter, som ikkje tar omsyn til byggeskikk i opphavleg hytteområde på Bratshaug.

Hagestove har unaturleg tilknytninga til eksisterande hytte via gangbru og vurderast som ikkje frittliggjande konstruksjon, men som del av fritidsbustad i form av tilbygg. Takvinkel på hagestove fråviker frå opphavleg takvinkel på hytte. Vindauga på hagestove er ikkje tilpassa bygningsmiljø i område, er gjennomgåande frå golv til tak og er for dominerande på byggets fasadar. Det er uheldig med 7 store vindauga i tillegg til glasdør og 1 kvadratisk vindauga på fasadar.

I denne konkrete saka strider både tiltakets form, vindaugsvolum, unaturleg høg plassering i terrenget med visuelle kvalitetar som kommune må ivareta i sakshandsaminga.

Plassering av konstruksjon oppå pelar på eksisterande kollen- høgaste punktet på eigdommen gbnr 353/26- strider med omkringliggjande bygg som ligg lågare i terrenget. Kommune er samd med naboar som skrivar følgjande:

«Det som verre er, er at tiltakshavar har tatt utgangspunkt i det som må være hans eiendoms høyeste punkt og bygget ut over terrenget som skråner sterkt nedover mot Bratshaug (bnr 4), Borlaug (bnr 22) og Nedrelid (bnr 19). Terrengets helling er kompensert ved at byggverket står på stylder av ulike lengder og dimensjoner.»

Hagestove kan, etter vår mening, plasserast med tilpassing til naturleg terreng utan kunstig forhøging i dette tilfellet, då eigdommen ligger høgt i forhold til omgjevnader og naboeigedommar.

PBL § 29-2 stiller krav om at byggverkets utforming må harmonere med omgjevnader. Dette gjeld både naturgitte omgjevnader som eksisterande terreng, vegetasjon og tomtestruktur, samt bygde omgjevnader der faktorar som volum, form, materiale og farger høyrer med i vurderinga. Administrasjonen kan ikkje sjå at hagestove harmonerer med fritidsbustad eller andre bygg i nærleiken.

Kravet til god visuell kvalitet skal også tolkast med høve til tiltakets storleik og synlegheit. Når byggverket i seg sjølv skal vurderast, må kommune ta omsyn til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, samt materialbruk og fargeval. Storleik på ca. 23 m² bruksareal er ikkje kritisk i denne saka, men utforming av hagestove på høgdedrag oppå pelar gir feil dimensjonsuttrykk og skaper ekstra volum og gjer tiltaket unaturleg høg.

Tiltakshavar skrivar at både terrasse og gangbru skulle fjernast i nærmaste framtid og inngangen vert plassert på motsett side illustrert i billag 1b.

Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønske om utsikt frå hagestove, men kan tilrå å plassere den med naturleg tilpassing i terrenget og utforme tiltaket med balansert harmonisk uttrykk.»

Kommunen er av den oppfatning at fjerning av gangbru og terrasse ikkje endrar byggets karakter. Hagestova er framleis plassert på høgdedrag oppå pelar som gir feil dimensjonsuttrykk og skaper ekstra volum og gjer tiltaket unaturleg høg. Bygget kan gis ein alternativ plassering med naturleg tilpassing i terrenget og utforme tiltaket med balansert harmonisk uttrykk slik at plassering kan bidra til å stette dei visuelle kvalitetane.

Kommunen legg i klageomgangen til grunn at hagestova ikkje har gode visuelle kvalitetar, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

3. Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3

Nabomerknadene, både dei som følgjer søknaden og dei som er mottatt i klageomgangen, må vurderast i høve ulemper for naboar og fordelar tiltakshavar får med hagestova. Det skal også her vektleggast lys, luft, utsyn og innsyn mv. Nabomerknadene må vere kvalifiserte, dvs. at dei må framstå med ei viss tyngde, for å kunne gjere seg gjeldande.

Når det gjeld lys og luft, så er det stor avstand mellom hyttene og det er eit opent landskap. Kommune kan ikkje sjå at det vert problem med lys og luft, utsyn og innsyn mv. Utsyn frå hagestova har tiltakshavar moglegheit til då han kan sjå utover frå hagestova og skaffe seg oversikt over sine omgjevnader.

Kommunen er imidlertid einig med naboar som viser til at hagestova gir innsyn til hytte og terrasse. Dette er til stor sjenanse og legg føring på bruk av deira hytte og uteområde. I tillegg er det mogleg med alternativ plassering på eigedomen samt reduksjon av vindauga og vindauga si storleik. Høgda på hagestova og 7 store vindauga i tillegg til glasdør og 1 kvadratisk vindauga på fasadar, gjer at bygget framstår meir som ei lita frittliggande hytte enn ei hagestove.

Det er kommunen sin vurdering av nabomerknadene er kvalifiserte ved at dei framstår med ei viss tyngde.

Nabomerknader etter ein ulempe- og fordelvurdering tas til følgje i klageomgangen, jf. fvl. §33 tredje ledd og pbl. § 21-3.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier

at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

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 grunngeven, 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 grunngevast, 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

19.09.2022	Vedr. mangler ved søknaden - GBNR 353/26 Bratshaug	1805505
19.09.2022	Teikning	1805683
09.12.2022	Løyve til legalisering av tilbygg til hytte og avslag på søknad om legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug	1793329
20.07.2022	Situasjonskart, brev tl Alver kommune av 20.05.2022, foto og teikning	1777615
20.07.2022	Teikningar	1777614
10.06.2022	Grad av utnytting	1753299

10.06.2022	Kart	1753300
10.06.2022	Fasade	1753301
10.06.2022	Skisse	1753303
24.10.2022	Tegninger	1823035
20.07.2022	Etterspurd dokumentasjon til saka - gbnr 353/26 Bratshaug	1777612
20.07.2022	Søknad om tillatelse til tilak utan ansvarsrett	1777616
20.07.2022	Brev til alle hytteeiere på Bratshaug	1777613
22.06.2022	Felles merknad til søknad om tiltak - gbnr 353/26 Bratshaug	1760437
22.06.2022	Felles merknad til søknad om tiltak - gbnr 353/26	1760438
10.06.2022	Søknad om løyve til tilbygg - gbnr 353/26 Bratshaug	1753298
10.06.2022	Bilde	1753302
10.06.2022	Nabovarsling	1753304
05.04.2023	Uttale til klage - legalisering av hagestove - gbnr 353/26 Bratshaug	1907600
06.02.2023	Kommentarer til klage	1877194
20.12.2022	Klage på avslag på søknad om hagestue/hobbyrom - gbnr 353/26 Bratshaug	1855176
27.12.2022	Bilde av hus	1857185
27.12.2022	Bilde av hus 2	1857184
24.10.2022	Ettersending av opplysninger - gbnr 353/26 Bratshaug	1823034
17.10.2022	Etterspurd tilleggsopplysninger - gbnr 353/26 Bratshaug	1819034
04.10.2022	Etterspurd dokumentasjon/informasjon til saka - gbnr 353/26 Bratshaug	1813043
04.10.2022	Teikningar	1813044
04.10.2022	Bilete	1813045
17.04.2023	Bilder - kommentar til klage - gbnr 353_26 Bratshaug	1907857
17.04.2023	Rundskriv H-8-15 - pbl. § 29-4 og mindre tiltak	1907884
10.04.2023	Sak 21_3446 - Du må rette det ulovlege forholdet - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - gbnr 353_26 Bratshaug	1907885

Arkiv: <arkivID><jpID> FA-Q13
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 13.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
055/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

**Forslag til detaljregulering for Fv. 565 Alversundbrua - Offentleg ettersyn
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 offentlig ettersyn:

Fv.565 Alversundbrua, Plan-id 46312020005, vist på plankart sist datert 21.03.2023, med tilhøyrande føresegner datert 21.03.2023.

Følgjande skal innarbeidast i reguleringsplan før offentlig ettersyn og høyring:

1. *Plankart:* Byggegrense mot fv. 565 på formål BV må justerast slik at den innlemmar takutstikket på bensinstasjonen.
2. *Føresegner:*
 - Under føresegn 3.1.4 Bensinstasjon/vegsserviceanlegg må det stilast krav om at nye tiltak krev utomhusplan, vurdering opp mot Den Indre Farleia, ei takform som er tilpassa omgjevnadane og at min. %5 av næringsarealet skal opparbeidast som grøntareal med kvalitet. Krav til innhaldet i utomhusplan er gitt i saksframlegget. Det må kome fram om parkeringsareal er tillate utanfor byggegrensa mot fv. 565.
 - Under fellesføresegner må det tydeleggjerast at alle utbyggingsformål må ivareta Den Indre Farleia.
 - Det må setjast rekkefølgekrav om forundersøking av førekomst av hekkefugl på Kongsøyna før anleggstart.

Følgjande skal innarbeidast før 2. gongs handsaming:

- Plankart må oppdaterast med påskrift av vegbreidder, utnyttingsgrad for formåla BV og B7, byggegrense må leggjast inn på formål AV og gamle Nedre Alver-vegen bør ha stengjesymbol.

· Sikre at Veg o_KV8 med fortau o_FO5 har god overlapp til eksisterande situasjon.»

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Planforslaget for ny Alversund bru er fremja av Vestland fylkeskommune (vlfk) i samarbeid med Alver kommune. Planen startar på fv. 565 rett sør for krysset med fv. 5476 Skarsvegen aust for Alverstraumen, og blir avslutta rett sør for kryss med kommunalveg Vardane vest for Alverstraumen. Samla lengde på vegstrekninga er ca. 800 m.



Varslingsgrensa til oppstart av plan

Dagens bru over Alverstraumen er ei lyseregulert hengebru etablert i 1958 med eitt-felts køyreveg med gangveg. Brua har ikkje lenger tilfredsstillande teknisk stand og det vil vere behov for svært omfattande

vedlikehaldsarbeid om den skal brukast vidare. Brua har låg kapasitet i høve trafikkmengda og det er vurdert at det er behov for ei heilt ny bru over Alverstraumen.

Planlegging av ny bru over Alverstraumen strekker seg tilbake til 2016 då ein starta opp arbeidet med moglegheitsstudie Fv. 565 Kryssing av Alverstraumen. I 2017 gjekk Statens vegvesen i gong med å utarbeide eit plangrunnlag for etablering av ny bru og områda rundt, inkludert detaljering av vegsystem og naudsyste konsekvensutgreiingar. Statens vegvesen anbefalte som følge av denne prosessen å plassere ny bru nord for eksisterande med tilhøyrande rundkøyring på Alversundsida. Konklusjonane tatt i dette arbeidet vart løfta inn i ny kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, vedtatt i 2019.

Planforslaget intensjon og hovudformål er å leggje til rette for eit godt vegsystem som gir god framkomst og god tryggleik for alle trafikantgrupper, inkl. gåande og syklende. Ny bru og veg skal ha ei god utforming og leggje til rette for vidareutvikling av tettstaden Alversund. I planarbeidet skal det takast omsyn til Indre farlei, pågåande planarbeid og eksisterande planar i området.

Framdrift og finansiering

I handlingsprogrammet Regional transportplan – Investeringar er ny bru over Alverstraumen prioritert for oppstart i perioden 2023 -2026, og det er gitt ei kostnadsramme på 500 – 650 mill. i 2022-kr. Med eit planvedtak i løpet av 2023 vil byggjestart for brua kunne bli i 2026/2027.

Det vert estimert med ein byggeperiode på om lag tre år, inkl. riving av den gamle brua.

Overordna planer og retningslinjer

Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, 2019

Området er i hovudsak sett av til vegformål, sentrumsformål, næring og LNF. Skredfare skal utgreiast i reguleringsplanarbeid. Det blir føresett at fare knytt ein situasjon på bensinstasjonen blir vurdert meir detaljert i seinare planfasar for sentrumsområdet og ny Alversund bru. Det må undersøkast om grunnen er forureina. Ny Alversund bru skal ha god arkitektonisk utforming med gode visuelle kvalitetar og det skal takast særskilt omsyn til landskapstilpassing i utforming av anlegget. Ny bru ligg i omsynssone Indre farlei og skal utformast i tråd med føringar som ligg til omsynssona. Forlenging av kyststien under brua som vist i vegplanen skal inngå i detaljreguleringsplanen. Deler av BS1 og BN4 kan inngå i detaljreguleringsplan for SV1, ny Alversund bru, utan at det utløyser krav om regulering av heile BS1 og BN4.

Områdeplan for Alversund, 2019

Kommunedel for området erstattar deler av områdeplanen: Sentrumsføremål BS1 og vegareal til ny Alversund bru, SV1, gjeld framfor arealføremål i områdeplanen. Der planen ikkje har egne føresegner om eit særskilt tema, gjeld kommuneplanen sine føresegner.

Vegplan ny Alversund bru

I samband med utarbeiding av Kommunedelplanen i 2019 vart det som grunnlag utarbeida «Vegplan ny Alversund bru» som såg på plassering av ny bru, trafikale løysingar og vurdering av ulike brutypar.

Den indre farleia

Planområdet ligg innfor omsynssone for Den indre farleia. Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar.

Sykelstrategi for Alver 2021-31

Alver kommune har mål om at andel reisande med sykkel skal aukast monaleg.

Trafikksikringsplan for Alver

For Alversund er det sett mål om høgare rekkverk på Alversund bru og det skal vurderast rekkverk mellom køyreveg og fortau frå Alversundbrua fram til kryss v/ Hilland.

Planprosess og medverknad

Vestland fylkeskommune varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for bygging av ny bru over Alverstraumen i februar 2021. I mars 2022 vart det varsla utviding av planområde.

Det kom inn 22 merknadar til varsel om planoppstart. Desse er summert opp og kommentert i kap. 12.1 i planomtalen.

Til varsel om oppstart var det fleire, både private og offentlege partar, som var kritiske til at rundkøyring skulle leggjast til grunn for det kommande planarbeidet. Det vart vist til øydeleggjande inngrep i jordbruk- og kulturlandskapet og negativ påverknad for Den Indre Farleia og til Alversund kyrkje. Løysing var belyst uheldig for Gabben bensinstasjon, som er ein sentral funksjon i sentrumsmiljøet. Også Vestland fylkeskommune ved Seksjon for kulturarv var kritisk til rundkøyringa og inngripen i eit viktig kulturhistorisk landskap.

Gjennom planprosessen har det vore gjennomført digitalt og fysisk informasjonsmøte, og møter samt synfaringar med spesielt berørte grunneigarar. Med dei som er særskilt berørt av tiltaket, eigarar av bensinstasjonen og landbruksarealet, har det vore ein omfattande dialog gjennom heile prosessen. Det er gjennomført fleire møter, synfaringar og skisseutveksling med fylkeskommunen og kommunen. Det har også vore møte med kommunedirektør og ordførar.

Planforslaget vart sendt inn til 1. gongs handsaming 23.03.2023.

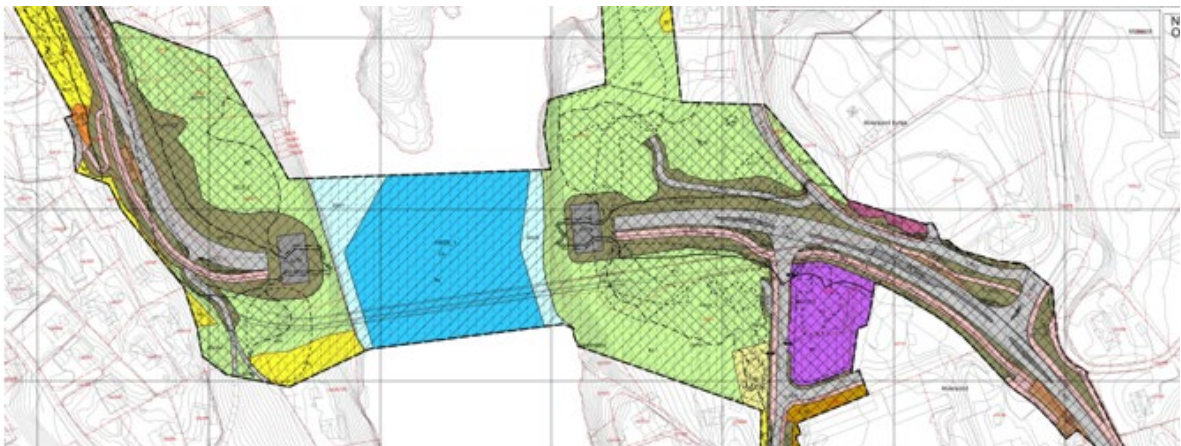
Planområdet

På Alversundsida ligg det ein bensinstasjon sør for fylkesvegen, og området nord for brua er eit gammalt kulturlandskap som er godt vedlikehalde. Ut mot sundet er det lauvskog. Utanfor sjølve planområdet ligg gamle Alversund skule sør for vegen, og Alversund kyrkje nord for vegen. Vest for brua er det utmark/lauvskog nærast sundet. Vest for fylkesvegen ligg bustadfeltet Hilland. I nordre del av planområdet er det og nokre bustader mellom fylkesvegen og sundet.

Arealbruken innfor planområdet er i hovudsak prega av fylkesvegar, næringsbygg (Gabben Bensinstasjon) og eit kulturlandskap med tilhøyrande gardsbruk som er i drift.

Om planforslaget

Planforslaget omfattar om lag 900 meter ny fylkesveg med naudsynte avkøyrslar og sidevegar. Den nye brua over Alverstraumen blir litt over 200 m lang med ei seglingshøgde på 28 m, som er lik dagens seglingshøgde.



Oversiktsbilde av plankartet



Illustrasjon av hengebru

Tiltaket startar rett før kryss med Skarsvegen. Det blir minimale endringar i sjølve krysset, men busslommene vert justert og det vert regulert sykkelveg med fortau sørvest for fylkesvegen. For å få plass til busslomma vert Kyrkjevegen også justert og ny landbruksavkjørsel vert frå Kyrkjevegen. Det vert også lagt opp til jordbrukskryssing under fylkesvegen framfor landkaret på brua. Eksisterande løe med tilbygg lyt rivast.



Vegtiltaket aust for brua

Tilkomsten til Alversund sør for fylkesvegen blir lagt om. Ny tilkomst vert på vestsida av bensinstasjonen (der

det ligg fortau i dag) og tilkomst til bensinstasjonen, gamle Alversund skule og bustadområdet vert frå denne. Det blir bygd tilkomst til bustadene ved bensinstasjonen, desse er tilpassa jordkjellaren som ligg der. Det blir ny veg med fortau framfor gamleskulen. Bensinstasjonen får utvida arealet sitt med om lag 1 daa inn i arealet som er avsett til sentrumsføremål i kommunedelplan, slik at ein kan lage nytt køyremønster tilpassa at ein no ikkje har direkte på- og avkøyring til fylkesvegen og leggje til rette for ny parkeringsplassar nær butikkinngangen.

Det er vurdert at det ikkje er nok kryssande til å etablere eit gangfelt over fv. 565, men det blir tilrettelagd for kryssing av mjuke trafikantar mellom bensinstasjonen og Kyrkjevegen med nedsenka kantstein og intensivbelysning. Kryssinga kan eventuelt bli kombinert med ei fartshump som eit fartsdempande tiltak.

Vest for brua vert sykkelvegen med fortau vidareført. Det blir bygd ny tilkomst til bustader rett vest for brua og eksisterande busslommer på begge sider av vegen vert oppgradert/justert. Snarvegen ned til busslomma frå Hilland bustadfelt vert lagt om og det blir bygd ny gang- og sykkelveg frå busslomma aust for fylkesvegen til gangveg/tilkomstveg som går opp mot Hillandkrysset.



Vegtiltaket vest for brua

Eksisterande bru skal rivast når ny bru er bygd. Det er ikkje avklart brutype i planforslaget, men det vert tilrådd å arbeide vidare med hengebru, skråstagbru med to tårn eller borgebru. Det vil i etterkant av reguleringsplan køyrast eigne prosessar, eks. ein prosjekteringskonkurranse, som skal vurdere brutype og utforming med omsyn til Den indre farleia, mellomalderkyrkjestaden og landskapet.

Tiltaket krev konsekvensutgreiing jf. forskrifta. Det er lagt til grunn at konsekvensutgreiingar utarbeidd i samband med kommunedelplan Knarvik – Alversund med Alverstraumen og i Vegplan for ny Alversund bru, at

tiltaket er tilstrekkeleg utgreidd.

For fleire detaljar og grunnlag for val av løysingar viser vi til planomtalens kapittel 6.

Vurdering

Kommunedirektøren kommenterer i det følgjande dei sentrale problemstillingane i saka. Vi er i utgangspunktet samd i hovudformålet og hovudgrepet i plan. Dette er førebelse vurderingar, og endeleg vurdering vert gjort greie for i saksframlegget til slutthandsaming av planen.

Veg- og kryssløysingar

Sjølve vegtiltaket er vurdert og gjort greie på ein tilfredsstillande måte i plandokumenta.

I den opprinnelige vegplanen var det planlagt for ei firearma rundkøyring. Kommunedirektøren støtter løysinga som no er regulert, og anbefaler at ein går vidare med T-kryssløysinga mellom anna fordi inngrepet i kulturlandskapet og jordbruksarealet vert betydeleg redusert.

Vi legg vidare til grunn at løysinga har god måloppnåing for tema som trafikktryggleik for alle trafikantar og trafikkavvikling mot tilgrensande areal.

Planavgrensing og overordna føringar

I planskildringa til kommunedelplan vert Alversund skildra som eit naturleg knutepunkt langs fylkesveg 565, der flytting av barneskulen og ny bru legg til rette for å utvikle området til eit samlande lokalsentrum. Ein ser for at Alversund kan byggjast ut med noko bustad, kontor og service/handel utan å vere ein konkurrent til Knarvik . Endeleg arealbruk er tenkt avklart i ei detaljregulering av sentrumsområdet.

Planforslaget innlemmar heile næringsarealet BN 4 som ligg i kommuneplan, der Gabben bensinstasjon ligg i nordre del av arealet. Ideelt sett burde dette arealet, som vert inngangen til området som skal transformerast, inngått i ein heilhetleg sentrumsplan. Eit velfungerande sentrum skal legge til rette for grøn mobilitet, samanhengande ferdselsårer og kvalitet i bygde omgjevnader. Førsegnene legg i ikkje i stor nok grad vekt på utvikling av tettstaden Alversund, noko vi går nærare inn på i underkapittelet om bensinstasjon og vegserviceanlegg.

Dagens tilkomst til Nedre Alver vert flytta, men vi ser ikkje at det er regulert stengesymbol i plankartet. Veg o_KV8 med fortau o_FO5 retning aust opp mot snusløyfa og vidare til parkeringsplassen bak gamleskule, er vi usikre på om har ei god overlapping til eksisterande situasjon. Vi er samd i at sentrumsformålet BS1 som ligg på gbnr. 137/13 ikkje skal takast med i dette planforslaget, men det må likevel leggjast vekt på funksjonalitet i mellombelse løysingar i dette området. Dette må arbeidast vidare med før slutthandsaming av plan.

Vestland fylkeskommune har vurdert at Hillandkrysset ikkje er naturleg å regulere i dette planarbeidet, krysset ligg heller ikkje inne fylkeskommunen sitt handlingsprogram. Krysset kan potensielt forseinke planarbeidet, noko som er uheldig i høve at brua har fått innvilga finansiering i inneverande periode.

Inngripen i private eigedommar

Bygging av ny bru og veg gir ein del større inngrep i nokre eigedomar. To bygningar må innløyast- driftsbygning på 137/14 og eit lite uthus på eigedom 137/208.

Eigedom 137/14, som ligg på begge sider av fv. 565, vert sterkt råka av vegutbygginga. Driftsbygninga nord for brua lyt rivast og omlegging av kommunal veg Nedre Alver vil ta noko areal frå eigedommen der våningshuset ligg. Det skal byggjast ny tilkomst frå Kyrkjevegen til området der nye løe kan setjast opp, samt at det er tilrettelagt for etablering av jordbruksveg under brua ved landkaret. Dette vil forenkle kryssing mellom teigane.

Vest for brua blir det teke mykje areal frå eigedomen 134/219. Dette arealet er stort sett lauvskog. Det vert ikkje store permanente inngrep i eigedomane i Kalvatræ nr. 2 – 6, men ny veg vil kome svært nær bygningar på eigedomane.

Vi viser til planomtalens kapittel 7.2 for nærare skildring og tabell over eigedommar som vert berørt.

Bensinstasjon/vegserviceanlegg, BV

Gabben bensinstasjon vil som følgje av reguleringsplan få ny tilkomst til området som ikkje er direkte frå

fylkesvegen, men frå kommunal veg Nedre Alver. Det blir lagt opp til at bensinstasjonen får utvida arealet sitt med om lag 1 daa samanlikna med dagens situasjon, m.a. slik at ein kan handtere nytt køyremønster samt leggje til rette for meir parkeringsareal.

Utvikling av arealet

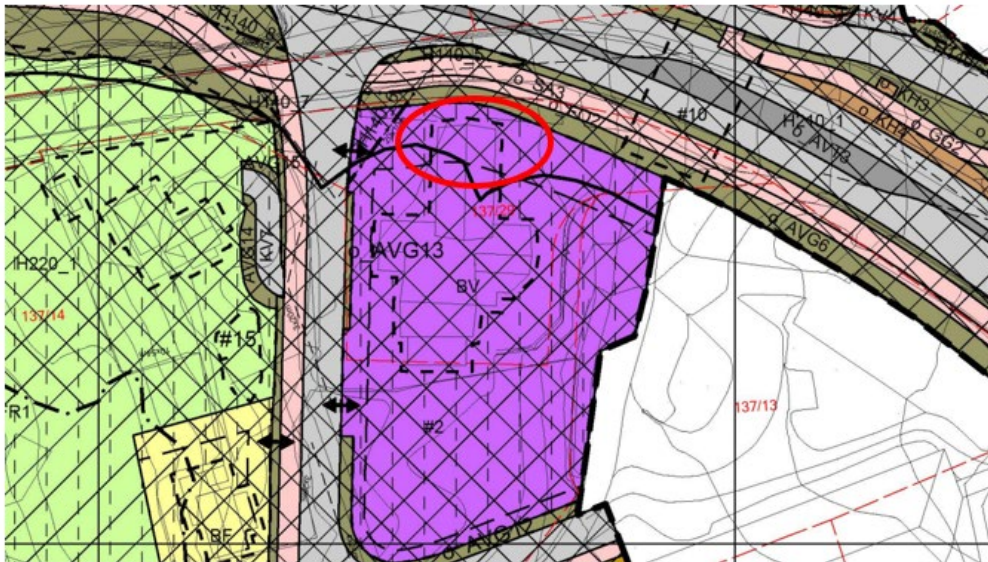
Næringsarealet (BV) vert med denne planen detaljregulert og det kan dermed ikkje stilast eit eige plankrav for området. På grunn av området sentrale lokalisering med nærleik til kulturlandskapet og Den indre farleia, sentrumsareal og kyrkjestaden, tilrår kommunedirektøren ei høgare detaljgjeringsgrad av føresegnene for å sikre kvalitet. Mellom anna bør det stilast krav til utomhusplan for nye tiltak. Det må også stilast krav om vurdering av tiltak mot Den indre farleia, at takforma på nye bygg vert tilpassa omgjevnadane og at min. 5% av næringsarealet skal opparbeidast som grøntareal med kvalitet.

Utomhusplanen bør gjere greie for følgjande:

- Plassering av bygg
- Gangforbindelse til sentrum
- Eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon, samt terrengtilpassing mot naboeigedomar
- Murar, trapper og gjerde
- Utforming og plassering av tilhøyrande vegar, gangvegar/stiar, avkøyringar, materialbruk på gangareal, ledeliner, stigningsforhold, uteopphaldsareal og anna disponering av ubygd areal
- Renovasjonsløyising og evt. nettstasjon
- Prinsippa for universell tilgjenge
- Parkering og køyremønster for biltrafikk, samt sykkelparkering og ladestasjonar
- Eksisterande terreng som skal takast vare på/fjernast, samt val av plassering av nytt grøntareal
- Handtering av overvatn

Byggegrenser

Det er sett byggegrenser langs heile næringsarealet. Der grensa ikkje er synleg i plankartet er den samanfallande med formålsgrensa. Mot fylkesveg 565 i nord er byggegrensa lagt 15 m inn på området i ei rett linje og gjer at dagens taksutstikk på bensinstasjonen fell utanfor området det er tillat å byggje på. Dette er ikkje ei formålstenleg løyising slik vi ser det.



Raud ring viser takutstikk

Takutstikket kjem ikkje i konflikt med det nye samferdselanlegget og utstikk er heller ikkje vurdert rive. Kva vurderingar som er lagt til grunn kjem ikkje vidare fram av planomtalen. Kommunedirektøren tilrår på bakgrunn av dette at byggegrensa vert justert slik at den innlemmar takutstikk. Ein kan vidare sikre med føresegnssområde i plankartet at det er kun takutstikk som er tillate i dette området, og ikkje full bygningskropp.

Føresegnene bør vidare omtale om parkeringsareal er tillate utanfor byggegrensa.

