



Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 13.02.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 10.00 - 18.00

Eventuelle forfall må meldast til epost: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Synfaring:

Kl. 09.00 Hopland sak. 013/19
Avreise frå Nordhordlandshallen kl. 08.40 - Hugs vest!

Sakliste

Saknr	Tittel
009/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
010/19	Godkjenning av møteprotokoll – 22.01.2019
011/19	Delegerte saker
012/19	Referatsaker
013/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
014/19	Klage på vedteken reguleringsplan - områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.
015/19	Justering av kommunal planstrategi
016/19	Områdeplan Knarvik - Vurdering om oppstart endring av plan - planID 1263 - 201002
017/19	Klage på løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/31 Midtgård
018/19	Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
019/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim
020/19	Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande hytte med naust - gbnr 245/9 Kvamme
021/19	Klage på oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 for gravearbeid på tilkomstveg - gbnr 99/1 Våge
022/19	Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF- føremålet for frådelling av bustadeigedom - gbnr 172/4 Hopland

5. februar 2019

Ståle Juvik Hauge

møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/260

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/260

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 22.01.2019

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 22.01.2019
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 09.00 - 09.20

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Ståle Juvik Hauge	AP	Utvalsleiar
Bent Risøy	KRF	Medlem
Vetlemøy Wergeland	KRF frå sak 006/19	Medlem
Malin Helene Knudsen	KRF	Medlem
Andreas Dyngen	Uavh	Medlem
Gro Anita Høgquist	H	Medlem
Karl Vågstøl	H	Medlem
Ingrid J.Fjeldsbø	H	Medlem

Forfall meldt frå medlem:	Parti	Rolle
Hogne Brunborg	AP	Medlem
Jørgen Herland	SP	Nestleiar

Frammøtte varamedlemmer:	Parti	Erstatter medlem
Espen Foseid Aakre	AP	Hogne Brunborg
Nils Markus Bakke	SP	Jørgen Herland

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Hogne Haugsdal-assisterande rådmann, Kristin Nåmdal-avdelingsleiar Plan, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Sondre Sognnes Haugen-rådgjevar Plan, Tone Furustøl-rådgjevar Byggesak, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

Saknr	Tittel
001/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/19	Godkjenning av møteprotokoll
003/19	Delegerte saker

- 004/19 Referatsaker
- 005/19 Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 202/4 og 202/126 Hjelmås
- 006/19 Søknad om dispensasjon frå arealføremål og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 174/1 Totland
- 007/19 Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4 Våge
- 008/19 Dispensasjon for oppføring av bustad og frittliggande garasje - gbnr 195/71 Leiknes

001/19: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring saksliste: 001, 002, 003, 004, 006, 008, 005, 007/19.
Ellers ingen merknader, samrøystes.

PM - 001/19 VEDTAK:

Innkalling og saksliste vert godkjent.

002/19: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Møteprotokoll frå møte - 12.12.2018 vert godkjent, samrøystes.

PM - 002/19 VEDTAK:

Møteprotokoll frå møte - 12.12.2018 er godkjent.

003/19: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 003/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

004/19: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 004/19 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering

005/19: Dispensasjon og løyve til arealoverføring - gbnr 202/4 og 202/126 Hjelmås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for arealoverføring frå gbnr. 202/4 til gbnr 202/126.

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 overføring av om lag 600 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/126.

i samsvar med søknad motteken 24.08.2018. og jordlovsvedtak datert 10.01.2019.

Arealet sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Bortfall av løyve

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.

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 005/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen for arealoverføring frå gbnr. 202/4 til gbnr 202/126.

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 overføring av om lag 600 m² frå gbnr. 202/4 til gbnr. 202/126.

i samsvar med søknad motteken 24.08.2018. og jordlovsvedtak datert 10.01.2019.

Arealet sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Bortfall av løyve

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.

006/19: Søknad om dispensasjon frå arealføremål og oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 174/1 Totland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 174/1 slik det er søkt om.

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 oppretting av ny grunneigedom på omlag 1 600 m² frå gbnr. 174/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 174/1 frå fylkesveg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1, jf. plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd.

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 vera i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9.

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 006/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 174/1 slik det er søkt om.

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 oppretting av ny grunneigedom på omlag 1 600 m² frå gbnr. 174/1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonskart datert 31.08.2018 som er mottatt 14.12.2018, jf. pbl. § 29-4.

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett over gbnr 174/1 frå fylkesveg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
 - Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på gbnr 174/1, jf. plan- og bygningslova § 27-4, 1. ledd.

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 vera i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

007/19: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4 Våge

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, datert 26.10.2018, jf. saknr. 18/22871, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 007/19 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus, datert 26.10.2018, jf. saknr. 18/22871, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

008/19: Dispensasjon for oppføring av bustad og frittliggande garasje - gbnr 195/71 Leiknes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1, dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, frittliggande garasje, intern tilkomstveg og avkøyrsel. Dispensasjonane er gjeve på vilkår av at:

- Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd.
- Omsøkte tiltak held seg innafor KPA pkt. 2.14 når det gjeld storleik (BRA) utnyttingsgrad, uteopphaldsareal og høgder.
- Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt førehandstilsegn, datert 05.11.2018.
- Fritidsbustad vert riven.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

22.01.2019 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 008/19 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan), vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.1, dispensasjon frå byggegrense mot sjø og dispensasjon frå byggegrense mot offentleg veg i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad, frittliggande garasje, intern tilkomstveg og avkøyrse. Dispensasjonane er gjeve på vilkår av at:

- Rett til å føre avlaupsleidning over annen sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Terrengoppfylling i form av steinfylling med jord vert sådd.
- Omsøkte tiltak held seg innafor KPA pkt. 2.14 når det gjeld storleik (BRA) utnyttingsgrad, uteoppfallsareal og høgder.
- Omsøkte tiltak held seg innafor dei krav Statens Vegvesen sett i sitt førehandstilsegn, datert 05.11.2018.
- Fritidsbustad vert riven.

Dispensasjonane omfattar også etablering av slamavskiljar og borehol for vatn med tilhøyrande stikkleidningar for vatn- og avløp, parkeringsareal, forstøtningsmur mot sjø og terrengoppfylling i form av steinfylling dekket med jord samt støttemurar/murar.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/260

Delegerte saker

32T

Saksnummer	Tittel
056/19	Adressetildeling Brekkelia 1-48 GBNR 188/775 Gjervik ytre
044/19	Avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høyde for del av bygg C - gbnr 188/66 Gjervik ytre
038/19	Avvising av søknad om deling - gbnr 188/802 Gjervik ytre
071/19	Avvising av søknad om etablering av flytebrygge - gbnr 125/10 Kjeilen
064/19	Avvist søknad om deling med rettleiing for vidare søknad - gbnr 10/16 Rødland
061/19	Dispensasjon frå reguleringsplan for etablering av ny avkøyrsel - gbnr 137/45 Alver
069/19	Dispensasjon og endringsløyve for tomannsbustad - gbnr 123/102 Risa
052/19	Dispensasjon og løyve til etablering av forstøtningsmur - gbnr 185/215 Isdal
045/19	Dispensasjon og løyve til etablering av minireinseanlegg - gbnr 147/69 Sellevoll
082/19	Fastsetjing av vegnamn - bustadområde Fløsvika - Leknes
055/19	Fastsetjing av vegnamn - bustadområde Langheiane B8 - Gjervik
070/19	Ferdigattest bustad med sekundærbueining - gbnr 185/112 Isdal
057/19	Ferdigattest einebustad - gbnr 108/597 Lindås
066/19	Ferdigattest einebustad - gbnr 108/609 Lindås
058/19	Ferdigattest for einebustad med garasje - gbnr 202/160 Hjelmås
046/19	Ferdigattest forstøtningsmur - gbnr 137/564 Alver
053/19	Ferdigattest garasje - gbnr 137/634 Alver
073/19	Ferdigattest nytt ventilasjonsanlegg - gbnr 188/447 Gjervik ytre
059/19	Ferdigattest rehabilitering av skorstein - gbnr 11/46 Hølleland - Hosøy

042/19	Ferdigattest rivingsarbeid samt oppføring av ny bustad - gbnr 108/68 Lindås
049/19	Ferdigattest støttemur - gbnr 108/362 Lindås
077/19	Ferdigattest stålpipe og ildstad - gbnr 103/17 og 36 Fjellanger
050/19	Ferdigattest to terrengmurar - gbnr 108/362 Lindås
060/19	Igangsettingsløyve 1 for næringsbygg - gbnr 127/146 Mongstad
048/19	Løyve til arealoverføring - gbnr 56/10 og 56/47 Hundvin
067/19	Løyve til deling og omdiponering etterr jordlova - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
063/19	Løyve til endring av tilbygg - gbnr 137/127 Alver
078/19	Løyve til frådelling av ny grunneigedom - gbnr 137/7 Alver
043/19	Løyve til frådelling av parsell 12 - gbnr 212/132 Eikanger øvre
040/19	Løyve til oppføring av garasje - gbnr 137/787 Alver
013/19	Løyve til oppføring av tilbygg til driftsbygning - gbnr 238/2 Eknes indre
062/19	Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - gbnr 139/22 Tveiten nedre
036/19	Løyve til oppføring av tilbygg, påbygg og fasadeendring - gbnr 215/19 Eidsnes ytre
065/19	Løyve til riving av tekniske anlegg - gbnr 171/39 Seim
054/19	Løyve til riving av våningshus - gbnr 171/6 Seim
051/19	Mellombels bruksløyve - gbnr 134/471 Hilland
068/19	Mellombels bruksløyve Felt 6 bustad 38-40 - gbnr 134/512 Hilland
083/19	Avvist søknad om deling - gbnr 220/2 Aurdal store
079/19	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 134/400 Hilland
072/19	Tillatelse til avkjørsel fra kommunal veg - gbnr 233/177
076/19	Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr 147/69 Sellevoll
074/19	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 137/66 Alver
075/19	Vedtak om tildeling av adresse - gbnr 137/66 Alver
047/19	Vedtak om tildeling av adresse gbnr 188/757 - Gjervik Ytre
081/19	Godkjenning Seksjonering GBNR 188/775 Gjervik Ytre

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
012/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Nora Gjerde	19/260

Referatsaker

Vedlegg:

Saksnummer	Tittel
005/19	Vedtak på klage - gbnr 188/66 Gjervik ytre
006/19	Oppheving av vedtak - gbnr 123/102 Risa
007/19	Vedtak i sak - gbnr 113/18 Sjurset

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	18/1615

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring av driftsbygning - gbnr 172/3 Hopland
Vedlegg 1 - Brev 211218
Vedlegg 2 - Flyfoto
Vedlegg 3 - Turbilde over gnr.172 bnr. 3
Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet - gbnr. 172/3 Hopland
Tilsvaret til uttale frå Fylkesmannen - gbnr 172/3 Hopland
Uttale bruksendring - Dispensasjon - gbnr 172/3 Hopland
Vedk - Ombygging som krev dispensasjon får LNF-føremål nær Seim kyrkje - gbnr 172/3 Hopland
Varsel om arkeologisk registrering - gbnr 172/3 Hopland
Uttale frå planavdelinga - dispensasjon til bruksendring på gbnr. 172/3 Hopland
Supplering uttale Teknisk drift søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet til uttale - gbnr 172/3 Hopland
Søknad om dispensasjon frå arealformål - gbnr 172/3 Hopland
Dispensasjonssøknad
Vedlegg 1 - Sit.plan
Vedlegg 2 - Plantegning - plan 1, 3 og 4
Vedlegg 3 - Plantegning - plan 2
Vedlegg 4 - Fasader nord og sør
Vedlegg 5 - Fasade vest
Vedlegg 6 - Fasade øst
Vedlegg 7 - Snitt
Kartutsnitt grunnkart matrikkel gbnr 172_3
kartutsnitt KPA gbnr 172_3
kartutsnitt orthofoto 2015 gbnr 172_3

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 for bruksendring av driftsbygning til bustadføremål og nærings på eigedom gbnr. 172/3 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

**Saksopplysningar:
Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 172/3

Adresse: Hønsedalen

Tiltakshavar/eigar: Magnar Hopland

Klagar: Sweco AS på vegne av tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er søkt om dispensasjon i samband med ønske om å bruksendre driftsbygning på eigedom gbnr. 172/3 til bustad og næring.

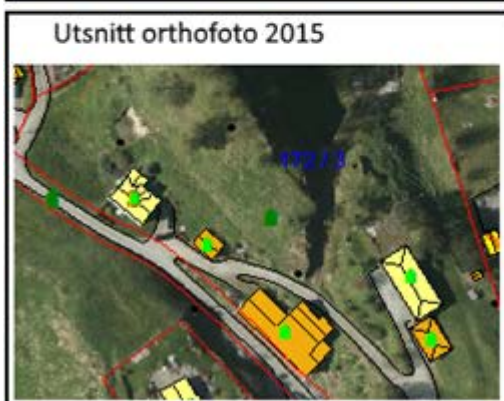
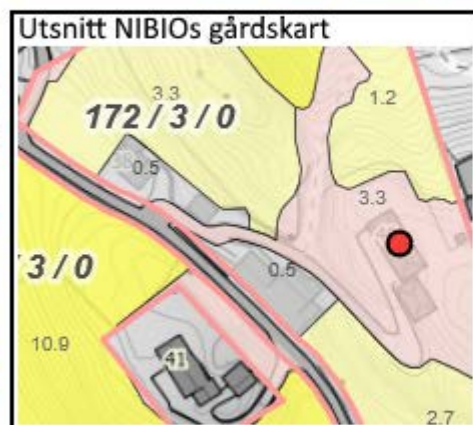
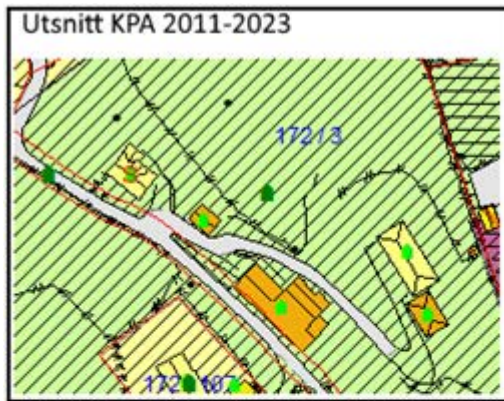
Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i vedtak datert 18.12.18.

Det er motteke klage på vedtaket av Sweco Norge AS på vegne av tiltakshavar. Klagen er motteken 07.01.19 og er rettidig.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 er definert som LNF-føremål.

Kart/Foto



Klage

Ansvarleg søkjar har i brev datert 07.01.19 klagt på avslag gjeve i vedtak datert 18.12.18:

«Det vises til dispensasjonssøknad fra LNF-formål datert 24.05.18, samt påfølgende avslag datert 18.12.18. Sweco Norge AS fremsetter med dette klage på avslaget på vegne av tiltakshaver, Magnar Hopland, og ber om at vedtaket omgjøres i sin helhet, slik at tiltaket innvilges i tråd med søknaden, jfr. fvI. § 35.»

Avslaget er hovedsakelig begrunnet med at:

Dispensasjon fra LNF-formålet i dette tilfellet vil være med på å undergrave vedtatt arealpolitikk (reguleringsplaner), samt få en uheldig utvikling av boareal og presedens for lignende saker.

I det følgende vil vi vise at administrasjonen sin fortolkning av vedtatt arealpolitikk synes å bygge på en uriktig/snever forståelse av planprogram og samfunnsdelen.

Landbrukshensyn

Innledningsvis ønsker vi igjen å presiseres hensynet bak at et område reguleres til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftsmål. LNF områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur- og landbruksområder i og ved byer og tettsteder.

På den omsøkte eiendommen er det pr. i dag ingen landbruksdrift. Formålsendringen gjelder likevel kun en mindre del av eiendommen, og vi kan på ingen måte se at tiltaket vil hindre eventuell fremtidig drift på resterende del av eiendommen.

Administrasjonen er for øvrig enig i vår vurdering om at hensynet til landbruk ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi det ikke er relevant.

Forholdet til overordnede planer

Administrasjonen uttaler videre at: «Det vart i 2018 vedteke planprogram i samband med rullering av gjeldande kommunepan. 2 (4) 07.01.2019 2 (4) 07.01.2019

Av planprogrammet går det fram at ein har sett fokus på at ein ønskjer å styrke senterområda rundt Lindås og Ostereidet.

Det vart i på hausten 2017 vedtatt ny samfunnsdel i kommunen der ein har fokus på at utbygging skal skje der det er tilrettelagt for infrastruktur og trygg skuleveg. Bygget som er søkt bruksendra ligg tett inntil kommunal veg, det er ikkje bygd eller per no planar om å etablere gangveg fram til skulen. Det planlagde uteopphaldsarealet til bygget fører til

at ein må krysse ein parkeringsplass og passere ein annan bustad for å komme til uteopphaldsareala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygget ligg i kort avstand frå nyleg vedtekne reguleringsplanar som er under utbygging og at det å opne opp for å dispensere frå arealføremål for å etablere bustadar i LNF føremål vil vere med å undergrave vedteken arealpolitikk, uheldig utvikling av bustadareal og presendens for likande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål ikkje er tilstade».

Etter en gjennomgang av planprogrammet for kommuneplanens arealdel – samt samfunnsdelen – har man vanskelig for å se at dette kan være grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden.

Planprogram

Et utdrag fra programmet som synes sentralt gir følgende tekst:

Bustadutvikling

Det er ein sentral målsetting i samfunnsdelen at hovudtyngda av bustadbygginga skal skje i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Ostereidet og Lindås. Bustadutviklinga skal skje i nærleiken til skule, barnehage, arbeidsplass, fritids- og servicetilbod. Planen skal også leggje til rette for spreidd busetnad og mindre bustadfelt i heile kommunen. Det er knytt ei rekke kvalitetskrav i samfunnsdelen til korleis ein skal skape gode bumiljø. Korleis ein skal avklare krava til og forholdet mellom strategiane knytt til bustadutvikling og spreidd busetnad, vil vere ei sentral problemstilling i arbeidet med arealdelen.

Raskt oppsummert ønsker man at hovedtyngden av fremtidig boligbygging skal skje i fortetningsområder; men man skal også legge til rette for spredt bosetting.

Samfunnsdelen

I samfunnsdelen fremgår det at man gjennom trafikksikringsplaner i KDP og reguleringsplaner skal arbeide for å sikre trygg ferdsel for barn og unge fra boliger til skolen mm. Dette er selvsagt et bra og riktig fokus.

Det fremgår for øvrig også i den såkalte «strategi 32» i samfunnsdelen at man skal:

«[L]eggje til rette for LNF spreidd og spreidd bustadbygging på bygdene. Leggje inn føringar for arkitektoniske kvalitetar/uttrykk i nye utbyggingsområde og nye bygg».

Det kan synes som administrasjonen tolker intensjonene i samfunnsdelen og programmet noe annerledes enn Jan Erik Hopland og flere med ham.

At man i et planprogram uttaler at man skal arbeide for fortetting på større steder i kommunen - utelukker på ingen måte at et fjøs kan bruksendres på et mindre sted.

At man skal arbeide for at man ved større steder etablerer sikre ferdselsruter for barn – utelukker heller ikke at et fjøs kan bruksendres på et mindre sted – selv om det dessverre ikke går fortau til fjøset i dag. Det tilføyes at dersom man skulle krevd fortau fra barnehage eller skole til hvert enkelt hus i kommunen - ville man ikke bygget mange hus.