Avgrensing av området

Det har vore tett dialog med grunneigarane av Gabben, der mellom anna avgrensinga av næringsarealet har vore eit tema. Slik det er avgrensa i plan kan bensinstasjonen halde fram med drifta slik den er i dag og tilleggsarealet i sør gjer rom for utvikling av tomta. Det har vorte signalisert at eigarane ynskjer endå meir tilleggsareal. Kommunedirektøren meiner at arealet slik det er regulert no gir gode rammer for drive bensinstasjonen vidare. Tilgrensande areal til Gabben, gbnr. 137/13, har kommunen hatt ønske om å halde utanfor denne planen slik at ein ved regulering av sentrumsområda har handlingsrom til å få til gode heilskapelege løysingar, særskilt med tanke på samanhengen mellom ulike funksjonar og målpunkt i Alversund.

Kommunedirektøren tilrår løysinga som ligg føre for bensinstasjonen, men ynskjer fleire presiseringar under føresegn 3.1.4 slik at reguleringsplanens målsetting om å leggje til rette for vidareutvikling av tettstaden Alversund vert betre ivaretatt.

Den Indre Farleia og kulturarv

Omsynssone for Den indre Farleia som ligg i overordna plan er vidareført i dette planarbeidet. Då brutype ikkje er bestemt, er det viktig at omsynet til kulturlandskapet vert ivaretatt i prosessen ved val av bru. Kva omsyn som skal vurderast i høve utforming av bru og veganlegg er gitt føresegn 4.2.1 b.

Omsynet til Den Indre Farleia gjeld for nye tiltak heile planområdet. Tiltak både i privat og offentlig regi lyt handsamast av kulturavdelinga i fylkeskommunen før det kan godkjennast av kommunen. Kommunedirektøren oppfattar at formuleringa i føresegnene i hovudsak rettar seg mot vegtiltaket, og at det må kome tydelegare fram at alle utbyggingsformål har krav om å ivareta farleia.

Det er vurdert at tre kulturminne aust for brua kan frigjevast med vilkår om utgraving. Jordkjellar på 137/14 ved bensinstasjonen har vore tatt omsyn til under prosjektering av ny veg til Nedre Alver og den er også sikra med omsynssone i plankartet.

Eksisterande løe på austsida av brua må rivast. Det er i plankartet, føresegnsområde #11, skissert kvar denne kan byggjast opp att. Føresegnene legg føringar utforminga og plassering av den nye driftsbygningen som ivaretek Den indre farleia og tek omsyn til kulturlandskapet den vert ein del av. I planomtalens side 39 og 40 har fylkeskommunen utarbeida gode illustrasjonar av korleis løa kan verte liggjande i landskapet. Føringane som er lagt for den nye driftsbygninga er utarbeida av landskapsarkitekt i samråd med Alver kommune.



Illustrert hengebru sett frå Alversund kyrkje med mogleg plassering av ny driftsbygning

Omsynet til kultur og Den Indre Farleia er i hovudsak ivaretatt.

Barn og unge

Etablering av gang- og sykkelveg over brua og til busshaldeplassane, vil gje barn og unge moglegheit til bruke ein ny og trygg forbindelse over Alverstraumen. Nettet for fotgjengarar vi bli knytt i hop med det nye tilbodet opp til nye Alversund skule, med fortau langs nedre Alver. Fartsdempande tiltak og ny felles fotgjengarovergang på austsida av brua bind området betre saman og aukar trafikktryggleiken.

Folkehelse og universell utforming

Sykkelvegen med fortau har større stigning enn kravet på maks. 5 % aust for brua, då den følgjer stigninga til den nye køyrevegen. Det er gitt fråvik for dette kravet. Snarvegen frå bustadfeltet Hilland og ned mot busslommer vest for brua vil og ha større stigning enn 5 %, men det finst andre ruter frå bustadfeltet som har mindre stigning enn snarvegen. Tiltaket er elles tilpassa universell utforming.

Det er sett krav til at gangforbindelsar i næringsområdet (bensinstasjonen) skal vere universelt utforma.

Eit trygt gang- og sykkeltilbod er eit viktig tiltak for å auke fysisk aktivitet for folk i alle aldra. Planen vil på generelt grunnlag medverke til betre folkehelse.

Naturmangfald

Det viktigaste skadereduserande tiltaket er å unngå negativ påverknad. I dette prosjektet skal det både byggast ei ny bru, og rivast ei eksisterande bru gjennom ein lokalitet av ein sårbar naturtype (Alverstraumen). Det er ønskeleg at så mykje som mogleg av naturtypen bevarast, både under byggearbeidet og rivearbeidet. Dette vil òg seie at brualternativet bogebru er å føretrekke, sidan det gir brufundament lenger unna sjøen, og truleg ikkje gir trong for å sprengje ut masser der brufundamenta skal plasserast. Bogebru er også mest gunstig i høve fugleliv.

I rapporten frå kartlegging av naturmangfald er det anbefalt å gjere ei forundersøking av førekomst av hekkefugl på Kongsøyna og evt. vurdere restriksjonar i hekkeperioden. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at dette følgt opp i føresegnene.

Støy

Det er utarbeidd eigen støyutgreiingsrapport med støysonkart (vedlegg 6). Det er teikna inn gul og raud støyson i plankartet, og støyskjerm er regulert det det kan vere aktuell løysing.

For dei som vert råka av støy og har rett på støyskjerming jf. rettleiar T-1442, skal lokale støytiltak vere utført seinast samtidig med at nytt veganlegg vert tatt i bruk.

Risiko og sårbarhet

Aktuelle farar er analysert i ROS-analysen, og med forslag til risikoreduserande tiltak.

Desse er:

- Auka trafikktryggleik og framkomst gjennom regulering av to-felts veg og parallell sykkelveg med fortau
- Krav til seglingshøgde for ny bru på 28 m
- Klatresikkert» brurekkverk på min. 1,2 m høgde langs sykkelveg med fortau

Planforslaget er justert i henhold til føreslåtte tiltak, og risikoen vurderast å vere akseptabel.

Økonomi

Planforslaget legg opp til bygging av veg med parallell sykkelveg med fortau som vert klassifisert som fylkesveg. Kommunal veg 1162 «Nedre Alver» vil bli flytta til vest for bensinstasjonen. Den vil etter bygging framleis vere kommunal.

Snarvegen (o_GG3) frå kommunal veg Kalvatræ i bustadfeltet Hilland ned mot fylkesveg, busslommer og fotgjengarfelt er i dag privat veg, men den nedre delen blir drifta av fylkeskommunen og den øvre delen av Alver kommunen. I planutkastet er snarvegen flytta litt lengre nordover, og den er regulert som offentleg veg. Vestland fylkeskommune foreslår at denne vegen vert ein kommunal veg, då den fungerer som tilkomst frå kommunale vegar ned til fylkesveg. Deler av snarvegen ligg på privat grunn.

Planframstilling

Plankartet manglar påskrift av vegbreidder, gjeldande utnyttingsgrad for formåla BV og B7, stengjesymbol ved gamle Nedre Alver-vegen og byggegrense i formålet AV.

Dette må ryddast før 2. gongs handsaming av plan.

Konklusjon

Vi sluttar oss i utgangspunktet til hovudformålet og hovudgrepet i planforslaget. Vi har likevel nokon endringar vi ynskjer at vert innarbeida før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn og høyring.

Følgjande skal innarbeidast i reguleringsplan før offentlig ettersyn:

1. Plankart: Byggegrense mot fv. 565 på formål BV må justerast slik at den innlemmar takutstikket på bensinstasjonen.
2. Føresegner:
 - Under føresegn 3.1.4 Bensinstasjon/vegsserviceanlegg må det stilast krav om at nye tiltak krev utomhusplan, vurdering opp mot Den Indre Farleia, ei takform som er tilpassa omgjevnadane og at min. %5 av næringsarealet skal opparbeidast som grøntareal med kvalitet. Krav til innhaldet i utomhusplan er gitt i saksframlegget. Det må kome fram om parkeringsareal er tillate utanfor byggegrensa mot fv. 565.
 - Under fellesføresegner må det tydeleggjerast at alle utbyggingsformål må ivareta Den Indre Farleia.
 - Det må setjast rekkefølgekrav om forundersøking av hekkefugl på Kongsøyna før anleggstart.

Følgjande skal innarbeidast før 2. gongs handsaming:

- Plankart må oppdaterast med påskrift av vegbreidder, utnyttingsgrad for formåla BV og B7, byggegrense må leggjast inn på formål AV og gamle Nedre Alver-vegen bør ha stengjesymbol.
- Sikre at Veg o_KV8 med fortau o_FO5 har god overlapp til eksisterande situasjon.

Vedlegg i saken:

13.04.2023	1_Føresegner fv. 565 Alversundbrua	1910473
13.04.2023	2_Plankart fv. 565 Alversundbrua	1910474
17.04.2023	3_Planomtale fv 565 Alversundbrua	1910475
13.04.2023	4_VA-rammeplan fv. 565 Alversundbrua	1910476
13.04.2023	5_ROS-analyse fv. 565 Alversundbrua	1910477
13.04.2023	6_Støyvurdering fv. 565 Alversundbrua	1910478
13.04.2023	7_Naturmangfaldsrapport fv. 565 Alversundbrua	1910479
13.04.2023	8_Kulturarkeologiske registreringar Alversundbrua	1910480
13.04.2023	9_Trafikkanalyse kryss fv. 565 Alversundbrua	1910481
13.04.2023	10_Geoteknisk grunnundersøkingssrapport fv. 565 Alversundbrua	1910482
13.04.2023	11_Geoteknisk rapport fv. 565 Alversundbrua	1910483
13.04.2023	12_Orienterande miljøteknisk grunnundersøking fv. 565 Alversundbrua	1910484
13.04.2023	13_Geologi brufundament fv. 565 Alversundbrua	1910485
13.04.2023	14_Skjereringar fv. 565 Alversundbrua	1910486
13.04.2023	15_Marinarkeologiske registreringar fv. 565 Alversundbrua	1910487
13.04.2023	16_Marine omsyn fv. 565 Alversundbrua	1910488
13.04.2023	17_Vurdering av sårbarhet og tåleevne fv. 565 Alversundbrua	1910489
13.04.2023	18_Teknisk_tegningshefte fv. 565 Alversundbrua	1910490
17.04.2023	19_Vegplan ny Alversund bru 2018	1910491

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-483/7, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 01.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
044/23	Utval for areal, plan og miljø	15.03.2023
056/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad - 483/7 Haukedal nordre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen i frå tiltakshavar i sak 22/5819, saknr. 1150/22, datert 31.10.2022, vert ikkje teke til følge.

Vedtak av 31.10.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad.

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 15.03.2023:

Handsaming:
Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:
Saka vert utsett for synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 044/23 Vedtak:
Saka vert utsett for synfaring.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1150/22

Tiltak: Oppføring av fritidsbustad

Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: gbnr 483/7

Adresse: Vetåsvegen 19, 5938 Sæbøvågen

Tiltakshavarar/eigarar: Margrethe Aven Storheim og Arvid Storheim

Klagar: Tiltakshavarane

Saka gjeld klage på delegert vedtak av 31.10.2022 om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Eigedomen er etablert med fritidsbustad i dag. Kommunen forstår tiltakshavarane slik at eksisterande fritidsbustad skal rivast og erstattast med den nye omsøkte fritidsbustaden.

Ny fritidsbustad er opplyst med bruksareal (BRA) på 140,3 m² og bygd areal (BYA) på 168,7 m². Det er i søknaden vist til at parkering ikkje skal reknast med i BYA, så denne er ikkje omfatta av utrekninga. Kommunedelplan for Radøy føresegn 3.1.2 legg imidlertid til grunn at det i område for fritidsbustad, så er det tillat med bygd areal på 170 m² som inkluderer 36 m² parkering. Det er følgeleg krav om 36 m² parkering i område sett av til fritidsbustad. Dette parkeringsarealet skal vere med i utrekning av bygd areal.

Krav til storleik for fritidsbustad og parkering på tilsaman 170m² er ikkje direkte gjeldande ettersom det her er tale om å etablere fritidsbustad innanfor arealføremål LNF. Det er jamvel nærliggjande å sjå til krav for fritidsbustad da det ikkje vil vere naturleg å opne for utbygging av større fritidsbustadar innanfor arealføremål LNF enn det som er tillat innafor arealføremålet «fritidsbustad». Ved å ta høgde for parkeringskravet i føresegn 3.1.2 i kommunedelplanen for Radøy, vil bygd areal (BYA) for fritidsbustad og parkering i vår sak vere ca. 204 m² (168,7m² + 36m²) . Fritidsbustad og parkering i vår sak utgjer ein differanse på ca. 34m² sett opp mot arealføremålet «fritidsbustad».

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 31.10.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 31.10.2022 er sendt ut den 01.11.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 17.11.2023.

Vidare sakshandsaming

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

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Radøy sin arealdel er definert som LNF (landbruk - natur og friluftsliv).

LNF har ikkje eigne reglar om utnyttingsgrad.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt til uttale hos landbruksavdelinga, men det er ikkje mottatt uttale.

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i skriv av 10.10.2022:

«Eigedomen ligg på ei høgde i terrenget. I marklagskart til NIBIO er den registrert med lauvskog, med høg bonitet. Eigedomen grensar til innmark med overflatedyrka mark. Eigedomen ligg også i eit friluftsområde registrert som viktig.

Ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande. Det er positivt at tiltakshavar ønskjer å bygge ein fritidsbustad utan å gjere store terrenginngrep. Vi meiner likevel det er uheldig at ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande, og at ny plassering ligg eksponert til på det høgste punktet på høgda. Bygget vil etter vårt syn verte langt meir dominerande i landskapet og vil privatisere eit langt større areal

enn eksisterande hytte. Kommunen må vurdere tiltaket verknad på landskap og friluftsliv. Verknad for landbruket og kulturlandskapet må også vurderast, særleg auka bruk at landbruksveg som tilkomst.»

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad, vedlegg «dispensasjonssøknad».

Det er ikkje opplyst avstand til nabogrenser. Det er i avslaget vist til at dette må leggjast ved eventuell ny søknad. Det er ikkje opplyst avstand til nabogrenser i mottatt klage frå tiltakshavarane.

Det er søkt om gjennomsnittleg planert terreng på kote ca. + 130,9 og mønehøgde på kote ca. + 138,8. Dette utgjer ein høgdeforskjell på 7,9m.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering av plassering:

«Det er i søknad vist til at ny plassering vil vere betre skjerma frå gardsdrifta. Administrasjonen vurderer at den konkrete utforminga har uheldige landskapsverknadar ved skildra plassering.»

Vatn og avløp (VA)

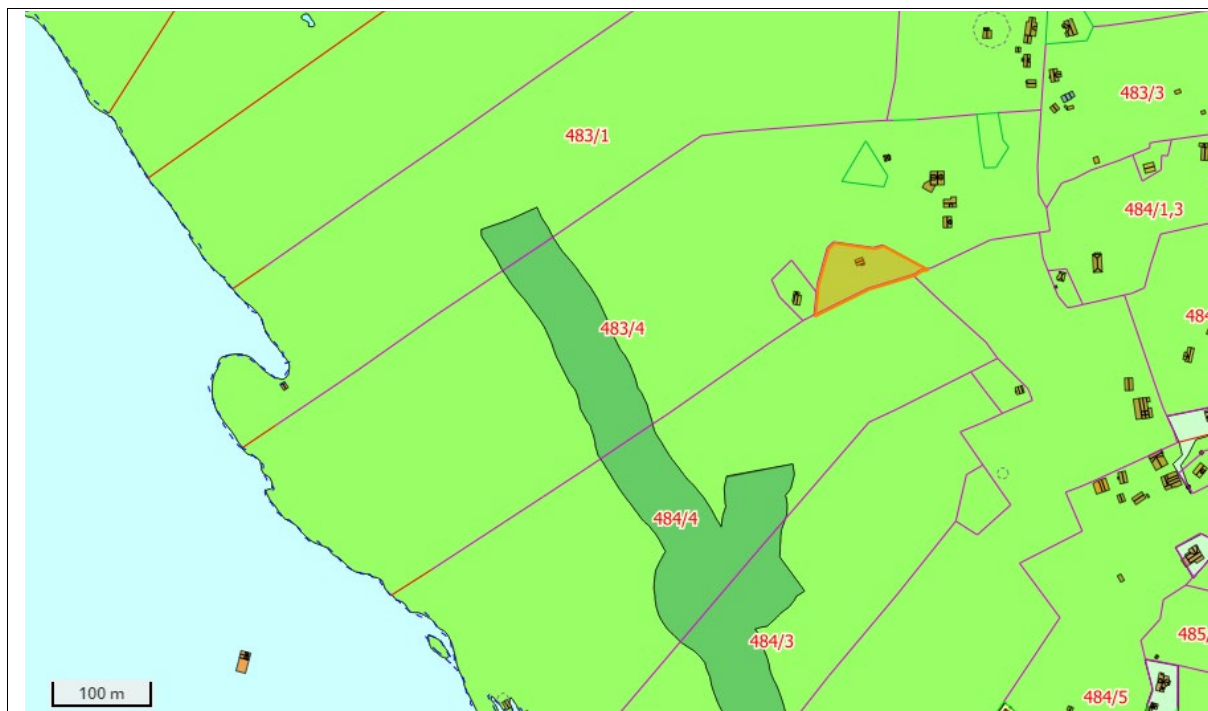
Det er i søknad vist til ynskje om å etablere minirensanlegg. Vidare er det vist til tinglyst veg- og vassrett til eigedomen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er i søknad vist til at eigedom har lovleg tilkomst. Vegen er godkjend som landbruksveg.

Kart/foto

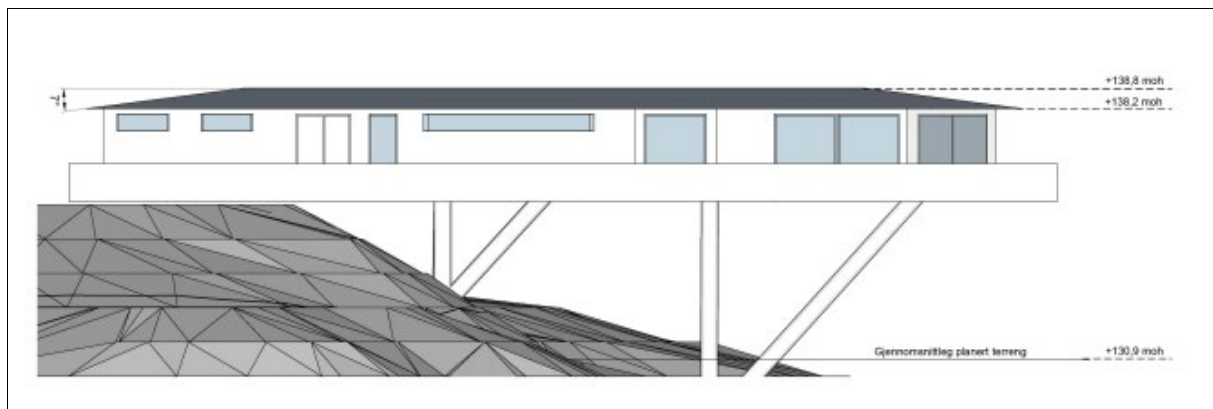
Oversikt – LNF - gbnr 483/7



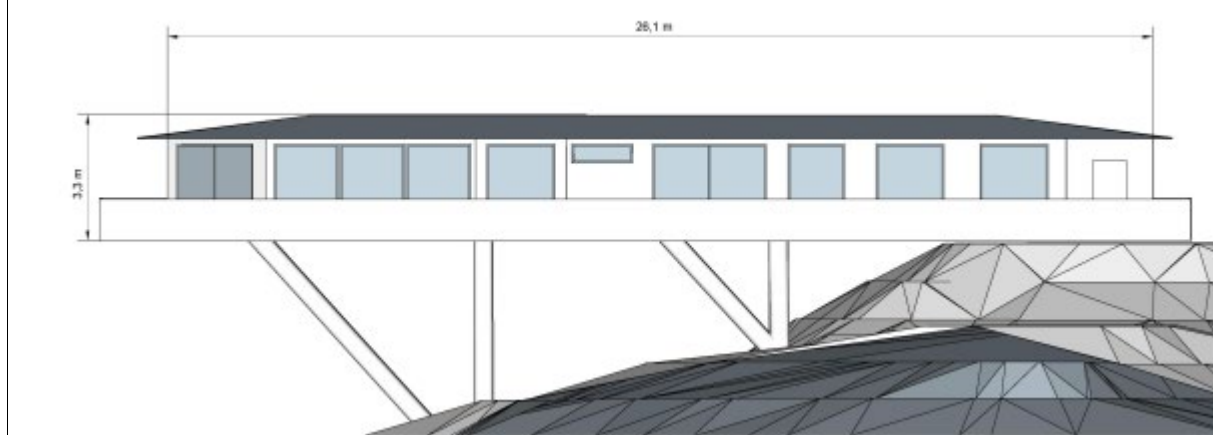
Plassering av ny fritidsbustad på tomta



Ny fritidsbustad – nord med møne – og gesimshøgde

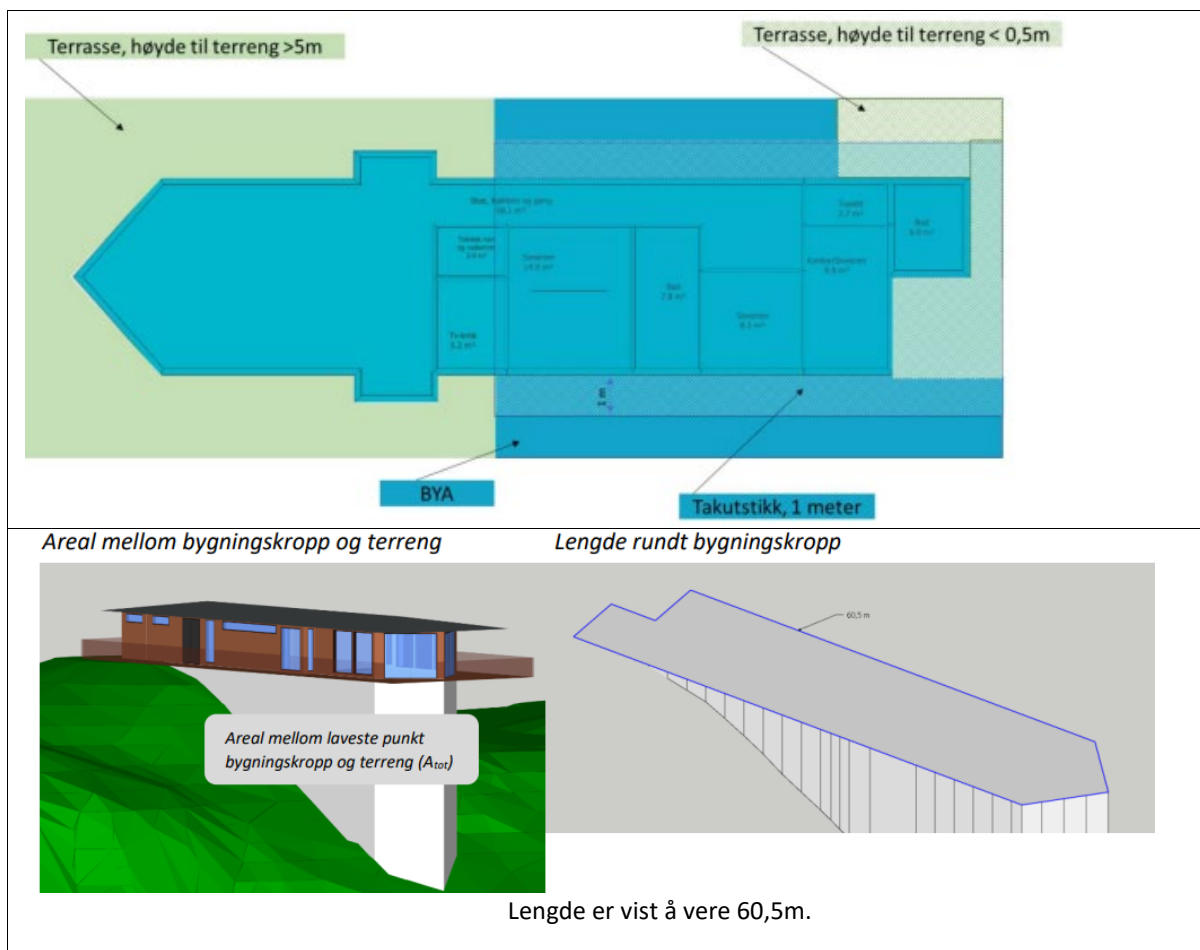


Ny fritidsbustad - sør



Eksisterende og ny fritidsbustad – nord





Bilete lagt ved klagen



Bilde 8 Fritidseigedommen sett frå skogsvegen, nord for hytta



Bilde 9 Fritidseigedommen sett frå utmarka sør for hytta



Bilde 10 Fritidseigedommen sett frå Ornipå

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at tiltak er i tråd med praksis for kommunar ved at tiltak er skjerma frå landbruksareal for å hindre konflikstar.

Klagar viser til at pbl. § 19-2 tredje ledd ikkje er vurdert med tanke på omsyn til helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Klagar grunngjev utforminga av bygget. Dei viser vidare til at parkeringa ikkje skal reknast med i utrekning av BYA for fritidsbustad.

Viser til at ikkje er lagt vekt på fordelar som er vist til i søknad:

«Dei positive innverknadane på landbruket med at ein får betre skilje mellom gardsdrift og fritidseigedom, betre samanheng i landbruksarealet og at arealet som vert nytta til ny fritidsbustad er

mindre eigna til landbruksføremål, er ikkje vurdert eller diskutert. Avslaget strir mot gjeldande praksis i kommunen med at ein alltid søker å leggje tiltak skjerma frå landbrukseigedomar og landbruksdrift. Vi meiner tiltaket vårt er i samsvar med denne praksisen.»

Klagar viser til at hytte ikkje vil privatisere ytterlegare, sett opp mot gamal situasjon.

Klagar viser til personlege tilhøve, som storleik på familie osv. som grunngjeving for storleik fritidsbustad.

Klagar legg ved ny bildedokumentasjon som ikkje var vedlagt søknad.

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

VURDERING

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggst særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

I interesseavveginga av fordeler og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Vurdering rundt LNF-føremålet

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn bak LNF-føremålet. LNF består av både landbruk - natur og friluftsliv. LNF-formålet skal i hovudsak verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig

omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vidare går det fram av pbl.§11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av forarbeida at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betyding for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubygd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk.

Vurdering i klageomgangen - Vesentleg sett til side

APM skal ved vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg sett til side med ny fritidsbustad, særskilt vurdere verknad på landskap, friluftsliv, landbruket og kulturlandskapet samt auka bruk at landbruksvegen som tilkomst, sjå Statsforvaltaren si uttale.

Byggesak sin vurdering i klageomgangen:

«Det er ikkje gjort vurdering av om arealføremål vert vesentleg sett til side i opphavleg avslag. Dette vert dermed gjort her.

Det går fram av pbl.§19-2 at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom omsyn bak føresegna, omsyn frå lova sin føremålsregel eller nasjonale eller regionale interesser vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon skal vidare vere klårt større enn ulemperne.

Omsyn bak arealføremål LNF er skildra i vedtak. Spørsmålet er dermed vidare om omsynet bak LNF vert sett vesentleg til side som følge av etablering av fritidsbustad.

Som vist til under vurdering av fordelar og ulemper, taler landskapsverknadar i mot etablering av tiltaket i LNF. Dette taler isolert for at arealføremål vert sett vesentleg til side.

På den andre sida må ein vurdere tiltak mot at det allereie har vore etablert ein fritidsbustad på denne eigedomen. Sjølv om landskapspåverknadane til ny fritidsbustad er større, er det altså ikkje tale om å gjere eit nytt inngrep innanfor arealføremål LNF.

Tiltakshavar har vidare gjort greie for at tiltaket si plassering vil vere positivt i høve til tilgrensande gardsdrift. Sluttvis er det vist til at tiltaket si utforming i terrenget ikkje vil krevje at ein gjer større inngrep i terreng i LNF. Desse tilhøva tilseier at omsynet bak LNF ikkje vert sett vesentleg til side.»

Pbl.§19-2 tredje ledd lyder:

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Pbl.§19-2 tredje ledd om jordvern vert lagt inn under vurderingstemaet i vilkåret i 19-2 andre ledd første punktum. Omsyn (=jordvern) bak bestemmelsen (=arealformålet LNF) det skal dispenserast frå. Jordvern er altså omsyn som ligger bak LNF -føremålet. Ny fritidsbustad skal etablerast på allereie fråskilt og bebyggt fritidseigedom. Sjølv om eigedomen grenser opp mot innmark med overflatedyrka mark, så vil ny fritidsbustad på allereie fråskilt og bebyggt fritidseigedom ha mindre konsekvens for jordvern.

Pbl.§19-2 tredje ledd om helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge vert lagt inn under vurderingstemaet i vilkåret i 19-2 andre ledd første punktum. Omsyn (=helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge) i lovens føremålsbestemmelse §1-1 (= forsvarleg utføring, konsekvensar for miljø og universell utforming). Helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge er altså omsyn som er ein del av lova si føremålsbestemmelse §1-1. Krav til miljø, helse, og tilgjenge/teknisk utforming er ein generell føresetnad for å få gjennomføre nytt tiltak. Det kan vere positivt med ei ny hytte og betre teknisk standard/universell utforming sett mot dagens situasjon med ei eldre hytte slik at omsyna bak føremålsbestemmelsen vert betre ivarettatt. Det er jamvel mogeleg å tilfredsstille krava til helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge for ei ny hytte samtidig som fritidsbustaden vert prosjektert på ein annan måte.