Det fremgår som nevnt ovenfor også direkte av både planprogrammet og samfunnsdelen at man skal legge til rette for LNF-spreddt og spreddt boligbygging på bygdene.

En dispensasjon vil derfor ikke undergrave noen vedtatt arealpolitikk, slik administrasjonen synes å tro; men vil være helt i samsvar med arealpolitikken i kommunen.

Vi kan på denne bakgrunn heller ikke se at en dispensasjon i denne saken har noen som helst betydning i forhold til at det finnes to regulerte felt på Seim. Omsøkte tiltak vil utfylle eksisterende bygningsmasse fremfor å konkurrere med godkjente reguleringsplaner.

I den sammenheng vises det også til brev (21.12.18) fra Terje Seim, daglig leder ved Seim bygg som avkrefter en slik forståelse – med uttrykkelig presisering av sin oppfatning om at realisering av reguleringsplaner i Seim ikke blir påvirket av dette tiltaket. (Se vedlagt brev).

Det synes etter dette som at arealpolitikken kan holdes i hevd selv om det gis en

dispensasjon.

Avslutningsvis bemerkes det at denne saken er noe spesiell, på flere måter.

For det første bygger man ikke noe nytt bygg.

For det andre oppgraderer man et eksisterende bygg som ellers ikke vil kunne brukes til annet enn som lager.

For det tredje er all infrastrukturen som veg, vann- og avløpsanlegg allerede etablert.

For det fjerde skaper Jan Erik en mulighet for å bosette seg og sin familie på sitt hjemsted – og hvor frisørsalongen konen ønsker å drive – befinner seg i samme bygg.

I tillegg til at dette er et veldig positivt tiltak for storfamilien Hopland og bygden for øvrig – synes det klart at kommunen ikke trenger å være veldig bekymret for at denne saken skal skape presedensvirkninger.

På bakgrunn av overnevnte, bes vedtaket omgjort til en tillatelse, jfr. fvl. § 35.»

For klageskrivet vedlagt saka.

Vurdering

I vedtaket som er påklaga var administrasjonen si vurdering som følgjer:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon er kumulative og begge må vere oppfylt for at ein skal kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF- føremålet for å bruksendre eksisterande driftsbygning til bruk som bustad og også næring i form av frisørsalong.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Ansvarleg søkjar har i søknad argumentert med at bygget ligg saman med bygningar som er brukt til bustad og at ei eventuell bruksendring ikkje vil føre til fragmentering av landbruksareal då dei aktuelle areala ligg i utkanten av eigedommen. Søkjar meiner at det er klare fordelar som talar for å gje dispensasjon då tiltaket vil føre til at eksisterande bygg vert teke i bruk og vedlikhaldd. Tiltaket vil føre til utvida nytteverdi av bygget som kombinert nærings og bustadføremål . Det vert og argumentert med at tiltaket vil bidra positivt ved at det vert lagt til rette for nye bustadar og potensielle arbeidsplassar. Søkjar argumenterer for at vidare bruk og utvikling av eksisterande bygg vil vere i tråd med ei berekraftig utvikling.

Administrasjonen er samd i søkjar si vurdering om at tiltaket i seg sjølv ikkje sett omsynet til landbruket vesentleg tilside.

Ved handsaming av søknad om dispensasjon skal kommunen og vurdere fordelar og ulemper ved sjølve tiltaket. Det går fram av loven at fordelane skal vere klart større enn ulempene for at ein skal kunne gje dispensasjon.

Eigedomen ligg i område avsett til LNF-føremål. Det er i kort avstand frå tiltaket to nyleg godkjent reguleringsplanar som er under utbygging. Det er i dei aktuelle planane ledig bustadkapasitet. Eventuell dispensasjon frå LNF-føremålet her vil vere med på å undergrave realisering av reguleringsplanar der det er lagt til infrastruktur som veg, gangveg, vatn og avlaup fram til dei planlagde bustadane.

Arealet som er synt som uteopphaldsareal og delar av skissert parkering ligg på areal som i gårdskart er definert som innmarksbeite.

Det vart i 2018 vedteke planprogram i samband med rullering av gjeldande kommuneplan . Av planprogrammet går det fram at ein har sett fokus på at ein ønskjer å styrke senterområda rundt Lindås og Ostereidet.

Det vart i på hausten 2017 vedtatt ny samfunnsdel i kommunen der ein har fokus på at utbygging skal skje der det er tilrettelagt for infrastruktur og trygg skuleveg.

Bygget som er søkt bruksendra ligg tett inntil kommunal veg, det er ikkje bygd eller per no planar om å etablere gangveg fram til skulen. Det planlagde uteopphaldsarealet til bygget fører til at ein må krysse ein parkeringsplass og passere ein annan bustad for å komme til uteopphaldsareala.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at bygget ligg i kort avstand frå nyleg vedtekne reguleringsplanar som er under utbygging og at det å opne opp for å dispensere frå arealføremål for å etablere bustadar i LNF føremål vil vere med å undergrave vedteken arealpolitikk, uheldig utvikling av bustadareal og presendens for likande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av driftsbygning til bustad og næringsføremål ikkje er tilstade.»

Kommuneplanen sin arealdel har vore gjennom ein omfattande prosess og er vedteken kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Når det vert søkt om dispensasjon frå ein vedteken kommuneplan så ber ein om at ein set tilside vedteken arealbruk.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i denne saka er særskilde moment som talar for at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring av driftsbygningen. Hovudmomentet til administrasjonen er at det er ledig areal i området som er regulert til bustadføremål og som i kommuneplanen er sett av til bustadføremål. Vidare er det administrasjonen sitt syn at det ikkje gjer seg gjeldande klare fordelar i denne saka i forhold

til kva moment som kan gjera seg gjeldande i tilsvarande saker.

På eigedom gbnr. 172/3 er det frå før oppført to bustadar. Det at storfamilien ønsker å busette seg i nærleik av kvarandre er i seg sjølv ikkje tilhøve som talar for å gje dispensasjon. Kven som bur i ei buening etter ei eventuell gjennomført bruksendring er ikkje styrt av plan- og bygningslova.

Administrasjonen har i si vurdering ikkje funne at ei eventuell bruksendring i da vesentelege vil setje landbruksomsyna tilside, men dersom ein gjev dispensasjon til bruksendring så vil eigedomen vere utan driftsbygning.

Ein kan ikkje sjå at det er komt fram vesentlege nye moment i klagen eller vedlegga som er lagt ved klagen som gjer at ein vel å omgjere vedtaket det er klaga på.

Vidare saksgang om det vert gjeve dispensasjon

Dersom det vert gjeve dispensasjon vil ein måtte søkje om løyve til tiltak, ein vil og måtte avklare med Teknisk drift med omsyn til nærleik til kommunal veg og offentleg leidningsnett.

Synt uteoppfallsareal for bygget er i NIBIOs gardskart registrert som innmarksbeite. Dersom arealet skal takast i bruk som uteoppfallsareal krev det omdisponeringsløyve etter jordlova § 9.

Vidare vil ein måtte gjennomføre grunnundersøkingar påpeika av Hordaland fylkeskommune i brev datert 19.06.18, varsel om arkeologisk registrering.

Lenke til innsyn: [18/1615](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
014/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/1235

Klage på vedteken reguleringsplan - områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.

Vedlegg:

Avklaring av klage på planvedtak - Områdeplan for Alversund
Klage på vedtak - Områdeplan for Alversund - PlanID 1263-200902 - Lindås kommune
1263-200902_Alversund_Områdeplan_Plankart-etter_klageAlversund planskildring rev 30.01.2019_Alversund føresegner rev. 28.01.2019
Dialog med grunneigar gnr 137 bnr 125Alversund føresegner rev. 05.10.2018 korrigert i samsvar med KO vedtak 83 2018 den 01.11.2018
1263-200902_Alversund_Områdeplan_Godkjent_Plankart
Kommunestyrevedtak 1. november 2018, sak 83 2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf § 1-9, tek Kommunestyret klagen på vedteken områdeplan for Alversund, K-sak 083/18, frå Statens vegvesen datert 20.12.2018 til følgje.

For å ta klagen til følgje er plankart og føresegner endra i samsvar med punkt 1-13 slik det går fram av saksutgreiinga.

Plankart datert 04.02.2019 og føresegner datert 28.01.2019 vert lagt til grunn for vedtaket.

.....

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og miljøutvalet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret. Kommunestyret kan oppheva eller endra vedtaket dersom det finn grunngeving for det. Dersom Kommunestyret ikkje finn grunnlag for å endre eller oppheva planvedtak (jf. K-sak 083/18), skal saka til Fylkesmannen for endeleg avgjerd, jf. fvl. §33.

Bakgrunn

Områdeplan for Alversund vart vedteken i kommunestyret 01.11.2018 sak 083/18. Fristen for å klage på vedtaket etter forvaltingslova § 29 var sett til 22. desember 2018. Statens vegvesen klagar på vedtaket i brev datert 20.12.2018. I klagen var det bedt om utsett iverksetjing av vedtak inntil klagen vart avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Bakgrunn for klagen var at SVV ikkje hadde fått høve til å gje merknad til endringane som var gjort i reguleringsplanen etter 1.gangs høyring.

I vedteken reguleringsplan er det regulert mellombels anleggsveg i føresegnssområde # 5. Statens vegvesen er kritisk til denne løysinga, dei vurderer anleggstrafikken ved utbygging av BOP3 og B2 som omfattande, den vil gå føre seg over lang tid og at omsyn til trafikktryggleik og framkome på fylkesvegen ikkje vert ivareteke med denne løysinga.

Dei ber primært om at det vert stilt rekkjefølgjekrav om ferdig opparbeida kryss mellom o_SKV1 og o_SKV3 før tiltak på eigedom BOP3.

SVV påpeiker i klagen to tilhøve som ikkje er følgt opp i vedteken reguleringsplan, byggegrensa langs fv. 565 skal aukast til 30 m og o_SGS1 skal inn i føresegn § 2.1.2 der det er satt krav om felles regulering.

Lindås kommune, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen har hatt fleire møter og dialog for å finne løysing som vart teke omsyn til dei ulike partane.

Med bakgrunn i at lemstova har ein nyare datering enn først antatt opnar kulturminnemyndigheitene opp for at lemstova kan takast ned og mellomlagrast, dette er ei meir fleksibel løysing enn i vedteken plan. Mellomlagring gjer det mogeleg å ta ned lemstova og byggja krysset mellom o_SKV1 og o_SKV3 tidlegare. Det er innarbeidd nye føresegner som ivaretek omsyn til lemstova når planen vert endra. Fylkeskommunen var på synfaring saman med eigedomsavdelinga i kommunen 24. januar 2019 og fann ny plassering av lemstova ved sida av grindløa.

I brev datert 24.01.2019 trekte Statens vegvesen klagen på planvedtaket på vilkår av at avtalte endringar i områdereguleringsplanen vart gjennomført, krav om at klagen skulle ha oppsettande verknad vart trekt i same brev.

Endringar i samband med planlegging av ny barneskule

I samband med planlegging av ny barneskule er det avdekka behov for nokre mindre justeringar i plankart og føresegner. Ei mindre utviding av felt BOP3 mot vest vert løyst innanfor areal som kommunen eig, og endringa medfører ikkje reduksjon i uteopphaldsareal for elevane. Bakgrunn for endringa er at fotavtrykket til skulebygget låg litt utanfor formålsgrensa, trapp frå 3. etasje låg delvis i areal for grønstruktur G4.

Det har også komme fram at det ikkje var samsvar mellom føresegner og plankart når det gjeld bredde på gang- og sykkelveg. For å sikre nok areal til å byggje gang – og sykkelveg o_GS5 er denne utvida med 2 m. Utvidinga ligg i hovudsak på kommunens eige areal, men ein mindre del, ca 75 m², ligg på Gbnr. 137/125. Administrasjonen har orientert dottera til grunneigar om utvidinga av gang -og sykkelvegen. I tilbakemelding til kommunen skriv ho; «Slik eg forstår det, er det snakk om eit areal på ca 75 m² i den sør/austre delen av mor mi Berta Alver sin eigedom. Ut i frå dei opplysningar vi har fått er vi innstilt på å ha ein dialog

med Lindås kommune for å finna ei løysing på dette.» E-posten er lagt ved saka.

I føresegn 2.1.2 er det gjort ei presisering som tydeleggjer innhaldet i føresegna, dette er gjort mellom anna på bakgrunn av tilbakemelding frå byggesak som vurderte at innhaldet ikkje var eintydig.

Framlegg til endringar i føresegner og plankart

For å komme klagen til Statens vegvesen i møte:

1. Føresegnsområde #5 utgår frå plankartet.
2. Føresegn 3.10.1. utgår: *Rigg- og anleggsområde kan etablerast i dagens veg, Alverflaten 248-254 (del av: SKH, SVG, SKV1, SKV3, BOP2) og vist med # 5 i plankartet, samt innanfor byggeformål på areal der terrenget skal endrast som følgje av byggetiltaket*
3. Føresegn 11.1.4 utgår: *Føresegnområde vist med #5 i plankartet skal brukast ved utbygging som mellombels anleggsvei. Dei arkeologiske lokalitetane vist med #6, #7 og #8 langs anleggsvegen skal sikrast med byggeplassgjerde. Anleggsvegen skal tilbakeførast til opphavelog stand eller fjernast i samsvar med regulert formål*
4. Ny føresegn 4.1.8, *Kryss mellom o_SKV1 og o_SKV3, skal vere ferdigstilt og godkjent for offentleg overtaking før det kan gjevast igangsettingsløyve for sjølve bygga i o_BOP3. Før det vert gjeven igangsettingsløyve til grunnarbeid i o_BOP3, skal nytt køyremønster og venstresvingefelt i kryss mellom o_SKV1 og o_SKV3 vere etablert. Detaljer skal avklarast i ein gjennomføringsavtale i samsvar med føresegn §7.1.2.*
5. Byggegrense langs fv. 565 er lagt inn i plankartet med 30 m frå vegmidte.
6. Føresegn 2.1.2 er endra, o_SGS1 er del av kravet om felles regulering.

For å ivareta leinstova og kulturmiljø når planframlegget vert endra:

7. Ny føresegn: 7.1.7 *Avkøyrsløysing til eigedom gnr. 137 bnr. 23, 74, 160, 267, 518 og 690 kan nyttast til anleggstrafikk knytt til flytting av leinstova, med særskilt løyve frå Statens vegvesen. Avkøyrsla skal stengast når køyremønster i nytt kryss er opparbeidd, jf. §4.1.8.*
8. Tilføyning føresegn 4.1.3, *eller forsvarleg lagra og sikra gjenoppbygd*
9. Tilføyning føresegn 4.1.5, *innan 3 år etter løyve til flytting av leinstova etter pbl § 20-1. Situasjonsplanen skal godkjennast av Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune ved Fylkeskonservator, samt Lindås kommune.*
10. Ny avkøyrsløysing til leinstova på BOP2 er lagt inn plankartet.

Endringar i samband med planlegging av ny barneskule:

11. Endring plankart; ny skuletomt, Felt BOP2 vert gitt ei mindre utviding mot G4 i vest
12. Endring plankart; Bredda på gang – og sykkelveg o_SGS5 vert auka frå 4,5 m2 til 6,5 m2.
13. Presisering av føresegn 2.1.2; *Det er berre B1, BOP1 og BOP2 som utløyser plankravet ref 2.1.1, men planane må omfatte formåla som nemnd i første setning for dei respektive gjennomføringssonane H810-01 og H810-02.*

Vurdering

Planframlegget slik det no føreligg samsvarar i stor grad med det som vart lagt ut på 1.gangs

høyring og offentlig ettersyn. Endringane som er gjort er i hovudsak knytt opp til gjennomføring av byggeprosjekta; ny barneskule og flytting av lemstova, samt mindre opprettingar av føresegner og plankart.

For å komme Statens vegvesen i møte er føresegningsområde #5 teke vekk, dette sikrar at nytt kryss vert bygd når anleggsarbeida startar på skuletomta, samstundes som det er presisert at avkøyrsla kan nyttast når lemstova skal takast ned/ flyttast.

Endringane i planframlegget er utarbeidd i tett dialog med SVV og Hordaland fylkeskommune for å komme fram til løysingar som både varetek omsyn til kulturminne/ kulturmiljø og til trafikktryggleik i kryssområdet, også i anleggsperioden. For kommunen har det vore viktig å finne felles gode løysingar samstundes som framdrifta i skuleprosjektet vert sikra.

Med dei endringane som er innarbeidd i revidert planframlegg er klagen frå Statens vegvesen trekt og Lindås kommune kan eigengodkjenna områdeplanen.

Tidlegare handsaming av saka er vist i kursiv nedanfor

SAKSPAPIR

2. gongs handsaming, områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138 - planid 1263-200902.

Vedlegg :

Alversund føresegner rev. 05.10.2018 til PMU 17.10.2018 Alversund naturmangfold Alversund Støysonekart Støyvurdering_ Alversund (2) Vurdering_KU-notat_10.03.2018 1. Ikenberget og Alvermarka vel 2. NVE 3. Direktoratet for mineralforvaltning 4. Bergen sjøfartsmuseum 5. Ikenberget og Alvermarka vel 6. Gry Takle 7. Fylkesmannen 8. Uttale frå byggesak 9. Cecilie Lieske 10. Statens vegvesen 11. Sameiet Hjelmtveit 11b. Sameiet Hjelmtveit 12. Alvermarka nord 13. Eigedomsavdelinga 14. Hordaland fylkeskommune 15. Advokat Harris 115b. Advokat Harris 2 Områdeplan for Alversund, løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne 16. Bergen Havn Drøftingsmøte – Mogleg motsegn til Områdeplan for Alversund plan id 1263-200902.pdf Områdeplan for Alversund, løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne Alversund planskildring rev 05.10.2018 til PMU 17.10.2018 Alversund_ Områdeplan_2gangs_ Plankart KO sak 83.18 Fråsegn - Områdeplan for Alversund - Lindås kommune.pdf 26.10.2018 KO sak 83-18 Brev frå Riksantikvaren.pdf 26.10.2018 Tilleggsinformasjon til KO-sak 8318, 1. november 2018 - 2. gongs handsaming, områdeplan for Alversund, planid. 1263-200902 26.10.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138, planid. 1263 – 200902.

Plan- og miljøutvalet - 116/18 PM - behandling:

Rådmannen sitt reviderte framlegg vart lagt fram i møte:

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret på vilkår av at motsegnet

frå Hordaland fylkeskommune vert trekt:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138, planid. 1263 – 200902.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 17.10.2018:

Plan- og miljøutvalet vedtek følgjande innstilling til Kommunestyret på vilkår av at motsegnet frå Hordaland fylkeskommune vert trekt:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138, planid. 1263 – 200902.

Kommunestyret - 083/18 KO - behandling:

Skriv fra Hordaland fylkeskommune dat.25.10.2018, Skriv fra Riksantikvaren dat.18.10.2018 og tilleggsinformasjon dat.26.10.2018 er lagt til som vedlegg i saka. I tilleggsinformasjon ligg og korrigert framlegg til vedtak.

Korrigert framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138, planid. 1263 – 200902 med følgjande korrigerings:

Føresegn §11.1.4 vert endra til:

Føresegnområde vist med #5 i plankartet skal brukast ved utbygging som mellombels anleggsvei. Dei arkeologiske lokalitetane vist med #6, #7 og #8 langs anleggsvegen skal sikrast med byggeplassgjerde. Anleggsvegen skal tilbakeførast til opphavelig stand eller fjernast i samsvar med regulert formål.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek Kommunestyret områdeplan for Alversund, del av gnr 137 og 138, planid. 1263 – 200902 med følgjande korrigerings:

Føresegn §11.1.4 vert endra til:

Føresegnområde vist med #5 i plankartet skal brukast ved utbygging som mellombels anleggsvei. Dei arkeologiske lokalitetane vist med #6, #7 og #8 langs anleggsvegen skal sikrast med byggeplassgjerde. Anleggsvegen skal tilbakeførast til opphavelig stand eller

fjernast i samsvar med regulert formål.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Plan- og miljøutvalet innstiller til Kommunestyret. Kommunestyret vedtek planen. Bakgrunn Plan- og miljøutvalet (PMU) vedtok i møte den 21. mars, sak 47/18 å leggje planframlegget områdeplan for Alversund til offentlig ettersyn og høyring: Plan- og miljøutvalet - 047/18 PM - behandling: PM - vedtak: Saksopplysningar:

Områdeplanen var til offentlig ettersyn i perioden 11. april til 23. mai i år, og det vart halde ope kontordag den 2. mai, frå kl. 15.30 til kl.18.30. Det kom inn 16 merknader til planframlegget, 6 frå regionale instansar og 10 frå private grunneigarar, lag og organisasjonar og 2 frå kommunale avdelingar. I tillegg var planen lagt fram for råd og utval. Her følgjer ei samanfatning av merknadene med administrasjonen sine kommentarar.

1. Ikenberget og Alvermarka Vel, datert 27.04.2018:

Dei er positiv til ny skule og fleirbrukshall. Dei har to innspel:

1. Dei ynskjer at det vert ny og god belysning på tilstøytande gangveggar (Furumarka og Buheim). Det vert truleg mykje mjuke trafikantar når ny skule vert opna. Dette bør vere eit rekkjefølgjekrav.

2. Dei ynskjer at det vert gjennomført passande trafikksikringstiltak for mjuke trafikantar i eksisterande byggefelt Alvermarka nord.

Administrasjonen sin kommentar:

Vegane nord/sør for planområdet er ikkje med i planen. Vurdering av trafikksituasjonen kan gjerast i Kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 09.05.2018

Det er fleire skråningar som er bratte nok til at jord- eller snøskred kan lausne og mogleg

kjeldeområde for steinsprang, mellom anna over BOP3 og BIA. NVE rår til at fagkyndige vurderer skredfaren, men meiner det kan utsetjast til detaljreguleringsfasen.

ROS-analysen må fange opp skredfaren og område med potensiell skredfare må synleggjerast i kartet. Dette kan gjerast utan særskilt geofagleg kompetanse.

Utbygging av B2 må sikre at overvatn ikkje aukar skredfaren.

Administrasjonen sin kommentar:

Føresegnene for BOP og BIA er endra for å sikre betre mot ras- og steinsprang.

ROS- analysen er endra.

Område med potensiell skredfare vert seinare lagt inn i kartet i samsvar med NVE si prosedyreskildring.

Føresegna for B2 er endra for å sikre at overvatn ikkje førar til auka skredfare.

3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), datert 09.05.2018:

NGU sin kartdatabase viser ein førekomst av jern-titan i planområdet. Førekomsten er lokalisert i eit knutepunkt i med eksisterande utbygging og det er difor lite aktuelt å vinne ut ressursen.

Administrasjonen sin kommentar:

Merknaden er teke til orientering.

4. Bergen sjøfartsmuseum, datert 16.05.2018:

Sjøfartsmuseet kjenner ikkje til kulturminne i området og planen omfattar ikkje sjøareal. Museet har ikkje merknad til planen. Ved eventuelle arbeid i sjø pliktar ein å gje melding til museet dersom ein finn kulturminne og arbeidet stoppast.

Administrasjonen sin kommentar:

Merknaden er teke til orientering.

5. Ikenbergen og Alvermarka Vel. Tilleggsmerknad, datert 08.05.2018:

Fotballbana BIA kan ikkje etablerast i nærområdet til ny skule, men ein bør heller utvide eksisterande fotballbane ved dagens skulebygg. Utvidinga må vente til ny skule er bygd og sikrast gjennom føresegn om rekkefølge. BIA bør nyttast til leike- og uteområde for skulens elevar som naturleg leikeområde. Området har hekkande fuglar og det er stort biologisk mangfald. Området kan og vere aktuelt for utviding av skule og uteområdet. Det må heller ikkje verte sett av til framtidig bustadområde. Bortsprenning av terreng og fjerning av skog vil føre til dårlegare lokalklima og meir vind for skulen og bustadane i sør. Overvatn kan og verte eit problem. Fotballbana kan føre til meir trafikk i Alvermarka og parkerings langs vegane fordi det for mange vil vere kortare enn å køyre til regulert parkering. Det kan verte press på å endre gangtilkomstane o_SGS7 og o_SGS3 til køyreveggar. Fotballbana kan og vere forstyrrende på bustadane.

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske styringssignal og vedtak. Plassering av ny bane vert då avklara i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund.

6. Gry Iren H. Takle og Rune Takle, grunneigar gnr. 137, bnr. 518, datert 22.05.2018:

- Tilsig av vatn frå dalen mot huset. Må unngå forverring. Kan løysast ved å flytte vegen lenger nord og senke vegen.
- Septiktanken ligg i planlags vegtrasè.
- Garasje og hus må sikrast tilkomst, og i byggeperioden.
- Vegen bør senkast og ikkje gå i eigedomsgrensa for å hindre innsyn på terrassen.
- Deler av vegen ligg på Takle si eigedom.
- Garasjen og terrassen ligg i gul støysone og ønsker støyskjerming.

Administrasjonen sin kommentar:

Føresegnene er endra:

- for å sikre at vegen vert bygd slik at vassituasjonen ikkje vert forverra på Takle si eigedom.
- for å sikre løysing for flytting av septiktank
- for å sikre tilkomst under og etter byggeperioden
- Snitt er lagt ved saka, eventuell endra stigning må vurderast i detaljteikningar for vegen i gjennomføringa av planen
- Det er svært lite av vegen som ligg på eigedomen, det er vanskeleg å unngå dette for å sikre lineføring.
- Støyen vert ikkje auka av tiltaka i planframlegget. Støyen kjem frå fylkesveg 565. Planen vil difor ikkje utløyse krav om støyskjerming.

7. Fylkesmannen i Hordaland (FM), datert 22.05.2018:

Det er konkludert med at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing (KU), men samstundes er

det i føresegnene krav om KU før igangsettingsløyve for BIA pga. manglande registrerigar etter naturmangfaldslova. FM rår til at alle naudsynte utgreiingar vert gjort før vedtak av planen slik at kunnskapen kan vere med som grunnlag for avgjerda.

LNF-område er vist som L på kartet, mens teiknforklaringa viser både L og F (friluftsmål).

Føresegner som ikkje er naudsynte bør takast ut.

Administrasjonen sin kommentar:

Naturmangfaldsvurderinga er gjennomført, og følgjer saka i eige vedlegg.

Feil i teiknforklaring er retta opp.

Føresegna er endra ved å ta ut føresegn om bustad- og hyttebygging i LNF-områda og ein av dei to føresegnene om felles planlegging.

8. Lindås kommune, byggesaksavdelinga, datert 22.05.18:

Merknader til føresegnene:

Ad 2.2.3 og 2.2.4: Krav om detaljert teikning av inngangsparti bør berre gjelde bygg til offentleg eller privat tenesteyting. Det er nok at garasjar er illustrert i søknad om ny bustad (treng ikkje omfattast av byggesøknaden).

Ad 2.4: Bør gå klart fram at VA-rammeplan bør vere godkjent for eller seinast på vedtakstidspunkt for detaljreguleringsplan.

Ad 3.2.1, 3.2.3 og 3.2.4: Bør enten vere meir konkret eller takast ut. Er dekkja av PBL.

Ad 3.4.1: Krav om planting av felles uteopphaldsareal bør vere meir spesifikk ift kva som skal plantast.

Ad 3.6: TEK bør leggjast til grunn. Feil nummerering

Ad 3.9.2: Sjekk tekst

Ad 4.1.7: Er noko uklart kva stiar dette er og kva det i praksis betyr at stiar/turvegar skal vere ferdigstilt eller sikra opparbeid gjennom heile feltet. Ordlyden bør presisiserast.

Ad 6.2.3: Avvik frå TEK ift. Gjennomsnittleg planert terreng.

Ad 6.3.5: Her må det vere «skal»

Ad 11.1.2: Står i føresegn 4.1.1

Ad 11.2.1: Står i føresegn 2.1.1

Administrasjonen sin kommentar:

Ad 2.2.3 og 2.2.4: Føresegnene er endra i samsvar med merknad

Ad 2.4: Føresegna er endra i samsvar med merknad

Ad 3.2.1, 3.2.3 og 3.2.4: Føresegnene er endra.

Ad 3.4.1: Føresegna er endra i samsvar med merknad

Ad 3.6: Føresegnene er endra i samsvar med TEK. Nummerering er retta.

Ad 3.9.2: Tekst er retta. Nummerering er retta (gjeld 3.9.3 og 3.9.4)

Ad 4.1.7: Føresegna er fjerna

Ad 6.2.3: Føresegnene er endra i samsvar med TEK.

Ad 6.3.5: Føresegna er endra

Ad 11.1.2: Føresegna er endra

Ad 11.2.1: Føresegna er endra

9. Cecilie Lieske, datert 23.05.2018,

Fotballbanen er for tett inntil bustadene og vil føre til støy store delar av døgnet og veka og mykje biltrafikk. Korleis vil støy- og trafikkproblema løysast? Det er belastning i byggefeltet pga. den Kristne grunnskulen. Området burde vore grøntareal. Kva skal skje med den eksisterande ballbana?

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske styringssignal og vedtak.

10. Statens vegvesen (SVV), datert 23.05.2018:

· SVV har vore i dialog med kommunen i planprosessen og rådd til «hjertesone» rundt skulen utan biltrafikk. SVV er usamd med kommunen om at 300m er for langt å gå frå parkering til skulen.

· Det må gjerast mindre justeringar av vegstandard og kryssløysingar. Mellom anna må fylkesvegen vere H1-standard (og ikkje Sa2). SVV ber om dialogmøte om dette.

· Byggegrensar bør ikkje visast i LNF-område.

Byggegrensa bør aukast frå 15m til 30m langs fylkesveg 565.

Det må vere plass langs fv 565 til å etablere ein gang-sykkeltilbod i framtida.

Byggegrensene i kartet må gjennomgåast.

· Ved regulering av BOP1, B1 og SKV6 må ein og ta med gang- og sykkelvegen o_SGS1 langs Skarsvegen for å sikre heilskapleg standard på gang- og sykkelvegen. Gang- og sykkelvegen bør regulerast samanhengande, der det vert tillatt med køyring til eigedomane på delar av strekket.

· Den beste løysinga for kollektiv hadde vore ein einsegn haldsplass ved fv 565 som vert nytta både av skulen og elles i døgnet.

· Sykkelparkering ved skulen må sikrast.

· Det må stillast rekkefølgekrav til ferdigstilling av kryss mellom o_SKV1 og o_SKV3 før det kan gjerast tiltak på BOP3.

- SVV er kritisk til utbyggingsavtaler for tryggingstiltak som fortau, gangveg og sykkelfelt.

Administrasjonen sin kommentar:

- Det er gjort justeringar av vegstandard og kryssløysingar etter dialogmøte med Statens vegvesen. Gateutforming frå brua til nord for tilkomst til skolebygg. Vert synleggjort i den vidare prosessen.

- Byggegrensa i LNF er vidareført fordi det i LNF-område er tillatt å sette opp bygg som er knytt til landbruksnæringa, inklusiv våningshus. Byggegrensa er auka til 30m. Byggegrensa og formåla sikrar at tiltak ikkje hindrar seinare planlegging av gang- og sykkelveg langs fv 565.

- Det har vore drøfta fleire haldeplassløysingar. Administrasjonen meiner løysinga i planframlegget er den beste løysinga.

- o_SGS1 langs Skarsvegen vert endra i plankart og føresegner i samsvar med merknaden

- Føresegna er presisert.

- Føresegna er endra, men rekkefølgjekravet er satt til «før det kan gjevast bruksløyve» fordi det er trafikken til skulen som er avgjerande.

- Føresegna er endra i samsvar med merknad.

11. Sameiet Svein Hjelmtveit, Rolf Hjelmtveit og Elin Westervik, grunneigarar gnr. 37, bnr. 17, datert 20.05.2018:

Sentrumsfunksjoner (forretning, offentleg- eller privat tenesteyting og næring) bør lokaliserast

rundt eksisterande skule. Nokre areal bør verte regulert som hovudformålet «Bygg og anlegg» for å kunne vere fleksibel mop underformål ved framtidig utbygging.

Gnr. 137, bnr 17 ligger sentrumsnært og bør kunne verte omdisponert til byggeformål, hovudformål Bygg og anlegg. Trong for støyskjerming kan avvente til underformål er klart og området vert detaljregulert.

Bygging på kommunemarka kan vere i strid med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges rettigheter i planlegging sidan arealet er brukt av Alversund skule som aktivitets- og friareal.

Offentleg eller privat tenesteyting på kommunemarka vil spreie sentrumsfunksjonane. For å støtte retningslina om «Samordna by- og tettstedsutforming» med kompakte utbyggingsområde, bør funksjonane som var foreslått på kommunemarka flyttast til gnr 137, bnr 17, som ligg tett på ny og eksisterande skule.

Administrasjonen sin kommentar:

Kommunemarka vert opprettahlde – som BOP1, men det vert lagt omsynssone på som seier at planlegginga skal gjennomførast med omsyn til kulturmiljøet rundt.

Vurdering av endring av LNF til byggeformål, vil verte gjort i den pågåande

kommunedelplanen og ikkje i denne reguleringsplanen.

12. Naboar i Alvermarka Nord, datert 24.05.2018:

Naboane ynskjer ikkje fotballbane der planskissa viser. Det vil føre til betydeleg lyd/støy på ettermiddags- og kveldstid i eit område som i dag er rolig. Å sprengje bort ein så stor haug vil vere et stort inngrep i den flotte naturen. Det er stor sjanse for at det vert bilkøyning gjennom Buheim og Furumarka for å kome til fotballbana, og bustadvegane vert snarvegar, snuplass og vert nytta til parkering.

Skule med fleirbrukshall og symjehall vert ønska velkommen, men det bør vere ein buffer mellom skulen med anlegg og bustadområdet.

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske styringssignal og vedtak.

13. Eigedomsavdelinga i Lindås kommune, datert 28.05, 29.05 og 01.06.2018:

Kommentarar til føresegnene:

Ad 2.1.2 og 4.1: SPP er både knytt opp mot rekkeføljekrav til BOP3 og skal inngå i

detaljregulering. SPP kan evt delutbyggast i samband med BOP2 og med BOP3. Stiller spørsmål om rekkeføljekrav knytta til fortau, gang- og sykkelvegar.

Ad 3.2.9: Kva legg ein i miljøvenlege byggeprosessar.

Ad 3.5: Planen må sette krav til parkering til fleirbrukshall, symjehall og fotballbane.

Ad 3.8.2: VA-normen set nedbørsauka til 40%

Ad 3.8.3 og 3.8.4: Burde teksten vere mir generell?

Ad 3.10: Riggareal på SPP ligg for langt unna og er for stort. Areal nord for SGS2 er godt egna.

Ad 4.1.2: Parkeringsplassane må løysast både ved skulen og i SPP eller eksisterande parkeringsplassar.

Ad 4.1.7: Punktet må spesifiserast tydelegare.

Ad 4.1.8: Er for generell. Det er ikkje rekkeføljekrav til SKV3.

Ad 4.1.9: Krav til etterbruk av matjord medfører ekstra kostandar. Bør heller vise til rettleiar.

Ad 5.1: Areal til garderobeanlegg mm til fotballbanen må sikrast i planen, inklusiv parkering.

Ad 6.3.4 / 8.2.1 / 8.2.2: Forslag til turvegtrasé gjennom BOP3.

Ad SKH, SGS2 og SGS6: Ønske om justeringar av traséane og at rabattane i SKV1 vert tatt

ut.

Ad 7.2: SF2 er vanskeleg å gjennomføre med planen sine krav til breidde og dagens situasjon og bør løysast i detaljplanen til BOP2.

Ad SGS4: Mellom SGS4 og SF2 vil det verte kryssing av SKV5. Er det ein plan for dette?

Ad SGS5: Ikkje universelt utforma og får store skjeringar. Visar justering av trasé som ikkje er heilt etter universelle prinsipp, men ligg godt i terrenget.

Ad SGS6: Berre tilkomst til buss. Bør reduserast til 2m.

Ad SGS7: Er det behov for denne så nær SGS3?

Ad Idrettsanlegg: Grunnarbeid vil vere dyrt og plasseringa vil medføre stort terrenginngrep.

Ad grønstruktur: Aktivitetsområdet til skulen vil medføre terrenginngrep som vil vere i strid med føresegnene. Områda rundt bana vil verte endra ved bygging av bana.

Administrasjonen sin kommentar:

Ad 2.1.2 og 4.1: SPP er tatt ut av planen. Naudsynt parkering til ny skule må stettast innanfor BOP3 og på eksisterande skule BOP2.

Infrastruktur for mjuke trafikantar frå skulen og til bussløyfe og til gangbru må vere ferdigstilt når skulen vert tatt i bruk.

Ad 3.2.9: Føresegna er retta til «miljøvenlege byggematerialer».

Ad 3.5: Det er tatt inn krav til parkering til fleirbrukshall og symjehall i føresegna. Den vidare prosessen vil vise om fotballbana utgår.

Ad 3.8.2: Føresegna er endra.

Ad 3.8.3 og 3.8.4: Tiltak i BOP3 og veganlegg kan byggast utan detaljkrav og det er difor naudsynt med detaljerte føresegner sjølv om dette er ein områdereguleringsplan.

Ad 3.10: SPP utgår. Arealet har kulturmiljøverdi og kan ikkje lenger nyttast til rigg- og anlegg. Evt. nytt rigg- og anleggsområde må avklarast.

Ad 4.1.2: Føresegna er endra.

Ad 4.1.7: Føresegna utgår.

Ad 4.1.8: Føresegna utgår. Rekkefølgekrav til SKV3 er knytta til BOP3 i punkt 4.1.2.

Ad 4.1.9: Kravet er eit krav om ein plan for etterbruk av matjord som godkjennast av landbruksavdelinga. Det opnar for fleire løysingar.

Ad 5.1: Framlegg til ny fotballbane er på fagleg grunnlag føreslege tatt ut av planen.

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske vedtak.

Ad 6.3.4 / 8.2.1 / 8.2.2: Tursti ser ok ut.

Ad SKH, SGS2 og SGS6: Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad 7.2: Situasjonen er trafikkfarleg i dag og med betre tilrettelegging av gjennomgang i SGS 4 og 5 vil tal gåande på søre del av SKV5 auke, samtidig som oppretthaldelse av parkering ved eksisterande fotballbane vil oppretthalde biltrafikken. Fortauet bør utbedrast til så god standard som råd er.