Det er i klageomgangen vurdert at omsyn bak LNF og omsyna i lovens føremålsbestemmelse ikkje vert sett vesentleg til side, jf. pbl.§19-2 andre ledd.

Vurdering ved handsaming av søknaden – Fordeler og ulemper

APM skal ved vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene med ny fritidsbustad, særskilt vurdere ulempene for landskap, friluftsliv, landbruket og kulturlandskapet samt ulempen med auka bruk at landbruksvegen som tilkomst, sjå Statsforvaltaren si uttale.

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden om fordeler og ulemper og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen vurdert det som uheldig at tiltak er plassert og utforma dominerande i landskapet. Ny fritidsbustad er vesentleg større enn eksisterande. Tiltak ligg eksponert i terreng. Omfanget av tiltaket vil påverke landskapet, samt føra til auka privatisering av området.

Ny fritidsbustad er opplyst med bruksareal (BRA) på 140,3 m² og bygd areal (BYA) på 168,7 m². Det er i søknad vist til at parkering ikkje skal reknast med i BYA, så denne er ikkje omfatta av utrekninga. Kommunedelplan for Radøy føresegn 3.1.2 legg konkret til grunn at det i område for fritidsbustad er tillat med bygd areal på 170 m², der 36 m² parkering er inkludert. Det er følgeleg krav om 36 m² parkering i område sett av til fritidsbustad. Dette parkeringsarealet skal vere med i utrekning av bygd areal, som er avgrensa til 170 m². Desse krava er ikkje direkte gjeldande, ettersom det her er tale om å etablere fritidsbustad innanfor arealføremål LNF. Det er jamvel nærliggjande å sjå til krav for fritidsbustad, ettersom det ikkje vil vere naturleg å opne for utbygging av større fritidsbustadar innanfor arealføremål LNF, enn i arealføremål «fritidsbustad». Dersom ein tek høgde for parkeringskravet i føresegn 3.1.2 i kommunedelplan, vil bygd areal komme på om lag 204 m². Dette vil vere ei vesentleg auke frå tidlegare situasjon på eigedomen, og taler i mot å gje dispensasjon.

Administrasjonen presiserer jamvel at det i seg sjølv er positivt at fritidsbustad er utforma utan store terrenginngrep. Vidare merkast det at ein ikkje er prinsipielt negativ til etablering av ny fritidsbustad på eigedomen, ettersom det allereie har vore etablert fritidsbustad her. Administrasjonen er jamvel negativ til ei så dominerande utforming i landskapet.

Etter ei samla vurdering ligg det ikkje føre overvekt av fordelar for å gje dispensasjon i den konkrete sak.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål LNF ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert avslått.»

Vurdering i klageomgangen - Fordeler og ulemper

Dette er ein fråskilt fritidseigedom med allereie etablert fritidsbustad i LNF, der det den nye fritidsbustaden er skjerma frå landbruk. Dette er positivt.

Statsforvalteren viser til NIBIO, lauvskog med høg bonitet, men landbruksinteressene er borte med godkjent fritidseigedom. Verknaden for landbruk kan anses mindre då det ikkje er mottatt uttale frå Landbruk avdelinga i kommunen.

Når det Statsforvaltaren sin merknad til auka bruk av landbruksvegen, så vert eldre fritidsbustad erstatta av ein annan og tal einingar vert den same. Det er ei heller ingen avgrensingar i bruk av ein fritidsbustad og bruk av landbruksvegen som tilkomstveg. Samtidig vil ein ny fritidsbustad, som er større og med betre fasilitetar, invitere til auka bruk av fritidsbustaden og såleis også auke bruken av landbruksvegen. Auka bruk av landbruksvegen kan vere ein ulempe for Landbruket da fritidsbustad og Landbruk har ulike behov for standard og vedlikehald av vegen. Dette kan medføre framtidig konflikt om bruk av landbruksvegen. Ny fritidsbustad medfører ulempe for landbruksvegen.

Kulturlandskapet og opplevinga av natur og friluftsliv vert negativt påverka. Det er negativt med større fritidsbustad enn eksisterande. Visuelt framstår fritidsbustaden og terrasser som ei flate. Tiltaket er meir

dominerande og eksponert i landskapet med si samla lengde på over 60m samanlikna med eksisterande fritidsbustad. Tiltak som er dominerande og eksponert i landskapet er særleg uheldig for opplevinga av dette viktige friluftsområdet.

Avgjerande for kommunen si negative innstilling er utforminga av bygget samt omfang og storleik av det samla tiltaket, særleg ettersom tiltaket ligg i LNF. Omfanget av tiltaket vil i utgangspunktet føre til auka privatisering og landskapspåverknad i ubebygd område sett mot dagens situasjon med eksisterande hytte.

Kommunen vurderer at tiltaket medfører ulempe for landskap, friluftsliv og kulturlandskapet.

Kommunen si vurdering er at det ligg føre personlege tilhøve/fordelar for tiltakshavarane med ny hytte, sjå avsnitt om pbl.§19-2 tredje ledd om helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge.

Personlege tilhøve har imidlertid liten vekt og det skal først ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse.

I interesseavveinga må det liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering. Det er kommunen si vurdering at det samla sett ikkje ligg føre omsyn som klart talar for dispensasjon med den grunngjevinga som er gjeve i saksutgreinga.

Fordelane ved å gje dispensasjon LNF-føremålet er ikkje klart større enn ulempene etter ei samla vurdering jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje tilstades og søknaden om dispensasjon vert avslått, jf. pbl. §19-2.

Subsidiært – APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades.

Dersom APM finn at dei rettslege vilkåra i pbl. 19-2 andre ledd første og andre punktum er oppfylt, «kan» kommunen velje å gje varig eller midlertidig dispensasjon, jf. pbl. §19-1 første ledd første punktum.

Ein mindre sak kan vere av prinsipiell betydning og ha vidtrekkande konsekvens ut over seg sjølv. Dispensasjonen sin presedensverknad er ein del av «kan» vurderinga til kommunen, jf. pbl. §19-2 første ledd første punktum. Dette er lagt til grunn hos Sivilombudet2.

Presedensverknad er tilstades. Det vert eit framtidig press på kommunen å tillate andre å erstatte eksisterande eldre hytter med ny hytte i LNF område som ytterlegare bygger ned natur-og landskapsområde. Dette er ei uheldig utvilking då utbygging skal skje med bruk av plan og ikkje dispensasjon med krav til likehandsaming.

Dispensasjonen sin presedensverknad gjer at kommunen ikkje «kan» gje dispensasjon.

Dersom APM likevel finn at det kan gis dispensasjon, så «kan» det setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innfor ramma av dei omsyna 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 dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Dersom APM vel å gje dispensasjon, ber kommunedirektøren at følgjande vilkår vert stetta før løyve til oppføring av ny fritidsbustad vert gjeve:

1. Eksisterande hytte skal rivast før det vært gjeve igangsettingsløyve til ny hytte.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

18.11.2022	Klage på avslag om dispensasjon - gbnr 483/7 Haukeland nordre	1837991
02.11.2022	Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 483/7 Haukeland nordre	1820249
11.10.2022	Uttale - gbnr 483/7 Haukeland nordre - riving av fritidsbustad - oppføring av ny - dispensasjon	1816634
01.08.2022	Dispensasjonssøknad 483-7 med tegningar	1779869
01.08.2022	Bekreftelse mottatt nabovarsel - Stian Haukeland	1779870
01.08.2022	Gjenpart av nabovarsel	1779871
01.08.2022	Kvittering for nabovarsel	1779872

Arkiv: <arkivID><jplD>
PlanID-
12602019000700,
Plannavn-Haugstad,
Kommnr-4631, FA-L13,
HistSak-19/2413 RK

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 27.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
057/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023
	Alver kommunestyre	

**Avklaring planinitiativ - Detaljreguleringsplan for Haugstad gbnr. 464/32 mfl.
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

«Alver kommunestyre stansar privat planinitiativ for detaljregulering av Haugstad gbnr. 464/32 mfl. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

For grunngjeving viser ein til saksframlegget nedanfor»

Saksopplysningar:

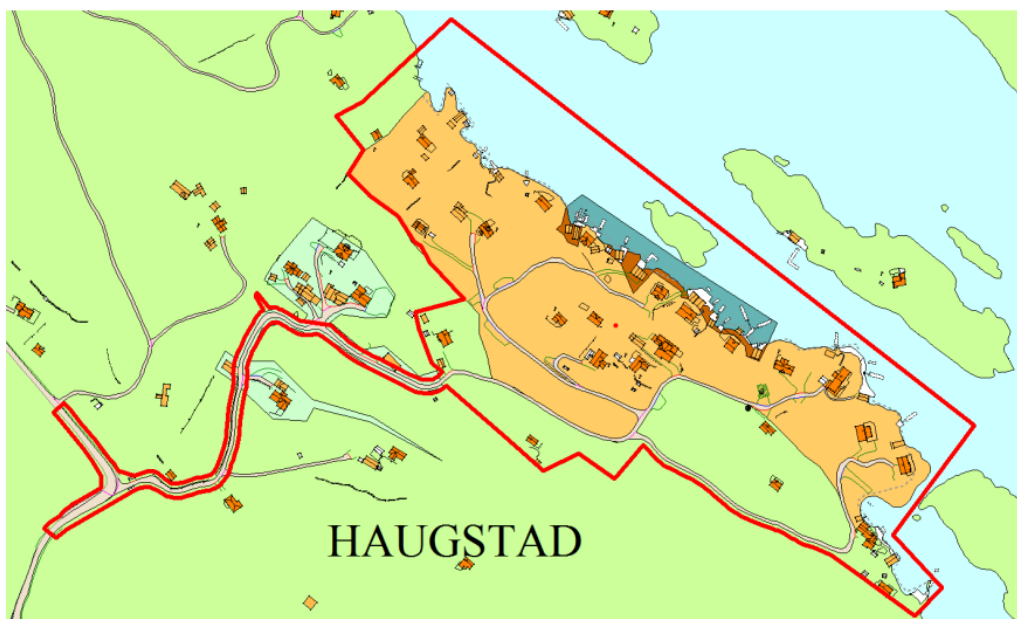
Saksgang

Saka gjeld avklaring av planinitiativ og eventuelt oppstart av planarbeid.

I 2019 hadde forslagsstillar for dette planinitiativet søkt om dispensasjon for legalisering av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, kaianlegg, flytebryggje og grillhytte i sak 031/2019. Det var i denne saka opplyst at fritidsbustaden har eit bruksareal (BRA) på ca. 196 m², vidare er det terrassar med eit samla BRA på ca. 40 m², ei grillhytte på ca. 8 m² og to parkeringsplassar på 36 m². Samla BRA for eigedommen vart i denne saka definert til å vere ca. 280 m².

Rådmannen i Radøy kommune konkluderte med at området bør regulerast, og at ein framtidig reguleringsplan vil setje rårer for kvar av dei etablerte tiltaka, og vil dermed vere styrande for kva som kan legaliserast. Dispensasjon for legalisering, som var søkt om, vart ikkje gjeven. Sjå vedlegg 4.

Forslagsstillar ønskjer difor å utarbeide ein detaljreguleringsplan, for eit fritidsbustadområde ved Haugstad i gamle Radøy kommune. Store delar av området er satt av til arealformålet fritidsbustader. Vidare er det satt av eit definert område langs delar av dette arealformålet til naust og småbåthamn.



Det vart halde eit oppstartsmøte i Radøy kommune, 10.12.2019. Saka bytta sakshandsamar ved kommunesamanslåinga i 2020, og det vart registrert at det ikkje låg ved eit planinitiativ i saken. Dette skal utarbeidast og sendast til kommunen, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1. Planinitiativ vart sendt inn i mai 2021. Administrasjonen bad om ei revidering av planinitiativet, og om å halde eit nytt oppstartsmøte. Grunngevinga for dette var at ein såg at referatet frå tidlegare oppstartsmøte som til dels mangelfullt, og at dette referatet ved nokre tema ikkje samsvarte med planinitiativet.

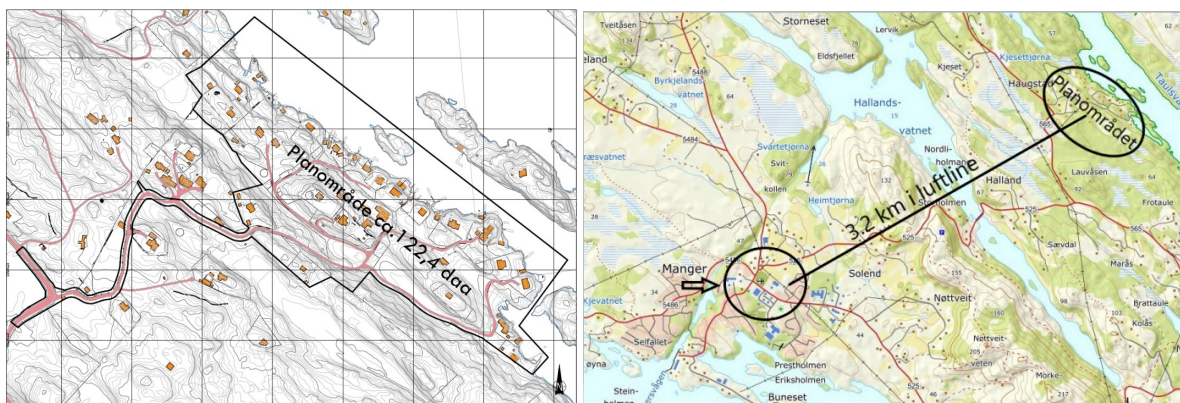
Det vart gjennomført nytt oppstartsmøte 29.11.2021.

I etterkant av dette oppstartsmøte var det einigheit om at planinitiativet trengte ei ny revidering for å tydeleggjere intensjonen og formålet med reguleringsplanarbeidet, og at det vidare skal takast opp til ei politisk avgjersle på om ein skal gå i gang med reguleringsplanarbeidet.

Nytt revidert planinitiativ vart sendt inn i januar 2023.

Bakgrunn

På vegne av forslagsstillar Henning Dahl fremjar Arkoconsult AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på gbnr. 464/32 mfl. Området ligg på Haugstad i tidlegare Radøy kommune, mellom Taulsvågen i nordaust og Hallandsvatnet i vest. Planområdet ligg like aust for Fylkesveg 565 Slettevegen, og i luftline er avstanden til Manger 3,2 kilometer i retning vest.



Føreslått plangrense.

Planområdets lokasjon ift. Manger.

Formålet med planarbeidet er å regulere eit eksisterande hytteområde, og å utarbeide ein reguleringsplan i tråd med eksisterande situasjon. Planinitiativet skriv òg at reguleringsarbeidet skal kunne gje råmer for vidare utvikling av området, og at det kan vere aktuelt å sjå på moglegheita for fortetting i delar av området.

Det vert skreive at ein sentral del av planarbeidet vil vere å søke ei løysing som i større grad vil gjere strandsona tilgjengeleg for fleire, og i tillegg sjå på ein mogleg forbetring av avkøyrseleien frå Slettevegen, Fv. 565.

Fleire tiltak er i strid med kommunedelplan for Radøy 2011-2023 (KDP-R), og nokon er oppført utan søknad. Dette gjeld både arealformål, byggegrense mot sjø og utnyttingsvolum for fritidsbustad. Planinitiativet legg difor fram at delar av formålet med reguleringsplanen er å gje løyve til å fortsette bruken av området slik det er i dag.

Avsnitt frå kapittel 4.1 i planinitiativet:

«Formålet med reguleringen er som nevnt legalisering av eksisterende tiltak, men det vil også være hensiktsmessig at man gjennom en reguleringsplan setter rammene for videre utvikling i området. Det vil også være aktuelt å vurdere fortetting av området som en del av planarbeidet.»

Krav til planprogram og konsekvensutredning

Det har vore gjennomført oppstartsmøte. Planinitiativet har gjort ei vurdering på om reguleringsplanen vil ha krav til planprogram og konsekvensutgreiing, og konkludert med at det i dette tilfellet ikkje føreligg slikt krav.

Særlege utfordringar

Punktvis først, og nærare utgreidd under Kommunedirektøren si vurdering.

1. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt føresegn på samla bruksareal for fritidsbustadar.
2. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt arealformål ved, og i, sjø. Samt byggegrense mot sjø.

Kommunedirektøren si vurdering

Det er ved tidlegare handsaming av søknad om dispensasjon, tilbake i 2019, skreve at rådmannen i Radøy kommune ser at området bør regulast. Og at ein eventuell framtidig reguleringsplan vil setje rårer for kvar av dei etablerte tiltaka, og vil dermed vere styrande for kva som kan legaliserast. Dette er kommunedirektøren i Alver kommune einig i.

Problematikken i denne saka, og grunngevinga for at dette vert tatt opp politisk er følgjande:

Etter gjennomgang av planinitiativ og oppstartsmøte, er hovudintensjonen bak reguleringsplanarbeidet tydelegare. Det er fleire intensjonar og formål med eit reguleringsplanarbeid for tiltakshavar her:

- Gje rårer for vidare utvikling av området, og sjå på moglegheit for fortetting.
- Sjå om ein kan finne ei løysing som i større grad vil gjere strandsona tilgjengeleg for fleire.
- Sjå på ein mogleg forbetring av avkøyrsele frå Slettevegen, Fv. 565.

Slik kommunedirektøren vurderer planinitiativet og oppstartsmøtet er derimot hovudintensjonen følgjande:

- Utarbeide ein reguleringsplan i tråd med eksisterande situasjon, og på denne måten, i seinare tid kunne søke om allereie oppførte tiltak.

For å kunne utføre hovudintensjonen i dette planinitiativet må difor reguleringsplanen regulere i strid med overordna plan. Dette både på arealformål, byggegrense mot sjø og BRA-storleik på fritidsbustad. Det er dette som er utheva som særlege utfordringar med dette planinitiativet.

1. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt føresegn på samla bruksareal for fritidsbustader.

I KDP-R føresegn 3.1.2 tredje setning står følgjande:

«Fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) på inn til 150 kvm og bygd areal (BYA) på inn til 170 kvm, inkludert 36 kvm parkering. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av BRA og BYA.»

Kommunedirektøren er ikkje negativ til å regulere Haugstad i tråd med overordna plan sitt føresegn for samla bruksareal. Det kan òg tenkast at det er moglege argument som tilseier at ein kan regulere for areal som i mindre grad kan gå over det KDP-R seier om mengde bruksareal. Kommunedirektøren kan derimot ikkje sjå at ein kan finne argument som skal kunne forsvare at ein regulerer for ei mengd bruksareal som er 85% høgare enn det kravet KDP-R set.

2. Tydeleg ønskje om å regulere i strid med KDP-R sitt arealformål ved, og i, sjø. Samt byggegrense mot sjø.

Vidare er det tiltak som er ført opp i strandsona, som tidlegare er forsøkt legalisert gjennom dispensasjon. Det er tydeleg i planinitiativet at det er eit mål med denne reguleringsplanen å regulere slik at allereie oppførte tiltak kan legaliserast i framtida.



Det er i KDP-R satt av eit område tiltenkt til småbåthamn (mørkeblått), og det er dermed gjort ei vurdering på kommuneplannivå kor småbåthamn skal sentraliserast og lokalisert. Kommunedirektøren vurderer at dette skal i størst mogleg grad vidareførast, og det er i oppstartsmøtet bedt om at ein gjer eit forsøk på å regulere eit felles anlegg innanfor arealformålet småbåthamn.

Ein ser i utklippet over at det allereie er oppført fleire flytebrygger innanfor formålet småbåthamn, og

plasseringa av arealformålet er i kommuneplanarbeidet gjennomtenkt med tanke på eksisterande situasjon. Kommunedirektøren vurderer at framtidige inngrep i sjø, av typen småbåthamn, kai eller flytebrygger, må komprimerast for å sikre at minst mogleg strandlinje vert berørt. Tiltaka knytt til sjøen, som vart omsøkt legalisert av forslagsstillar i 2019, ligg utanfor arealformålet småbåthamn.

Konklusjon:

Kommunedirektøren sår sterk tvil til om hovudintensjonen til planinitiativet er gjennomførbart i reguleringsplan. Å utarbeide ein detaljreguleringsplan, som i stor grad vil vere i strid med overordna plan er ikkje anbefalt, og kommunedirektøren tolkar det som at det er nettopp dette som er hovudintensjonen for planarbeidet.

Ein er negativ til føreslegne avvik frå overordna plan, og kan ikkje sjå kva argument som skal tale for at hovudintensjonen til dette planinitiativet skal kunne godkjennast i ein reguleringsplan. Det er uheldig å tilrå ein forslagsstillar planoppstart i ein sak som ikkje verkar å vere gjennomførbar, både frå administrasjonen si side, men òg (gjennom tidlegare erfaringar) frå andre offentlege instansar.

Kommunedirektøren rår ikkje til å starte opp planarbeid på bakgrunn av det planinitiativet som ligg til grunn. Hovudintensjonen er å utarbeide ein reguleringsplan i tråd med eksisterande situasjon, som i fleire tilfelle er i grov strid med KDP-R.

Ein er derimot positiv til planarbeid på Haugstad, men då i tråd med overordna plan sine føringar. Ein reguleringsplan vil ha positive verknadar for fritidsbustadområdet på Haugstad. Det vil kunne skape gode rårer for vidare utvikling av fritidsbustadtomter, og felles anlegg for småbåthamn. Vidare kan ein sjå på høve til å sikre ålmenta tilkomst til sjøen, og legge til rette for eit betre kryss til Slettevegen.

Vedlegg i saken:

17.04.2023	1. Revidert planinitiativ - 06.01.2023	1868464
17.04.2023	2. Referat_Oppstartsmøte_Haugstad_2021	1868465
19.01.2023	3. Referat_Oppstartsmøte_Haugstad_2019	1868466
19.01.2023	4. Byggesak gbnr 46432 Haugstad - fritidsbustad	1868467

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312022003,
Plannavn-Sauvågen,
Kommnr-4631, GBNR-
203/46, FA-L13,
GBNR-203/1

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

13.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
058/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023
	Alver kommunestyre	

2 gongs handsaming - Detaljreguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 46312022003

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl. PlanID 4631 2022 003, som vist på plankart sist datert 28.10.2022 og med føresegner av revisjonsdato 17.3.2023. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovas § 12–12.»

Bakgrunn

På oppdrag frå Arilds Port AS legg ABO plan & arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Sauvågen næring og småbåthamn. Planområdet er på omlag 19 daa, og er lokalisert ca. 8 km nordaust for Knarvik. Hovudformålet med planen er utviding av næringsareal ved utfylling i sjø og etablering av småbåthamn for 20 båtar. I tillegg skal det etablerast 2 naust. Arilds Port AS utføra arbeid innan gjerdemontasje og portar. Bedrifta treng meir oppstillingsplass for plassering av containerar. Planen opnar ikkje opp for at det kan byggast nye næringsbygg.

Kort om planforslaget

Overordna plan for staden er kommunedelplan for Lindås 2019-2031. Område er i KDP sett av til næring, LNFR og småbåthamn. Planen ligg delvis under omsynssone for ras- og skredfare og omsynssone for friluftsliv. Område i sin heilheit ligg under omsynssone for ny E39. Ved varsel om oppstart uttalte SVV at planarbeidet ikkje kjem i konflikt med planer for E39. Planen grensar til eldre vedteken reguleringsplan for Sauvågen naustmiljø. Det er ingen andre planer under arbeid i område. Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, sjå vedlegg 3 på side 5-6 for vurdering. Utnyttingsgraden i næringsområde er sett til 42 % og byggehøgda er satt til kote 10. Dette går fram av plankartet og føresegn 3.2.3 d). Næringsbygget har eit golvplan på om lag 1300 m² og er ca. 7 meter høgt. For næring, naust og småbåthamn vert det då krav om at det skal minimum opparbeidast 21 parkeringsplassar for bil. 5 % skal vera sett av til HC-parkering og det skal vera 2 sykkelparkingsplassar. Føresegn 2.12 sikra at utandørs areal skal vera universelt utforma. Det skal vera universell tilkomst til parkeringsplass, næringsbygg, naust med kaifront og småbåthamn. Område som skal fyllast ut i sjø er på om lag 0,7 daa. LNF areal som vert endra til næring er ca. 0,8 daa, totalt er det ca. 1,5 daa som vert endra til næringsformål. Tilkomst til område er via E39 Osterfjordvegen og vidare inn på fylkesveg og deretter inn på kommunal veg Sauvågen (KV1218). På side 30-32 i planskildringa er veganlegget knytt til område blitt klassifisert og det er ikkje funna avvik frå SVV sine handbøker til utforming i høve planlagd bruk.

20 års framskriving av ÅDT viser ikkje behov for utbetring av veganlegget. Forslagsstillar skriv under kapitel 7.13 at gjennomføring av plan ikkje vill medføre kommunen nokre kostnader.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen (nr.3).

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 7.12.2022, som sak 150/22. APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, på vilkår om at det fram mot 2 ghs måtte utformast eit føresegn som sikra at det opparbeidast vegetasjonsskjerm i tråd med KDP krav 3.1.5 b), der det plantast stadeigne buskar og trær langs front fylling og langs kommunal veg for å dempa innsyn mot næringsområde. Tiltaket må og teiknast inn i illustrasjonsplan. Vilkåret er innfridd.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 12.12.2022 – 30.1.2023. Det kom 1 merknad til planforslaget frå ein privat grunneigarar medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Kommunedirektøren støtta oppunder plankonsulent sine kommentarar slik det står ført ved merknadsskjema under vedlegg 7. Alle uttalar og merknad ligg i sin heilheit vedlagt saka under vedlegg 8.

Vurdering

Kommunedirektøren viser i hovudsak til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen (nr.9). Plankonsulent har svart ut alle uttalar og merknad frå offentlig ettersyn i vedlagt merknadsskjema (nr.7). Kommunedirektøren stetta plankonsulent sine vurderingar.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggst til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit som kan råke naturmangfaldet.

Nml. § 8 Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. *«Det er ikkje gjort nye undersøkingar knytt til naturmangfald i samband med reguleringsplanen, men området er kartlagt for naturtypar og vilt i samband Kartlegging av Viltet i Lindås (Lindås kommune og Fylkesmannen i Hordaland, 2015) og Kartlegging og verdsetting av naturtypar i Lindås (Lindås kommune og Fylkesmannen i Hordaland, 2004). Området er sjekka opp mot Miljødirektoratets sine databasar Naturbase og Artsdatabanken. Føreliggande materiale i offentlege tilgjengelege kjelder tilseier at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for å vurdere planforslaget opp mot lova. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert godt nok i forhold til tiltakets karakter og det føreligg ikkje ein risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet, som følgje av tiltak innanfor planområdet.».* (vedlegg 6 s.11).

Kommunedirektøren stetta plankonsulent sin vurdering. For nærare informasjon om kva artar som er registrert i Sauvågen og kringliggande område sjå vedlegg 6.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande. Plankonsulent har vurdert at planområdet ligg lett tilgjengeleg, og det er i delar av området allereie utført tiltak. Registreringar i databasar utgjer tilfredsstillande kunnskap om dei generelle verdiane knytt til naturmangfald i planområdet. Føre-var-prinsippet vert med dette tillagt lite vekt. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

Kommunedirektøren stettar plankonsulent sine vurderingar knytt til nml. § 10 og vurderer at den samla belastninga på økosystema er akseptable med dei avbøtande tiltaka som er sikra i plan. For å redusere moglegheita for utslepp i sjø sikra føreseigna at større vedlikehald av båtar skal skje på land og at det i samband med søknad til oppføring av småbåtanlegg sendast inn ein miljøplan med tiltak for å hindra ureining. Vidare sikra planen at det må etablerast oljeutskillar. Statsforvaltaren i Vestland er mynde for utsleppsløyve til næringsområde, der dei i tillegg til føringar i plan gir ofte eigne vilkår for kva utslepp som er lov.

Utanfor planområde er det i nasjonale og lokale databasar registrert fleire fugleartar ein skal ta særskild omsyn til. Planen sikra med omsynssone i kart og ved føresegnar at det ikkje er lov med støyande anleggsarbeid i hekketida til makrellterne og fiskemåke, frå mai til juli.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

«Naturmangfaldlovas § 11 pålegg tiltakshavar å bære kostnadane ved miljøforringelse. Det er tiltakshavar som dekker eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skadar på naturmangfaldet. Kostnader som tiltakshavar kan kome til å måtte dekke, for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.*
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.*
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.*
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gjeve pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerer skadane på naturmangfaldet.*

Tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket valdar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter.» (Vedlegg 6, s. 11).

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

«I lovas § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal veljast teknikkar, driftsmetodar og lokalisering som gjev det beste samfunnsmessige resultatet, der omsyn til naturmangfaldet er ein viktig faktor. Anleggsfasen bør utførast så skånsamt og miljøvennleg som mogleg.» (Vedlegg 6, s. 11).