Ad SGS4: SKV5 har forholdsvis lite trafikk. Ved prosjektering bør ein vurdere trafikksikringstiltak.

Ad SGS5: : Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad SGS6: Berre tilkomst til buss, men kan kanskje vidareutviklast. Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad SGS7: Dette punktet vert vurdert i den vidare korrigeringa.

Ad Idrettshall Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske vedtak.

Ad grønstruktur: Føresegnene er endra.

14. Hordaland fylkeskommune (HK), datert 28.05.2018:

Areal og transport

Reguleringsplaner skal vere i tråd med kommuneplan/kommunedelplan. Område B1 er ikkje i tråd med kommunedelplanen, og ligger på landbruksjord. HK rår til at området vert teken ut av planen og at trongen for nytt bustadareal vert vurdert i overordna planer.

Kulturminne og kulturmiljø

· Det er 3+1 månad lovheimla frist frå motteke revidert plankart for å fremje søknad om dispensasjon for Riksantikvaren.

· Automatisk freda kulturminne skal i heilheit (begge sonene) regulerast som omsynssone H730.

· Bustadområde B1 ynskjast regulert til grønstruktur og at omsynssone H570 gjeld heile formålet.

· Omsynssone H570 skal utvidast til å gjelde heile landbruksformålet aust for BOP1.

· Omsynssone H570 skal utvidast til å gjelde heile grønstrukturformålet sør for BOP1

· BOP1 ynskjast regulert til grønstruktur fordi lokalitetane H730 2-4 og 5-6 er svært utsatt for utilbørleg skjemming pga nærleiken til BOP1. Eventuelt må detaljreguleringa gjerast i samråd

med Fylkeskonservator og på kulturminna sine premisser, og dette sikrast i føresegnene.

- H730 søraust i planområdet har feil geometri.
- Føresegn 10.4.1 må utvidast med tekst om pløying.
- Føresegn 10.5 må utvidast med tekst om pløying.

Nyare tids kulturminne

Heile gnr 137, bnr 690 har som heilheit høg regional verdi og nasjonal interesse. Dette gjeld både grindløa og lemstova, supplert med kulturlandskapet og det automatisk freda frå eldre bronsealder som syner eit område med stor tidsdjupne. Den sentrale plasseringa gjev unike kvalitetar i forhold til formidling av historia. Dette må takast omsyn til i den vidare planlegginga. Planframlegget sitt samla arealbruk vil vere i konflikt med kulturmiljøet.

Administrasjonen sin kommentar:

Lindås kommune var i drøftingsmøte med Hordaland fylkeskommune den 11. juni. Det vart gjort endringar i plankart og føresegner for å kome fylkeskommunen i møte. Vidare vart nytt planframlegg sendt fylkeskommunen for vidareending til Riksantikvaren for frigjeving av kulturminne. Riksantikvaren frigav kulturminna i brev av 13.07.2018, men sette vilkår om utgraving av dei automatisk freda kulturminna før tiltak i planområdet kunne starta opp.

Endringane etter drøftingsmøtet 11. juni:

Areal og transport

B1 er satt av til bustadområde i gjeldande kommunedelplan, og er dermed i samsvar med overordna plan. Området er dels overflatedyrka jord, dels skog med særskilt høg bonitet og med ein låve.

Kulturminne og kulturmiljø:

- Tidsanslaget vert teke til etterretning
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- Bustadområde B1 er beholdt, kommunen søkjer om frigjeving av kulturminne
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- BOP1 er beholdt, men omsynsona H570 gjeld heile formålet og detaljregulering skal gjerast i samråd med Fylkeskonservator og på kulturminna sine premisser.
- Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
- Føresegna er endra i samsvar med merknaden.

· Føresegna er endra i samsvar med merknaden.

Nyare tids kulturminne

BOP2 vert utvida til å omfatte SPP, med tilhøyrande krav om detaljreguleringsplan, samt utviding av H570_2 for å sikre ei sone omkring kulturmiljøet gjennom å bevare den eksisterande bøen som i ligg innanfor SPP. Dette, samt mogleg og eigna plassering av lemsstova i tilknytning til løa, må sikrast gjennom detaljplanlegginga av arealet i detaljreguleringa.

Nye planendringar hausten 2018

Etter ein nærare dialog med Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen i august og september, er det i samråd med fylkeskommunen utarbeidd nytt planframlegg for å sikra byggstart av skulen før utgraving av dei automatisk freda kulturminna, og flytting av lemsstova. Planmaterialet er sendt fylkeskommunen den 6. oktober. Fylkeskommunen sender planmaterialet til Riksantikvaren for behandling. Riksantikvaren må godkjenne planframlegget før områdeplanen formelt kan handsamast av plan- og miljøutvalet.

Fylkeskommunen har og arbeidd med å datera lemsstova. Dette arbeidet er i prosess. Vi er kjent med at lemsstova i alle fall er av regional verdi.

15. Kjersti Alver og Harald Sagstad ved Advokatfirmaet Harris, eigar av gnr. 13, bnr 7 datert 29.05.2018:

Kommentar om turvegar:

Turvegane over tomta ligg i LNF-område. Austre del av GT2 går midt i aktivt landbruksland

med beite og slått. Det kan medføre konflikhtar mellom turgåarar og landbruket, og kan og føre til at beitedyr kjem inn på skuleområdet. Grunneigar rår til at stien vert trekt inn i den søraustlege delen av B2.

Grunneigar er motstandar av vestlege del av GT2, og GT1. Framtidig drift kan skape konflikhtar mellom turgåarar og grunneigar. Grunneigar vil ikkje gå inn på frivillig avtale og peikar på at det er trengs løyve frå grunneigar til tiltak eller ekspropriasjon.

Administrasjonen sin kommentar:

Austre del av GT2 er flytta i samsvar med innspel.

GT1 er eksisterande sti. Det er ynskjeleg frå kommunen å oppretthalde og kanskje oppgradere stien, samt kople den til skuleområdet, men tiltak krev løyve av grunneigar. Stiane vert behalde i kartet, men rekkefølgekravet er fjerna.

16. Idrettslaget Alvidra, datert 01.06.2018:

Fotballgruppa ynskjer fotballbana ved den nye skulen som i planforslaget, men forstår at det er vanskeleg pga masseflytting.

Ny fotballbane bør ligge nær skule, eks ved å utvide dagens bane. Fotball og banen er viktig for aktivisering av skolebarn, ved arrangement og for å sikre folkehelse. Alversund er i vekst

og bør prioriterast.

Administrasjonen sin kommentar:

Fotballbana vert tatt ut av planen i samsvar med politiske vedtak.

Den pågåande kommunedelplanen for Knarvik-Alversund vil kunne finne ein eigna plassering av ny fotballbane.

17. Bergen hamn, datert 21 juni 2018

Kan ikkje sjå at planane vil kome i konflikt med interesser dei er satt til å ivareta. Dei ser heller ikkje at planen råkar kommunalt sjøområde.

Administrasjonen sin kommentar:

Vert tatt til etterretning.

Uttale frå råd og utval

Råd for menneske med nedsett funksjonsevne (sak 18/18), og Levekårsutvalet (sak23/18) har ikkje merknader til planframlegget.

Uttale frå Eldrerådet i sak 13/18: «Område B1, regulert til bustad, eignar seg til seniorbustader. Ellers ingen merknader».

Administrasjonen sin kommentar:

Område B1 skal detaljregulerast. Det er mogleg å spele inn bustadtype i den samanheng.

Vurdering:

Fleire innspel til planarbeidet tydeleggjorde ei motstand mot lokaliseringa i det første planframlegget. Med bakgrunn i faglege vurderingar, politiske prosessar og styringssignal er fotballbana tatt ut av planområdet. Fotballbane som idrettsarena kan vurderast i seinare planarbeid, eventuelt arbeidet med kommunedelplan for Knarvik, Alversund med Alverstraumen som pågår no.

Motsegnet knytt til automatisk freda kulturminne og nyare tids kulturminne har vore viktig å få løyst. Etter drøftingsmøtet den 11. juni har det vore god dialog med fylkeskommunen. Først ved å få ei rask avklaring frå Riksantikvaren, deretter tydeleggjering av ein moglegheit for å endra føresegna og plankart for å kunne kome i gang med tiltak på skuletomten før utgraving av dei automatisk fredag kulturminna og flytting av lemstova. Dette er no innarbeidd i plandokumenta som ligg ved saka. Ein føresetnad for andre gongs handsaming av planframlegget, er at Riksantikvaren godkjenner plandokumenta som ligg føre, og at vedtaket kjem Lindås kommune i hende før det formelle plan- og miljøutvalsmøtet 17. oktober.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
006/19	Levekårsutvalet	PS	12.02.2019
015/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019
	Formannskapet	PS	
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	15/3983

Justering av kommunal planstrategi

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Kommunestyret justerer kommunal planstrategi slik det går fram i saka.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i Levekårsutvalet og Plan- og miljøutvalet

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Lindås kommune vedtok kommunal planstrategi 2016 – 2019 i kommunestyremøte 15.09.16 (PS 67/16). Planstrategien er eit verktøy for planprioritering og ein del av det overordna plansystemet i kommunen. Gjennom arbeidet med planstrategien blir eksisterande planar vurdert opp mot dei behov og utfordringar som kommunen har i komande kommunestyreperiode. Kravet om kommunal planstrategi kom inn i plan- og bygningslova i 2010, og alle kommunar skal ha sin planstrategi på plass innan eitt år etter at nytt kommunestyre er konstituert.

I kommunestyresak 10/18 (februar 2018) blei den kommunale planstrategien rullert. I den politiske handsaminga blei det lagt inn eit nytt punkt om at områdeplan for Lindås skal prioriterast i Lindås kommune med oppstart og vedtak av planprogram 1.halvår 2019. Følgjande planar blei prioritert gjennomført etter rullering:

- Kommuneplanen sin arealdel
- Kommunedelplan Knarvik – Alversund med Alverstraumen
- Områdeplan for Ostereidet
- Områdeplan for Alversund
- Områdeplan for Lonena
- Planprogram for områdeplan Lindås
- Kommunedelplan helse, sosial og omsorg
- Kommunedelplan for kulturminner
- Kommunedelplan for vatn, avløp og veg
- Strategisk næringsplan

Status for arbeidet med prioriterte planar per januar 2019:

Plan	Status
Kommuneplan	
Kommuneplanen sin arealdelen	Medverknadsprosess er gjennomført og innspel har vore innom siling i styringsgruppa. Planlagt til vedtak i kommunestyret sept 2019
Kommunedelplan - areal	Status
Alversund – Knarvik med Alverstraumen	Medverknadsprosess er gjennomført og innspel har vore innom siling i styringsgruppa. Planlagt til vedtak i kommunestyret sept 2019
Områdeplanar	Status
Områdeplan Ostereidet	Planen er i prosess. Det blir særleg jobba med avklaringar rundt hall, sentrum og veg/infrastruktur
Planprogram områdeplan Lindås	Proessen er ikkje starta
Områdeplan Alversund	Vedtatt 2018
Områdeplan Lonena	Planen er i prosess. Planlagt ferdig vår 2019
Kommunedelplan fag	Status
Helse, sosial omsorg	Vedtatt 2018
Vatn, avløp og veg	Planprosess er starta. Planlagt vedtatt juni 2019
Kulturminner	Arbeidet med kartegging er starta
Sektor- og hovudplanar	Status
Strategisk næringsplan	Vedtatt 2018

Vurdering:

I arbeidet med planstrategi 2016 – 2019 blei det lagt vekt på at ein må prioritere dei riktige planane fram mot ny kommune. Bakgrunnen for rullering av planstrategien i 2018 (Sak 10/18) var både tid, kapasitet og prosess med kommunesamanslåing. Med bakgrunn i kommunesamanslåinga er det viktig at alle prioriterte planar blir vedtatt før sommaren 2019, men kommunestyremøtet i september er ein siste mulighet.

Efaringa det siste året er at planprosessar er krevjande og omfattande – særleg dei overordna planane. Det krev også mykje politisk og administrativ kapasitet når kommunen gjennomfører store planprosessar parallelt. For planavdelinga, som har ansvar for dei store arealplanane, har det også vore ein del organisatoriske endringar som har påverka kapasitet og framdrift i planarbeidet. I tillegg har organisasjonen det siste året vore i full gang med å bygge ein ny kommune, og dette arbeidet blir intensivert utover våren.

Per februar 2019 er alle dei store planane i prosess, men tid og kapasitet er ein stor risiko.

Det skal ikkje mange hindringar til før det blir utfordring å kome i mål før vi blir Alver kommune. Rådmannen ser behov for å gjere ytterligare justeringar i planstrategien for å vere sikker på å kome i mål. I rulleringa i 2018 var det et politisk ønskje om å prioritere arbeidet med eit planprogram for ein områdeplan for Lindås. På grunn av tid og kapasitet anbefaler rådmannen at dette arbeidet blir flytta til Alver, men vurderingar rundt Lindås-området kan bli tatt med i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel (KPA). Utvikling av Lindås-området vil bli omtalt i planskildringa til kommuneplanen. Dersom prosessen med KPA viser at Lindås-området krev ein meir detaljert prosess, er det mulig å foreslå at Lindås-området får ei særskilt omsynssone for felles planlegging i KPA. Slik vil dette bli eit prioritert planleggingsområde inn i Alver kommune.

Rådmannen foreslår derfor følgjande justeringar i planstrategi i 2019:

Plan	Prioritering	Kommentar
Kommuneplanen sin arealdel	Prioritert	Vedtak i kommunestyret september 2019
Kommunedelplan Alversund – Knarvik med Alverstraumen	Prioritert	Vedtak i kommunestyret september 2019
Områdeplan Ostereidet	Prioritert	Vedtak i kommunestyret juni 2019
Planprogram områdeplan Lindås	Ikkje prioritert	Politiske ønskjer for Lindås blir handtert i kommuneplanen sin arealdel
Områdeplan Lonena	Prioritert	Vedtak i kommunestyret vår 2019
Kulturminner	Delvis Prioritert	Vi gjennomfører ei kartlegging av kulturminner som grunnlag for ein plan i Alver.
Vatn, avløp og veg	Prioritert	Det blir ikkje laga ein kommunedelplan, men ein temaplan. Det gir ein enklare planprosess. Vedtak i juni 2019

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	19/67

Områdeplan Knarvik - Vurdering om oppstart endring av plan - planID 1263 - 201002

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Planutvalet har gjeve ei «bestilling» om å vurdere moglegheter som kan betre rammene for gjennomføring av områdeplan Knarvik. Det er gjort eit innleiande arbeide og ein vil tilrå at det vert gjort vedtak om igangsetting av planarbeid, jfr. pbl § 12-8. Omfanget av planarbeidet vert avhengig av politiske val som er skildra i saksframlegget. Ein står etter dette att med val mellom:

1. Mindre endring etter pbl § 12-14

Forbetra føresegn med omfordeling og jamnare økonomisk byrde knytt til krava om rekkefølge. Gjev ikkje heilt det planmessige verktøyet ein treng og sentrale funksjonar som parkering, varlevering, bosshandtering og tilkomst må etter alt sannsyn verte løyst med (mellombelse) dispensasjonar.

2. Vesentleg endring etter pbl § 12-8

Planarbeidet skal ha si ramme i alternativ 2 som skildra. Det omfattar både endring av føresegn og plankart. Løyser ikkje alle tema som er teken opp, men skal ha som målsetjing og avklare sentrale funksjonar som (mellombels) parkering, varelevering, bosshandtering og tilkomst.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Oppdrag frå PMU

Det er eit politisk (og administrativt) ønskje om at det vert gjort endringar i områdeplanen som i utgangspunktet skal ha som mål:

- å forenkle grunnlaget for forhandlingane om utbyggingsavtale og gjennomføring av krava om rekkjefølgje
- gjer endringar i føresegnene der ein mellom anna skal rette feil, forenkle oppsettet og gjere tydeleg kva tiltak som er omfatta av krav om rekkjefølgje og ikkje
- prøve å halde endringane innan for prosesskrava til mindre endring

Områdeplanen for Knarvik sentrum med planID 1263-201002, vart vedteken av kommunestyret i sak 59/15 den 18.6.2015. Planområdet rammer inn det som er definert som sentrumsområde og som ein ønskjer endre, forandre og transformere til byen Knarvik. Nokon av erfaringane med Knarvikplanen så langt er at planen gjev utfordringar i forhold til gjennomføring:

Dette skyldast dels samanvikla rekkjefølgjekrav som gjer det vanskeleg og dels utydeleg og forme avklarte og forutseielege utbyggingsavtalar
Det skyldast og dels «interne bindingar» i plandokumenta som gjer handsaming av søknadar uklar
Ei følgje av dette vert at den praktiske gjennomføringa vert vanskeleg
Meir komplisert enn naudtynt å rekne ut kva den einskilde utbyggar skal betale og det fører til ei uoversiktleg gjennomføring av infrastruktur

Forhandlingane for utbyggingsavtale lid, er meir komplisert og tek lengre tid, enn om krava til rekkjefølgje vert enklare utforma. Utbyggingsavtalane er ein måte får å få sikra gjennomføring av rekkjefølgjekrava og inngåing av utbyggingsavtale er naudsynt for at den einskilde utbyggar skal få byggjeløyve for sitt prosjekt.

Samandrag

Det er gjort eit førebuande arbeid knytt til mogleg endring av Områdeplan for Knarvik.

Hovudføremålet er å gjer gjennomføring lettare. Ei arbeidsgruppe har bearbeida føresegna og sett på moglegheiter i plankartet. Ein har vidare hatt ein «moglegheits-samtale» med fylkeskommunen som overordna fagmynde.

Eit hovuduinntrykk og oppfatning er at områdeplanen har ulike fasar og desse vil etter alt sannsyn krevje sine justeringar av plandokumnetta over tid. Ein sit likevel igjen med 3 alternativ for vidare arbeid. Alternativa gjev, slik ein ser det, varige verknadar uavhengig kva val ein gjer og der er politiske val (1-5) på vegen.

Berre endre føresegna og ta med offentleg eigedom – Mindre endring

Føresegna treng forbetring og kan endrast

Offentleg eigedom jamnar ut den økonomiske forelinga

MEN, det løyser ikkje utfordringane med gjennomføring pga det ein kan kalle «interne bindingar»

Endra føresegn og kart, vesentleg endring med kort perspektiv

- Føresegn endrast
 - Stokke om føresegn etter pkt.1 og offentleg eigedom er medrekna
 - Stokke om føresegn etter pkt.1 og offentleg eigedom er medrekna
- Kart endrast på gjevne premiss – styrt prosess
 - Løyse parkering, varelevering, boss og tilkomst permanent eller mellombels
 - Økonomien kan verte styrt til fjellhall

Endra føresegn og kart, vesentleg endring med lengre perspektiv

- Føresegn endrast
 - Stokke om føresegn etter pkt.1 og offentleg eigedom er medrekna
- Kart endrast (alt er åpent – open prosess)
 - Halde på viktigaste hovudgrep – «Almenningen» + ?
 - Mange andre «brikker» er potensielt i rørsle
 - Regulere fjellhall
 - Økonomien kan verte styrt til fjellhall

«Bestillinga»

*Plan- og miljøutvalet har bedt administrasjonen om å leggje fram ei sak der ein søker å gjere greie for **moglegheiter** som kan lette gjennomføringa. det vert gjort greie for **kjende utfordringar (del 1)** i planen når det gjeld rekkefølgekrav og endringar i føresegnene.*

*Dersom det er **andre forhold (del 2)** som er nødvendig for å få gjennomført planen, så må administrasjonen legge fram desse til vurdering. Endringar av forhold som til dømes arealføremål, høgder på bygningar og utnyttingsgrad for dei ulike byggeområda er forhold som i utgangspunktet ikkje skal vera tema ved ei planendring.*

Førebuande arbeid

Med grunn i førespurnad frå planutvalet har planavdelinga gjort eit arbeid knytt til vurdering av korleis ein kan gjere «Områdeplan Knarvik» meir gjennomførbar. Det førebuaende arbeidet omfattar ein open diskusjon mellom plan, bygg og gjennomføring om kva og korleis ein kan tilnærme seg endring av plandokumentta.