Kommunedirektøren vurderer at detaljplanen sin utforming sikrer at naturverdiar innanfor planområde og ved influensområde vert ved gjennomføring av plan tilfredsstillande ivareteken.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5. Kommunedirektøren vurderer, med grunnlag i ROS-analyse, naturmangfoldrapporten og vurderingar i saksframlegga, at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot nemnde forvaltningsmål.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg. Tiltakshavar skal kosta utbetringar ved avkøyrsløp til område frå kommunal veg.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet med utviding av næringsområde og etablering av småbåthamn. Forslaget til detaljregulering vurderast å vere tilfredsstillande utforma og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

17.04.2023	1.Plankart_28.10.2022	1905506
17.04.2023	2.Føresegner_17.3.2023	1905507
17.04.2023	3.Planomtale_7.3.2023	1905508
17.04.2023	4.ROS-analyse_17.3.2023	1905509
17.04.2023	5.Illustrasjonsplan_9.3.2023	1905510
17.04.2023	6.Vurdering naturmangfald_20.10.2022	1905511
17.04.2023	7.Merknadsskjema	1905512
17.04.2023	8.Uttaler oppstart og offentlig ettersyn	1905513
17.04.2023	9.Saksframlegg 1 ghs m vedtak_7.12.2022	1905514

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-46312020004,
Plannavn-Ytre
Eidsnes, Komnr-4631,
GBNR-215/2, FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

03.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
059/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023
	Alver kommunestyre	

Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. PlanID 46312020004 - 3. gongs handsaming

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl., PlanID 46312020004, som vist på plankart sist datert 24.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 24.03.2023.

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

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Egil Magnar Eidsnes legg ABO Plan & Arkitektur fram forslag til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. Planområdet er på om lag 6.8 daa og ligg mellom Knarvik og Ostereidet, jamfør kartutsnitt under. Avstanden til Ostereidet er 7 km, som er næraste senter med sørvistilbod.



Figur 1: Oversiktskart

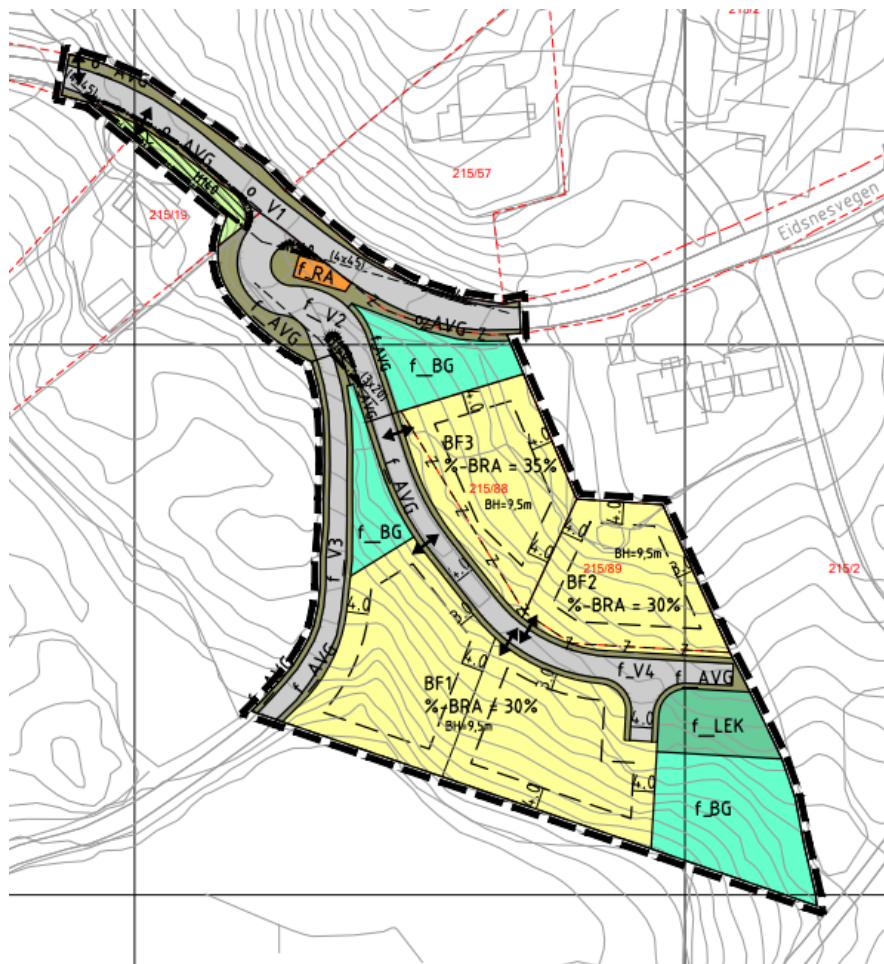
Figur 2: Kartutsnitt med omtrentleg plassering av område

Dette området er i overordna plan, kommunedelplan for Lindås 2019-2031 (KDP-L), regulert til LNF, med

omsynssone H510 – hensyn landbruk. Planområdet inngår i eit jordbrukslandskap. Omkringliggende bustadar er for det meste einebustader og gardar med grøntareal/landbruksareal rundt. Innanfor planområdet er det ein einebustad som er ferdig utbygd.

Kort om planforslaget

Planforslagets hovudformål er bustad. Reguleringsplanen legg til rette for 4 einebustader (BF). Vidare er delar av planområdet regulert til samferdselsføremål; veg, annan veggrunn – grøntareal og blågrønstruktur, samt ein leikeplass. Einebustad i BF3 er allereie bygd.



Figur 3: Plankart

BF1 og BF2 har ein utnyttingsgrad på 30% BRA. BF3 har ein utnyttingsgrad på 35% BRA. Byggjehøgda er satt til 9.5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Vidare er uteopphaldsareal på 200 m² for kvar tomt sikra i føresegn. I same føresegn er ein leikeplass på 25 m² x 4 tomter sikra. Planområdet vil verte bilbasert. Tilkomsten er sikra ved avkøyrsl frå Fv. 5456. Utbetring av avkøyrsla er sikra ferdig opparbeidd før løyve til igangsetjing av byggearbeid i føresegn 5.2.3.

Det er ikkje lagt opp til noko vesentleg tilrettelegging for mjuke trafikantar. Parkeringsdekning på 2 parkeringsplassar pr. bueining er sikra i føresegna.

VA-rammeplan er utarbeidd av konsulent og gjennomgått av kommunen. Det er sett krav til godkjent plan for massehandtering før igangsetjing av byggearbeid i føresegn 5.2.1.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. og 2. gongs handsaming i APM, som ligg vedlagt saka.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM) 01.09.2021, som sak 128/21.

APM vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningslova §12-11, samtidig som utvalet satt fleire vilkår til planen, som skulle rettast opp før planen vart lagt ut på offentleg ettersyn:

1. Tilrettelegging med leikeapparat for f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn. 10 meter breidde på f_BLK må sikrast i planframlegget sine føresegn, samt vere innarbeidd i plankartet.
2. Kvalitet- og funksjonskrav for private uteopphaldsareal må sikrast i planframlegget sine føresegn.
3. Massehandteringsplan må sikrast i planframlegget sine føresegn.
4. I planframlegget sine føresegn må ein sikre at minimum 50% av einingane, (i dette tilfellet 3 einingar) vert utarbeidd med universell tilgjengelighet. Kva einingar dette gjeld må definierast i planframlegget sine føresegn.
5. Oppfølginga av temaet radon i ROS-analyse må sikrast i planframlegget sine føresegn.
6. Konsekvensutgreiinga må reviderast i samsvar med avsnitt «oppsummering konsekvensutgreiing» i dette saksframlegget.
7. Rekkjefølgjekrav i kommunedelplan for Lindås 2019-2031, punkt 2.5.1 må inkorporerast i planframlegget sine føresegn.
8. Innhald i vilkår 1 – 7 må vere sendt til kommunen for godkjenning innan 01.03.2022. Om satt tidsfrist ikkje vert oppretthaldt, vil plansaka bli avslutta utan vidare kommunal sakshandsaming.

Planforslaget vart revidert og siste dokument vart innsendt 01.11.2021, der vilkåra var oppfylt. Saka var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 02.11.2021 – 15.12.2021. Det kom 0 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 10 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene er samanstilt og kommentert/vurdert i vedlegg 7.

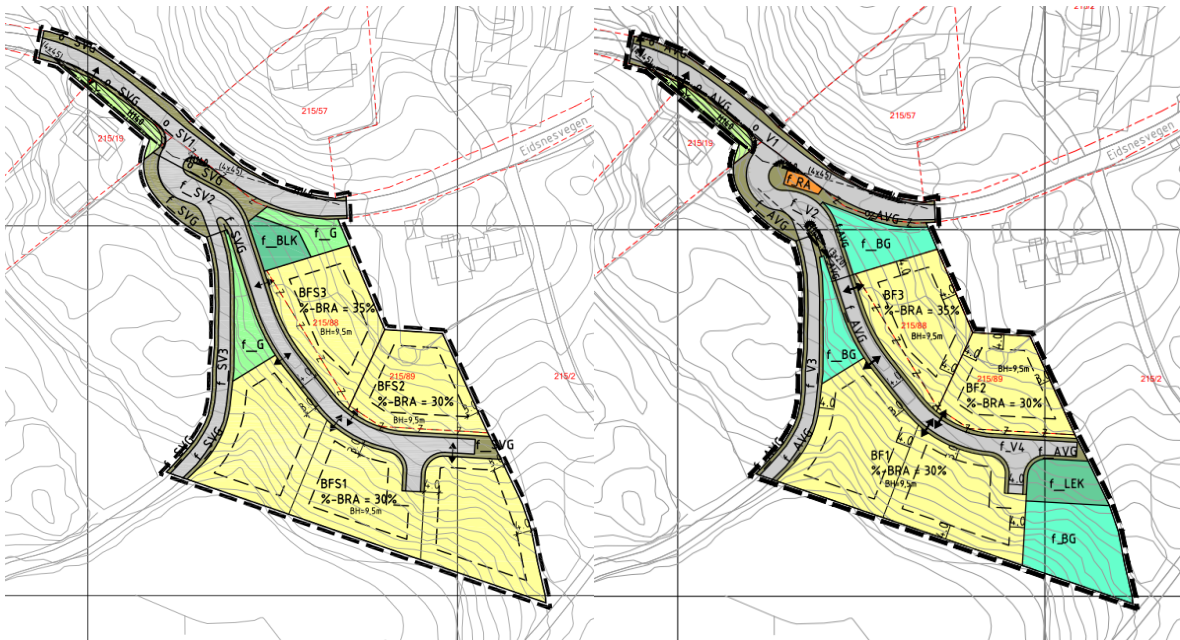
Planprosess etter offentleg ettersyn og høyring

1 av desse 10 merknadane var motsegn frå Statsforvaltaren. Det vart halde dialogmøte 18.01.2022, der det ikkje vart semje om planframlegget. 07.04.2022, i sak 037/22 vedtok Alver kommunestyre å ikkje ta motsegnet til Statsforvaltaren til følge, og valde å utsette endeleg handsaming av detaljreguleringsplanen for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. til etter det var halde meklingsmøte.

Mekling vart halde digitalt på teams 30.09.2022. Det vart semje om å redusere talet på bustader i felt BFS1 (no BF1), frå tre til to, og å redusere planområdet tilsvarande. Det vart ikkje tatt stilling til kor og korleis desse to bustadtomtene skulle vere, men viste til at omsyn til landbruksinteressene måtte ivaretakast. Sjå referat frå mekling, i vedlegg 9, side 13 og 14.

Etter gjennomført mekling vart det halde merknadsmøte mellom plankonsulent og administrasjon ved Alver kommune. Endringar i planforslaget, som det var einigheit om i mekling måtte utarbeidast, samt endringar knytt til avkøyrsl, renovasjon og manglande avkøyrslspiler.

Revidert planframlegg vart sendt på begrensa høyring til Statsforvaltaren i perioden 17.02.2023 – 10.03.2023. 17.03.2023 vart motsegnet trekt, og detaljreguleringsplanen var dermed klar for å gå vidare. Mindre justeringar i planframlegget måtte gjennomførast, og endeleg innsending til vedtak var 24.03.2023.



Figur 4: Plankart ved offentlig ettersyn

Figur 5: Plankart til vedtak

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentlig ettersyn og høyring kom det til saman 10 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Grunna storleik på merknadsskjemaet har ein valt å legge merknadsskjemaet, kommentert av kommunedirektøren, som vedlegg 7 i denne saka.

Konsekvensutgreiing

I følge lov og forskrift skal konsekvensutgreiinga inngå som ein integrert del av reguleringsplanarbeidet og skal vere ein del av avgjerdsgrunnlaget for planen. Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å gjere klart om planar og tiltak kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Følgjande fagtema er utgreia jf. vedteke planprogram:

- Naturressursar
- Naturmangfald
- Landskap og kulturmiljø
- Bustad, areal og transport

Viser til vedlegg 6, Konsekvensutgreiing for detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes.

Landskap og kulturmiljø:

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Reguleringsplanen må sikre god tilpassing av bygningar og veg. Ein burde so langt som råd prøve å ta vare på stadeigen vegetasjon.

Føreslegne avbøtande tiltak er sikra i reguleringsplanen:

Føresegn 2.1.4 sikrar at alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Vidare skal stadeigen vegetasjon so langt som råd er takast vare på.

Føresegn 2.1.5 sikrar at fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.

Naturressursar:

Avbøtande tiltak som er føreslått:

Jorda innanfor planområdet er skrin. I samband med utbygging av området kan landbruksjord frå areala

nyttast til revegetering innanfor planområdet.

Føreslegne avbøtande tiltak er sikra i reguleringsplanen:

Føresegn 5.2.1: For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.

Naturmangfald:

For temaet naturmangfald er konsekvensen vurdert til noko miljøskade (-).

Tiltaket omfattar i all hovudsak arealbeslag innanfor planområdet. Plankonsulent vurderer det til at det er lite som kan avbøte dei negative verknadane som følgje av arealbeslag.

Bustad, areal og transport:

For dette temaet er konsekvensen vurdert til ingen endring (0).

Det er ikkje behov for avbøtande tiltak.

Konsekvensutgreiing oppsummert:

Planarbeidet har gjennomført ei grundig vurdering av konsekvensane dette planforslaget vil føre til. For temaa landskap og miljø, og naturressursar er det føreslått avbøtande tiltak. For naturmangfald er det vurdert at det ikkje kan gjerast noko avbøtande tiltak, då ein må ta arealbeslag for å kunne nytte arealet til bustad. Arealet som vert beslaglagt er vurdert til å ha noko verdi.

Vidare er konsekvensen for temaet bustad, areal og transport vurdert til ingen endring. Det kom derimot motsegn frå Statsforvaltaren, forankra i mellom anna *Statlege planretningslinjer for bustad-, areal- og transportplanlegging*. Som tidlegare nemnt, vart det etter mekling med Statsforvaltaren gjort revideringar av planforslaget, og motsegnet er no trekt.

Kommunedirektøren vurderer at framlegg til detaljreguleringsplan inneheld tilfredsstillande avbøtande tiltak knytt opp mot utgreia tema og innkomne innspel.

Barn og unge sine interesser

Innanfor planområdet er det satt av ein lokalitet for leik. Dette vil vere det einaste tilrettelagte arealet for leik i nærområdet. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå sett til under 55 dBA for leikeområdet i planen sine føresegner. Føresegna sikra òg storleik, plassering mtp. sol og sjenerande vind og liknande, utforming med helling og breidde og utstyr som godkjente sitjegrupper og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ eller sklie.

Vidare er Eidsnes eit spreiddbygd område, som har naturgjevne forutsetningar for leik og aktivitet då det er kort veg til sjø og skog. Frå planområdet er det 6,4 km til nærmaste barnehage og 1,9 km til nærmaste barneskule. Det er diverre ikkje etablert eit tilbod for mjuke trafikantar i området, men nærmaste busstopp ligg ca. 50 meter frå planområdet. Gjennomføring av planen vil ikkje svekke barn og unge sine interesser i området.

Naturmangfald

Naturmangfaldslova (nml.) § 7 krev at prinsippa ved §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit som kan råke naturmangfaldet. Plankonsulent har gjennomført ei vurdering av naturmangfaldslova §§ 8-12, i kapittel 10.6 i planomtalen. Vidare er det i dette planarbeidet gjennomført ei konsekvensutgreiing på temaet naturmangfald.

Nml. § 8 – Kunnskapsgrunnlaget.

I følgje nml. § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlag stå i rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. I dette arbeidet har plankonsulent nytta seg av eksisterande kunnskap, og føretatt søk i databasar (naturbasen til miljødirektoratet og artsdatabanken) som held rede på artars bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand. Vidare har plankonsulent gjort eigne synfaringar i området. Det føreligg òg eksisterande informasjon om naturmangfaldet i samband med kartlegging av «forskriftseiker» i Lindås kommune på oppdrag frå Fylkesmannen i Hordaland (Steinsvåg 2017) og i rapporten «Kartlegging av viktige viltområde og status viltartane» frå 2015. Plankonsulent har vurdert at det føreligg tilstrekkeleg kunnskap om naturmiljøet innafor planområdet i databasen som er vurdert, og kommunedirektøren fell på same vurdering.

Nml. § 9 – Føre-var-prinsippet.

Dette prinsippet omhandlar at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet, om

det ikkje føreligg tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar den kan ha for naturmiljøet. Etter vurderinga i nml. § 8, ser kommunedirektøren på kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillande, og det er heller ikkje registrert mangfald av natur eller artar innafør planområdet. Plankonsulent vurderer at det ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur. Kommunedirektøren stettar denne vurderinga.

Nml. § 10 – Økosystemtilnærming og samla belastning.

Plankonsulent viser til at etablering av eit nytt bustadområde vil føre til vidare arealbeslag i området, og dermed auke den samla belastninga på økosystemet noko. All utbygging av bustad eller næring på til dels urørt natur vil auke den samla belastninga på økosystemet. Her er derimot to av fire tomter allereie godkjent frådelt, og ein av dei fire tomtene er utbygd. Vidare er plasseringa av desse bustadane i nærleiken til ein fylkesveg og andre bustader. Kommunedirektøren vurderer at planlagt bruk av området ikkje vil medføre særleg anna belastning på økosystemet enn eksisterande bebyggelse, og at gjennomføring av planen vil i liten grad påverke influensområdet i forhold til dagens situasjon.

Nml. § 11 – Kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshavar.

Planlagt utbygging er ikkje vurdert til å ville føre til miljøforringelse. Ved eventuell miljøforringelse skal tiltakshavar dekke kostnadane ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket volder, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltakets og skadens karakter.

Nml. § 12 – Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

Plankonsulent vurderer at gjeldande lovverk, kommunal kontroll og tiltakshavars interne kvalitetssystem skal sikre ei forsvarleg gjennomføring av tiltaket knytt til miljøforsvarlege teknikkar og metodar.

Kommunedirektøren vurderer at prosjektet ikkje er av ein storleik som krev teknikkar og driftsmetodar utover det som er vanleg for eit bustadprosjekt. Planføresegna sikra at ein massehandteringsplan skal vere godkjent før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Vidare ser ikkje kommunedirektøren at det er store nok negative følgjer for dette prosjektet på naturmangfald, som tilseier at det er naudsynt å vurdere alternative lokasjonar.

Etter ei fullstendig vurdering av Nml. §§ 8-12 vurderer kommunedirektøren at det ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak.

Nml. §§ 4 og 5 – Forvaltningsmål.

Vidare er det sett forvaltningsmål for naturtypar, økosystem og artar i nml. §§ 4 og 5. Kommunedirektøren vurderer, med grunnlag i planomtalen kapittel 10.6, konsekvensutgreiinga på naturmangfald og vurderinga i dette saksframlegget, at gjennomføring av føreslått reguleringsplan ikkje vil stride mot forvaltningsmåla §§ 4 og 5 i nml.

Økonomi

Planforslaget vil ikkje utløyse behov for utbetring av kommunaltekniske anlegg.

Fv. 5456, Eidsnesvegen, er per dags dato vurdert som særleg farleg/vanskeleg skuleveg, og vil ha denne vurderinga fram til forbetringstiltak knytt til brua over Eidsnesstraumen er gjennomført. Forbetringstiltaka er å utvide brua og sikre med rekkverk. Grunna særleg farleg/vanskeleg skuleveg vil barn som busett seg i området ha krav på skuleskyss. Denne skuleskyssen vil kommunen stå økonomisk ansvarleg for.

Konklusjon

Me sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes gbnr. 215/2 mfl. vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

17.04.2023	1. Reguleringsplan 24.03.2023	1906702
17.04.2023	2. Reguleringsføresegner 24.03.2023	1906703
17.04.2023	3. Planomtale Ytre_Eidsnes datert 24.03.2023	1906704
17.04.2023	4. Illustrasjonsplan 24.03.2023	1906705
17.04.2023	5. ROS-analyse	1906706
17.04.2023	6. Konsekvensutgreiing for detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes	1906707
17.04.2023	7. Merknadsskjema kommentert 28.03.2023	1906708

17.04.2023	8. Merknadsskjema offentlig ettersyn og mekling Statsforvaltar 24.03.2023	1906709
17.04.2023	9. Merknader samla 13.02.2023	1906710
17.04.2023	10. Snitt	1906711
17.04.2023	11. Sol-Skygge Ytre Eidsnes	1906712
17.04.2023	12. Sporinskurver	1906713
17.04.2023	13. C-002 med sporingskurver	1906714
17.04.2023	14. VA-rammeplan samlet	1906715
03.04.2023	15. Trekking av motsegn - Ytre Eidsnes - Revidert planframlegg etter mekling	1906716
17.04.2023	16. Til dialogmøte med Statsforvaltaren jan 2022	1906717
03.04.2023	17. Planprogram 19.02.2021	1906718
03.04.2023	18. Uttalar til planoppstart og planprogram Ytre Eidsnes samanstilt	1906719
03.04.2023	19. Merknadsskjema planoppstart	1906720
03.04.2023	20. Planinitiativ 12.05.2020	1906721
03.04.2023	21. Avvisning av planinitiativ Ytre Eidsnes gbnr 215_2_02.07.2020	1906722
03.04.2023	22. Saksframlegg - Planinitiativ til avklaring - Ytre Eidsnes_17.09.2020	1906723
03.04.2023	23. Saksframlegg - Fastsetting planprogram	1906724
03.04.2023	24. Saksframlegg - 1. gongs handsaming	1906725
03.04.2023	25. Saksframlegg - 2. gongs handsaming	1906726
03.04.2023	26. Bestilling av meklingsmøte_Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes	1906727

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-1263201904,
Plannavn-
Kvassnesbakken,
Kommnr-4631, FA-L13,
HistSak-20/2403

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

10.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
060/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr. 188/701 m.fl. PlanID 1263-201904 - 2. gongshandsaming

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m.fl., Planid. 1263-201904, som vist på plankart sist datert 08.03.2023 og med føresegner av revisjonsdato 31.03.2023.

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

Saksopplysningar

Bakgrunn:

På oppdrag frå Erstad & Lekven Utbygging AS legg Holon arkitekter AS fram forslag til detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken, gbnr 188/701 m. fl. Planområdet er på om lag 3,5 daa og omfattar området avsett til BBB2 i områdeplan for Knarvik sentrum. Planområdet ligg langs den kommunale vegen Kvassnesvegen, sør for E39 i Knarvik, sjå kartutsnitt under.



Oversiktskart.



Føremålet med planen er å utvikle området BBB2 i områdeplanen for Knarvik sentrum til blokkbusetnad i form av «terrasserte bygg» med tilhøyrande funksjonar og infrastruktur. Det er planlagt for oppføring av 31 bueiningar, med parkeringsanlegg under bakken. Felles uteområde er planlagt som eit stort tun i sørvest og på takterrasse i vest.

Kort om planforslaget:

Planforslaget legg til rette for terrassert blokkbustad, der etasjetal varierer frå 2-5 etasjar. Det er variasjon i størrelsen på einingane, der planskildringa beskriv eit skisseprosjekt som tar utgangspunkt i tre einingar under

50 m², elleve mellom 50 og 80 m², og 17 einingar som er større enn 80 m².

Byggjehøgde og utnyttingsgrad går fram av plankartet, der utnyttingsgraden er satt til 200% BRA for BB området. Byggjehøgde varierer frå kote +30 moh på gesims i vest til kote +37,5/40,0 moh på gesims i nordvest. Maksimal byggjehøgde blir satt frå gjennomsnittleg planert terreng, og er fastsett i føresegn pkt. 4.1.1 f.

Privat uteopphaldsareal er satt til 7 m² for kvar eining, og minimum 25 m² til felles. I reguleringsføresegn pkt. 4.1.3 bokstav c og rekkefølgebestemmelse pkt. 6.4 bokstav a er det sikra at det blir opparbeidd ein leikeplass på 150 m² i UTE2 som blir utstyrt med ulike leikeapparat. UTE områda legg opp til ein ute bruk for alle aldersgrupper med møtepunkt og grønt preg.

Planen viser omsynssone for gul støysone (H220) i vest. Det er gjort ein støyvurdering for planområde med dato 30.6.2020. Reguleringsføresegn § 3.8.4 følgjer opp vurderinga, og sikrar at denne blir oppdatert i samsvar med ein kvar tid gjeldande støyforskrift. Plassering av eventuelle støyskjermar skal visast i utomhusplan, jf. Reguleringsplanføresegn 3.8.3 bokstav a.

Planområdet får køyretilkomst via Osterfjordvegen E39 med avkøyrsløp i rundkøyring til den kommunale vegen Bruvegen. Eller frå E39 med avkøyring via T-kryss til den kommunale vegen Kvassnesvegen. Desse vegane har to køyrefelt.

Planområdet har regulert avkøyring i sørvest med innkøyring til parkeringskjellar (vist med avkøyringspil i plankartet). Hente stad for renovasjonsbil er lagt langs Kvassnesvegen i nord, med snuareal for renovasjonsbil som vist i utsnitt under og planskildring s. 44.



Planforslaget regulerer inn fortau på 2,5 m langs heile plangrensa, som gir området eit samanhengande tilbod for mjuke trafikantar. Det er satt av areal til annan veggrunn med breidde på 0,5 m. Avkøyrsløp til parkeringskjellaren kryssar fortauet, og blir utforma med nedsenka kantstein. I områdeplanen er det krav om 1,2 parkeringsplassar pr. 100 m² BRA, detaljplanen har lagt opp til 41 parkeringsplassar som vil vera litt over kravet som er satt i områdeplanen. Det er fordi det til 2. gongshandsaming vart satt vilkår om at det skulle setjast av 3 plasser til bruk for gjesteparkering for detaljplanen. Reguleringsføresegn 4.2.7 b sikrar gjesteparkeringa.

Øvrig parkering er sikra i planen sine føresegn § 4.2.7. Det er lagt ein illustrasjonsplan som viser antall parkeringsplassar i parkeringskjellar.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planskildringa, VEDLEGG 4, og saksframstilling til 1. gongshandsaming, VEDLEGG 24.

Sakshistorikk:

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for areal, plan og miljø (APM).

09.12.2021, som sak 174/21. I medhald av Plan- og bygningslova § 12-11 vedtok APM å leggje planforslaget ut til offentlig ettersyn med slikt vedtak før innsending av planforslaget til 2. gongshandsaming:

«APM- 174/21 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:

Detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken gbnr. 188, bnr. 701 mfl. Planid. 1263 201904, vist på plankart sist datert 22.11.21, med tilhøyrande føresegn datert 25.11.21.

Før innsending av planframlegg til 2. gongshandsaming skal:

Parkeringsarealet takast ut av arealutrekninga, og %BRA redigerast etter dette. Det må også tas inn ei føresegn om at parkeringsareal under bakken ikkje skal reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.

Føresegn som sikrar at 3 parkeringsplassar blir merka gjesteparkeringar til planområdet.

Nokre mindre justeringar knytt til rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene, som sikrar vidareføring av områdeplanen sine rekkefølgekrav».

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 10.12.2021 – 14.02.2022. Det kom 2 merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 8 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene blir gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det til saman 10 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er Kommunedirektøren si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar:

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Kommunedirektøren si vurdering
Private merknader: Sameiet Knarvikparken B5, Kvassnesvegen 57, 09.02.22, 1. Spesielt i byggeperioden vil det bli økt trafikk og parkering i et allerede altfor sterkt presset trafikkområde. Det bør ikke være parkering i bakken mellom Knarvikparken B5 og XL-Bygg. Vi anmoder om at arbeiderne på nybygget parkerer privatbiler på parkeringsplassen mellom KIM og Kvassnesstemma. 2. Tomtegrensen mellom Knarvikparken B5, gbnr 188/757, og den nye byggeplassen må justeres etter reguleringsplanen/tinglyst oppmåling/målebrev. 3. Krever oppsatt måleutstyr som måler sprengkraften, slik at den ikke overstiger lovlig nivå, samt fotografering av vinduer, tak og murer før og etter utskyting av tomten. 4. Ønsker støyskjerming og skjerming mot svevestøv når det bores og graves på byggetomten. Forutsetter at vegger og vinduer mot byggeplassen blir vasket når arbeidet er fullført av utbygger. 5. Ein umiddelbar kommentar er at det	 1. Det forutsettes at all parkering i byggefasen skjer på tillatte parkeringsplasser. Det er og lagt inn føresegn om at plan for varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for fasar med støyande bygge- og anleggsarbeid skal vera godkjent før igangsetting. 2. Kommunen har tidligere opplyst at grensene har god kvalitet. 3. Merknaden er knyttet til aktivitet i anleggsfasen. Tiltakshaver opplyser om at det settes opp rystelsesmåler i sprengningsfasen. 4. Arbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende regelverk og vil håndteres i byggesak. Det er rutiner på dette. Naboer vil i	 Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar.

vert opplyst at bygget er planlagt utan gjesteplassar. Dette strir mot vilkår i føresegnene til reguleringsplanen for Knarvik terrasse og i gjeldande parkeringsforskrifter for bustader i kommuneplanen. Det er lite/ikkje offentlege parkeringsplassar, og gjesteparkering langs kommunale og private vegar vil difor skapa trafikale problem og vanskar for snøbrøyting/anna vegarbeid, samt skapa siktproblem når folk/barn skal kryssa gater og vegar. Det vil også auka trykket på private parkeringsområde. 6. Det må også tas hensyn til at eksos fra garasjen i Kvassnesbakken, gbnr 188/701, bør føres ut mot nordsiden av bygget.	forbindelse med byggesak få nabovarsel. I den forbindelse gis naboer anledning til å gi innspill konkret til byggesaken. 5. Antall parkeringsplasser er i tråd med kravene til kommunen. I vedtaket fra 1. gangs høring lå det i tillegg krav om at tre av parkeringsplassene skal benyttes som gjesteparkering – dette er no sikra i føresegnene. Føresegner for Knarvik Terrasse er ikke gjeldende for Kvassnesbakken. Det er laga ein illustrasjon av parkeringskjelleren lagt ved planforslaget. 6. Dette er i utgangspunktet ikke et tema i reguleringsplan. Avtrekket skal planlegges slik at eksos ikke blåser inn på naboer. Vil bli planlagt i samsvar med TEK17. Delvis tatt til følge.	
Sameiet Knarvik Terrasse, 27.12.21 (spørsmål, ikkje merknad), 1. Sameiet har i forbindelse med offentlig ettersyn noen spørsmål som de ønsket besvart før merknadsfristen: Blir det anledning til å komme med merknader også ved 2. gangs behandling? 2. Peker på at illustrasjonsplanen viser hage der hvor det foreslås regulert gatetun. Skal illustrasjonsplanen oppdateres slik at den samsvarer med reguleringsplanen? 3. Viser til vedtak om gjesteparkering. Hvorfor er ikke bestemmelsene om gjesteparkering allerede tatt inn i reguleringsplanen? Er dette et eksakt krav eller et minimumskrav? 4. Skal gjesteplassene avsettes i garasjeanlegget? 5. Hvordan sikres at krav om gjesteparkering blir oppfylt etter at bygget er ferdigstilt? 6. Viser til illustrasjon av parkeringskjeller, og at denne er i strid med minimumskrav (fastlagt i rettspraksis ved dom).	1. Etter offentlig ettersyn er planforslaget noe endret som følge av vedtaket til offentlig ettersyn, samt innkomne merknader og krav fra kommunen. Naboer vil få mulighet til å gi innspill om selve byggesaken når det sendes ut nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Endelige plan-, fasade og Detaljtegninger ferdigstilles når rammene i planen er på plass og planen er vedtatt. 2. Når det gjelder formål gatetun som foreslått regulert i planforslaget ser vi at illustrasjonsplanen må justeres noe for at det skal være samsvar mellom disse. Vi presiserer at det er plankartet som er juridisk bindende og at illustrasjonsplanen kun er retningsgivende i planen. 3. Kravet om gjesteparkering	Er besvart, og tas til orientering.

7. Hvordan er det tenkt at gjestene inkludert håndverkere skal kunne åpne garasjeporten på en enkel måte for å kunne benyttes seg av gjesteplassene?	er tatt inn i bestemmelsene i tråd med vedtaket i UTM. 4. Gjesteplassene skal avsettes i garasjeanlegget. 5. Gjesteparkeringsplassene skal avsettes og markeres som gjesteparkering, og dette er sikret i føresegnene. 6. Vi er kjent med dommen knyttet til størrelse på parkeringsarealer, og har dobbeltsjekket at reguleringsplanen ikke krever justering av formålsgrenser. Det er innenfor planforslaget sine rammer plass til en utforming i tråd med gjeldende krav til parkeringsarealer. Det er utarbeidet en foreløpig illustrasjon av parkeringsanlegget. 7. Dette ivaretas av utbygger ved ferdigstilling.	
Sameiet Knarvik Terrasse, Sameiet Knarvik Terrasse B1, Sameiet Knarvik Strand B3, Sameiet Knarvik Terrasse B4, 25.01.22, Merknadsstillerne har merknad til illustrasjonsplan, gjesteparkering, garasjeanleggets dimensjonering, sykkelparkering og antall leiligheter. 1. Illustrasjonstegningen viser to private hager. Det er nødvendig å fjerne disse hagene fra illustrasjonstegningen for å samsvare med reguleringsplanen. Hele SGT må være en åpen plass hvor kjøretøyene til NGIR og nødetatene kan snu. Dette for å unngå farefull rygging som krysser uoversiktlig gangvei ut i uoversiktlig kommunal vei. 2. Merknadsstillerne har en omfattende merknad knyttet til gjesteparkering og dimensjonering av parkeringsgarasjen. Dette oppsummeres kun kort her. Merknadsstillerne mener at foreslåtte 2 + 1 gjesteplassene er for lite og vil kunne skape problemer med tyvparkering og tilhørende nabokonflikter eller kreativ parkering langs kommunale veier. Gjестene inkludert leverandører til Kvassnesbakken trenger å vite hvor de skal parkere når de 3 gjesteplassene er opptatt. 3. Merknadsstillerne viser til at det følger	1. Tas til følge. Illustrasjonsplanen endres før innsending til 2. gangs behandling. Det er ikke tenkt at dette arealet skal benyttes til private hager. Dette vil også illustreres i planomtalen. Når det gjelder formål gatetun som foreslått regulert i planforslaget ser vi at illustrasjonsplanen (eller eventuelt reguleringsplanen) må justeres noe for at det skal være samsvar mellom disse. Vi presiserer at det er plankartet som er juridisk bindende og at illustrasjonsplanen kun er retningsgivende for planen. Etter offentlig ettersyn er også plassering av renovasjonsløsning endret. 2. Antall parkeringsplasser inklusive gjesteparkeringsplasser er i tråd med kommunen sine krav samt overordnede	1. Det er til 2. gongshandsaming gjort mindre endringer i plankart og illustrasjonsplan, og disse samsvarer kvarandre. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar og dei endringar som er gjort. 2 -5. Områdeplanen for Knarvik sentrum, OMP_K er førande for detaljreguleringsplanen for Kvassnesbakken. OMP_K er ein transformasjonsplan av Knarvik sentrum til by i tråd med regionale føringar. Det er både i områdeplanen for Knarvik og nasjonale føringar lagt opp til færre bilparkeringsplassar enn det som før var planlagt for i Knarvik. Det er m.a.

av eierseksjonsloven § 11 at det skal gå tydelig frem av plantegningene hvor grensene mellom seksjonerte arealer og fellesarealer går. Nåværende plantegning inneholder ingen informasjon om hvilke garasjeplasser som skal være private og hvilke som skal være forbeholdt gjester. For at gjesteplassene i garasjeanlegget skal bli tatt i bruk, er det derfor viktig å gjøre tilkomsten til garasjeplassene så enkel som mulig. Plantegningen over garasjeanlegget bør vurderes opp mot dommen fra Eidsivating lagmannsrett. 4. Merknadsstillerne peker på at det er dårlige forhold for syklist i Knarvik. Erfaring fra nabobygget hvor det var tilsvarende krav til sykkelparkering, er at det er svært få som benytter seg av muligheten til å sykle. Det er derfor generelt sett ikke så hensiktsmessig å avsette unødvendig store arealer til sykkelparkering i slike boligprosjekter. 5. Antall leiligheter: Prosjektet bærer preg av at målet har vært å etablere flest mulig leiligheter inn på en liten tomt, fremfor å velge en passelig størrelse på boligkomplekset i forhold til tomtens størrelse. Det gjør at boligblokken strekker seg ut mot tomtegrensene og er plassert svært nær kommunal bilvei, eksempelvis ca. 5 meter nærmere veien ved nordre grense enn naboblokken i øst. En del av leilighetene vil dermed kunne bli lite attraktive som følge av støy, støv, eksos og innsyn fra forbipasserende. Det ville vært en fordel om prosjektet ble nedskalert noe slik at det er bedre tilpasset tomtens størrelse. Det vil samtidig redusere behovet for gjesteparkering og privat parkering for Kvassnesbakken.	føringer fra sentrale myndigheter (byvekstavtale m.m.). Når det gjelder bilbruk, er det krav fra myndighetene at den skal reduseres. En måte dette løses på er ved reduksjon i kravet til antall bilparkeringsplasser. Antall bilparkeringsplasser i planforslaget er i tråd med kommunens krav. Bestemmelsene gjelder forhold innenfor planområdet og ikke utenfor planområdet. Planlagt parkeringsanlegg er i kort gangavstand, under planlagte nye boliger, innenfor planområdet. 3. Endelig utforming av parkeringsanlegget skjer i byggesak. Forslagsstiller kjenner godt til kravene for utforming og dimensjonering og er kjent med dommen knyttet til størrelse på parkeringsarealer. Etter offentlig ettersyn har plankonsulent dobbeltsjekket at reguleringsplanen ikke krever justering av formålsgrenser for å sikre dimensjonering, snuareal og antall parkeringsplasser i anlegget i tråd med krav. Det er altså innenfor planforslaget sine rammer plass til en utforming i tråd med gjeldende krav til parkeringsarealer. Naboer vil få mulighet til å gi innspill til selve byggesaken når det sendes ut nabovarsel i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Det er laget en oppdatert illustrasjon av parkeringskjeller vedlagt planforslaget. 4. Antall sykkelparkeringsplasser er i tråd med kravene fra kommunen. Det er et mål for kommunen og i overordnede planer/retningslinjer og få opp sykkelandelen i befolkningen. 5. Antall leiligheter,	satt eit <u>maks</u> krav til bilparkeringsplass pr. m2 BRA bustad, og ikkje eit min. krav. Noko som detaljplanen føl opp. Fortetting og mindre bilbaserte samfunn er sentrale føringar i notidas arealplanlegging. Å planlegge for mindre bilbruk, endring av køyre vanar og mobilitet er samansett, og avhenger av fleire faktorar. Det omhandlar naudsynte tilretteleggingar, men også personlege vanar og haldningar. Kommunedirektøren ser argument om at det kan bli utfordringar knytt til parkeringssituasjonar når ein planlegg for færre bilparkeringsplassar i ei trasformasjonstid av Knarvik. Spesielt der mobilitetsplan ikkje er ferdig utbygd, eller dersom kollektivtilbod ikkje blir brukt. Men det blir heller ikkje gjort om på vaner og haldningar dersom ein i planlegginga har tilrettelagt for å gjere det motsette. I områdeplanen for Knarvik (og vidare detaljplanen for Kvassnesbakken) er det gjort tilretteleggingar for å lettare skulle kunne velje gang/syssel og kollektivtransport framfor bil, enn det som tidlegare var tilrettelagt for i Knarvik. Det er vidare ikkje tilrettelagt for meir enn 1,2 bilparkeringsplass pr. 100m2 BRA bustad. Det er tilrettelagt for 2. sykkel parkeringsplassar pr. 100 m2 BRA bustad. «Tjuvparkeringar og andre kreative parkeringsløyisingar» enn det som er lovleg er ei
--	---	---

	prosjektets utforming og byggehøyder er i tråd med beliggenhet og tomtens potensiale. Dette er et planforslag og ikke en søknad om rammetillatelse. Endelige plan-, fasade og detaljtegninger ferdigstilles når rammene i planen er på plass og planen er vedtatt. Se også detaljert omtale av prosjektet i planbeskrivelsen. I Knarvik Terrasse er det bygget 37 leiligheter på et praktisk talt likt tomteareal. Delvis tatt til følge.	«overtredning» og må handterast som ein overtredning. Bot og borttauing er kjente verkemidlar ved feilparkering. Ved 1. ghs. var det satt krav om 3 gjeste parkeringsplassar i detaljplanen. Desse er lagt til det som opprinnleg var kravet til parkering i OMP_K. Antall leilegheiter, utnyttingsgrad og plassering er i tråd med overordna områdeplan og 1.ghs. for detaljplanen. Stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar og vurderingar.
Offentlige uttaler:		
Statsforvaltaren, 14.02.22, Statsforvaltaren vurdere planen som godt gjennomarbeida, men har merknader til handtering av støy: 1. Støy i anleggsperioden er det gjort lite på i støyrapporten, og det som står er ikkje følgt opp i resten av planarbeidet. Støyrapporten vurderer at pga. kort avstand til nabobygg er det viktig med gode varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for å unngå støykonflikatar i bygge- og anleggsfasen. 2. T-1442/2021 er klarare på korleis støy frå anleggsarbeid skal handterast, enn førre støyretningslinje var. Side: 2/2 <i>«Kommunen har ansvar for å påse at bygge- og anleggsstøy er omtalt i reguleringsplanen. Når det forventes overskridelser av grenseverdiene i tabell 4 bør det tas inn en bestemmelse i reguleringsplanen som setter krav om at det skal lages en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen før igangsettelsestillatelsen gis. Det kan tas inn bestemmelser om at det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen. Kommunen kan også, med hjemmel i plan- og bygningsloven, pålegge måling som en del av tilsynet med bygge- og anleggsplasser. I større utbyggingsprosjekter hvor anleggsaktiviteten vil foregå over flere år, samt i byområder hvor det samtidig pågår</i>	1. I føresegnene leggst det inn krav om varslingsrutinar og nabokommunikasjon for fasar med støyande byggearbeid. 2. Støy i anleggsfasen skal handterast i tråd med T-1442. 3. Grave, bore og sprengingsfasen varer 2-4 månader og er den mest støyande. Etter denne fasen vil støynivået gå ned. Tatt til følgje.	Støy i anleggsfasen skal vera i tråd med T-1442. Ei føresegn som sikrar varslingsrutine og nabokommunikasjon er avgjerande med nabobygg så tett plassert. Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillar sine kommentarar og vurderingar, og finn at det er innarbeidd naudsynte endringar i planen, som sikrar at T-1442/2021 blir følgt.

<i>flere bygge- og anleggsprosjekter, bør anleggstrafikken, når det er mulig, styres til egne anleggsveger.»</i> 3. Statsforvaltaren forstår støyrapporten slik at det kan vere fare for at grenseverdiane for støy i bygge/anleggsperioden ikkje kan haldast. Statsforvaltaren rår til at kommunen følger opp T-1442/21 kapittel 6 i planarbeidet. NVE, 31.01.22 1. Som planmynde har kommunen ansvar for å sjå til at NVE sine saksområde blir vurdert og ivaretatt i planframlegget. Dersom de ikkje alt har gått gjennom rettleiaren rår vi dykk til å gjere det, og vurdere om våre saksområde er teke omsyn til i planen. De må vurdere om planen tek omsyn til nasjonale og vesentlege regionale interesser, jf. NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlege regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. 2. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saka.	1. Det er utarbeidd ROS-analyse som del av planforslaget og NVE sine saksområde er vurdert og ivaretatt i planforslaget. Det er lagt inn inne ytterlegare føresegner knytt til tiltak i anleggsfasen etter offentlig ettersyn. 2. Tas til orientering. Tatt til følge.	Tatt til orientering.
Statens vegvesen, 14.02.22, 1. Statens vegvesen saknar kanskje ei meir utfyllande vurdering av risikoen for ulykker ved gjennomføring av detaljreguleringsplan for Kvassnesbakken. I ROS-analyse vert det sagt at det ikkje er kjent særleg risiko til gjennomføring av prosjektet. Vi legg til grunn at Alver kommune som ansvarleg plan- og bygningsmynde gjer ei konkret vurdering av behovet for avbøtande tiltak knytt til anleggsfasen i dette prosjektet. Statens vegvesen har utover dette ingen vesentlege merknader til planframlegget. Vestland fylkeskommune, 08.02.22 1. Vestland fylkeskommune har ingen merknader til planforslaget, og meiner etablering av bustader som vist i planforslaget vil kunne tilføre Knarvik positive kvalitetar.	1. Det leggst inn ei føresegn om at det skal lagast ein trafiksikringsplan for anleggsfasen før det vert gjeve tillating til å gå i gong. Tatt til følge. 1. Tas til orientering. Tatt til følge.	Stiller seg bak forslagsstillar sin vurdering, og finn at ei føresegn som stiller krav om trafiksikringsplan for anleggsfasen før utbygginga kan starte ivaretar problemstillinga. Tatt til orientering.
NGIR, 13.12.21, 1. Ved felles løysingar må behaldarar som gjev same volum pr. hushald veljast. Det	1 og 2. Det er tatt omsyn til dette i planforslaget. Det er	Tatt til orientering.

bør vurderast moglegheit for nedgravne avfallsløysingar. I tillegg er det viktig at tilkomstveggar - til hentestad - har tilstrekkeleg breidde og toler tilstrekkeleg akseltrykk, slik at renovasjonsbilen kan nytta dei. 2. Hentestadane bør liggja i eit område som er plant, og renovasjonsbilen må kunna gjera operasjonar utan å vera til hinder for anna ferdsel. Renovasjonsbilen bør kunna snu ved hentestadane. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveggar (for å unngå rygging). Leikeplass og liknande bør ikkje liggja i nærleiken av hentestadane. Tilkomstveggar og snuplassar bør ha fast toppdekke, og verta brøyt når det er snø og is. Nordhordland og Gulen Interkommunale Brannførebyggjande avd., 11.02.22, 1. NGIB har ingen innvendingar mot detaljreguleringsplanen. Visar til Prinsippskisse brann og rømming i prosjektet. Plan og byggesak, Alver kommune, 11.02.22, Merknad til byggegrenser i plankart: 1. Byggegrenser er i plankart lagt rundt blokkene. Ved byggesakshandsaming vil det vere positivt om reguleringsplan tek stilling til kvar byggegrensa går for arealet som ligg utanfor det som no er regulert byggegrense. Dersom det er ynskjeleg at byggegrensa skal gå i føremålsgrensa til plan bør dette presiserast. Dersom generelle avstandskrav etter pbl.§29-4 og veglova §29 skal vere styrande kan dette gjerne gå fram av plan. Dersom det ikkje går fram kva byggegrense som gjeld vil ein som utgangspunkt sjå til generelle avstandsgrav etter lov. Dette medfører ein sjanse for at tiltak utanfor regulert byggegrense vil krevje dispensasjon, særleg knytt til avstandskrav mot kommunal veg jf. veglova §29. Merknad til føresegn: 2. Føresegn 3.4 bokstav a) legg til grunn at 85% av leilegheiter skal oppfylle krav til tilgjengeleg bueining. Dette skal vidare gå fram av byggesøknaden. %-andel utbygde leilegheiter skal leggjast fram i kvar byggesak. Det er generelt sett vanskeleg å føre kontroll med %-andel i byggesakshandsaming dersom det ikkje er	planlagt for nedgraven løysing, sjå illustrasjonsplan. Renovasjonsløysinga er endra etter offentleg ettersyn, og godkjend av kommunen. Tatt til følge. 1. Tas til orientering. Tatt til følge. 1. Vi kan leggje til ei føresegn i 3.5 som t.d. seier at tiltak på leikeplassar etc. kan plasserast innanfor formålsgrenser eller liknande. 2. Det er kun eit bygg, og rammesøknad for bygget vil omfatte heile prosjektet. Difor meiner vi %-del vil kunne dokumenterast greitt. 3. OK. Rettast opp. Tatt til følge.	Tatt til orientering. Tatt til orientering, og finn at forslagsstillar har innarbeidd naudsynte endringar i planen.
---	--	---

spesifisert kva eksakte leilegheiter som skal oppfylle krav til tilgjengeleg bueining. Denne formuleringa føreset at ansvarleg søkjar har oversikt over dette ved den enkelte byggesøknad, som presisert i føreseigna. Så lenge slik dokumentasjon blir vedlagt søknad, er denne formuleringa handterbar i byggesakshandsaming. 3. Føresegn 4.2.7 a) Skrivefeil: «Det skal det...»		
Avdeling for SVVA forvaltning, Alver kommune, 20.12.21, Merknader til planskildring: 1. Punkt 3.1 Veg og trafikktilhøve: ÅDT er i start av Bruvegen oppgitt til 11000 i tekst, men kartet viser 1100. Det er utført teljing med målar haust 2021 for Kvassnesvegen og Bruvegen i krysset ved Rema 1000. Resultat frå målingane er tilgjengelig på førespurnad. Teksten i dette avsnittet er utdatert med tanke på endringane utført rundt Helsehuset og ny oval rundkøyring under arbeid i Knarvik på E39. 2. Punkt 5.2.5 Fortau (SF): Fortaua er prosjektert til 2,5m utan anna vegggrunn. Fortauet o_SVG1 på den sida kor avkøyring til garasjeanlegg er plassert ligg i hellande terreng. Det er behov for eit godt gjennomtenkt og prosjektert anlegg for handtering av overflatevatn både langs dei planlagte fortaua og køyrevegen. Det må og prosjekterast ei løysing for å drenere vekk overflatevatn veg/fortau på oversida av bygget langs den offentlege vegen. 3. Dersom det skal setjast opp vegbelysning langs Kvassnesbakken, må det setjast av eit langsgåande areal for mastene som skal stå på offentleg grunn. Master skal passerast på utside av evt. grøft, 1m frå vegkant. Avstand kant fortau til mast skal følgje Statens vegvesen sine handbøker og belysningsplan skal følgje Knarvikplanen. 4. Punkt 5.7 Samferdsel: Knarvikplanen viser ikkje fortau på denne sida av offentleg veg og det er flott at det er teke med to-sidig fortau med tanke på detaljregulering av dette planområdet. Fortau forbi avkøyringar som ikkje er adkomstvegar skal vere planlagt som gjennomgåande fortau langs eit planområdet. Avkøyrse til parkeringsanlegg skal ikkje planleggast som ei avkøyrse med brot i fortauskant, dette i samsvar med vegnormalane. Avkøyring SV må difor prosjekterast med nedsenka fortau, slik at fortauet er synleg	1. Rettast opp i planskildringa. 2. Omtalast ytterlegare i planskildringa. Anna vegggrunn har vore på plankartet ved offentleg ettersyn 3. Vi har ikkje satt krav til vegbelysning. Vegen kan bli opplyst frå eksisterande lysmaster på andre sida. Ifm. med situasjonsplan skal plassering av gatelys visast/omtalt (pkt. 3.8.3 i føresegn). Gatelys bør plasserast på andre sida av vegen for å unngå for sterkt lys inn i bustad/soverom. 4. OK. Plankart og føresegn vert endra for å sikre gjennomgåande fortau. 5. OK, dette vert omtala nærare i skildringa. 6. Etter offentleg ettersyn er renovasjonsløysinga endra i samråd med kommunen. Ny løysing legg opp til at nedkast plasserast langs vegen (Kvassnesvegen) og at bossbilen stopper i vegen. Det er difor ikkje lenger naudsynt at bossbil rygger i gatetunet. 7. OK, 3.8.3 vert presisert ytterlegare på dette punktet. Det skal ikkje leggast opp til materialbruk på og langs offentleg fortau som gjer auka eller endra vedlikehaldsansvar.	Tatt til orientering, og finn at forslagsstillar har innarbeidd naudsynte endringar i planen.

gjennomgåande og all trafikk skal vike for fortau. Det same gjeld avkøyringa mot SGT. 5. Det bør skildrast kor det er tenkt gjesteparkering. Om det er tenkt at offentlege parkeringsanlegg i Knarvik skal nyttast til parkerande gjester, må dette kome fram i planskildringa. Kva parkeringsanlegg som er tenkt nytta til dette formålet. 6. Det er ikkje ei god løysing at renovasjonsbil og bilar for varelevering skal rygge inn eller ut over fortau for å ha høve til å snu i samband med SGT. Det bør vere mogleg for køyretøygruppe L å kunne snu inne på anlegget med omsyn til trafikksikkerheita på og langs det offentlege veganlegget. 7. Det må utarbeidast ein teknisk plan for veganlegget inkl. fortau og sideareal inkl. evt. vegbelysning. Det må ikkje leggjast opp til materialbruk på og langs offentleg veg som gir auka eller endra vedlikehaldsansvar for kommunen i etterkant. Merknadar til føresegnar: 8. § 3.8.1 VA og overvasshandtering (§12-7 nr. 4 og 12) Saknar eit punkt om handtering av overflatevatn veg/fortau. 9. § 4.2.4 Gatetun (SGT) (§ 12-7 nr. 1 og 4) a) Gatetun skal opparbeidast med utforming og dimensjon som vist av plankartet. Her bør det komme fram at området skal dimensjonast for køyretøygruppe L. 10. § 4.2.7 Parkering (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7) Saknar eit punkt om gjesteparkering. 11. § 6 Rekkefølgeføresegn (pbl § 12-7 nr.10) Knarvikplanen har rekkefølgekrav om teknisk plan for veg. I denne planen bør det stillast rekkefølgekrav om godkjent teknisk plan for veg og vegbelysning før rammeløyve/IG vert gitt for planområdet. Skal godkjennast av vegmynde i kommunen. Merknad til VA-rammeplan: 12. Det er ikkje planlagt nytt offentleg anlegg for handtering av overvatn. Det må difor lagast ein plan over korleis det som vil bli overflatevatn frå offentleg veg og fortau skal handterast i og forbi dette planområdet. Slukar og kummer som evt. skal koplast på eksisterande offentleg OV-anlegg og dimensjonar for eit slikt anlegg skal prosjekterast som del av teknisk plan for veg.	8. Ok, ny føresegn vert lagt til. 9. Etter offentleg ettersyn er renovasjonsløyisinga endra i samråd med kommunen. Føresegna er difor endra. 10. Gjesteparkering leggjast inn i tråd med vedtaket til kommunen (til offentleg ettersyn). 11. Vi foreslår at det leggjast inn krav om at det skal utarbeidast teknisk plan for veg m.m. som skal godkjennast før vegen skal byggast. 12. Vi foreslår at dette leggjast inn som del av teknisk plan. 13. Vi foreslår at dette leggjast inn som del av teknisk plan. Delvis tatt til følge	
--	---	--

Profilar: 13. Det er ikkje lagt ved profildeikningar for dei offentlege veganlegga som grensar mot planen. Det vil med utgangspunkt i at det skal byggast offentlig fortau rundt planområdet vere behov for godkjente teikningar som viser oppbygging, lengde-/tverr-/vertikalprofilar, profil for avkøyrslar over fortau med nedseinka kantstein, grøfteprofilar, kabelgrøfter, masteplassering etc.		
--	--	--

Endringar frå 1 gongshandsaming:

- Det er komen nye feltnamn på arealformål frå 1. gongshandsaming til 2. gongshandsaming, og planmaterialet er oppdatert i tråd med Regjeringa sine endringar.
- Hentepunkt for renovasjon er flytta etter dialog med kommunen.
- Det er i føresegnene lagt inn eit punkt om at varslingsrutinar og kommunikasjon med naboar for fasar med støyande bygge- og anleggsarbeid skal vera godkjent før igangsetting.
- Det er i føresegnene sikra at det blir lagd ein trafiksikringsplan for anleggsfasen før det vert gjeve tillating til å gå i gong.
- % BRA er endra i plankartet, og det er lagt inn eit punkt om at parkeringsareal for bil og sykkel under bakken og/eller i mørke areal inn mot terreng, inklusive bodar, tekniske rom o.l. skal ikkje reknast med i grunnlaget for utrekning av grad av utnytting.
- Det er lagt inn føresegn om 3 gjesteparkeringsplassar, i tråd med APM vedtaket. Og det er lagt ved ein illustrasjonsplan for parkeringskjellar.
- Det er lagt inn rekkjefølgekrav knytt til teknisk plan for Vann og avlaup, VA og veg.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planforslaget legg til rette for gode levevilkår for både barn og unge i eit gjennomarbeida planlagt bustadprosjekt i sentrum av Knarvik. Planområdet ligg i tett nærleik til både barnehage og skuler som opnar for tilkomst via gang og sykkel. Området har både sjø og turterreng i nærheita og områdeplanen for Knarvik sentrum planlegg for ei spennande byutvikling over tid, som vil gje gode levevilkår for både vaksne og unge. Knarvik med sine sentrumstilbod og gode kollektivtilbod, gjer at ein kan busette seg her utan å vera avhengig av bil.

Det er stilt krav til at 85 % av leilegheitene vert utforma som tilgjengelege bueiningar. Sykkelparkering er ivarettatt i planframlegget, og det er lagt til rette for ein sentral plassert leikeplass og opphaldsplass i midten av bustadområdet. Utearealet er solrikt, og inviterer til fellesskap med ulike soner for ulike bruk. Planen sikrar opparbeiding av fortau langs heile planområdet.