Lindås kommune samarbeidar med konsulent i til dømes forhandlingar om utbygging. Same konsulent har vore med i førebauande arbeid om kome med framlegg til ulike løysingaer. Det gjeld særleg i tilhøve til korleis ein kan «stokke om» krava om rekkefølgje, og kva kostandsforeling det kan innebere for dei ein skilde aktørane i planområdet.

To ord om utbyggingsavtalar på vegen inn i ein endra plan..

Ein finn det rett å peike på at utbyggingsavtalane er frivillige, men er mellom anna ei hjelp til gjennomføring, som fastsetting av tidspunkt for ulike tiltak samt kven og korleis ein skal yte og få i fellesløyser. Eit slikt rammeverk har og si avgrensing i at ein til dømes ikkje kan verte pålagt tiltak eller ytelsar som ikkje er **naudsynt** for eige tiltak og at tiltaka må ha ei **nærheit** slik at det faktisk kjem til nytte, jfr. rammene i pbl kap.17 om utbyggingsavtalar.

Konsulent har skildra 3 alternativ som byggjer på mellom anna desse premisa og gjort ei omstokking av krava om rekkefølgje slik at ein kan få ein jamnare økonomisk byrde, men samstundes ein meir forutseieleg gjennomføring av tiltaka i planen. Det er semje i arbeidsgruppa av den vidare vurderinga bør halde seg til denne skildringa der planområdet er delt i 4 soner. Eit fellesområde og 3 definerte «bruk- og utnyttingsområder». Dette er **ALTERNATIV 2** frå samandraget ovan for.

Endra plan – 3 moglegheiter

1. Endring berre av føresegna (del 1 av bestillinga) – Mogleg «mindre endring»

Endring av føresegna bør gjerast av fleire grunnar:

- Det kan gjerast meir ryddig og oversiktleg
- Fjerne gjentakingar, uklarheiter og direkte feil mellom kart og føresegna
- Dette vil gje ei meir forståeleg dokument og samspelet mellom kart og føresegn vert betre

Politisk val 1

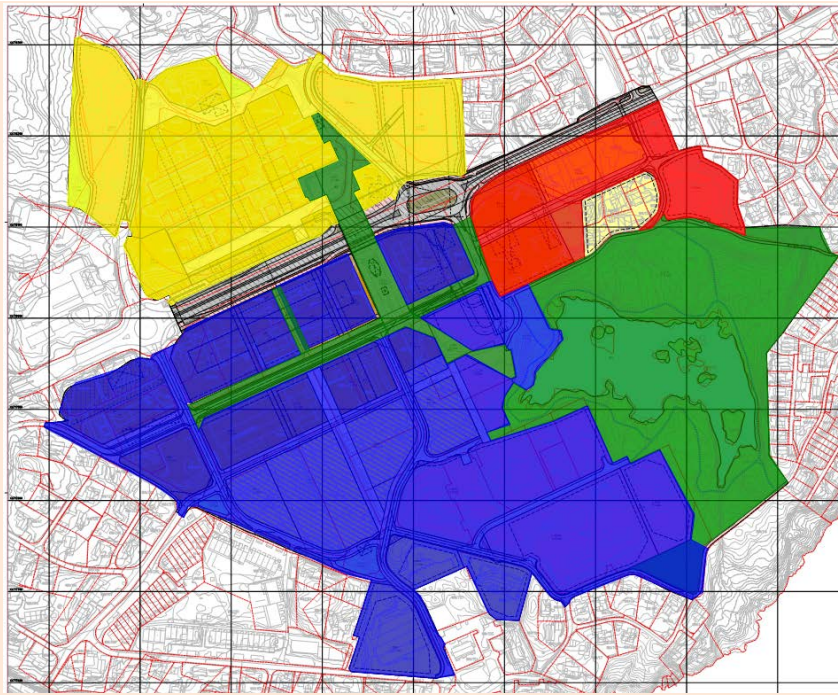
Den jamnare økonomiske fordelinga forutsett at **all offentlig eigedom** innan for planområdet er likestilt med privat eigedom når det gjeld rettar og forpliktelsar knytt til gjennomføring.

Fig.1 «Soner» i planområdet

Eit grep for å jamne ut kostnadar knytt til krava om rekkefølgje er å inkludere offentlig eigedom.

Vidare «dele» planområdet i 4 soner og organisere føresegna og særleg krava om rekkefølgje slik at dei byggjer oppunder dette.

«Grøn sone» er mellom anna Almenningen der



alle innan for planoråde bidreg.

Vidare vert krava om rekkjefølgje gruppert i gul, raud og blå «sone».

I utgangspunktet er det inga endring i dei eksisterande tiltaka som skal gjennomførast

Men sjølv om me forbetrer føresegna og legg offentleg eigedom inn i reknestykke på lik line med privat eigedom gjev det oss ikkje det spelerommet me treng for å gje meir «energi» til prosessar og lette gjennomføringa. For eit par døme i planen er det nær sagt eit sjølvpålagt byggeforbod som både bør og må løysast.

2. Endring av føresegna og plankart i kortsiktig perspektiv – Vesentleg endring av plan

- a. Endrar føresegn som i pkt.1
- b. Offentleg eigedom vert lagt inn i reknestykka – Politisk val 1
- c. Endring av plankart på gjevne premiss – Politisk val 2 (kortsiktig perspektiv)

- ein har ikkje diskutert høgder på bygningar og utnyttingsgrad men arealbruk knytt til desse 4 funksjonane syanst vanskeleg

Politisk val 2 – Kva må me løysa no?

For fleire av delfelta i planområdet må ein mellombels finne løysingar for funksjonar som skal tene eigedomen eller delområdet. I det minste er 4 funksjonar helst naudsynte og handtere:

Parkering

Planen tillet ikkje overflateparkering. Nye tiltak kan ikkje gjerast utan at garasjeanlegg eller kjellar vert etablert samstundes. Synast uoverkommeleg steg å ta i eit.

Varelevering

Kan ikkje skje i kjellar og ein treng manøvreringsareal, løysast på eigen grunn eller i mellombels/varig samarbeid

Bosshandtering

Uteareal kan ikkje nyttast til dette føremålet. Det er ikkje tydeleg kva samla framtidig løysing skal vere og om ulike løysingar skal gjelde heile eller delar av planområdet

Tilkomst (generelt)

Vilkåra for parkering og varelevering er uklar og mellombels løysing er ikkje gjeve

3. **Endring av føresegna og plankart i langsiktig perspektiv – Vesentleg endring av plan**
 - a. Endrar føresegn som i pkt.1
 - b. Offentleg eigedom vert lagt inn i reknestykka – Politisk val 1
 - c. Endring av plankart, men open prosess – Politisk val 3 (langsiktig perspektiv)

Det synast udiskutabelt at ein på sikt må finne ei framsynt løysing for parkering som kan omfatta kundar, beboarar, besøkande, mogleg pendlarparkering mm. I så måte har det vore snakka om og vist til andre regionsentra der dette er løyst med fjellhall. Fjellhall kan vere rette løysinga for Knarvik, men er uansett avhengig av minst 3 tilhøve som ikkje er avklart no:

- Fastsetting av trase for framtidig E39
- Finansiering
- Fjellhallen må vere regulert

Når det gjeld E39 vil det på litt sikt kome ei planmessig avklaring og ein kan sjølv initiere arbeid med regulering. Det interessante og ein moglegheit er at bidrag til finansieringa kan ein dels løyse no og det har samanheng med korleis ein formar gjennomføringsavtalane etter dagens områdeplan. (..og moglegvis litt med politisk val 4)

Politisk val 3

Det synast som om uavhengig korleis ein stiller seg til spørsmålet om fjellhall så går «toget» for delar av finansieringa til fjellhall no. Organisasjonen treng difor ei avklaring om korleis ein skal forhalde seg til temaet. Byggje stein for stein eller leggje det i frå seg? Det kan vere teneleg at dette snarleg vert presentert i eiga sak?

Kommunen som tilretteleggjar og utviklar

Kommunen er vert for regionsenteret og har ei vesentleg interesse i å bidare til utvikling av Knarvik og gjennomføring av områdeplanen. Dette går ikkje minst fram i strategiane i kommuneplanens samfunnsdel. Som bidrag til gjennomføring kan kommunen bruke ulike verkemiddel. Eit av desse kan vere korleis eigen eigedom mellombels kan verte utnytta. Som døme kan ein nytte GECO-eigedomen.

Viss det er slik at det er vanskeleg å gjennomføre endringar i Knarvik fordi det mellombels er mangel på parkeringsplassar og riggområde kan denne eigedomen nyttast til mellombels parkering? Nokon kan hevde at det var ein dyr parkering for kommunen, men ein kan gjere det om til ei «mulighetsrom» der ein kan binde avtaler, vere avgjerande for anna investering og etablering, den ekstra hjelpa som løyser problem eller utfordringar i andre deler av planområdet.

Ei båndlegging i fyrste omgang til eit anna føremål enn det ein trudde, men samstundes ein verdi for heile transformasjonsområdet. Viss ein for kvar krone i GECO-tomta utløyser 20 i andre delar av planområde må det vere ei god investering i utvikling?

Politisk val 4

Korleis vil og kan kommunen bidra med sine ulike verkemiddel for tilrettelegging og utvikling slik at gjennomføringa kan gå betre? Kan ein ha fleire kort (bygg, eigedom, uteavdeling, fagavdelingar mm) på handa ein dei som tradisjonelt nyttast?

Vidare prosess

Med gjennomgangen ovanfor er det tydeleg at administrasjonen meiner at det har lite føre seg å arbeide vidare etter ei løysing eller planendring som er «mindre vesentleg». Den kan gjere dokumenta tydelegare, men gjev oss ikkje det arbeidsverktøyet både kommune og tiltakshavarar treng.

Viss ein velg å gå vidare med oppstart av planarbeid er det alternativ 2 som skildra det me meiner er mest teneleg å arbeide etter no. Det er ikkje perfekt, men kva må me løyse no og kva kan vere godt nok i fyrste omgang. Endringane går i utgangpunktet ikkje inn og endrar kvalitetsprogrammet til planen eller rammene til utaopphaldsareal og grønne strukturar.

Kortfatta kan ein moglegvis skildra byutvikling som mellombels tilstand satt i system for ei tid da:

- Det er vanskeleg å gå frå dagens fysiske utforming til eit framtidig bilete i eit steg
- Plangrunnlaget må etter alt sannsyn justerast/endrast i fleire steg
- Modning både blant tiltakshavarar, politiskarar og brukarar hjelper
- Medviten om kva som mellombels må vike for at noko i det heile skal skje?
- Erfaring tilseier at ei betre løysing kjem
- Kva «investeringar» må det offentlege gjere for å skape initiativ og energi

Vidare kan det se ut som at viss ein på sikt ønskjer å leggje til rette for fjellhall må ein få stadfesta eller vedtak på at me kan byggje opp dei rammene som er naudsynt for å sikre gjennomføringa og av den delen.

.....

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
017/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	18/2022

Klage på løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 196/31 Midtgård

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 196/31 MidtgårdForside
søknadInnholdsfortegnelseVedlegg A-1 Opplysningar om tiltakets ytre rammerVedlegg C 1-2 med
vedlegg nabovarselVedlegg C-3 kommentar til nabomerknadVedlegg D-1 SituasjonsplanVedlegg E 1-6
TeikningVedlegg F-1 SøknadVedlegg G 1-3 GjennomføringsplanSvar - nabovarsel - tilbygg på hus - Fv.
391 - Gbnr 196/31 MidtgårdSvar - Nabovarsel - Tilbygg på hus - Fv. 391 - Gbnr 196/31
MidtgårdMerknader til nabovarsel - gbnr 196/31 Midsgård1822889 Merknader til nabovarsel - gbnr
19631 MidsgårdMerknader til nabovarsel - gbnr 19631 Midsgård(376151)Vedk justering av tilbygg -
gbnr 196/31 MidtgårdFørebels svar med trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 196/31
MidtgårdTilleggsinformasjon - gbnr 196/31 MidtgårdArkitektonisk redegjørelseLøyve til oppføring av
tilbygg og carport på bustadhus - gbnr 196/31 MidtgårdMerknader i saka - gbnr 196/31
MidtgårdOversending av klage til uttalelse - gbnr 19631 MidtgårdSvar på klage til uttale gbnr 196/31
MidtgårdBilder og skisser ang utsikt fra Helge RoySvar på klage til uttale - gbnr 196/31
MidtgårdBilder og skisser ang utsikt fra Helge Royferdigattest

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 05.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Vedtaket som vert oppretthaldt lyder slik:

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

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.10.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.»**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til avgjerd i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 196/31

Adresse: Leknesvegen 227 B

Tiltakshavar/eigar: Sveinung Bjørsvik

Klagar: Helge Roy Haugland eigar av gbnr 196/56

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av carport og tilbygg til bustad. Det er søkt om tilbygg på fasade mot veggen og mot sjøen.

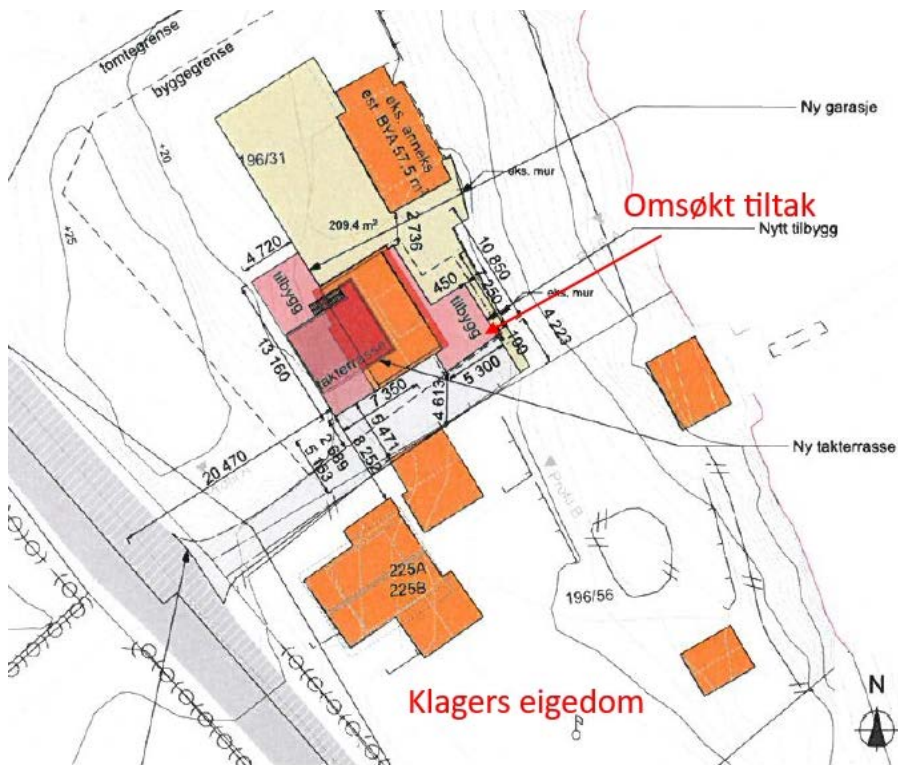
Det vart gjeve løyve i vedtak datert 05.12.2018 til tilbygg, og takterrasse med samla bruksareal (BRA) på 83,2 m² og bygd areal (BYA) på om lag 91,9 m².

Det er motteke klage på vedtaket av Helge Roy Haugland den 11.12.2018. Det er klaga på den delen av tilbygget som ligg mot sjø.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hillesvåg bustadområde plan-id 1263-201409 er definert som bustadområde.

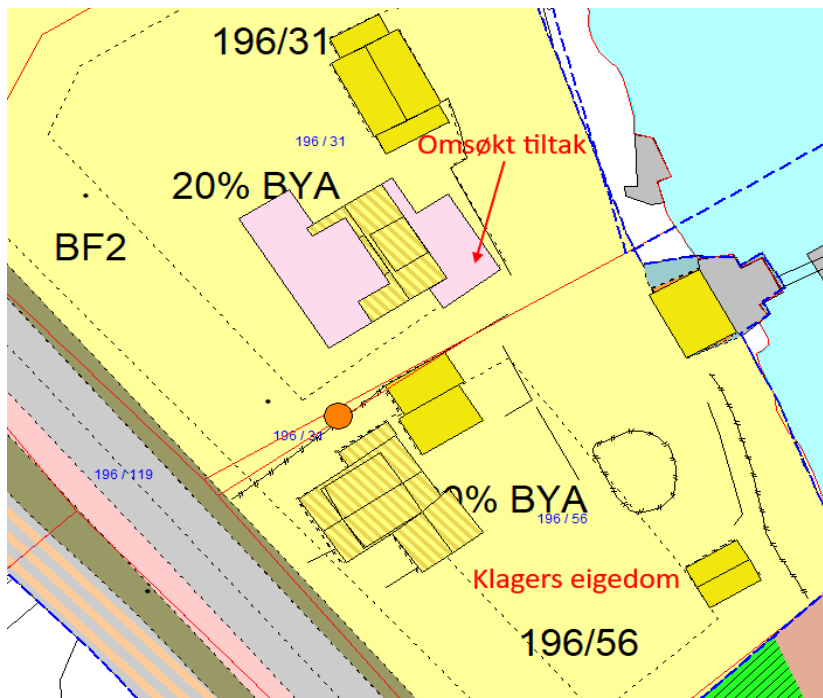
Kart/Foto



Situasjonskart viser plassering av eiendommer og omsøkt tiltak.



Flyfoto viser eiendommene.



Tiltakets plassering i forhold til reguleringsplan.