Naturmangfald/Miljø

Planforslaget vil ikkje ha spesielle konsekvensar for naturmangfald eller miljøet. Det er ikkje registrert eller funne spesielle naturverdiar eller artar. Planområdet er i dag planert og asfaltert etter at den tidlegare har vore nytta som gjenvinningsstasjon. Planforslaget vil i den grad ha positiv verknad for naturverdiar og naturmangfald med den auken som no kjem av dei grønne områda i planområdet for uteopphaldsareal. Det er stilt rekkjefølgekrav før rammeløyve om at det skal gjennomførast prøvetaking for påvising av eventuelle ureine massar. Dersom dette blir påvist, skal tiltaksplan utarbeidast og iverksettast.

Ut frå ei samla vurdering av naturmangfaldet etter §§ 8-12 i naturmangfaldslova, vurderer Kommunedirektøren at planforslaget ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Og vidare at naturverdiar innanfor og i nærleiken av planområde er tilfredsstillande sikra i plan.

Kulturminne

Det er ingen kjende kulturminne eller kulturmiljø i eller nærleik av planområdet.

Det er i føresegn § 3.7 sikra at dersom det i samband med gravearbeid vert oppdaga gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn som kan ha kulturverdi, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemyndigheit varslast.

Økonomi

Planforslaget krev opparbeiding av VA-anlegg som er tenkt overtatt av kommunen når dette er ferdigstilt. Kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av offentlig VA-nett.

Planforslaget legg til rette for utbetring av o_SK, samt opparbeiding av o_FO1 og 2 med tilhøyrande o_AVG. Dette er avkøyrse og fortau som er tenkt overtatt av kommunen, og kommunen vil få kostnader knytt til drift og vedlikehald av veganlegg, inkludert veglys.

Konklusjon

Vi sluttar oss til hovudformålet bustad og det planfaglege grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderast å være tilfredsstillande og anbefalast vedtatt.

Vedlegg i saken:

17.04.2023	VEDLEGG1_Plankart_08.03.2023	1907647
05.04.2023	VEDLEGG2_Illustrasjonsplan_10.03.2023	1907648
05.04.2023	VEDLEGG4_Planskildring_20.03.23	1907650
05.04.2023	VEDLEGG6_Illustrasjon takopplett	1907652
05.04.2023	VEDLEGG7_Lengdeprofil_veg	1907653
05.04.2023	VEDLEGG8_Horisontalplan_veg	1907654
05.04.2023	VEDLEGG9_Tverrprofil	1907655
17.04.2023	VEDLEGG10_Støylvurdering Kvassnesbakken Knarvik_15.03.23	1907656
17.04.2023	VEDLEGG11_VA-rammeplan_15.03.23	1907657
17.04.2023	VEDLEGG12_VA_Tiltaksplan	1907658
17.04.2023	VEDLEGG13_Nedbørssituasjon	1907659
05.04.2023	VEDLEGG14_Plandiagrammer	1907660
05.04.2023	VEDLEGG15_Oversikt over bruksareal-BRA	1907661
05.04.2023	VEDLEGG16_Merknadsskjema offentlig ettersyn Kvassnesbakken	1907662
05.04.2023	VEDLEGG17_Snitt 1-1 og 2-2	1907663
05.04.2023	VEDLEGG18_Snitt 3-3 og 4-4	1907664
05.04.2023	VEDLEGG19_Solstudie- mai	1907665
05.04.2023	VEDLEGG20_Solstudie- mai2	1907666
05.04.2023	VEDLEGG21_Solstudie- sommersolverv	1907667
05.04.2023	VEDLEGG22_Solstudie- vårjevndøgn	1907668
05.04.2023	VEDLEGG23_Solstudie2- vårjevndøgn	1907669
05.04.2023	VEDLEGG24_Saksframlegg 1.ghs.	1907670
17.04.2023	VEDLEGG5_Plan 1. underetasje_28.03.23	1907719
17.04.2023	VEDLEGG3_Føresegner__31.03.2023	1909509

Arkiv: <arkivID><jpID> FE-144
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 14.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
061/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Oppstart kommunedelplan for Naturmangfald - vedtak om høyring og offentlig ettersyn av planprogram

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Areal, plan og miljø (APM) vedtek oppstart av arbeid med kommunedelplan for Naturmangfald i Alver kommune, og at det samstundes vert lagt ut planprogram for planen til offentlig høyring og ettersyn i minimum 6. veker. Heimel: plan og bygningslova kap. 11 &11-13.

Politisk handsaming

Varsel om planoppstart og offentlig ettersyn og høyring av planprogram skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø. Fastsetting av planprogram etter høyring skal avgjerast i kommunestyre.

Saka gjeld

Kommunedirektøren tilrår å starte opp eit arbeid med kommunedelplan for naturmangfald. Planprogrammet er første fase i arbeidet. Eit planprogram skal visa formålet med planarbeidet og planprosessen med frister og deltakarar og opplegg for medverknad. Forslag til planprogram vert sendt på høyring og offentlig ettersyn samtidig med varslings av planoppstart. Planprogrammet vert fastsett av kommunestyre etter høyringa og offentlig ettersyn. Alver kommune har rike naturverdiar og store variasjonar i naturmangfald. *Naturmangfald definerast som biologisk, landskapsmessig og geologisk mangfald. Det vil sei at naturmangfald er summen av mangfaldet i naturen og prosessane i økosystema dei lever i.*

Eit av dei viktigaste måla med utarbeiding av planen er å auke kompetansen om naturmangfaldet i kommunen og belyse kvar det er kunnskapshol. Vidare er eit viktig mål å sikre at det ikkje skjer ei forringing av naturmangfald i kommunen og å belyse moglege tiltak for å betre forholda for naturmangfaldet.

Saksopplysningar

Bakgrunnen for kommunal utarbeiding av kommunedelplanar for naturmangfald kjem frå Meld. St. 14 (2015-16) Natur for livet – norsk handlingsplan for naturmangfald der det står at:

"kommunene skal øke sin kompetanse om naturmangfold. Utarbeidelse av en egen kommunedelplan for naturmangfold vil være et viktig bidrag til den mer grundige interesseavveiningen som skal foretas i den etterfølgende prosessen med kommuneplanens arealdel".

Planstrategien for Alver seier at det skal utarbeidast ein plan for miljø og klima. KDP- naturmangfald vil vere ein måte å svare ut deler av denne bestillinga på. Vi vil få eit oppdatert kunnskapsgrunnlag og strategiar knytt til korleis vil skal arbeide med dette viktige tema.

Mål med planarbeidet

- Kommunedelplanen skal gjere naturinformasjon meir tilgjengeleg for allmenta og forvaltninga.
- Planen skal synleggjere kva utfordringar kommunen har når det gjeld naturmangfald.
- Planen skal gje eit oppdatert kunnskapsgrunnlag.

- Planen skal synleggjere kunnskapshol og peike på område der oppdatert kunnskap er nødvendig.
- Peike på strategiar for ivaretaking av naturmangfaldet i kommunen

For meir informasjon om prosess og kva planen skal innhalda sjå vedlagt planprogram.

Partar

Kommunedelplan for naturmangfald for Alver kommune skal utarbeidast i samsvar med plan-og bygningslova. Då sikrar vi eit utvida grunnlag for medverknad og ein større grad av forankring politisk og administrativt. Det er laga eit prosjektmandat for arbeidet med prosjektleiar og tverrfagleg prosjektgruppe. Arbeidet vert tett knyta på det pågåande arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Statsforvaltar vil vere ein samarbeidspart i arbeidet.

Vurdering:

Naturmangfald er ein viktig del av vurderingane knytt til arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. For å kunne gjere vurderingar knytt til arealendringar i KPA er vi avhengige av oppdatert kunnskapsgrunnlag knytt til naturmangfald. Det er difor rett tid for Alver å starte opp arbeidet med denne planen nå, slik at dette går parallelt med arbeidet med KPA.

Kommunedelplanen vil ha temakartlag for naturmangfald som skal synleggjere kva areal som er prioriterte område for naturmangfald, og kvar det er behov for ny kunnskap. Temakartet vil vere kunnskapsgrunnlag i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel.

Økonomiske konsekvensar

Alver kommune er ein av 17 kommunar i Noreg som vart innvilga tilskot på kr. 175 000,- frå Miljødirektoratet til utarbeiding av kommunedelplan for naturmangfald i 2023 Midlane vert nytta til å frikjøpe interne ressursar i organisasjonen som skal prosjektleie arbeidet.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunedirektøren rår til at det vert kunngjort oppstart av arbeid med kommunedelplan for naturmangfald i Alver kommune, og samstundes leggje ut planprogram for planen til offentleg høyring og ettersyn i minimum 6 veker.

Kunnskapsgrunnlaget til planen vil vere eit viktig kunnskapsgrunnlag i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel som er i prosess. Arbeidet med ein kommunal plan for naturmangfald skal være eit verkemiddel for å setja naturmangfaldet på den lokalpolitiske dagsorden og etablere ein større grad av lokal forankring og medverking i prioriteringa av viktige naturområde i kommunen.

Kommunedelplan for naturmangfald skal styrke kunnskapsgrunnlaget for politiske og administrative avgjersler i kommunen.

Planen vil gjere saksgang føreseieleg for forvaltninga, eigarar og utbyggjarar og være reiskap for å synleggjere naturmangfaldet som ressurs for kommunen.

Kommunedelplanen vil bidra til at kunnskapen om naturmangfaldet vert meir systematisert og at fleire får kjennskap til kva verdiar som finst.

Vedlegg i saken:

17.04.2023 Planprogram_naturmangfald 14.04.23

1911331

Arkiv:

<arkivID><jplD>
GBNR-424/284, FA-
L33

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

08.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
062/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

**Klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring - gbnr 424/284 Bø
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/4816, datert 30.12.2022, vert ikkje teke til følge.

Vedtaket av 06.12.2022 vert oppretthalden og lyder:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealformål friluftareal og område for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8. Og frå dele- og byggjeforbod langs sjø og vassdrag i Pbl §1-8. Dispensasjonen vert gjeve for arealoverføring som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022, ikkje for andre tiltak på eigedomen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

· Nøyaktig storleik på areal vert klarlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkelova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m, 20-2 og 20-4 bokstav d.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 1403/22

Tiltak: Arealoverføring

Søknadstype: Dispensasjon og søknad om tiltak

Eigedom:

1. gbnr 424/111 (fritidseigedom)

2. gbnr 424/283 (fellesareal)

3. gbnr 424/284 (fellesareal)

Adresse: gbnr 424/111 – Nordbøvegen 163

gbnr 424/283 og gbnr 424/284 er ubebygd og utan adresse.

Eigar: gbnr 424/111 – Bente og Arvid Ståle Pettersen
gbnr 424/283 og gbnr 424/284- eigd av eigedomane gbnr 424/106, 111, 121, 272, 273 og 281.

Tiltakshavar: Arvid Ståle Pettersen

Klagar: tiltakshavar

Saka gjeld klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring for areal A i delegert vedtak av 06.12.2022. Delvis løyve til areal A er påklaga og gjenstand for klagehandsaming. Løyve til areal B og delvis løyve til C er ikkje påklaga av verken tiltakshavar eller Statsforvaltaren i Vestland. Løyve til areal B og delvis løyve til areal C er eit endeleg vedtak. Grunngeving og vurdering av areal B og C er å finne i det samla løyvet til areal A,B og C i vedtak av 06.12.2022.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Det er gjeve delvis løyve for søknad om dispensasjon og søknad om tiltaket arealoverføring. Gjeve løyve til endra areal A,B og C er vist i endra situasjonskart av 08.12.2022. Dette situasjonskartet er utarbeida av Byggesak ved handsaminga av søknaden for å illustrere kva areal det er gjeve løyve til. Endra situasjonskart av 08.12.2022 er vedlagt løyve av 06.12.2022.

I vedtaket av 06.12.2022 er det gitt løyve til $A + B = 145\text{m}^2$ og $C = 145\text{m}^2$, sjå situasjonskart av 08.12.2022.

Frå søknaden om arealoverføring, sjå situasjonskart frå tiltakshavar av 13.06.2022:

Område A: Del av 424/284 og søkes fradelt / tillagt 424/111 (estimert ca 660m²)

Område B: Del av 424/283 og søkes fradelt / tillagt 424/111 (estimert ca 35m²)

Område C: Del av 424/111 og søkes fradelt / tillagt 424/283 (estimert ca 145m²)

Areal A tilhører gbnr 424/284. Areal B tilhører gbnr 424/283. Areal C tilhører gbnr 424/111.

Gbnr 424/111 har eit registrert areal på 3092,8m² i matrikkelen. Egedomen fekk tilleggsareal på 652m² i 1998.

Egedomen gbnr 424/111 er ein fritidseigedom. Gbnr 424/283 og 284 er ubebygde eigedomar. Egedomane er realsameige - fellesareal som er eigd av ulike fritidseigedomane i hyttefeltet på Norbø - gbnr 424/106, 111, 121, 272, 273 og 281. Gbnr. 424/111 er medeigar i fellesareala - gbnr 424/283 og 284.

Tiltakshavar opplys i søknaden at arealet frå gbnr 424/284 høyrer naturleg til gbnr 424/111 og er i prinsippet ikkje tilgjengeleg for andre. Arealet frå gbnr 424/284 ligg nedanfor bratt skrent/ skråning og omlag på same nivå som fritidsbustaden. Formålet med arealoverføringane er få til ei meir hensiktsmessig fordeling av areal. Arealet frå gbnr 424/111 vert brukt som fellesareal. Det er ønskeleg at eigedomane får grenser i tråd med faktisk bruk. Det er opplyst at områder, som skal samanføyast med fritidseigedom, skal nyttast til «forskjønnelse av eksisterande eigedom (beplantning etc.)

Alle eigarane av fellesareala har skrive under på rekvisisjon av oppmålingsforretning/ samtykka til dei samla tiltaka.

Administrasjonen v/Byggesak var på synfaring 19.10.2022.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 06.12.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 22/4816 er sendt ut den 09.12.2022. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 30.12.2022.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren 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 partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Arealet ligg innanfor regulert område sett av til fellesareal- friluftsareal og fritidsbebyggelse i reguleringsplan Bø- Del av gnr.24/ bnr. 2 og 8, planid 12601996000600. Deler av arealet ligg og innanfor byggje- og deleforbodet i strandsona.

Reguleringsplanen vert supplert av generell føresegn i kommunedelplan for Radøy punkt 4.12 - Klargjering av tilhøve mellom kommuneplanen og reguleringsplanar som framleis skal gjelde.

Dispensasjon

Areal A krev dispensasjon frå:

1. Arealformålet friluftsareal i eldre reguleringsplan.
2. Byggeforbodet i 100- meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8.

Uttale frå annan styresmakt

Løyyvet av 06.12.2022 er sendt til klagevurdering til Statsforvaltaren. Statsforvaltaren har ikkje klaga på vedtaket. Statsforvaltaren har kome med følgjande uttale til søknaden:

«Det er ikkje opplyst kva dispensasjonar som er naudsynt i denne saka. Kommunen må gjere ein grundig vurdering av kva dispensasjonar som er naudsynt. Etter det vi kan sjå vil det vere naudsynt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen for areal B og C. Areal A og B treng dispensasjon frå formål friluftsareal i eldre reguleringsplan. Areal C skal førast over frå fritidseigedom til felleseige, og

skal slik vi forstår det nyttast som fellesareal. Det vil då vere naudsynt med dispensasjon frå formål fritidsbebyggelse.

Alle areala ligg i 100-metersbeltet til sjø. Sjølv om det ser ut som det berre er areal B og C som treng dispensasjon frå byggeforbodet, vil pbl. § 1-8 første ledd, gjelde for alle områda.

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er søkt om endring av eigedomsgrenser. Det er opplyst at områder som skal samanføyast med fritidseigedomen skal nyttast til «forskjønnelse av eksisterande eigedom (beplantning etc.)» Fritidseigedomen er i utgangspunktet stor, og har allereie gjort betydelege arealinngrep på tomte. Vi har forståing for at ein ønsker å få bygd areal inn på eigedomen, så lenge tiltaka er lovleg oppført.

Ein mindre del av areal A ser ut til å vere opparbeida hage og veg. Overføring av dette arealet til fritidsbustaden, samstundes som areal C vert samanføyd med fellesarealet verkar etter vårt syn fornuftig, i eit langsiktig areal og ressursperspektiv. Vi vurderer det i utgangspunktet som uheldig å overføre resten av areal A til fritidsbustaden, då vi vurderer at arealet har verdi som grønstruktur og natur av vanleg type. Vi vil også peike på at i føresegn § 7, i eldre reguleringsplan for området, står det at «med unntak for de inngrep som er nødvendig for oppføring av fritidsbolig eller for andre godkjente anleggsarbeid, er det ikkje tillatt å foreta inngrep som i vesentlig grad vil forandre vegetasjons- eller landskapsbilde.» Overføring til eigedom med fritidsbustad kan føre til press for meir bygging på eigedomen, og opparbeiding av meir hageareal.

Vi ser ingen fordelar ved å overføre meir enn det bygde arealet i område B, til fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at det skal vere behov for arealet om ein ikkje ønsker å bygge på det, og vi meiner difor overføringa kan føre til eit press for ytterlegare bygging i strandsona. Vi rår ifrå overføring av meir enn areal med lovleg oppførte tiltak, i område B.

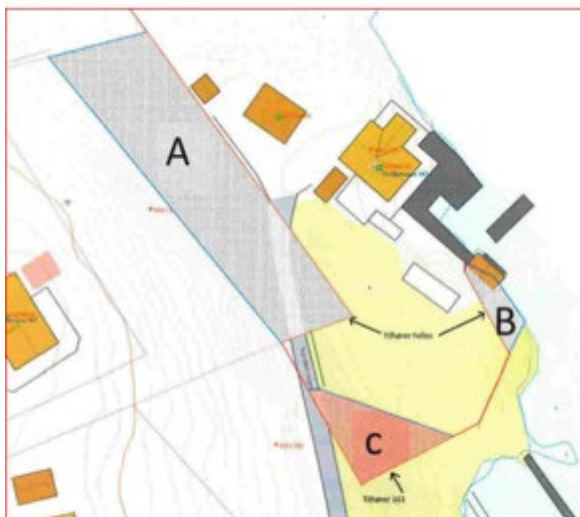
Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Kai, kaiskur, flytebrygge og platting

Administrasjonen har ved handsaminga av søknaden stilt spørsmål om kai, kaiskur, flytebrygge og platting er lovleg bygde. Dette fordi ein ikkje kunne finne dokumentasjon i saksystemet for desse tiltaka. Søkjar har gjeve greie for at tiltaka var slik då han overtok eigedomen i 2014. Han var då i kontakt med kommunen for å undersøkje offentlege dokument på eigedomen. Det vart opplyst at det meste av dokumentasjon hadde gått tapt i brann. Kommunedirektøren har ikkje teke stilling til lovlegheit for omtalte tiltak i samband med handsaming av søknaden.

Kart/foto

Oversikt



Situasjonsplan.



3D kart. Sett mot nordvest.



Utsnitt av reguleringsplanen



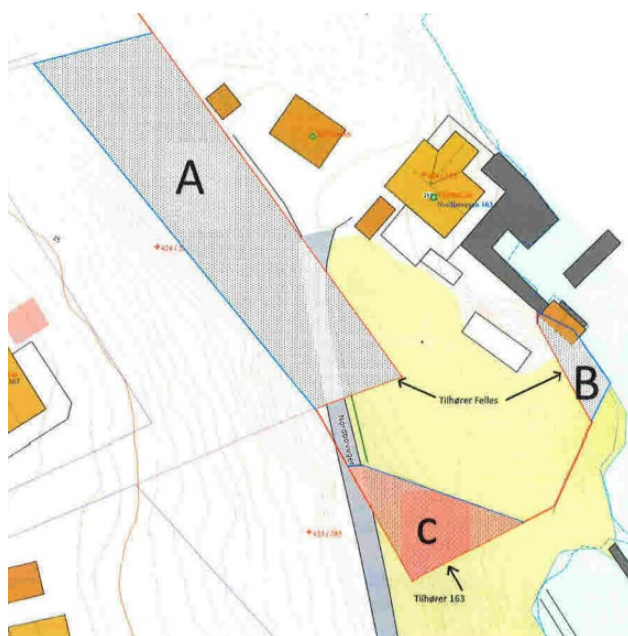
Oversiktskart

Gbnr 424//111, 283 og 284



Omsøkt areal A, B og C, se situasjonskart av 13.06.202.
 Areal A og B er gråskravert med tittel «Tilhører felles».
 Areal C er rødt skravert med tittel «Tilhører 163» -
 fritidseigedomen gbnr 424/111

Det er gitt løyve til $A + B = 145\text{m}^2$ og $C = 145\text{m}^2$, sjå
 situasjonskart av 08.12.2022



Delvis løyve av 06.12.2022:

Areal A - frå gbnr 424/284 til gbnr 424/111

Areal B – frå gbnr 424/283 til gbnr 424/111

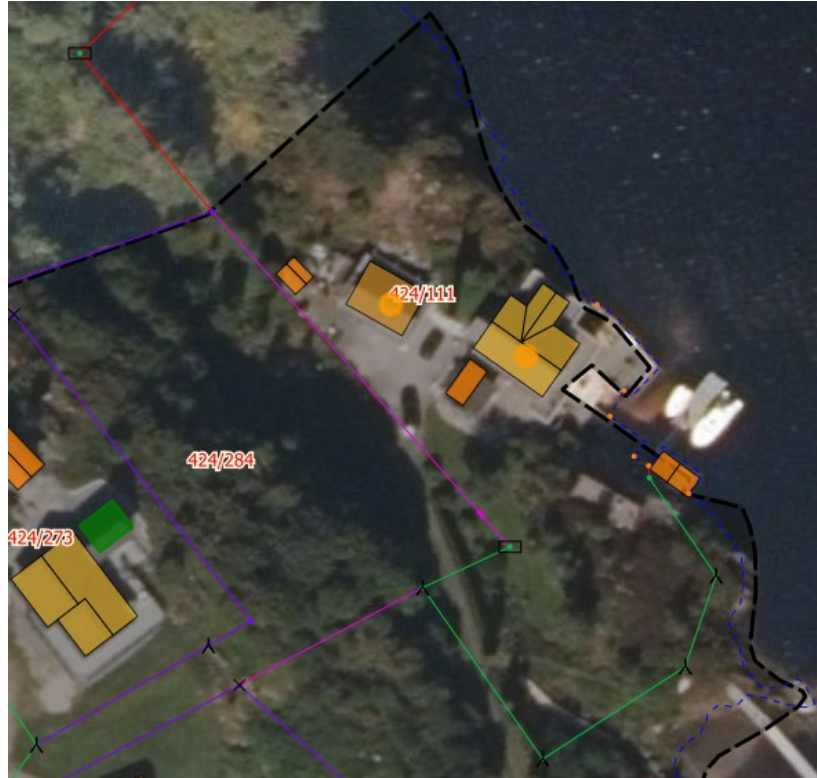
Areal C – frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283

Areal A - Arealet frå gbnr 424/284 ligg nedanfor bratt skrent/ skråning og omlag på same nivå som fritidsbustaden.

Areal B - På arealet som vert søkt overført frå gbnr 424/283 er det bygd brygge og kaiskur for gbnr 424/111.

Areal C - På Arealet som vert søkt overført frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283 går det sti til felles brygge for hytteeigedomane i feltet.

Ortofoto av gbnr 424/111, 424/283 og 424/284



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Klagar viser til at det er utan interesse for almenda kven som eig omsøkt areal A (ca. 660m²). Tiltak på eigedomen vil vere søknadspliktige. I tillegg vil omsøkt areal A gjere bruken av arealet i tråd med reell bruk.

Vidare viser klagar at det er ikkje begrensing i tomtestørleik for ein fritidseigedom. Eigedomens størleik og eigars personleg behov kan ikkje tilleggast negativ vekt.

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

VURDERING

Dispensasjon - Areal A

Dispensasjon etter pbl. §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon etter pbl. §19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert i frå, er i vår sak omsyn bak arealformålet friluftsansett i eldre reguleringsplan. Friluftsansett skal vere tilgjengelege for almenda, der ein vil unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsyna til nasjonale interesser er omsyn i 100 meters beltet langs sjøen, jf. pbl. §1-8. Omsyna i strandsona skal i hovudsak sørge for at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I interesseavveginga av fordelar og ulemper, så skal fordelane avgrensast til forhold som ivaretek generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn. Dersom nasjonale og regionale interesser er tilstades, men vert vurdert av kommunen å ikkje vere vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale myndar vere ein del av den samla vurderinga om fordelane er klart større enn ulempene. I tillegg kan spesielle sosialmedisinske, personlege og menneskelege omsyn påberopast, men det skal fortsatt førast ein restriktiv praksis når det gjeld vektlegginga av desse. Det må liggje ligge føre ein klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon etter ei samla vurdering.

Det «kan» setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. §19-2 første ledd andre punktum. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna 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 dei ulempene ein dispensasjon kan medføre.

Kommunedirektøren viser til vurderinga av areal A som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering som er illustrert med stykkvise avsnitt:

«Området ligg i sone 3 i statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. Dette er område med mindre press på areala. Aktuelt fellesareal ligg i nærleiken av hytteområde og strandsona er derfor viktig for dei som har hytte i området i tillegg til fastbuande.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa til sjø i stor grad er like, blir det teke ei samla vurdering av desse omsyna nedanfor.

Bakgrunn for søknaden er eit ønske om å få grensene til å stemma med faktisk bruk samt å innlemme areal A i fritidseigedommen for å stille arealet med planter og liknande. Arealet ligg i følgje søkjar brakk og er i prinsippet utilgjengeleg for andre.

I føresegnene til reguleringsplanen § 7 står det «med unntak for de inngrep som er nødvendig for oppføring av fritidsbolig eller for andre godkjente anleggsarbeid, er det ikkje tillatt å foreta inngrep som i vesentlig grad vil forandre vegetasjons- eller landskapsbilde.»

Administrasjonen meiner at overføring av heile areal A til fritidseigedomen kan føra til press for meir bygging på arealet, opparbeiding i form av parkering og hageareal.

Samstundes ser ein at arealet ligg under ein bratt skrent i forhold til hytteeigedomane ovanfor. Dette gjer at arealet ikkje er like lett tilgjengeleg og attraktivt som anna regulert friluftsareal innanfor planen.

Fritidseigedomen gbnr 424/111 er ein stor fritidseigedom og ut frå storleiken skulle det ikkje vera trong for meir areal. Eigedomen fekk tilleggsareal på 652m² i 1998.

Delar av areal A er teken i bruk som hage og veg til fritidseigedomen. Dette gjeld areal avgrensa av tilkomstveg og grenser for bnr. 111. Dette arealet ligg slik til at det er lite eigna som friluftsareal og høyrer naturleg til bnr.111. Fritidseigedomen ligg mellom dette arealet og sjøen. Løyve til arealoverføring vil derfor ikkje ha verknad som er i strid med intensjonen i føresegna.

Ein dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet vil slik administrasjonen ser det ikkje setja omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor ser ikkje administrasjonen at omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon og løyve til arealoverføring av delar av omsøkte areal.»

I vurderinga av fordelar og ulemper finn administrasjonen at det ikkje er særlege ulemper ved å gje dispensasjon frå arealformålet og byggje- og delegrensa i denne saka. Formålet med søknaden er å tilpasse eigedomsgrensene meir til faktisk bruk.

Heller ikkje for areal A kan administrasjonen sjå at det er fordelar for andre enn søkjar i at det vert gjeve dispensasjon.

Ved at gbnr 424/111 gjev frå seg areal C og får tillagt delar av areal B og A som omtalt ovanfor vert avgjeve og motteke areal om lag like store. Det er ein fordel at sti som går over areal C til felles flytebrygge vert liggjande på felleseigedomen.

Ved å gje løyve til å innlemme del av areal A i fritidseigedomen vil ein få grensene til å stemma meir med faktisk bruk.

Ut frå vurderingane som er gjort ovanfor finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealformåla og frå dele- og byggjeforbod mot sjø er stetta for delar av omsøkte areal.

Konklusjon

Kommunen gjev dispensasjon og løyve til arealoverføring av om lag 145m² frå gbnr 424/111 til gbnr 424/283. Og løyve til arealoverføring av om lag 145 m² samla frå gbnr 424/283 og 284 til gbnr 424/111, som vist i kartvedlegg datert 08.12.2022.

Eventuelle hefte på dei eigedomane som kan vera til hinder for arealoverføringane må ordnast før oppmålingsforretning vert ferdigstilt.»

Oppretting av nye eigedomsgrenser

Dersom APM finn at vilkåra for dispensasjon etter pbl. §19-2 er tilstades, så skal klage på delvis løyve for søknad om dispensasjon og arealoverføring for areal A i delegert vedtak av 06.12.2022, handsamast.

Det vert her vist til at oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak. Oppretting/ending av eigedom må ikkje skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering, jf. pbl. §26-1.

Dersom arealoverføringa for areal A strider mot dei materielle lovpålagte funksjonskrav, slik som åtkomst, tilknytning og grunnforhold, så kan det ikkje gis løyve.