KLAGE

Det er motteke slik klage i frå eigar av gbnr 196/56:

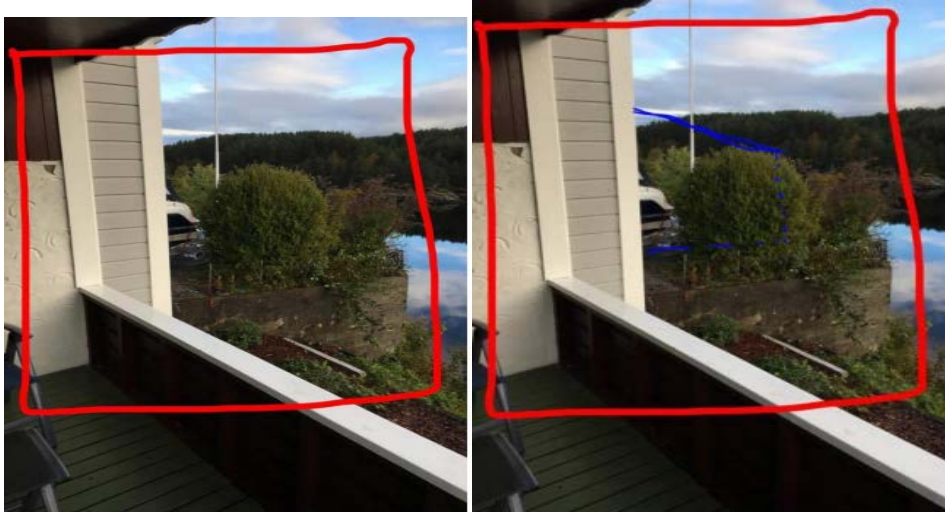
«Angående søknad for nytt påbygg, fra Sveinung Bjørsvik, er jeg i mot at det blir bygd nytt påbygg mot sjø og nærmere meg.

Jeg vil miste utsikt , og det blir en sjenanse for meg , og det må bli tatt hensyn til brann forskrifter som jeg tror er en grense på ca 8 meter avstand, til nærmeste bygning, for nybygg.

Jeg har komnt med merknader på dette tidligere med det jeg mener, og det foreligger også bilder av området, se tidligere merknader.

Jeg er ikke i mot påbygg mot fylkesveg, å påbygg samme retning som eksisterende bolig som er nordover, og det er mulighet til sånn som jeg ser det.»

Klage er supplert med bileter som syna under (bileta illustrerer utsiktstapet i fra klagar sin altan):



TILSVAR

Tiltakshavar har gjeve slik tilsvar til innsendte klage:

« Viser til mottatt brev, ref 18/2022 - 18/37717, av 18/12-18 fra Lindås kommune ang klage på vedtak frå Helge Roy Haugland.

Helge Roy Haugland er imot nytt påbygg mot sjø og nærmere han.

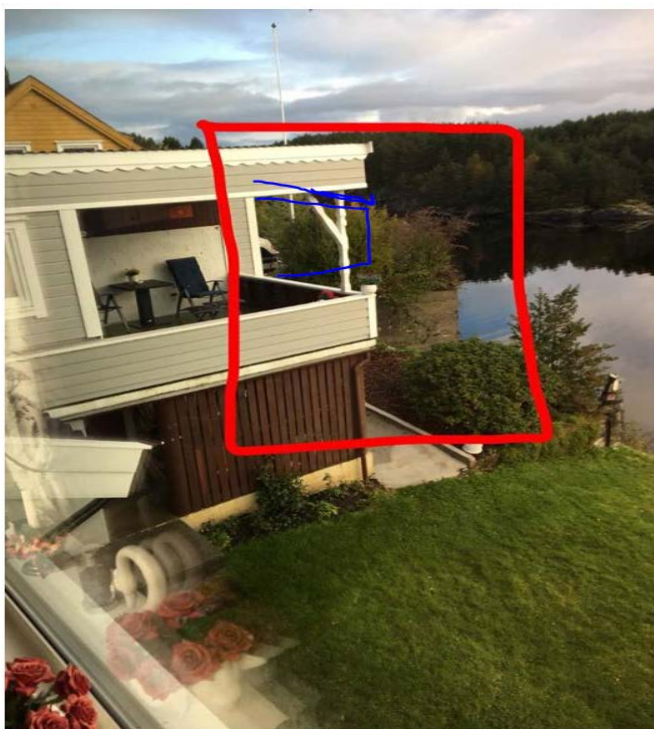
Han sier han vil miste utsikt og at det blir til sjenanse for han.

Og at det må bli tatt hensyn til brannforskrifter som han tror har en grense på 8 meter avstand, for nybygg.

Slik eg, Sveinung Bjørsvik, ser det så må det være en feiltolkning av tegningene som gjør at Helge Roy Haugland tror han vil miste utsikt nordover og at det blir til sjenanse. Som vist på vedlagte bilder og illustrasjoner så er det mest innsyn i hagen vår han vil miste og lite utsikt nordover.

Ifht brannforskrifter så ser det ut til å være et problem dersom ikkje han har tatt hensyn til brannkrava da Helge Roy Haugland bygde ny garasje i 2018 som er nærmere enn 8 meter. Mulig det må dokumenteres at garasje er bygd ihht til vedtaket som ble gjort. Slik eg ser det så er det nærhet til garasje som utløser dette, og da garasjen ble bygd ny i 2018 så er det garasjen som utløste krav ifht brannforskriften."

Tiltakshavar har lagt ved bilete som illustrerer utsikta frå klagar si stove:



Klager har i etterkant kommentert tiltakshavars svar på klagen:

«Eg vil bare informere om at mitt syn på dette, mener jeg er ingen feiltolkning fra min side , med sjenanse og utsikt, det er som jeg har sagt tidligere om merknader, på søknad for nybygg/påbygg, fra Sveinung og sent til kommunen og kopi til meg .

Hva andre mener om hvor lite eller mye jeg mister utsikt, eller nybygget er til sjenanse for meg, det kan eg ikke gjøre noe med, og jeg bare bruker retten min til og komme med merknader som tidligere til sent denne søknaden fra Sveinung.

Bare til informasjon, så har ikkje eg bygd meg ny garasje i 2018 sånn som eg ser det. Jeg har fått Karl Atle Taule til og sende inn søknad for meg om rehabilitering av eksisterende garasje og kan sikkert bekrefte dette å dette er slik som jeg har forstått det , og dette kommer frem i ferdig attesten og bruks attesten, fra Lindås Kommune som jeg har fått til sent. Dokumentasjon foreligger til dem som vil ha det.

Når det gjelder barnforskrifter for nybygg og avstand til nybygg , så er dette noe jeg bare tror i denne saken.»

VURDERING

Klage på tap av utsikt og økt sjenanse

Det går frem av klage følgjande:

«Jeg vil miste utsikt, og det blir en sjenanse for meg, og det må bli tatt hensyn til brann forskrifter som jeg tror er en grense på ca 8 meter avstand, til nærmeste bygning, for nybygg.»

Tiltakshavar har i sitt skriv gjeve slik tilsvaer:

«Slik eg, Sveinung Bjørsvik, ser det så må det være en feiltolkning av tegningene som gjør at Helge Roy Haugland tror han vil miste utsikt nordover og at det blir til sjenanse. Som vist på vedlagte bilder og illustrasjoner så er det mest innsyn i hagen vår han vil miste og lite utsikt nordover.»

I vedtaket vart nabomerknaden kommentert slik:

«Tiltaket er som nemnd over plassert innafor regulert byggjegrænse, og i eit området sett av til bustadføremål. Det ligg ei forventning til at området kan utbygga med ei regulert utnyttingsgrad. Når det gjeld innsyn vil tålegrensa vere høgare i tettbebygga strøk enn i områder med spredt bustad.

Ved søknad om tiltak vart innsyn bemerkta av nabo, og han ber no om ei ny vurdering av dette.»

Vi kan ikkje sjå at det er nye moment i saka som tilseie at ein må avlså omsøkte tiltak. Det går fram av teikningsmateriala at det ikkje skal settast inn vindauge på fasade mot nabo, men det skal settast inn ei dør på denne fasaden.

Når det gjeld utsyn i frå naboeigedom til sjø vert den primært uendra slik vi kan sjå. Tiltaket ligger nord for eigedom på bnr. 56, og det er avgrensa utsyn i frå bnr 56 og i nordgåande retning i dag. Hovudutsikta i frå bnr 56 ligg mot aust og sør, og denne utsikta blir ikkje råka. Vi syner til at tiltaket er plassert innafor regulert byggjegrænse mot sjø, slik at det på plannivå er opna opp for omsøkte plassering.

I slike tilfelle der tiltak vert ført opp i tråd med plasseringskrav i arealplan, krev det «objektive betydelige» naboulempen for at kommunen skal kunne krevja ei anna plassering etter plan- og bygningslova § 29-4. Vi synar til departementet sitt rundskriv H-8/15, der dei gjer greie for korleis kommunar skal vurdere naboulempen. I punkt 3.2.3 står det følgjande (vår understrekning):

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner talar imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø.»

Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"skjønnnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»

Etter ei konkret vurdering av dei faktiske naboulempene i denne saka, kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre særskilte ulemper for eigedom bnr 56 ved oppføring av tilbygget mot sjø. Klagen kan derfor ikkje takast til følge.

Klage på brannhensyn og vurdering av branntekniske krav

Det er i klagen stilt spørsmål om brannhensyn og avstand mellom bygg. Dette forholdet er ivare tatt ved at tiltaket er ansvarsbelagt i henhold til plan- og bygningslova, og det er dei som har påtatt seg ansvar i saka som må sørge for å tilfredsstille dei byggtekniske krava i lovverket. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre forhold i saka som tilseier at desse krava ikkje vil bli tilfredsstilt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Administrasjonen ønskjer derimot å presisere at dei ansvarlege må prosjektere etter dagens faktiske situasjon. Det er ikkje relevant i denne saka korleis garasjen på klager sin eigedom eventuelt skulle vore bygd. Brannprosjekteringa må ta utgangspunkt i korleis garasjen faktisk er bygd.

Lenke til innsyn:

https://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002022&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
018/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/2987

Søknad om oppretting av ny grunneigedom med eksisterande bustad - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

Vedlegg:

Søknad om deling av grunneigedom - gbnr 164/1 Sletten
NabovarselKartUttale frå planavdelinga - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Uttale til søknad om frådelling ny grunneigedom - dispensasjon - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Uttale - Lindås - Gnr 164 bnr 1 - Sletten Seim - Frådelling ny grunneigedom - Dispensasjon
Tilleggsopplysningar til søknad om frådelling - gbnr 164/1 Sletten (Seim)
Gbnr 164-1 grunnkart
Gbnr 164-1 KPALøve til deling og omdiponering etter jordlova - gbnr 164/1 Sletten (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppretting av ny grunneigedom med eksisterande våningshus på gbnr 164/1 Sletten.

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 oppretting av ny grunneigedom på omlag 2 000m² med eksisterande våningshus frå gbnr 164/1 på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.11.2018, jf. pbl. § 29-4.**

Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

2. **Før det vert gjennomført oppmålingsforretning eller parsellen vert oppretta skal det liggja føre:**

– Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen vegrett frå offentleg veg og fram til grensa for den nye parsellen, jf. pbl. § 27-4.

Tinglyst avtale som sikrar den nye parsellen rett til å plassera anlegg for vatn og avløp på privat grunn samt rett til bruk av felles privat vasskjelde, jf. pbl. §§ 27-1

og 27-2.

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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 164/1

Adresse: Krokjen 8
Tiltakshavar/eigar: Rune Seim

Saka gjeld

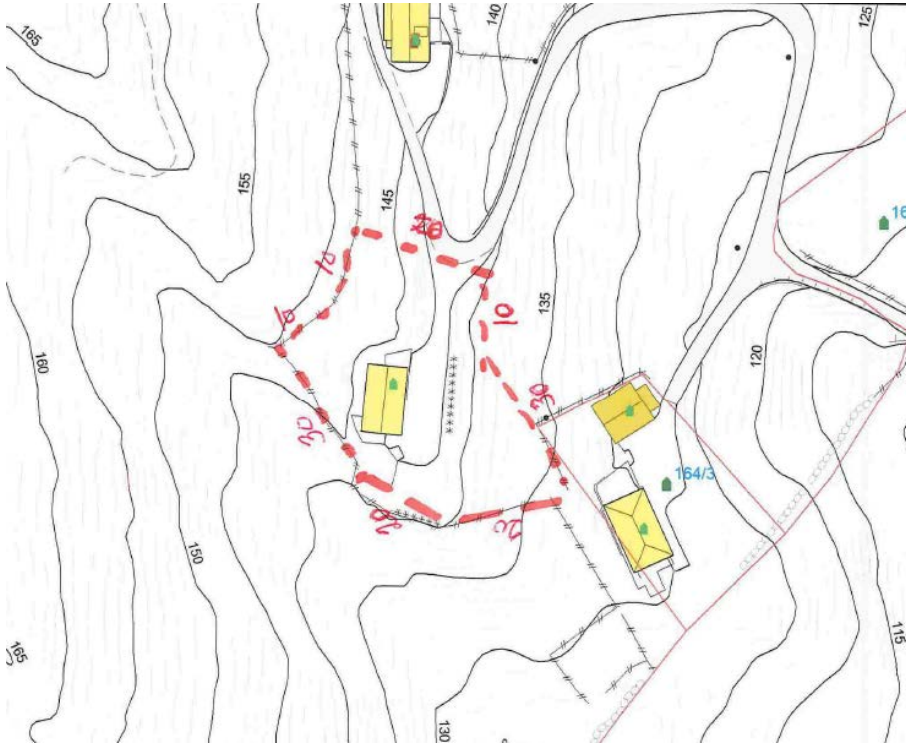
Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom med areal oppgitt til om lag 2 000 m² frå gbnr 164/1 slik det går fram av situasjonskart datert 08.11.2018. På arealet som vert søkt frådelt står våningshus nr to på garden. Våningshuset, som har adresse Krokjen 8, vart godkjend oppført i 1980. Søkjar bur i dag sjølv i bustaden som vert søkt frådelt.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

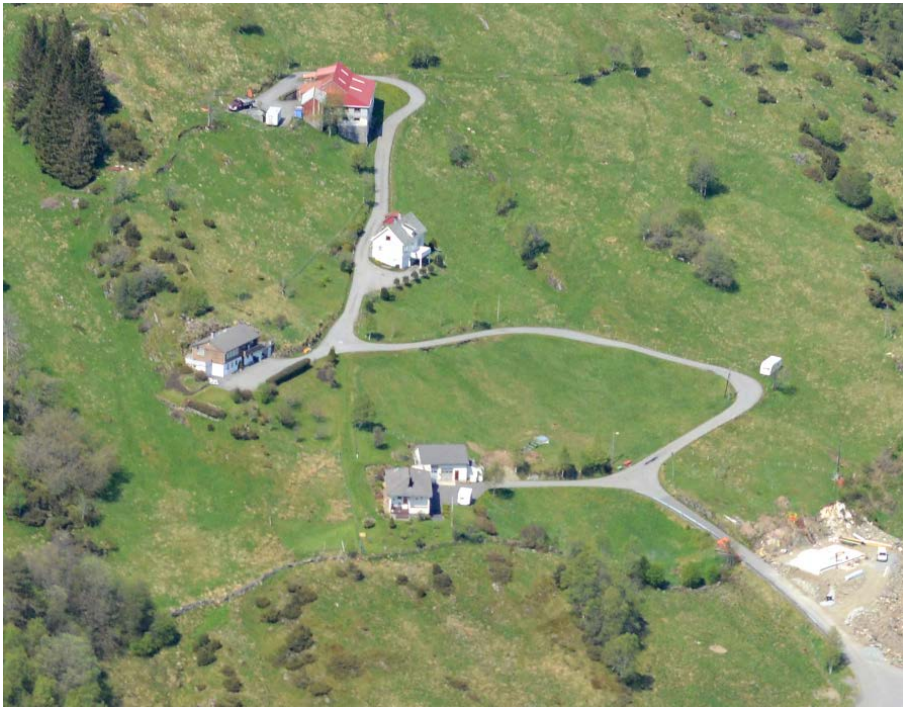
Historikk:

Det vart i 1979 gitt avslag på søknad om frådelling av ny grunneigedom for oppføring av bustad.

Situasjonskart



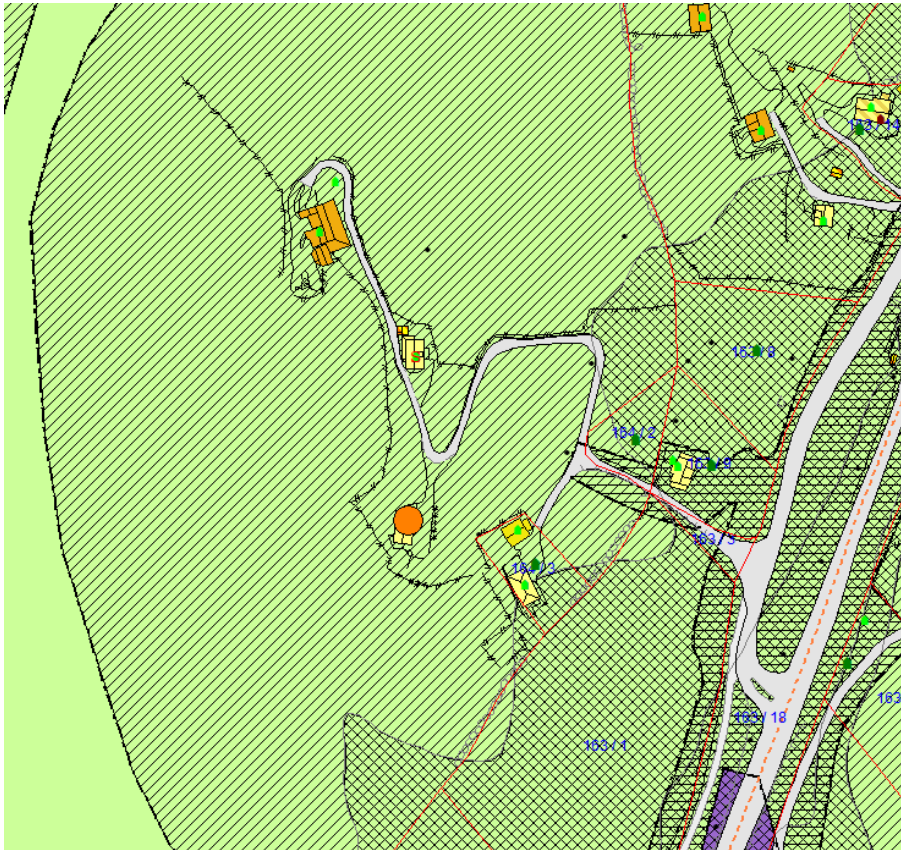
Skráfoto



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål) med omsynssone landbruk (H510_oL30).

Utsnitt frå kommuneplanen



Dispensasjon

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon i skriv datert 23.01.2019.

I søknaden gjer tiltakshavar greie for at våningshus nr 1 står tomt per dags dato og at det kan vera aktuelt at son eller niese overtek gardsbruket. Sistnemnde har bustad på tomt som grensar til garden slik at ytterlegare bustad ikkje er nødvendig. Det vert også vist til at det er kostnadskrevjande å vedlikehalda to hus og løe.

Tiltakshavar skriv at frådellinga ikkje vil vera til hinder for gardsdrifta. Våningshus nr 2 ligg over 100 meter frå driftsbygningen og vil ikkje stenga for tilkomst til jordbruksareal. Det omsøkte tomtearealet er heller ikkje eigne til jordbruksareal.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, kommunen si landbruksavdeling, planavdeling og vegavdeling.

Kommunen si planavdeling har gitt uttale i skriv datert 21.12.2018. Dei skriv:

«Det er søkt om frådelling av eksisterande bustad, som vart godkjent oppført i 1980. Søknaden opnar ikkje opp for byggetiltak på eigedommen. Planavdelinga har ingen innvendingar mot dispensasjon frå arealføremålet LNF eller omsynssona landbruk i kommuneplanen sin arealdel.»

Fylkesmannen i Vestland rår i skriv datert 11.01.2019 frå å gje dispensasjon for deling. Dei skriv:

«Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan og

byggningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging

og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dele ifrå våningshus nr. to på garden. Frådellinga vil føre til ein uheldig oppdeling av landbrukseigedommen. Sjølv om heimelshavar bur i bustaden i dag og har tenkt å bu der i framtida, vil bustaden verte eit fritt omsetjeleg objekt med dyrka mark på fleire kantar. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling på gnr. 164 bnr. 1. i Lindås kommune.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve

dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.»

Det er gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova i vedtak datert 25.01.2019.

Uttalane og jordlovsvedtaket følgjer vedlagt.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedomen har privat vassforsyning frå borehol som er felles for gbr 164/1 og 164/3 og privat avløpsløyving. Det er gitt utsleppsløyve i vedtak datert 05.08.1980.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Det vart gitt avkøyringsløyve frå offentlig veg ved oppføring av bustaden i 1980. Kommunen legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve.

Privatrettslege forhold

Det er opplyst i søknaden at den nye parsellen vil få vegrett over hovudbruket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper

dispensasjon kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone H510_oL30 som er det største samanhengande jordbruksarealet i Lindås kommune og som strekkjer seg over området Åse – Seim – Nesse. Omsynssonene representerer kjerneområda for landbruk som er dei mest verdifulle landbruksområda både med omsyn til dyrka mark og kulturlandskap.

Eigedomen gbnr 164/1 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 650 dekar. Av dette er 30,6 dekar definert som full- og /eller overflatedyrka jord, 42,7 dekar innmarksbeite, 434,6 dekar produktiv skog, 140,1 dekar anna utmark og 2,2 dekar bebygd areal.

Det har ikkje vore sjølvstendig drift på bruket på mange år. Tiltakshavar opplyser at innmarka er bortleigd og at han sjølv driv litt i skogen. Ut frå garden sitt ressursgrunnlag vil det ikkje vera trong

for to hus på garden.

Parsellen som er søkt frådelt er bygd med bustad og delinga vil ikkje endra bruken av arealet. Plasseringa av den nye parsellen vil i lita grad nedføra negative konsekvensar for gardsdrifta. Bustaden er plassert meir enn 100 meter frå driftsbygningen, tilkomst til parsellen vil ikkje gå gjennom tunet, eller forbi driftsbygning, og vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord. Parsellen vil grensa mot den frådelte bustadtomta gbnr 164/3.

Det er gitt løyve til omdisponering og deling etter jordlova.

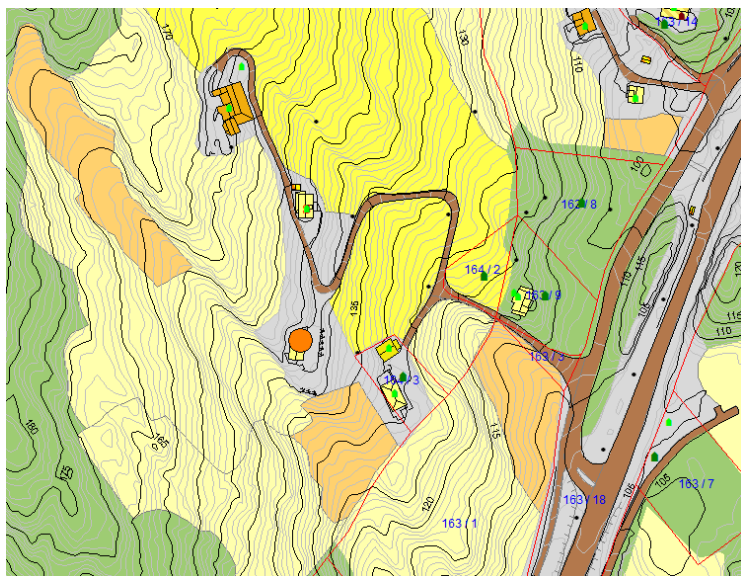
Kommune vurderer på denne bakgrunn at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved den omsøkte frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at den omsøkte parsellen er bygd med bustad, at delinga ikkje vil endra bruken av arealet og at tiltaket i lita grad vil medføra driftsmessige ulemper. Fordelane ved å gje dispensasjon vert vurdert klart større enn ulempene.

Det følger av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Fylkesmannen i Vestland har i skriv datert 11.01.2019 rådd frå at det vert gitt dispensasjon til frådeling slik det er søkt om. Fylkesmannen si vurdering er at den omsøkte frådelinga vil føra til ei uheldig oppdeling av landbrukseigedomen og at ein vil måtte rekna med driftsulemper for landbruket i eit langsiktig perspektiv. Det er vidare vist til at ein frådelt bustad vil vera eit fritt omsetteleg objekt, og at bustadar i nær tilknytning til landbruksdrift ofte er forbundne med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta.

Utsnitt frå gardskart



Kommunen er i denne saka av den oppfatning at dei forhold som fylkesmannen tek opp i mindre grad gjer seg gjeldande for den omsøkte parsellen. Delinga gjeld parsell med eksisterande bustad og vil ikkje endra bruken av arealet, eigedomen vil ikkje leggja beslag på dyrka eller dyrkbar jord, bustaden ligg meir enn 100 meter frå driftsbygningen og tilkomst til den nye parsellen vil ikkje gå gjennom tunet eller forbi driftsbygning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt. Dispensasjon vert gitt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom

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

Vurdering av plan- og bygningslova § 26-1

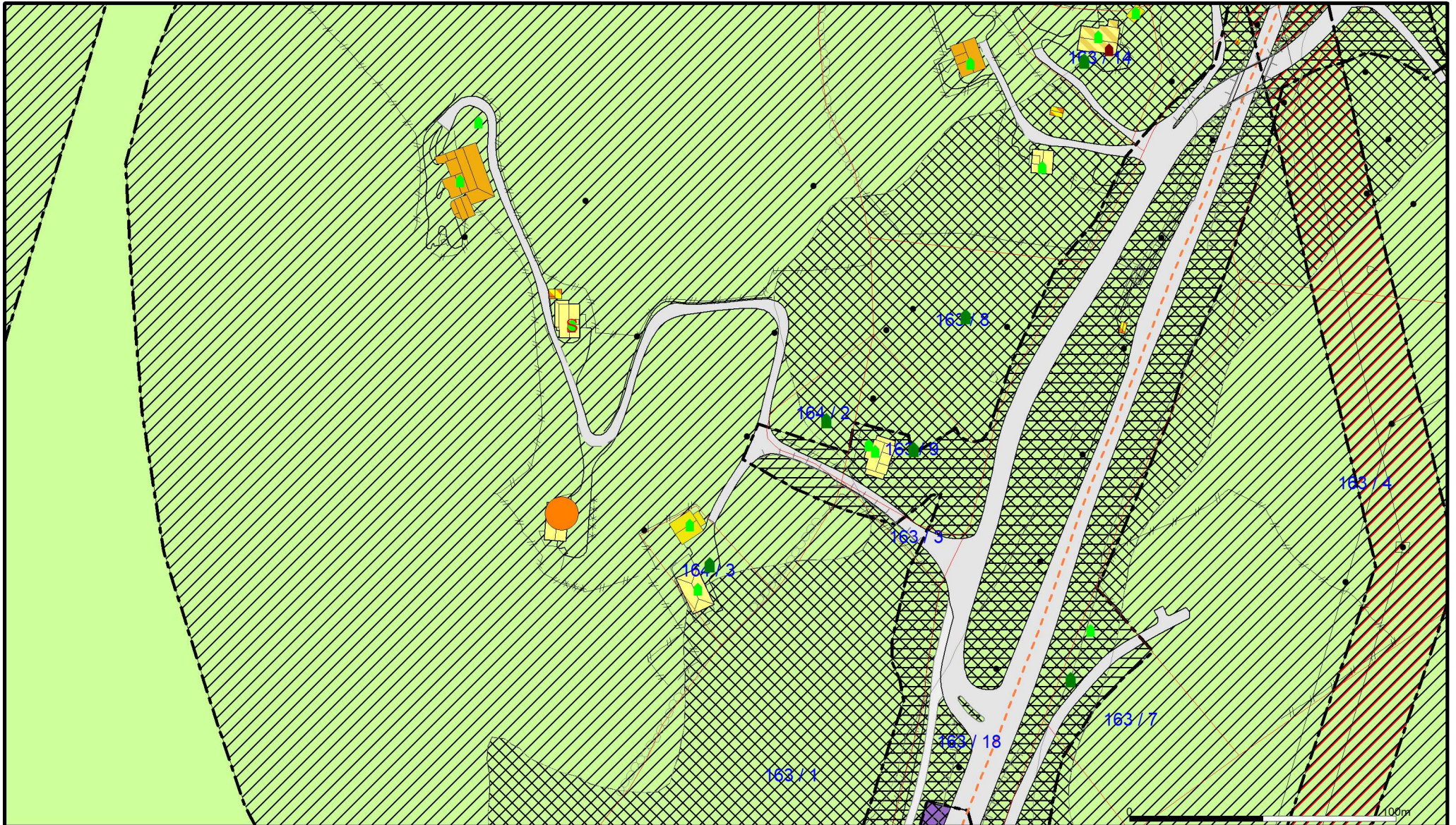
Det følgjer av pbl § 26-1 at oppretting/ending av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bebyggelse på grunn av storleik, form eller plassering.

Det går fram av saksutgreiinga at det ligg til rette for å gje dispensasjon frå arealføremålet for oppretting av ny grunneigedom. Den omsøkte parsellen er vurdert tilstrekkeleg stor og eigna til bustadføremål.

Den nye parsellen har godkjend tilkomst til offentleg veg via privat veg over gbnr 164/1, og private anlegg for vassforsyning og avløp. Det vert sett vilkår om at tinglyst erklæring, som sikrar den nye parsellen vegrett frå kommunal veg og fram til tomtegrensa skal liggja føre før oppretting av parsellen kan gjennomførast. Dersom private anlegg for vatn og avløp er plassert på gbnr 164/1 må erklæringa også omfatta desse anlegga. Det må vidare dokumenterast rett til bruk av felles privat vasskjelde.

Søknaden om frådeling vert godkjend i samsvar med situasjonskart datert 08.11.2018. Parsellen sin nøyaktige storleik vert fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.


[Lenke til innsyn](#)



Bustadbygging	Idrettsanlegg	Friområde	Småbåthavn
Fritidsbustader	Andre typer nærmere angitt be	Iskurmråde	Fiske
Sentrumsformål	Grav og unehund	LNFR	Akvakultur
Off. privat tenesteyting	Komb bebyggelse og Næring	Spredt bustadbygging	Drikkevann
Fritids- og turistforemål	Veg	Spredt Fritidsbustder	Friluftsområde
Råstoffutnytting	Hamm	Spredt Næringsbygging	Kombinerte foremål i sjo og vassdrag med eller utan tilhøyrand
Næringsbebyggelse	Gravsmåttur	Bruk av vann av sjø og vassdr	Planområde

Beliggen... og høyder må oppfatte... som orienterende


Koordinatsystem: UTM(EUREF89) - SONE 32 (EPSG:32632)
Høydesystem: (EPSG:)



Lindås kommune
Geodata avdeling

Gbnr 164/1

Frådeling av bustad med adresse Krokjen 8



Målestokk
1:2000

Dato: 2018.12.17

Sign: liam

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
019/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	18/3131

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 27/46 Romarheim
Søknad om dispensasjon
Teikning
Kvittering for nabovarsel
Fråsegn om vegrett
Kart i målestokk 1:200
Ettersending av opplysningar - gbnr 217/46 Romarheim
Orientering til naboar
Siyuasjonskart
Teikning med opplysning
Erklæring om løyve til parkering
Erklæring om rett til gangveg
18_244767-2
Uttale - Dispensasjon - Naust - E39 - Gnr. 217 bnr. 46 - Lindås kommune
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim
Uttale frå planavdelinga - gbnr 217/46 Romarheim
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim
Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust på gbnr 217/46 datert 18.12.2018, vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Sjå vedlegg



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
019/19	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Anne Lise Molvik
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 18/3131
		Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust på gbnr 217/46 datert 18.12.2018, vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

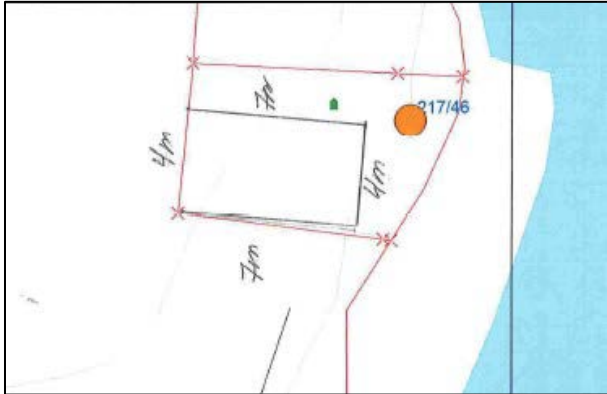
Eigedom: Gbnr 217/46
Tiltakshavar/eigar: Finn Ove Kårstad
Klagar: Finn Ove Kårstad

Saka gjeld

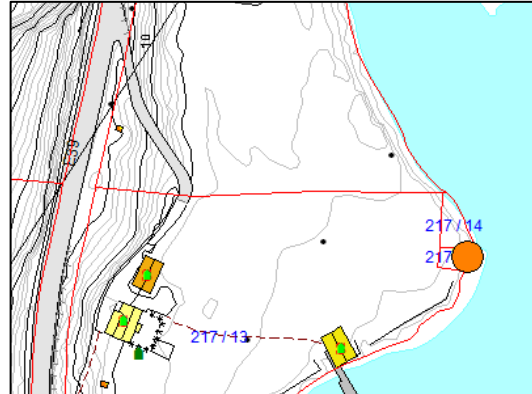
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av naust på gbnr 217/46. Naustet har eit bygd areal oppgitt til 28 m².

Eigedomen vart godkjend frådelt i 1980 og det vart same år gitt løyve til oppføring av naust på eigedomen. Naustet vart aldri realisert.

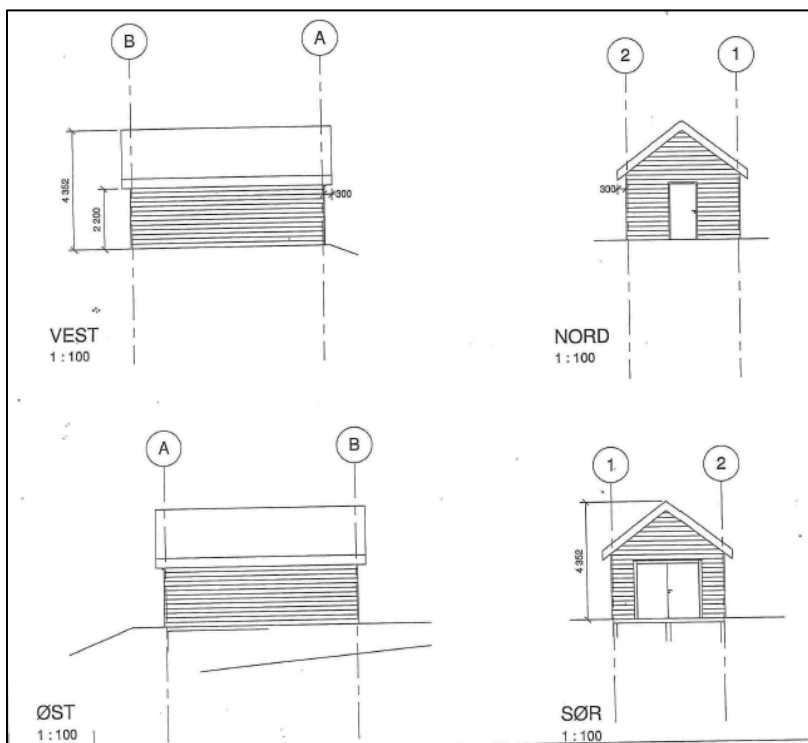
Situasjonkart



Utsnitt frå grunnkart



Teikningar av nauset



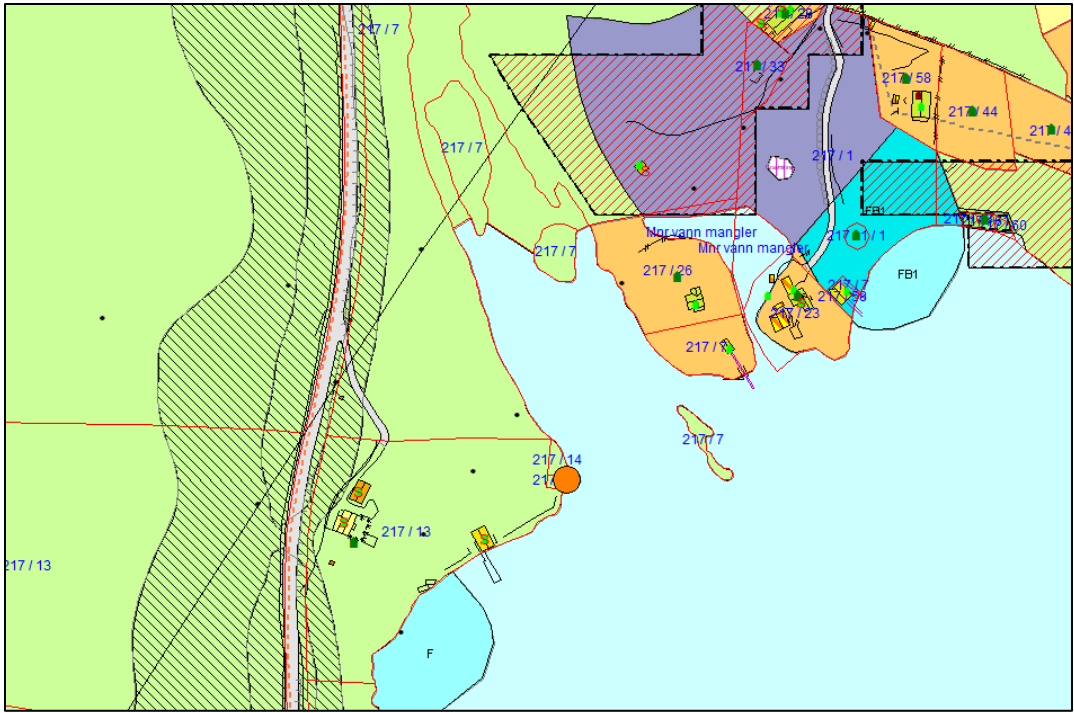
Søknaden vart avslått i administrativt vedtak saknr. 683/18 datert 18.12.2018.

Tiltakshavar ba om utsett klagefrist i brev datert 07.01.2019. Utsett klagefrist vart gitt i brev datert 10.01.2019. Grunngeven klage, datert 22.01.2019, vart mottatt 28.01.2019. Klagen er mottatt innan klagefristen.