Kommunedirektøren viser til vurderinga som vart gjort av areal A ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Areal B er dels teke i bruk av fritidseigedomen gbnr 4284/111 til kai og kaiskur. Over areal C går det sti til felles flytebrygge. Tilkomstvegen til bnr. 111 går over areal A og delen mellom veg og grenser for eigedomen er teken i bruk til hage.

Tomta er i utgangspunktet ei stor tomt, 3093 m². Ved overføring av om lag 550m² som omsøkt vert tomta omlag 3643m². Dette er stort for å vera tomt for fritidsbustad. Kommunedelplan for Radøy (KDP) har ikkje grense for maksimal storleik på tomtar.»

Kommunen vurderer at arealoverføringa frå delinga ikkje strider mot dei materielle lovpålagte funksjonskrav slik som åtkomst, tilknytning og grunnforhold og at naustetomta er egna til bebyggelse i høve storleik, form og plassering, jf. pbl. §26-1.

Vurdering i klageomgangen

Klagar viser til at det er utan interesse for almenda kven som eig omsøkt areal A (ca. 660m²). Tiltak på eigedomen vil vere søknadspliktige. I tillegg vil omsøkt areal A gjere bruken av arealet i tråd med reell bruk.

Kommunedirektøren viser til at omsøkt areal A vil gå frå fellesareal til privat bruk for fritidseigedom. Fritidseigedomen har allereie betydelege arealinngrep på tomta. Arealet vil kunne opparbeidast i privat regi til dømes med plen eller gjerde. Klagar har i sin søknad opplyst at han ønskjer å forskjønne fritidseigedomen, inkludert beplanting. Dette vil privatisere strandsona ytterlegare og gje eit meir bebygd preg. Statsforvaltaren vektlegg også at «Overføring til eigedom med fritidsbustad kan føre til press for meir bygging på eigedomen, og opparbeiding av meir hageareal.»

Delvis løyve til areal A har tatt omsyn til reell bruk i høve hage og veg til fritidseigedomen samtidig som fritidsbustaden har gjeve frå seg areal til fellesareal. Også Statsforvaltaren finn det positivt at «Ein mindre del av areal A ser ut til å vere opparbeida hage og veg. Overføring av dette arealet til fritidsbustaden, samstundes som areal C vert samanføyd med fellesarealet verkar etter vårt syn fornuftig, i eit langsiktig areal og ressursperspektiv.»

Vidare er fritidseigedomen fritt omsetteleg. Kva noverande eigarar finn hensiktsmessig, kan ikkje vektleggast. Nye eigarar av fritidseigedomen kan ha ein annan oppfatning kva som er god arealdisponering og inngå nye avtaler med grunneigarar av fellesareal. Dette kan endre LNF-området og strandsona ytterlegare.

Klagar viser vidare til at det er ikkje begrensing i tomtestørleik for ein fritidseigedom. Eigedomens storleik og eigars personlege behov kan ikkje tilleggast negativ vekt.

Til dette ønsker kommunedirektøren å belyse at Alver kommune er i prosess med å fatte ny arealdel til kommuneplan for Alver kommune. Noverande arealdel for kommunedelplanar for Lindås, Meland og Radøy har ikkje maksimal tomteareal. Ved frådeling til bustad/fritidsbustad er det kommunens praksis for å tillate tomt inntil ca. 1000m².

I vår sak har gbnr 424/111 allereie eit areal på ca. 3092,8m² som inkluderer tilleggsarealet på 652m² gjeve i 1998. Kommunedirektøren viser til Statsforvaltaren sin uttale, der «Fritidseigedomen i utgangspunktet [er] stor».

I tillegg er det i etterkant av uttalen frå Statsforvaltaren gjeve delegert løyve til arealoverføring av hage og veg til fritidseigedom og eit mindre areal i strandsona (ca. 145m² for areal A og B) i delegert løyve av 06.12.2022. Fritidseigedomen har løyve til areal pålydande ca. 3237,8m². Ved overføring av om lag 550m² som omsøkt vert tomta omlag 3643m². Dette vil gje ein allereie stor fritidseigedom ytterlegare areal til personleg bruk som ikkje framstår som naudsynt.

Avslutningsvis vert det presisert at personlege tilhøve ikkje skal tilleggast negativ vekt i klageomgangen, slik også klagar viser til. Samtidig vil personlege tilhøve ha liten positiv vekt i ein dispensasjonsvurdering, slik tilhøva også er i vår sak. Dessutan er presedensverknaden, der andre hytteeigedomar påberoper seg likehandsaming

for arealoverføring i LNF- område og i strandsona, overhengande.

Kommunaldirektøren vil også påpeike at dersom arealet blir overført, vil arealet kanskje bli vurdert som innmark og allemannsretten vil kanskje ikkje gjelde for arealet. Slik arealet ligg i dag, gjeld nok allemannsretten.

Konklusjonf

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

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 undertekna 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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjstatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjstatsforvaltar 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:

30.12.2022	Klage på deler av vedtak - gbnr 424/284 Bø	1858010
09.12.2022	Vedtak om dispensasjon til klagevurdering - gbnr 424/284 Bø	1849607
09.12.2022	424-111-Endra situasjonsplan	1849666
09.12.2022	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/111,283,284 Bø	1849667
09.12.2022	Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 424/111,424/283 og 424/284 Bø	1847734
09.12.2022	424-111-Endra situasjonsplan	1848508
05.12.2022	Uttale - gbnr 424/284 Bø - arealoverføring - dispensasjon	1847039
03.11.2022	Endringar - gbnr 424/284 Bø	1828820
03.10.2022	Alver kommune_sak 22-4816_22-69168	1812748
03.10.2022	Tilleggsopplysninger - gbnr 424/284 Bø	1812747
13.06.2022	Krav om matrikulering - gbnr 424/111 og 424/284,283	1754394
13.06.2022	Rekvisisjon av oppmålingsforretning	1754395
13.06.2022	Stadfesting på nabovarsel	1754396
13.06.2022	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan- overføring av areal - gbnr 424/284 og 424/111 Bø	1754391
13.06.2022	Kart	1754392
13.06.2022	Nabovarsel	1754393

Arkiv:

<arkivID><jplD>
PlanID-
125620160010,
Plannavn-Plansak
Detaljregulering for
fv. 564 Fløksand-
Vikebø, Komnr-4631,
FA-L13

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato:

12.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
063/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

**2. klagerunde - Klage på detaljreguleringsplan med alternativ A2 + B3 for fv. 564 Fløksand - Vikebø - PlanID 1256-20160010
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagene frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-185/22, datert 15.12.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følgje.
2. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følgje.

Vedtaket frå KO-185/22, datert 15.12.2022, om vurdering av klagar og val av alternativ A2, vert oppretthalden:

«KO- 185/22 Vedtak:

Dei 7 klagane frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir ikkje tatt til følgje.

2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følgje;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «»f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.

3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt delvis tatt til følgje;

3.1. Klagen i relasjon til naust blir ikkje tatt til følgje.

3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følgje;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.

4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir ikkje tatt til følgje.

5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir ikkje tatt til følgje.

6. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følgje.

7. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følgje.

Vedtaket frå KO-079/22, datert 16.06.2022, om val av alternativ A2, vert oppretthalden:

Alternativ A2

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 10.12.2021 og med føresegner av revisjonsdato 10.12.2021.

Før kunngjering av planvedtaket må planomtalen, VA-rammeplan og plankart vere oppdatert jf. val av trasé. I samband med overvasshandtering til Sørrestøa, lyt det etablerast ein reinseanretning som sandfang eller reinsedam. Val av andre overvassløysingar enn naturbaserte løysingar skal grunngjevast.

Klimagassvurderinga og tekst om handtering av masser må takast inn i planomtalen, plankarta må oppdaterast med nytt basiskart og framsida på føresegna må oppdaterast med vedtaksprosess. Vurdering i høve konsekvensane av å redusere rabatten mellom gang- og sykkelveg ved Rylandsvassdraget må også omtalast.

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

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.”

Saksopplysningar

Plannamn: Detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø - PlanID 1256 2016 0010

Type plan: Privat detaljreguleringsplan

Forslagsstillar: Asplan Viak As på vegne av Vestland fylkeskommune

2. klagerunde – vedtak av kommunestyret (KO) av 15.12.2022

Klagar: grunneigarar i planområdet –

1. Klage frå Scholz med fleire.
2. Klage frå Johannes Romstad.

Tilsvar til klagen - Vestland fylkeskommune

Merknad til klagen frå Johannes Romstad: Part Merete og Bjørnar Fløysand mfl.. representert av Harris Advokatfirma AS

Saka gjeld to klager frå grunneigarar i planområdet. Klagen vert handsama under eitt i 2. klagerunde då dei ønskjer same traséval. Klagen gjeld vedtak frå kommunestyret (KO) av 15.12.2022 med vedtaksnr. 185/22 om å velje detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3. Det andre alternativet var A1. I vedtaket av 15.12.2022 var 1 klage tatt til følge og 1 klage tatt delvis til følge. Øvrige 5 klager var ikkje tatt til følge.

Vedtaket av 15.12.2022 har følgjande ordlyd:

«KO- 185/22 Vedtak:

Dei 7 klagane frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir ikkje tatt til følgje.

2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følgje;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «»f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.

3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt delvis tatt til følgje;

3.1. Klagen i relasjon til naust blir ikkje tatt til følgje.

3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følgje;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.

4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir ikkje tatt til følgje.

5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir ikkje tatt til følgje.

6. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følgje.

7. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følgje.

Vedtaket frå KO-079/22, datert 16.06.2022, om val av alternativ A2, vert oppretthalden:

Alternativ A2

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 10.12.2021 og med

føresegner av revisjonsdato 10.12.2021.

Før kunngjøring av planvedtaket må planomtalen, VA-rammeplan og plankart vere oppdatert jf. val av trasé. I samband med overvasshandtering til Sørstøa, lyt det etablerast ein reinseanretning som sandfang eller reinsedam. Val av andre overvassløyningar enn naturbaserte løysingar skal grunngjevast.

Klimagassvurderinga og tekst om handtering av masser må takast inn i planomtalen, plankarta må oppdaterast med nytt basiskart og framsida på føresegna må oppdaterast med vedtaksprosess. Vurdering i høve konsekvensane av å redusere rabatten mellom gang- og sykkelveg ved Rylandsvassdraget må også omtalast.

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

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.”

2. klagerunde på reguleringsplanen

To av partane frå 1. klagerunde har benytta seg av retten til å klage på vedtaket frå kommunestyret (KO) den 15.12.2022. Det er desse to klagane som er gjenstand for klagehandsaming i 2. klagerunde.

2. klagerunde medfører full ny vurdering om val av traseval A1 og A2. Alternativ A2+B3 er valt i 1. klagerunde. Klagarane ønskjer alternativ A1.

Historikk – 1. klagerunde

Utval for areal, plan og miljø (APM)

Klagesaka har vore handsama av Utval for areal, plan og miljø (APM) 1 gong tidlegare.

1. behandling var i møte for Utval for areal, plan og miljø (APM) den 07.12.2022.

Utval for areal, plan og miljø (APM) handsama klagene og kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart vedteke med følgjande innstilling til vedtak i kommunestyret (KO):

«Utval for areal, plan og miljø 07.12.2022:

Handsaming:

Framlegg frå Anne Grete Eide-Ap:
Alternativ A1

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A1+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 21.12.2021 og med føresegnar av revisjonsdato 21.12.2021.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (Ståle Hopland-Uavh, Jogeir Romarheim-Krf, Jon Vidar Sakseide-Krf, Anne Grete Eide-Ap)

Kommunedirektøren sitt framlegg vart vedteke med 5 røyster (Vigdis Villanger-Sp, Kenneth Murberg-H, Henning Fyllingsnes-H, Heine Fyllingsnes-H, Sveinung Toft-V)

APM- 161/22 Vedtak:

Dei 7 klagane frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir ikkje tatt til følge.

2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følge;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «»f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.

3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt delvis tatt til følge;

3.1. Klagen i relasjon til naust blir ikkje tatt til følge.

3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følge;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.

4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir ikkje tatt til følge.

5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir ikkje tatt til følge.

6. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følge.

7. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følge.

Vedtaket frå KO-079/22, datert 16.06.2022, om val av alternativ A2, vert oppretthalden:

Alternativ A2

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 10.12.2021 og med føresegner av revisjonsdato 10.12.2021.

Før kunngjering av planvedtaket må planomtalen, VA-rammeplan og plankart vere oppdatert jf. val av trasé. I samband med overvasshandtering til Sørstøa, lyt det etablerast ein reinseanretning som sandfang eller reinsedam. Val av andre overvassløysingar enn naturbaserte løysingar skal grunngjevast.

Klimagassvurderinga og tekst om handtering av masser må takast inn i planomtalen, plankarta må oppdaterast med nytt basiskart og framsida på føresegna må oppdaterast med vedtaksprosess. Vurdering i høve konsekvensane av å redusere rabatten mellom gang- og sykkelveg ved

Rylandsvassdraget må også omtalast.

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

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.”

Kommunestyret (KO)

Klagesaka har vore handsama av kommunestyret (KO) 1 gong tidlegare.

1. behandling var i møte for kommunestyret (KO) den 15.12.2022.

Kommunestyret (KO) handsama klagen og innstilling frå Utval for areal, plan og miljø (APM) vart vedteke:

«Alver kommunestyre 15.12.2022:

Handsaming:

Detvart stilt spørsmål om habilitet frå Laila Bjørge som har deltatt som saksbehandlar i dennesaka.

Kommunestyret gjorde samrøystes vedtak om at Laila Bjørge er inhabil i denne saka.

Framlegg frå A.G.Eide-AP:

Alternativ A1

Kommunestyret tek klagen til følgje.

Dei 7 klagen frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564

Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir tatt til følgje.

2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følgje;

• Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «»f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.

3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt til følgje;
- 3.1. Klagen i relasjon til naust blir tatt til følgje.
- 3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følgje;
 - Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.
4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir tatt til følgje.
5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir tatt til følgje.
6. Klagen frå Scholz med fleire blir tatt til følgje.
7. Klagen frå Johannes Romstad blir tatt til følgje.

Framlegget fekk 10 røyster og fall, mot 32 røyster.

Innstillinga frå utval for areal, plan og miljø vart vedteke med 32 røyster, mot 10 røyster (A.G.Eide-AP, K.Floen-AP, A.K.Eknes-KRF, A.Byrknes-KRF, E.M.Dale-KRF, J.Romarheim-KRF, M.Andvik-KRF, L.Johnsen-MDG, M.Greve-MDG og S.Hopland-uavh.)

KO- 185/22 Vedtak:

Dei 7 klagane frå grunneigarane i planområdet i sak 20/8340 på Alver kommunestyre sitt vedtak KO-079/22, datert 16.06.2022, om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø, blir vurdert slik:

1. Klagen frå Gunnar Klemet Bøe blir ikkje tatt til følgje.

2. Klagen frå Turid Larsen Østerby blir tatt til følgje;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «»f_SV20 er felles for gnr. 343 bnr. 3, 52/54 og 65.

3. Klagen frå Arne Gunleiv Haugsvær blir tatt delvis tatt til følgje;

- 3.1. Klagen i relasjon til naust blir ikkje tatt til følgje.

- 3.2. Klagen i relasjon tilkomst til jordbruksareal søraust for Steinberget blir tatt til følgje;

Føresegnene pkt. 3.1.3. blir endra slik: «f_SV11 er felles for jordbruksverksemd på eigedomane gnr. 305, bnr. 3 og 4.

4. Klagen frå Gunn Margareth og Arne Haugsvær blir ikkje tatt til følgje.
5. Klagen frå Bente Fløisand-Larsen blir ikkje tatt til følgje.
6. Klagen frå Scholz med fleire blir ikkje tatt til følgje.
7. Klagen frå Johannes Romstad blir ikkje tatt til følgje.

Vedtaket frå KO-079/22, datert 16.06.2022, om val av alternativ A2, vert oppretthalden:

Alternativ A2

«Alver kommunestyre godkjenner framlegg til detaljreguleringsplan for fv. 564 Fløksand – Vikebø v/ alternativ A2+B3, PlanID 1256 2016 0010, som vist på plankart sist datert 10.12.2021 og med føresegner av revisjonsdato 10.12.2021.

Før kunngjering av planvedtaket må planomtalen, VA-rammeplan og plankart vere oppdatert jf. val av trasé. I samband med overvasshandtering til Sørestøa, lyt det etablerast ein reinseanretning som sandfang eller reinsedam. Val av andre overvassløyningar enn naturbaserte løysingar skal grunngjevast.

Klimagassvurderinga og tekst om handtering av masser må takast inn i planomtalen, plankarta må oppdaterast med nytt basiskart og framsida på føresegna må oppdaterast med vedtaksprosess. Vurdering i høve konsekvensane av å redusere rabatten mellom gang- og sykkelveg ved Rylandsvassdraget må også omtalast.

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

APM sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova §34, jf. §33 og plan- og bygningslova §12-12.”

For nærmare informasjon om saksgang for reguleringsplanen, så vert det vist til saksframlegg for 1. klagerunde med vedtak i kommunestyret (KO) den 15.12.2022.

Kvifor har vi 2. klagerunde på reguleringsplanen og traséval?

Det er påberopt feil sakshandsaming i klageprosessen ved at kommunen har gitt klagerett på vedtaket frå kommunestyret (KO) av 15.12.2022. Dette er fremja av Vestland fylkeskommune og part Merete og Bjørnar

Fløysand mfl. representert av Harris Advokatfirma AS.

Påstanden om feil sakshandsaming er eit prosessledande spørsmål. Kommunedirektøren er gitt delegert fullmakt til å fatte avgjerd på prosessledande spørsmål på sjølvstendig grunnlag. Avgjerda kan ikkje påklagast av partane. Imidlertid er sakshandsaminga ein del av saka og vil vere underlagt Statsforvaltaren i Vestland si vurdering ved oversendinga av saka til endeleg avgjerd.

Klagarane i 1. klagerunde er av kommunen gjeve rett til å påklage vedtaket av 15.12.2022. Dette er opplyst i skriv frå kommunen, datert 02.02.2023:

«Klagerett for partane i klagesaka

Kommunen har kontakta Statsforvaltaren i Vestland den 31.01.2022 for veiledning i høve vidare framgangsmåte i klagesaka. Då plan- og bygningslova inneheld få reglar om planens sitt innhald, så er det desto viktigare at sakshandsaminga i plansaker vert korrekt.

Det er fatta eit vedtak i plansaka den 15.12.2022. Når 2 av 7 klagar er tatt helt/delvis til følge, er det for partane i klagesaka rett til å klage på dette nye vedtaket. Vedtaket inkluderer både dei mindre justeringane, som er tatt heilt og delvis til følge, og traséval A2. Det er difor klagerett på justeringane som er gjort, traséval A2 samt andre forhold/konsekvensar med vedtaket.

Dersom det er ønskeleg å klage på vedtaket av 15.12.2022, kan det gis ei kort stadfesting til kommunen om at vedtaket vert påklaga, der det visast til tidlegare grunngjeving for klage. Dette med bakgrunn i at kommunen finn saka godt nok opplyst, jf. fvl. §17. Dersom det er nye opplysningar i saka, kan disse leggst ved.

Klage på vedtaket av 15.12.2022 kan sjå slik ut:

1. Eg/vi klager på vedtaket av 15.12.2022 frå Alver kommunestyre (KO) om vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand – Vikebø.
2. Det vert vist til tidlegare grunngjeving for klage.
3. Nye opplysningar i saka er følgjande: «

Kommunen viser til at klageretten for partane i 1. klagerunde på vedtaket frå kommunestyret (KO) av

15.12.2022 har heimel i forvaltningslova (fvl.) kapitel VI om klage, jf. §§ 28 og 2 bokstav b.

Dersom ein klage på eit vedtak tas heilt eller delvis til følgje, så er det ny klagerett på dette vedtaket for partane i klagesaka. Klageretten består uavhengig av om endringa er stor eller liten. Ny klagerett ivaretar partanes rett til det ulovfesta prinsippet om kontradiksjon (moglegheita til å motsei), sørgjer for at saka er godt nok opplyst, jf. fvl. §17, og vil vere i tråd med god forvaltningsskikk. Dersom andre vert påverka av det nye vedtaket fatta i klageomgangen, må det foretas ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering om desse skal gis rettsleg klageinteresse (moglegheit til å klage) på det nye vedtaket.

Det er i vedtaket av 15.12.2022 foretatt endring i det opprinnelege vedtaket av 16.06.2022. Endringa består i å ta 1 klage til følgje og 1 klage delvis til følgje. Denne endringa medfører at vedtaket av 15.12.2022 er eit nytt vedtak som det er klagerett på av partane i klagesaka. Dette til tross for at hovudessensen i vedtaket av 15.12.2022 omhandlar traséval A1 og A2. Det er i klagesaka vurdert at det ikkje er andre som vert påverka av endringa som er vedtatt 15.12.2022 slik at partane i 2. klagerunde vert uendra.

Vidare er det ikkje mogleg å sende eit vedtak stykkevis og delt til endeleg klageavgjerd hos Statsforvaltaren i Vestland når deler av vedtaket framleis er i klageprosess og uavklart.

Då plan- og bygningslova inneheld få reglar om planens sitt innhald, så er det desto viktigare at sakshandsaminga i plansaker vert korrekt, slik det framgår av skrivet frå kommunen av 02.02.2023. Alternativet til å ikkje følgje dei prosessuelle reglane (sakshandsaminga) er ugyldigheit. Det er ingen av partane i saka tent med.

Sjølv om Vestland Fylkeskommunen opplever tregleik i å få igangsett sitt prosjekt grunnet tidtakande klageprosessar og partar i saka opplever omkamp om traséval A1 og A2, så er det i alle sin interesse at vi sikrar gyldige planvedtak i ein klageprosess.

På denne bakgrunn er det klagerett på vedtaket av 15.12.2022 for partane i 1. klagerunde.

Påstand om feil sakshandsaming i klageprosessen ved at kommunen har gitt klagerett på vedtaket av 15.12.2022, vert ikkje teke til følgje.

Klage

Kommunen har mottatt 2 klager frå grunneigarar i planområdet.

Første klage er frå Scholz med fleire. Andre klage er frå Johannes Romstad.

Tilsvar til klagen er frå Vestland fylkeskommune. Merknad til klagen frå Johannes Romstad er frå part Merete og Bjørnar Fløysand mfl. representert av Harris Advokatfirma AS.

Klagerett og klagefrist

Grunneigarar, som var med i 1. klagerunde, har klagerett som part i saka og rett til å kome med merknad til klagen. Vestland fylkeskommune står bak planforslaget og har rett til å kome med tilsvar til klagen.

Vedtaket av 15.12.2022 er sendt ut same dag. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.02.2023 og 29.03.2023. Merknad er rettidig mottatt den 29.03.2023 og tilsvar er rettidig mottatt den 30.03.2023.

Vidare sakshandsaming

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

Om klagen vert teke til følgje av KO, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Hovudføre mål med planen

Planens hovudføre mål er utbetring av fylkesveg. Uavhengig av trasé A1 eller A2, er det i planen regulert for ein gjennomgåande vegstandard med parallell gang- og sykkelveg. Busshaldeplassar er regulert som eigne kollektivformål slik at trafikken kan passere når bussen stoppar på haldeplassen. Ved gjennomføring av tiltaka i plan, vil alle trafikantgrupper vere sikra ein tryggare og betre framkomst.

Kort om planforslaget

Planområdet strekkjer seg frå Fløksand i søraust, frå der fortauet i dag sluttar, til brua ved Vikebø i nord.

Ny veg avlastar dagens fv. 564 gjennom kvikkleireområdet på Fløksand og Leiro ved at vegen vert lagt i ny trasé lengre aust frå Fløksand til Steinberget, og vidare i ny trasé vest for Steinberget. Nord for Steinberget legg planen til rette for utviding og opprusting av dagens veg fram til Vikebø. Det vert regulert parallell gang- og sykkelveg med 3 meters breidde på heile strekninga. Omlegging av vegen ved Leiro er utgreia i to alternativ, A1 og A2 etter bestilling frå Utval for areal, plan og miljø (APM).

A1

Alternativ A1



- Ny trasè ligg i dagens kryss mellom Vestbygdvegen og Rosslandsvegen
- Regulerer ei 4-arma rundkøyring som samlar dagens vegar og ny veg
- Ny veg mot Eidshaugane ligg tyngrer i terrenget enn A2
- Truleg behov for full masseutskifting
- Omlegging av VA, leidningar og kum, samt høgspenst og trafo
- Støysikring av 18 eigedomar
- Tek om lag 1,1 daa dyrka jord
- Kostnadsanslag estimert til 117 mill. for A1 + køyreveg til Leiro (eks. gs-veg)
- Kostnadsanslag estimert til 232 mill. kr ved full utbygging



3d-modell av A1 sett frå nord

A2

Alternativ A2



- Ny trasé ligg om lag 400 m nord for dagens kryss v/ Vestbygdvegen
- To kryss: Regulerer ei tre-arma rundkøyring som koplar dagens veg og ny veg. Regulerer nytt T-kryss med Vestbygdvegen
- Støysikring av 26 eigedomar
- Råkar i større grad kulturlandskapsområde på Fløksand med mellombelse tiltak
- Tek om lag 7,1, daa dyrka jord
- Kostnadsanslag estimert til 116 mill. for A2 + køyreveg til Leiro (eks. gs-veg)
- Kostnadsanslag estimert til 228 mill. kr ved full utbygging



A2 sett frå nordaust. Nipane hyttefelt nede til høgre og deler av Fløksand i bakkant.

Ny veg er dimensjonert for 80 km/t og med 7,5 m vegbreidde mellom Fløksand og Ryland. Ved Fløksand og Ryland/Vikebø er det gjort tilpassing for å unngå for store inngrep i lokalmiljøet i grendene, og vegen er dimensjonert for 60 km/t og med 6,5 m vegbreidde. På strekninga frå kryss med Bjørndalsvegen til nytt kryss mot Leiro sør for Steinberget er det også nytta dimensjonerande fart 60 km/t av omsyn til dei to kryssa, av omsyn til gåande og syklande i Bjørndalsvegen som må krysse ny fylkesveg, og for å redusere inngrep i og mot Rylandsvatnet.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. og 2. gongs handsaming i APM samt ny 2. gongs handsaming, som ligg vedlagt saka.

Klagegrunnar, tilsvar og vurdering av klage

Dei 2 klagene vert i utgangspunktet systematisert og vurdert kvar for seg. Det vert presentasjon av klage, tilsvar frå Vestland Fylkeskommune (vlfk), merknad til klage samt kommunen si vurdering av klagen.

Klagene vert vurdert i høve vedtatt alternativ A2 + B3 og opp mot dei konsekvensar alternativ A2 medfører for klagarane samt om det skal gjerast endringar i planen for å kompensere for ulempa/inngrepa planen medfører.

Klagen frå Scholz med fleire i 2. klagerunde ønskjer alternativ A1. Det vert her belyst spørsmål/påstandar som har vore handsama i 1. klagerunde. Kommunen viser til den vurderinga som er gjort i 1. klagerunde.

Vurdering frå 1. klagerunde for klage frå Scholz med fleire:

«Klage nr. 6 - Scholz med fleire

1. Klager på vedtak av alternativ A2, og påpeiker at det er mange fleire som vert ramma ved A2 enn ved A1. Det vert elles nemnt forhold kring val av trasé, kvikkleire, trafikkstøy, Nipane hyttefelt og dyrka mark.
2. Påpeiker utfordringar ved det vedtekne alternativet som støy, påverknad på Rosslandsvegen 1075 og trafikk i anleggsperioden.

Tilsvar frå Vestland fylkeskommune til klagen

«Paul-G. Scholz (på vegne av fleire)

Klagen gjeld og vedtak av A2. Heller ikkje her nye tema som ikkje har vore vurdert tidlegare. Konkrete kommentarar til eit par punkt:

- Det er feil at mange hus ligg raud støysoner ved val av A2, det er ingen hus som gjer det
- At vi endra vår tilråding frå A2 til A1 er ikkje pga. kvikkleire. At vi endra vår tilråding skuldast at kostnadsbiletet endra seg pga. justeringar etter merknadshandsaming.

Kommunen si vurdering av klagen

1. Jf. støyrapporten er det feil at dei fleste hus hytter kjem til å ligge i raud støysoner, det er ingen hus/hytter som gjer det. Men det er riktig at det fleire som vert ramma av støy i A2 og det er fleire som vert direkte berørt av sjølve vegframføringa, enn i A1. Dette kjem fram av støyrapporten vedlegg 15 og er belyst i saksframlegget til slutthandsaming, vedlegg 35. Det stemmer ikkje at Vestland fylkeskommune endra tilråding frå A2 til A1 på grunn av kvikkleire. Dei endra tilråding på grunn av kostnadsbilete. Dette kjem av vedlegg 4 i plansaka. Sjå vurdering 3 i klagen frå Romstad i høve svar på ny konsekvensutgreiing

om kvikkleire. Det stemmer ikkje at kommunen har godkjent området som for fritidsbustader. Området ligg i kdp for Meland som LNF, men sjølve oppføringa av bygningane som fritidsbustader er nok godkjent av kommunen. Om dyrka mark, sjå vurdering pkt. 1 under klagen frå Bente Fløisand-Larsen.

2. Støyhandtering kjem fram av støyrapport, vedlegg 15. For påverknad for Rosslandsvegen 1075 (familien Natvik) sjå vurdering pkt. 4 under klagen frå Bente Fløisand-Larsen. For trafikk i anleggsperioden sjå vurdering pkt. 8 under klagen frå Bente Fløisand-Larsen.

Klagen legg ikkje fram nye forhold som ikkje er vurdert i plansaka.

Konklusjon – Scholz med fleire

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

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

Klagen frå Johannes Romstad i 2. klagerunde ønskjer alternativ A1. Klagen viser til tidlegare tilsendt klage i 1. klagerunde. Kommunen viser til den vurderinga som er gjort i 1. klagerunde.

Vurdering frå 1. klagerunde for klage frå Johannes Romstad:

«Klage nr. 7 - Johannes Romstad

1. Johannes Romstad stiller spørsmål ved:

- Sakshandsaminga som gjeld kontradiksjon,
- Harris si rolle i plansaka i relasjon til Marianne Sandvik si tidlegare leiarrolle i Alver kommune.
- Sakshandsamar ved planavdelinga sin habilitet på grunn av tilknytting til Sandvik.
- Om fleire politikarar er inhabile.

2. Om val av alternativ- Romstad kommenterer den politiske diskusjonen og handsaminga om val av trasé, og meiner den svekker tillit som igjen burde føre til eit ugyldig planvedtak.

3. Romstad krev konsekvensutgreiing i høve grunnforhold, på grunn av overvannshåndtering mot Sørestøa som har kvikkleire.

4. Det hevdast også at kostnader ved A2 ikkje er reelle fordi ekspropriasjonsrettslege problemstillingar vil føre til store utgifter.

Tilsvar frå Vestland fylkeskommune til klagen

«Johannes Romstad Klagar og på vedtak av A2. Mye går på kommunal sakshandsaming. At politikarane bruker sitt skjønn og gjer eit anna vedtak enn det fagfolk (her både oss og Statsforvaltar) har tilrådd er ikkje uvanleg. Nokre få punkt vil vi kommentere her og:

- Det var ikkje berre for å handtere overvatn frå A2 vi utvida planområdet hausten 2021, det gjorde vi og for å handtere overvatn frå A1.
- Tomtene 305/188 og 305/93 er fullt byggbare etter vedtak av A2.
- Leira som finst på Fløksand der vi skal leggje drensleidning ned frå A2 er vurdert. Det er ikkje store samanhengande område med leire, men små lommer mellom fjellknausar. Detaljvurderingar vil bli supplert fram mot bygging, større utgreiingar er ikkje nødvendige.»

Kommunen si vurdering av klagen

- Sakshandsaminga som gjeld kontradiksjon

Harris sende nye innspel til medlemmar i Utval for areal, plan og miljø før møte den 23.03.22. Harris sine innspel etter den offentlege høyringsrunden, har hatt innverkande på politikarane og val av trasé. Det vert vist til at bl.a. utvalseiar i første runde var einig med vlfk.

Innspela kom etter at høyringsfristen var ute. APM utsette saka og ba om synfaring i neste møte, samt at innspela frå Harris vart innlemma og vurdert i saka til neste møte i utvalet. Vlfk, NVE og Statsforvaltaren gjorde desse vurderingane.

Politikarane i kommunen vert ofte kontakta av parter i ein sak som ønskjer å fremje deira syn. Etter forvaltningsloven §17 skal ein sak vere så godt opplyst som mogleg slik at kontakt mellom innbyggjarar og politikarar kan finne stad, også etter at den offentlege høyringsrunden er avslutta. Eit anna spørsmål er om kravet til kontradiksjon skal/bør oppfyllest.

Reglene i forvaltningsloven §§ 16 og 17 bygger på alminnelege ulovfesta prinsipp om forsvarleg

saksbehandling/forsvarleg saksutredning frå ulovfestet rett. Reglene er også ment å ivareta omsynet til rettssikkerheit og kontradiksjon, slik at partar får sin meining høyrte før eit vedtak vert fatta. Dette bidrar også til at saken vert så godt opplyst som mogleg, jf. fvl. §17. Kontradiksjon er eit ulovfesta prinsipp som gir moglegheit til å mostsi motparten sine argument. Utan motparten sitt syn på saken, så vil ei heller saken vere så godt opplyst som mogleg, jf. forvaltningslova 17. Ei sak trengjer begge partar sitt ståstad.

APM utvalet og administrasjonen er bundet av forvaltningsloven, herunder forvaltningsloven § 17 annet ledd om at motpart har rette til å gjere seg kjent med nye opplysningar.

Spørsmålet er om det ligg føre sakshandsamingsfeil når Harris sendte nye innspel til medlemmar i Utval for areal, plan og miljø før møte den 23.03.22 utan at desse vart sendt til partane i planen i tillegg for uttale.

Vi må her vurdere om kva type innspel som vart lagt fram og i kva grad partane i planområdet har interesse av innspela. Det blir eit spørsmål om innspela skal sendast parter til uttale, men ikkje dersom dei ikkje har avgjerande betydning for vedtaket, av andre grunner er unødvendig eller uhensiktsmessig eksempelvis der part ville blitt gjort kjent med opplysningane ved melding om vedtaket, jf. forvaltningsloven § 17 annet ledd.

Innspela ikkje vart sendt til Romstad eller andre partar, men registrert på saka. Innspela gjekk i hovudsak på påverknad på anadrom fisk og kulturminne i Fløysandelva. Kommunen sendte innspela på høyring til NVE (vedlegg 27) og Statsforvaltaren (vedlegg 28), samt at vi fekk ein uttale frå arkeolog og VA-ingeniør i Asplan Viak vedr. kulturminne (vedlegg 29d). Dette var konkrete tema som trong ei fagleg vurdering, derfor vart det ikkje sendt på høyring til berørte partar.

Andre tema som Harris tok opp, vart sendt til vlfr. Deira svar var at desse tema allereie var vurdert i planarbeidet (sjå vedlegg 29b). Vi måtte ha ein ny runde angående påverknad på Fløysand sin tomt, fordi Harris tok kontakt med landbruksavdelinga og fekk arrangert synfaring som resulterte i ei tilleggsuttale frå landbruk, sjå vedlegg 30. Men dette endra ikkje vlfr sitt syn på at A1 som det tilrådde alternativet. Romstad sendte på eige initiativ tilsvaret til Harris sine nye moment og desse vart lagt til saka, sjå vedlegg 31. Vlfr har også kommentert tilsvaret i vedlegg 29a, side 3 etter førespurnad frå kommunen.

I vår sak var det påverknad på anadrom fisk og kulturminne konkrete tema som trong ei fagleg vurdering. Da desse opplysningane er av fagleg art, kan det stilles spørsmål om klagar og andre partar vil ha trong for denne informasjonen. På den annan side kan klagar ha interesse av innspela for så å ta stilling til om det er ønskeleg å kome med uttale, evt. med anna fagkyndig bistand. Klagen frå Romstad syner ei tydeleg forventning å få tilsendt nye opplysningar i saka.

Vidare har Romstad av eige initiativ sendt inn tilsvaret til innspela , som er lagt på saka og kommentert av Vlfr. Innspela er då gjort tilgjengeleg for Romstad og hans syn er blitt redegjort for. Det er da klart at Romstad er blitt gjort kjent med opplysningane, har kome med tilsvaret og fått tilsvaret frå Vlfr slik at det er unødvendig å sende disse til uttale, jf. forvaltningsloven § 17 annet ledd.

Dessutan følgjer innspel og tilsvar klageomgangen. For den eventuelle mangel/feil at Romstad ikkje vart gjeve moglegheita til kontradiksjon på eit tidlegare stadiè for innspela, så vil klageomgangen vere gjenstand for full ny prøving og eventuelle prosessuelle feil ved sakshandsaminga kan anses reparert der. Når saka har både innspel, tilsvar og kommentar frå Vlfk og er gjort tilgjengeleg for samtlige partar i klageomgangen, må saka anses å vere komplett med naudsynte opplysningar.

Forvaltningslova § 16 om førehandvarsling må sjåast i samanheng med forvaltningslova § 17 ved at part som ikkje tidlegare har fått moglegheit til å uttale seg skal få "høve til å uttale seg", jf. fvl. §16 første ledd. Dette vil ha ei side til ny informasjon i saka som ein part presenterer og som annan part/er vil ha interesse av. Som profesjonell rettsleg aktør frå eit større advokatfirma, burde det vere intuitivt for Harris at motpartar vil ha interesse av ny informasjon og gje dei tid/anledning til å ta stilling til dei nye opplysningane. Dette ville ha sikra ein planprosess om openheit, medverknad og forutberegnelighet slik det framgår av føremålsbestemmelsen i pbl. §1-1.

Den tvil som nå er oppstått i etterkant av innspela, om det har vore ein god, betryggande og tillit skapande planprosess, er Harris nærast å bere. Dei hadde moglegheit til å sende innspela direkte til motpart, på lik linje som ein ordinær rettsleg prosess, utan å gjere dette. Det vil også vere i partane si eigeninteresse sørgje for at motparten får dei same skriv/opplysningar som dei sjølve slik at alle partar har den same kunnskap i saka og vedtak vert fatta på dette unisonte kunnskapsgrunnlaget. Dette gjeld særleg når høyringsrunden er ferdig. Ein slik framgangsmåte sikrar ein planprosess om openheit, medverknad og forutberegnelighet i tråd med føremålsbestemmelsen i pbl. §1-1.

Konklusjon

Det ligg ikkje føre sakshandsamingsfeil når Harris sendte nye innspel til medlemmar i Utval for areal, plan og miljø før møte den 23.03.22 utan at desse vart sendt til partane i planen i tillegg.

- Harris si rolle i plansaka i relasjon til Marianne Sandvik si tidlegare leiarrolle i Alver kommune.

Marianne Sandvik har no inga beslutningsmynde innad i Alver kommune etter at ho sa opp sin stilling som Plan- og byggesakssjef for å starte i Advokatfirmaet Harris som advokatfullmektig. Sjølv om ho kjenner kommunen og beslutningstakarane, så kan vi ikkje sjå at Marianne Sandvik si tidlegare rolle i kommunen og hennar noverande rolle i Harris ,representerer motstridane interesser som medfører at planprosessen ikkje er god med hennar tilstedeværelse i planprosessen som representant for part. Vi forstår det slik at ho, ved fråtreden, ikkje er ilagt klausul om å ikkje kunne ta saker mot kommunen.

Konklusjon

Harris si rolle i plansaka, i relasjon til Marianne Sandvik si tidlegare leiarrolle i Alver kommune, er funnet tilfredsstillande.

- Sakshandsamar ved Planavdelinga sin habilitet på grunn av tilknytning til Sandvik.

Inhabilitet betyr at tilknytning til saka eller partane i sakane gjer at tilliten til upartiskheit vil kunne bli svekka. Det kritikkverdige er ikkje det å vere inhabil, men det å ikkje fråtre ved inhabilitet. Omsyn bak reglane er partane rettssikkerheit, sikra publikums tillit til forvaltninga og hindre samvettskonflikt hos beslutningstakar. Omsyn som taler mot for strenge habilitetsreglar er effektivitet og fagkompetanse.

APM utvalet omfattast av reglane etter fvl. §10 og det same gjeld ansatt i kommunen som offentlig tenestemann, jf. fvl. & første ledd, jf. §2 første ledd bokstav d). Reglane kjem til anvending ved all utøving av offentlig verksemd til dømes ved vedtak fastsetting eller i tilknytning til kommunal forretningsdrift.

Det er tre typar inhabilitet;

1. Automatisk inhabilitet, jf. fvl. §6 første ledd - familieforhold
2. Inhabilitet etter ein skjønnsmessig vurdering, jf. fvl. § 6 annet ledd – «særegne forhold» slik som nært personleg forhold til en part eller særleg fordel, sakens art og betydning for de involverte, særleg engasjement og grad av openheit i beslutningsprosessen.
3. Avleda inhabilitet, fvl. §6 tredje ledd – er overordna inhabil, kan ikkje underordna ta avgjerd. Avleda inhabilitet kan berre inntre mellom tenestemenn i «same forvaltningsorgan»).

Mandatet til ein sakshandsamar på Planavdelinga (også for sakshandsamar i kommunen forøvrig) er å forberede og tilrettelegge saken. Ein sakshandsamar kan fortsatt tilrettelegge saka dersom vedkommandes overordna er inhabil, jf. fvl. §6 andre ledd. Det er sjølve avgjerda som må fattast av ein habil person. Ei avgjerd tas kun av overordna i vår kommune. Det er ein leiar som godkjenner vedtak etter at sakshandsamar har forberedt og tilrettelagt saka. I vår sak, så har Marianne Sandvik sagt opp sin stilling som Plan- og bygningssjef. Ho har ingen beslutningsmynde i kommunen lengre, ei heller overfor sakshandsamar på Planavdelinga som har forbereda og tilrettelagt planforslaget.

Dersom Marianne Sandvik hadde vært fortsatt leiar av Plan- og Byggesak og samtidig vært ansatt i Harris, så hadde ho vært inhabil. Saksbehandlar på plan kunna like fullt forberedt og tilrettelagt saka og sendt saka til godkjenning til ein annan leder gjeve slik mynde. Dette for å illustrere at saksbehandlar på Planavdelinga i utgangspunktet har mynde til å tilrettelegge ei sak, men ingen mynde til å fatte ei avgjerd, såframt det ikkje er gjeve spesifisert beslutningsmynde frå den enkelte leder ned til sakshandsamar. Slik delegert mynde frå leder til sakshandsamar kan ikkje gis til ein sakshandsamar med eit planforslag, men kan vere aktuelt i til dømes eit mindre vedtak om utsatt iverksetting på klage.

Vidare ligg det ikkje føre eit nært personleg forhold eller personleg fordel mellom Marianne Sandvik, som representant frå Harris, og saksbehandlar på Planavdelinga da det har vore eit ordinært arbeidsforhold mellom leder og sakshandsamar.

Dessutan vil det vere slik at dersom ein tidlegare leiar av Plan- og Byggesaksavdelinga i kommunen, ikkje skal kunne arbeide opp mot kommunen frå ei anna stilling, så vil dette kunne nærmast kallast eit yrkesforbod. Kommunen eller samfunnet er ikkje tent med ei slik løysing då habilitetsreglane ikkje skal tolkast så strengt.

Konklusjon

Vi kan ikkje sjå at det ligg føre forhold som gjer at saksbehandlar på planavdelinga er inhabil på grunn av tidlegare tilknytning til Sandvik i jobbrelatert samanheng.

- Om fleire politikarar er inhabile.

Om nokon av politikarane har personlege relasjonar til Merete og Bjørnar Fløysand slik Romstad legg fram, lyt APM/KO svare for.

2. Det er riktig at APM/KS gjekk i mot vlfk si tilråding og Statsforvaltaren si vurdering i høve kva alternativ som var best ift overvannshåndtering. Det er deira rett som utøvarar av kommunen sitt frie forvaltningskjønn og som ledd i det kommunale sjølvstyret.

3. Vlfk uttaler: Leira som finst på Fløksand der vi skal leggje drensleidning ned frå A2 er vurdert. Det er ikkje store samanhengande område med leire, men små lommer mellom fjellknausar. Detaljvurderingar vil bli supplert fram mot bygging, større utgreiingar er ikkje nødvendig.

4. Om kostnader vert det vist til Vlfk sin vurdering. Vlfk uttaler: «Kostnader» er vurdert i samband med utarbeiding av kostnadsoverslag. Dei står fast ved at kostnadene ved dei to alternativa er om lag dei same. Sjå vedlegg 4, s. 13. om kostnadsberekning av begge alternativa.

Tilsvaret frå Merete og Bjørnar Fløysand v/Advokatfirmaet Harris AS

Tilsvaret er ein kommentar til klagen frå Johannes Romstad, og gjeld hovudsakleg habilitet, kontradiksjon og saksbehandlingsfeil. Kommunedirektøren vil bemerke at vi ikkje har endra meining i høve val av trasé på bakgrunn innspel frå Harris, som er A1, men vi har heile tida lagt fram begge alternativa for vedtak for å lette jobben for politikarane slik at planvedtaket vart korrekt. Vi har ikkje aktivt argumentert for A1 i saksframlegga, så det er feil å bruke dette som argumentet ift fvl §41 slik dei gjer under pkt 4. Det vi har gjort er å vise til A1 som tilrådd alternativ.

Dette underbyggast av målet med kontradiksjon, der samtlige partar skal få like moglegheiter til openheit, forutsigbarheit og medverknad, jf. føremålsbestemmelsen i plan- og bygningslova §1-1. Dette for å skape tillit til forvaltninga sine avgjerd.

Konklusjon – Johannes Romstad

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

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

Tilsvar frå Vestland fylkeskommune til klagen i 2. klagerunde:

«Begge klagen, frå Scholz m.fl og Johannes Romstad, går på trasevalet i sør. Dei ønskjer at alternativ A1 skal veljast i staden for alternativ A2.

Slik vi ser det inneheld ikkje klagen noko nytt som skulle tilseie ei ny vurdering frå Alver kommune si side. Romstad har berre vidaresendt den tidlegare klagen, som Alver kommune ikkje tok til følgje i desember.

Scholz m.fl. tek opp att mange tema som dei meiner skulle tilseie at alternativ A1 burde bli valt. Det er vist til landbruk og ein del naboforhold for både fastbuande og hyttefolk. Alle tema er grundig vurderte i tidlegare planprosess og ved vurderinga av dei tidlegare klagen som gjekk på trasevalet. «

Spørsmål frå Vestland fylkeskommune og part Merete og Bjørnar Fløysand mfl. representert av Harris Advokatfirma AS til klageprosessen, er tidlegare svart ut i dette saksframlegget under avsnittet: - Kvifor har vi 2. klagerunde på reguleringsplanen og traséval?

VURDERING

I 2. klagerunde, så kan ikkje kommunedirektøren sjå at det er komen nye opplysningar til saka som endrar kommunedirektøren og Vestland Fylkeskommune sitt ståstad i saka. Det er alternativ A1 som er det føretrekte alternativet slik det framgår av saksframlegget til 1. klagerunde:

«VURDERING – Alternativ A1 og A2

Konklusjon fatta ved ny 2. gongs handsaming –

“Kommunedirektøren og Vestland Fylkeskommune slutter seg til hovudformålet og det planfaglege grepet i planforslaget ved ny 2. gongs handsaming. Planframlegget er gjennomarbeida, der planens overordna effektmål er løyst på ein tilfredsstillande måte- både i

alternativ A1 og alternativ A2.

Etter ei samla vurdering, inkludert dei nye innspela, står vi overfor to likeverdige alternativ i høve trafikkisikring og framkome for alle brukargrupper. Omlegginga av vegen forbi Leiro får negative konsekvensar i begge alternativa, men på ulike sett:

A1	A2
- o 11 eigedomar direkte berørt - o 18 eigedomar utsett for støy - o Ligg noko tyngre i terrenget - o Ulempe for næringsdrivande - o Infrastruktur lyt flyttast v/ Vestbygdvegen - o Masseutskifting v/ Vestbygdvegen - o Est. kostnad 117 millionar	- o 22 eigedomar direkte berørt - o 26 eigedomar utsett for støy - o Tek noko jordbruksareal - o Har mellombelse tiltak i kulturlandskap - o Får fleire avkøyrslar til fylkesveg - o Lyt oppgradera eksisterande T-kryss - o Est. kostnad 116 millionar

Etter dei nye innspela, er A1 vurdert til vere litt betre i høve overvasshandtering. Største forskjellen mellom vegalternativa er talet eigedomar som vert råka. Vestland fylkeskommune påpeikar at begge alternativa har god måloppnåing, men at dei tilrår framleis A1 fordi alternativet kjem best ut i høve ikkje-prissette konsekvensar. Denne skilnaden er marginal. Det same gjeld kostnadsforskjellen for alternativa. På bakgrunn av dette legg kommunedirektøren fram både alternativ A1 og alternativ A2 for kommunestyre, som vidare tek endeleg stilling til val av trasé forbi Fløksand.”

Konklusjon i klageomgangen –

kommunedirektøren og Vestland fylkeskommune tilrår alternativ A1.

I klageomgangen, så er tilrår kommunen alternativ A1 på lik linje med Vestland Fylkeskommune si side. Det er ikkje lagt fram nye opplysningar i saka som endrar dette standpunktet.

På tross av fagleg tilråding frå både kommunedirektøren og Vestland Fylkeskommune si side, om at A1 er det tilråde alternativet, så fremjar kommunedirektøren i klageomgangen vedtak om å oppretthalde vedtak om A2. Dette med bakgrunn i vedtaket om alternativ A2 fatta av Alver kommune sitt øvste kommunale organ; Alver kommunestyre.»

Framlegg til vedtak i 2. klagerunde

I 2. klagerunde fremjar kommunedirektøren også vedtak om å oppretthalde vedtak om A2, sjølv om alternativ A1 er det føretrekte alternativet. Dette med bakgrunn i at vedtaket om alternativ A2 av 15.12.2022 er fatta av Alver kommune sitt øvste kommunale organ; Alver kommunestyre.

Konklusjon

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

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

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. Statsforvaltaren 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 Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar 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:

31.03.2023 2. klagerunde - Til uttale - 2 klager - vedteken
detaljreguleringsplan - alternativ A2 + B3 - fv. 564

1905333

	Fløksand - Vikebø - PlanID 1256-20160010	
29.03.2023	2. klagerunde - Merknad til klage på vedtak om detaljregulering av Fv. 564 Fløksand-Vikebø	1903712
29.03.2023	2. klagerunde - Merknad til klage på planvedtak	1903713
27.02.2023	2. klagerunde - Klage til Alver kommunestyre sitt vedtak i sak 185/22 - 22/90578	1888712
27.02.2023	2. klagerunde - Klage på vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2+B3 for fv. 564 Fløksand-Vikebø - fellesklage	1888713
06.02.2023	2. klagerunde - Klage på vedteken detaljreguleringsplan av 15.12.22 med alternativ A2 + B3 for fv. 564 Fløksand - Vikebø	1876311
06.02.2023	2. klagerunde - Klage	1876312
20.12.2022	Klage på vedteken detaljreguleringsplan med alternativ A2 + B3 for fv. 564 Fløksand - Vikebø - PlanID 1256-20160010	1842478
25.08.2022	Klage på vedtak for reguleringsplan Fløksand - Vikebø	1790726
25.08.2022	E-postmelding	1790725
07.06.2022	Ny vurdering - Fv. 564 Fløksand - Vikebø - detaljregulering	1750561
07.06.2022	NVE si fråsegn - Konkret førespurnad - Utviding av planområdet for reguleringsplan Fv 564 Fløksand - Vikebø	1750491
17.06.2022	Detaljregulering for fv. 564 Fløksand-Vikebø - Ny 2. gongs handsaming	1746174
08.06.2022	1_Planomtale_Fv.564	1750945
07.06.2022	2_Føresegner A1 rev etter off ettersyn_Fv.564	1750946
07.06.2022	3_Plankart A1_Fv.564	1750947
07.06.2022	4_Føresegner A2 rev etter off ettersyn_Fv.564	1750948
07.06.2022	5_Plankart A2_Fv.564	1750949
07.06.2022	6_Endringar etter offentleg ettersyn_Fv.564	1750950
07.06.2022	7_Merknadsskjema_Fv.564	1750951
08.06.2022	8_ROS_analyse_Fv.564	1750952
08.06.2022	9_KU_friluftsliv_Fv.564	1750953
08.06.2022	10_KU_kulturarv_Fv.564	1750954
08.06.2022	11_KU_landskap_Fv. 564	1750955
08.06.2022	12_KU_naturmangfold_Fv.564	1750956
08.06.2022	13_KU_naturressursar_Fv. 564	1750957
08.06.2022	14_Støyrappport_Fv. 564	1750958
08.06.2022	15_Flomvurdering_Fv.564	1750959
08.06.2022	16_Geoteknisk rapport_2018_Fv.564	1750960
08.06.2022	17_Geoteknisk rapport_2019_Fv.564	1750961
08.06.2022	18_GeotekniskDatarapport_2019_Fv.564	1750962
08.06.2022	19_Geoteknisk rapport utfylling_Fv.564	1750963
08.06.2022	20_Vegteikningar_A1_Fv.564	1750964
08.06.2022	21_Støyteikningar_A1_Fv.564	1750965
07.06.2022	22_VA-rammeplan A1_Fv.564	1750966
08.06.2022	23_Vegteikningar s_1-13_A2_Fv.564	1750967
08.06.2022	24_Vegteikningar s_14-26_A2_Fv.564	1750968
08.06.2022	25_Støyteikningar_A2_Fv.564	1750969
07.06.2022	26_VA-rammeplan A2_Fv.564	1750970
07.06.2022	27_Vurdering av klimagassutslepp_Fv.564	1750971
08.06.2022	28_Merknader_Fv.564	1750972
07.06.2022	29_Saksframlegg_ettersyn_Fv.564	1750973
08.06.2022	30_Ny uttale_NVE	1750974
07.06.2022	31_Ny uttale_Statsforvaltaren	1750975
08.06.2022	32a_Tilleggsuttaler_samla_vlfk	1750976
07.06.2022	32b_Oppfølging vedtak_vlfk	1750977
08.06.2022	32c_Overvasshandtering_vlfk	1750978

08.06.2022	32d_Kulturminne_vlfk	1750979
07.06.2022	33_Landbruk_Tilleggsuttale_ny	1750980
08.06.2022	34_Romstad_Notat_samla_ny	1750981
08.06.2022	35_Harris_Notat_samla_ny	1750982
08.06.2022	36_Harris_notat_ny	1750983
08.06.2022	37_Harris_epost_ny	1750984
07.04.2022	2022.04.20 APM- Video Fløksand-Vikebø	1721047
30.09.2022	Gjeld klage, fv. 564 Fløksand - Vikebø	1811347
29.09.2022	Tilbakemelding - klagefrist - Fv.564	1810941
26.09.2022	Gjeldende klage på reguleringsplan for fv 564 Fløksand-Vikebø	1808706
26.09.2022	Klage på reguleringsplan for FV. 564 Fløksand -Vikebø	1808678
26.09.2022	Klage - detaljreguleringsplan for Fv 564 Fløksand - Vikebø	1808644
23.09.2022	Klage på reguleringsplan FV 564 Fløksand-Vikebø - PlanID 1256 2016 0010	1808199
21.09.2022	Klage angående FV564 Fløksand-Vikebø	1806963
02.09.2022	Kunngjering av vedtatt reguleringsplan	1795192
26.08.2022	Detaljregulering - fv. 564 - Fløksand - Vikebø - Oversending av reviderte plandokument	1791481
26.08.2022	Reguleringsplan Fv564 plankart samla	1791482
26.08.2022	Føresegner rev etter vedtak	1791483
26.08.2022	Fv. 564 Fløksand - Vikebø Teikningar overvatn	1791484
26.08.2022	Fv. 564 Fløksand - Vikebø Teikningar VA	1791485
26.08.2022	VA-rammeplan Fv564 Fløksand-Vikebø A2	1791486
26.08.2022	Planomtale rev etter vedtak	1791487
07.10.2022	Klage - Fv. 564 Fløksand - Vikebø	1815423
06.10.2022	Merknad til klage	1814193

Arkiv: <arkivID><jpID>
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 17.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
064/23	Utval for areal, plan og miljø	26.04.2023

Meldingar og orienteringar til APM - 26.04.2023

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Meldingar vert tekne til orientering.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

Saksopplysningar

Det vert lagt fram følgjande meldingar og orienteringar:

1. Orientering om hjortejakta 2022 resultat (APM – ND) v/Mikkel Bengtsson-rådgjevar
2. Hjorteprosjektet (kurs) (APM – ND) v/Maya Greve-konsulent
3. Strategi for Nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK strategi) v/Laila Bjørge-avdelingsleiar Arealforvaltning
4. Spørsmål knytta til konsesjon for AS i delegert sak 131/23 -15.03.2023 [Dokument 23/10025 - Innvilga konsesjon til Parken Treningssenter AS for kjøp av eigedom - gbnr 21/4 Hindenes \(sing.no\)](#) v/Svein Arne Vågane-rådgjevar
5. Rutine for handsaming av bygging av landbruksveggar v/Laila Bjørge- avdelingsleiar Arealforvaltning
6. Tiltak trafikkisikring 2023 v/Inger Marie Jordal-tenesteleiar Eigedomsforvaltning
7. Orientering ved Ingar Hals-Vestland fylkeskommune i saka om Alversund bru, blir gjeve i samband med sakshansaminga av saka.

Kl. 12:00 Orientering 1. og 2. vert gjevne i felles orienteringsmøte med utval for næringsutvikling og drift/utval for areal, plan og miljø

Vedlegg i saken:

13.04.2023	Retningslinjer for prioritering av tilskudd til skogbrukstiltak i Alver kommune 2023-2028	1910439
17.04.2023	årsmelding landbruksavdeling i Alver 2022 -	1911520