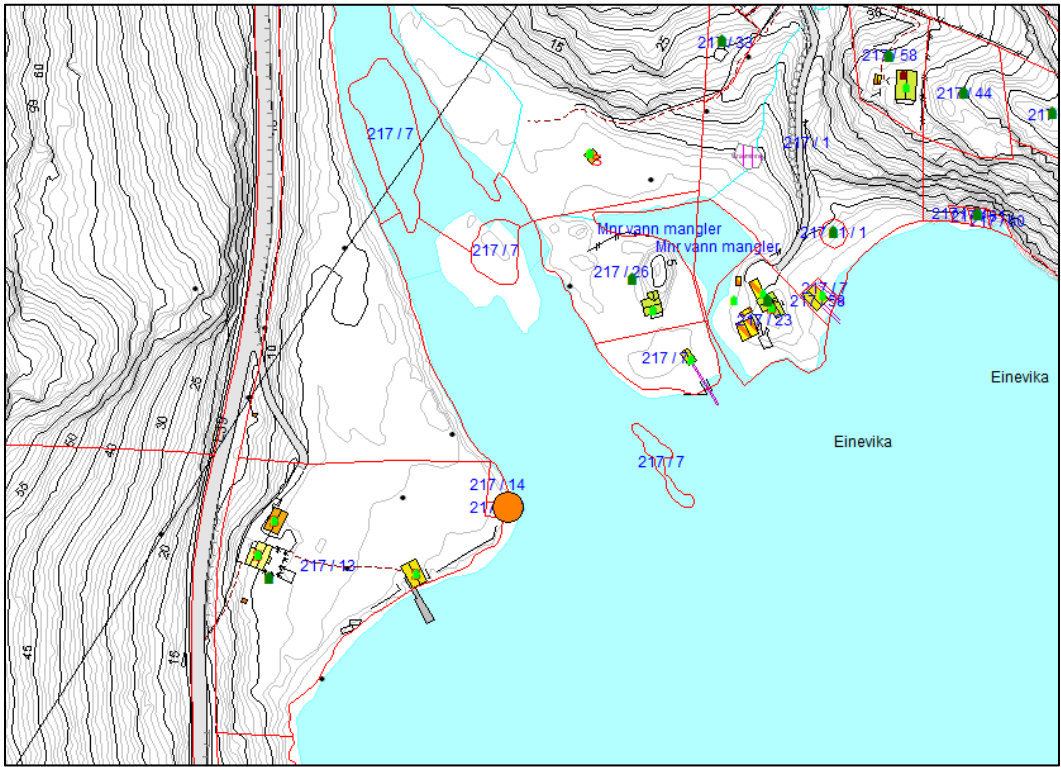
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjø, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Oversiktskart kommuneplanen sin arealdel



Oversiktskart grunnkart



Skråfoto



Klage

Tiltakshavar klagar med følgjande grunngjeving:

Klage på avslag søknad om dispensasjon-gbnr 217/46.

Eg klagar på avslag om dispensasjon bygging av naust på gbnr 217/46

Eg syner til vedlegg, tinglyst dokument på gbnr. 217/46

Der er tinglyst: Naust,båthus,sjøbu.

Uttalen frå Fylkesmannen er etter min oppfatning, gitt på sviktande grunnlag.Dette på grunn av at tilleggsopplysningar eg vart bedt om å sende kommunen,ikkje var med i sakshandsaminga.

Det gjeld underskrivne dokument om løyve av grunneigar til 217/7 på parkeringsplass.

Det gjeld underskrivne dokument om løyve av grunneigar til 217/13 til rett å bruke gangveg over hans eigedom i følgje kart frå 1980.

Fylkesmannen bemerkta i sitt avslag at det ikkje var dokumentert rett til å nytte gangveg over 217/13.

Det same gjeld uttalen frå Statens vegvesen.

Dei mangla dei same opplysningane. Dei bemerkta i sitt avslag, at det ikkje var opplyst om parkeringsplass, noko som kommunen krov etter kommunale planar.

Eg har i ettertid innan klagefrist, tatt munnleg og skriftleg kontakt med Statens vegvesen om å vurdere på nytt løyve til avkøyrsløp til E 39

Eg fekk 24.01., etter purring, munnleg orientering om at det ikkje vert gitt løyve til avkøyrsløp til E 39.

Da det ikkje vert gitt løyve til avkøyrsløp, finn eg det tenleg for meg å gå til eigedommen 217/46. Parkering har eg på min eigedom 217/47.

Det vert difor ordna med alternativ transport av materialer.

Til opplysning vil eg orientere om at innteikna parkeringsplass i søknaden er opparbeidd og det same gjeld gangveg over 217/13.

Fordeler med å gi løyve til å byggje naust på 217/46.

Det ligg ikkje merknader frå naboar.

Naboane har uttrykt at det ville vere naturleg å sette opp naust på eigedommen i og med at det tidlegare er gitt byggjeløyve.

Eigar av 217/13 er positiv til tiltaket og syner dette ved at bygget kan ligge heilt inn til hans grense.

Utsjånadmessig vil ikkje bygget medføre ulempe. Etter kommunen sitt skjønn har tiltaket gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl§29.2.

Plan og bygningslova 19-2

Helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

LNF-føremålet Landbruk, natur og friluftliv

Friluftinteressene

Tiltaket vil ikkje vere til hinder for friluftsliv, kven som helst kan nytte området rundt eigedommen. Tiltaket er ikkje til hinder for aktivitet av andre i strandsona.

Landbruk

Når eigar av 217/13 er positiv til tiltaket, så fortel det at argument som i negativ retning i forhold til landbruk, ikkje har stor verdi. Eg vil kun nytte gangsti i ytterkant av hans eigedom.

Etter mitt syn vil tiltaket ikkje ha negativ innverknad i forhold til ovannemnde punkt, helse, miljø og tryggleik og LNF-føremålet for kommunen.

Eigarane av naboareala er alle positive til tiltaket og uttalar at dei finn det naturleg og positivt at det vert gjennomført, i tråd med det tinglyst dokument tilseier.

Ein oppfattar situasjonen med tiltaket til verdi for lokalmiljøet med tanke på å tilføre aktivitet for lokale bedrifter som t.d. byggfirma.

Slik eg ser det, så er føremonene med tiltaket vesentleg større enn ulempene.

Eg kan ikkje sjå at dette vil skape presedens for liknande saker, det er positiv haldning frå naboane til å gjennomføre tiltaket.

Eg er av den oppfatning at tinglyst dokument på eigdommen tilseier rettar som ikkje så lett kan avvisast.

Verdien av eigdommen 217/46 vert ringare ved avslag på byggjeløyve, med dei konsekvensar det får for underteikna.

Lindås kommune sitt motto er: Der Draumar blir Røyndom.

Eg vil takke kommunen sin sakshandsamar for verdfull hjelp i søknadsprosessen. Eg ynskjer å samarbeide med kommunen og vonar at dei set pris på at nokon syner vilje til positiv aktivitet i kommunen. Eg og kona har planar om å nytte meir tid på hytta og har i denne samanheng ynskje om meir fritid knytta til sjølivet.

Ved lenger opphald i kommunen, vil dette medføre positiv gevinst for bedrifter i kommunen som handel det vere seg kolonial, byggvare og anna.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn for handsaminga av klagen. Følgjande vurdering vart gjort:

«Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.»

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlinja bør avgrensast.

I søknaden om dispensasjon skriv søkjar at eigdommen er frådelt som nausttomt og at tidlegare eigar har fått løyve til oppføring av naust på tomte, men at naustet ikkje vart ført opp. Søkjar skriv vidare at det er 3 naust på motsett side av elva og 1 naust på same side og at han difor finn det naturleg å søkja om dispensasjon for gbnr 217/46.

Når det gjeld LNF-føremålet så er det særleg friluftsiinteressene som gjer seg gjeldande. Omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet vil såleis i stor grad vera samanfallande. Vurderinga blir om omsynet bak strandsonevernet og friluftsiinteressene vert sett vesentleg til side som følgje av ein dispensasjon i denne saka.

Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon. Vi er samd i fylkesmannen si vurdering av at strandsona er verdifull og at eit løyve til oppføring av naust på eigedomen vil føra til nedbygging og privatisering av ubygd strandsona. Å gje dispensasjon for oppføring av naust i denne saka vil og kunne skapa presedens for liknande saker noko som på sikt kan føre til ei uheldig nedbygging i strandsona.

Statens vegvesen rår også i frå å gje dispensasjon. Det er ikkje dokumentert at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve frå E39. Eksisterande avkøyrsløse er dårleg utforma og er lite trafikkssikker. E39 er ein veg med streng haldningsklasse og viktig transportfunksjon der etablering av nye avkøyrsløser eller utvida bruk av eksisterande avkøyrsløser bør skje i tråd med godkjend reguleringsplan.

Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hordaland og planavdeling i kommunen rår frå at det vert gitt dispensasjon. Dette taler mot at det bør gjevast dispensasjon.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF- føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side dersom det vert ført opp naust på eigedommen. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering. Dei forhold som tiltakshavar tek opp i klagen er i stor grad av privat karakter. At naboar og grunneigar er positiv til tiltaket, at det ligg føre tinglyst rett til oppføring av naust på eigedomen og at eigedomen sin verdi vert forringa som følgje av eit avslag, er argument som ikkje kan tilleggast avgjerande vekt i ei dispensasjonsvurdering.

I denne saka er det særleg strandsonevernet og friluftsiinteressene som gjer seg gjeldande. Kommuneplanen opnar ikkje for etablering av naust på eigedomen og det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, gjeld. Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon.

All utbygging i strandsona vil gje landskapsmessige verknader og gjera området meir privatisert, og på den måten kunne gje negative verknader i forhold til dei omsyn som gjer seg gjeldande i strandsona.

Tiltakshavar meiner at Fylkesmannen og Statens vegvesen sine uttalar er gitt på sviktande grunnlag då søknaden vart send på høyring før tilleggsopplysningar om veg- og parkeringsrett låg føre. Administrasjonen meiner at manglande avklaring av avkøyring, veg- og parkeringsrett ikkje har hatt avgjerande verknad på vedtaket som har blitt fatta. I Fylkesmannen sin uttale er det i hovudsak strandsonevernet i forhold til oppføring av ny bygning som er vektlagt. Fylkesmannen opplyser i uttalen at dei ikkje har tatt stilling til gangvegen.

Når det gjeld uttalen frå Staten vegvesen har tiltakshavar gjennom dialog med dei fått avklart at avkøyringsløyve frå E39 ikkje vil bli gitt. Den skisserte løysinga med gangtilkomst og parkering på tiltakshavar sin fritidseigedom vil løysa problematikken kring avkøyringsløyve for dagens eigar. Vegstrekninga frå avkøyringa til nausttomten og fram til fritidseigedomen er rekna til ca. 1,2 km der ca 500 meter går langs E39. Det må her opplystast om at nausttomten ligg på eige gards- og

bruksnummer og vil vera eit fritt omsetteleg objekt. Ved eit eventuelt framtidig eigarskifte der nausttomta vert seld for seg sjølv vil følgjeleg tilkomst og parkering for nausttomta ikkje vera løyst.

Administrasjonen er av den oppfatning at etablering av nye naust på eldre nausttomtar ikkje bør skje gjennom enkeltdispensasjonar men i samsvar med vedtekne planar. Dette argumentet er også i tråd med føringane for naust i det nyleg vedtekne planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for perioden 2019 – 2031. Det er mange ubygde nausttomtar i kommunen og ein dispensasjon i denne saka vil kunne gje uheldige presedensverknader og nedbygging av strandsona på sikt. Det forhold at det i 1980 vart godkjend oppført eit naust på eigedommen som aldri vart realisert, vert ikkje tillagt særleg vekt. Etablering av nye tiltak må vurderast ut frå dei planar og interesser som til ei kvar tid gjer seg gjeldande i området.

Samla vurdering

Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget gjer etter administrasjonen si vurdering seg framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følge.

[Lenke til saka i innsyn](#)

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim	268640	30.01.2019
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim	262524	30.01.2019
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 27/46 Romarheim	251751	30.01.2019
Søknad om dispensasjon	251752	30.01.2019
Teikning	251753	30.01.2019
Kvittering for nabovarsel	251754	30.01.2019
Fråsegn om vegrett	251755	30.01.2019
Kart i målestokk 1:200	251756	30.01.2019
Ettersending av opplysningar - gbnr 217/46 Romarheim	258025	30.01.2019
Orientering til naboar	258026	30.01.2019
Siyuasjonskart	258027	30.01.2019
Teikning med opplysning	258028	30.01.2019
Erklæring om løyve til parkering	258029	30.01.2019
Erklæring om rett til gangveg	258030	30.01.2019
Uttale frå planavdelinga - gbnr 217/46 Romarheim	259307	30.01.2019
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 217/46	258506	30.01.2019

Vedlagte saksdokument:

Romarheim

18_244767-2Uttale -

258449

30.01.2019

Dispensasjon - Naust - E39 -

Gnr. 217 bnr. 46 - Lindås

kommune

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/3176

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande hytte med naust - gbnr 245/9 Kvamme

Vedlegg:

Søknad dispensasjon arealoverførig mv - gbnr 245/9 og 245/12 Kvamme1-Søknadsblankett
disp_signB1-DispensasjonssøknadC1-Opplysninger gitt i nabovarselC2-Kvittering nabovarsel_sign.C3-
Nabomerknad STVD1-245-9 og 14 Grk 500 Delelinje med teigarealD2-
A3_plankart_situasjonsplan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD3-A3_Snitt
A_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD4-A3_Snitt
B_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD5-A3_Snitt
C_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD6-
A3_Illustrasjon_sit.plan_naust_hytte_245_9_14_StrandaD7-Illustrasjonsmodell eksisterandeE1-
FasaderE2-Plan og snittF1-Følgelbrev byggesøknadQ1-Historien og bruken av nøstetAvslag på søknad
om dispensasjon for ombygging/tilbygg på eksisterande naust/hytte - gbnr 245/9 KvammeKlage på
avslag dispensasjon - 245/9 og 14 KvammeKlage på avslag dispensasjon - 245/9 og 245/14Q-1.1
Angående klage på avslag dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg for naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9, datert 18.12.2018, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til sett inn regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 245/9

Adresse: Stranda 170, 5993 Ostereidet

Tiltakshavar/eigar: Lise Olsmo Oen og Bente Olsmo Høgheim og tiltakshavar Gunnar Olsmo.

Klagar: Kålås Bygg AS på vegne av heimelshavarar og tiltakshavar.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til endra bruk for naust/hytte nærast sjøen på fritidseigedomen gbnr 245/9 (parsell A). Eksisterande naust/hytte har opplyst BYA på 39m². Ny bebyggelse for naust/hytte er opplyst i søknadskjema på side 2 å ha BYA på 77,2m². Samla BYA med omsøkte tiltak er 116,2m².

Slik administrasjonen les teikningane, så går ikkje noverande naust/hytte ut i sjø. Eksisterande grunnmur for naust/hytte skal forsterkast slik at fotavtrykket for eksisterande naust/hytte vert uforandra. Tilbygget forlenger fotavtrykket i bakkant av eksisterande naust/hytte. Tilbygget skal koplast saman med eksisterande vegg mot nord/øst. Eksisterande naust/hytte har ikkje innlagt vatn eller avløp. Bruken vert endra frå eit naust/hytte utan innlagt vatn/avløp, manglande takhøgde på eksisterande hyttedel til å vere eit naust/hytte med alle hovedfunksjonar, tilstrekkeleg takhøgde samt eit tilbygg. Med omsøkte tiltak vil del av bygget nærast sjøen bestå av naust i første etasje og ombygd hytte i andre etasje, mens det nye tilbygget vil vere i ein etasje.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 18.12.2018.

Det er motteke klage på vedtaket av Kålås Bygg AS på vegne av heimelshavarar den 02.01.2019.

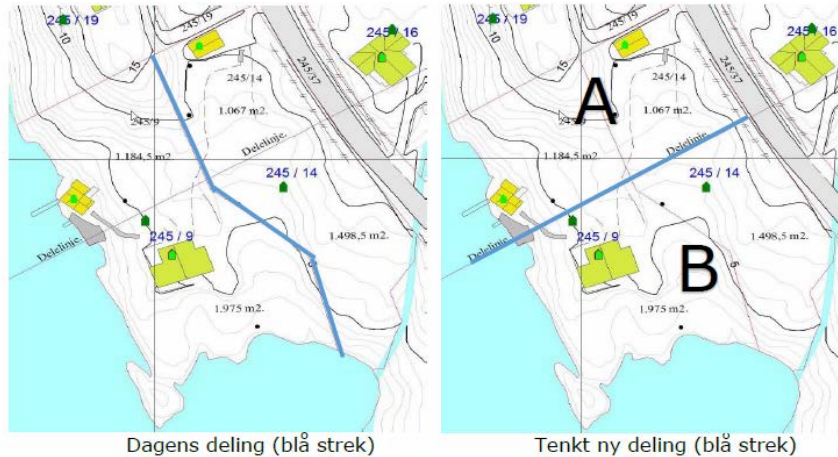
Administrasjonen har i avslaget på dispensasjon ikkje vurdert vatn og avløp. Dette fordi avslaget er basert på plasseringa av bygget og dei omsyna LNF-føremålet og vernet av strandsona skal ivareta. Dersom PMU gjev dispensasjon, så omhandlar ikkje dispensasjonen vatn- og avløp. Dispensasjon for vatn og avløp må særskilt avklarast i etterkant.

Saksutgreiing - historikk for eigedomen

Kommunen har i vedtak, datert 18.12.2018, i sak 17/2743 – gbnr 245/9 og 245/14 –, gjeve dispensasjon til arealoverføring til endra bruk. Eigedomens historikk vert gjort rede for i sak 17/2743 – frå ein eigedom i matrikkelen til to sjølvstendige eigedomar. Med innvilga dispensasjon til arealoverføring i sak 17/2743 og evt. innvilga søknad om arealoverføring, så vil parsell A (gbnr 245/9) ha naust/hytte og parsell B (gbnr 245/14) ha fritidsbustad slik at

begge eidedomane vil ha bygningsmasse tilsvarande småhus og framstå som bygd.

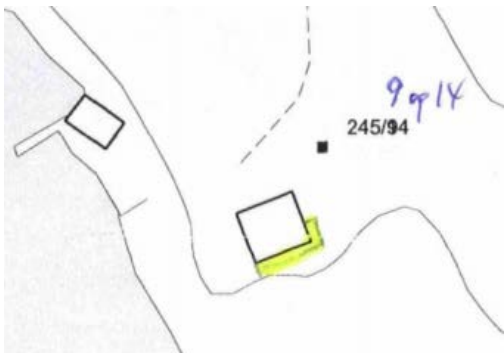
Ønska delelinje for eidedomane vert illustrert i dispensasjonsøknaden i sak 17/2743:



I følgje tiltakshavar er gbnr 245/9 (parsell A) med naust/hytte nærast sjøen oppført i år 1947. Fritidsbustad gbnr 245/14 (parsell B) er oppført i 1960. Kommunen legg til grunn at bygga er eldre enn 1965 (tidspunktet da første bygningsloven trådte i kraft) er lovleg oppført utan krav til søknad og utan krav til ferdigattest.

Tidlegare saker på eidedomen gbnr 9 og 14:

Sak 1998/3232 – Tilbygg på fritidsbustad, Ca 48m². Godkjent som motteken melding om byggjearbeid, datert 24.07.1998.



Sak 2011/2548 -gbnr 245/9 og 14. Dispensasjon frå LNF samt byggjeforbodet for oppføring av garasje i strandsona. Løyve til oppføring av frittliggande garasje på 25m² frå PMU, datert 13.06.2012.

Planstatus

Eidedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF. Eidedomen ligg innafor 100-meters beltet mot sjø. Ca.

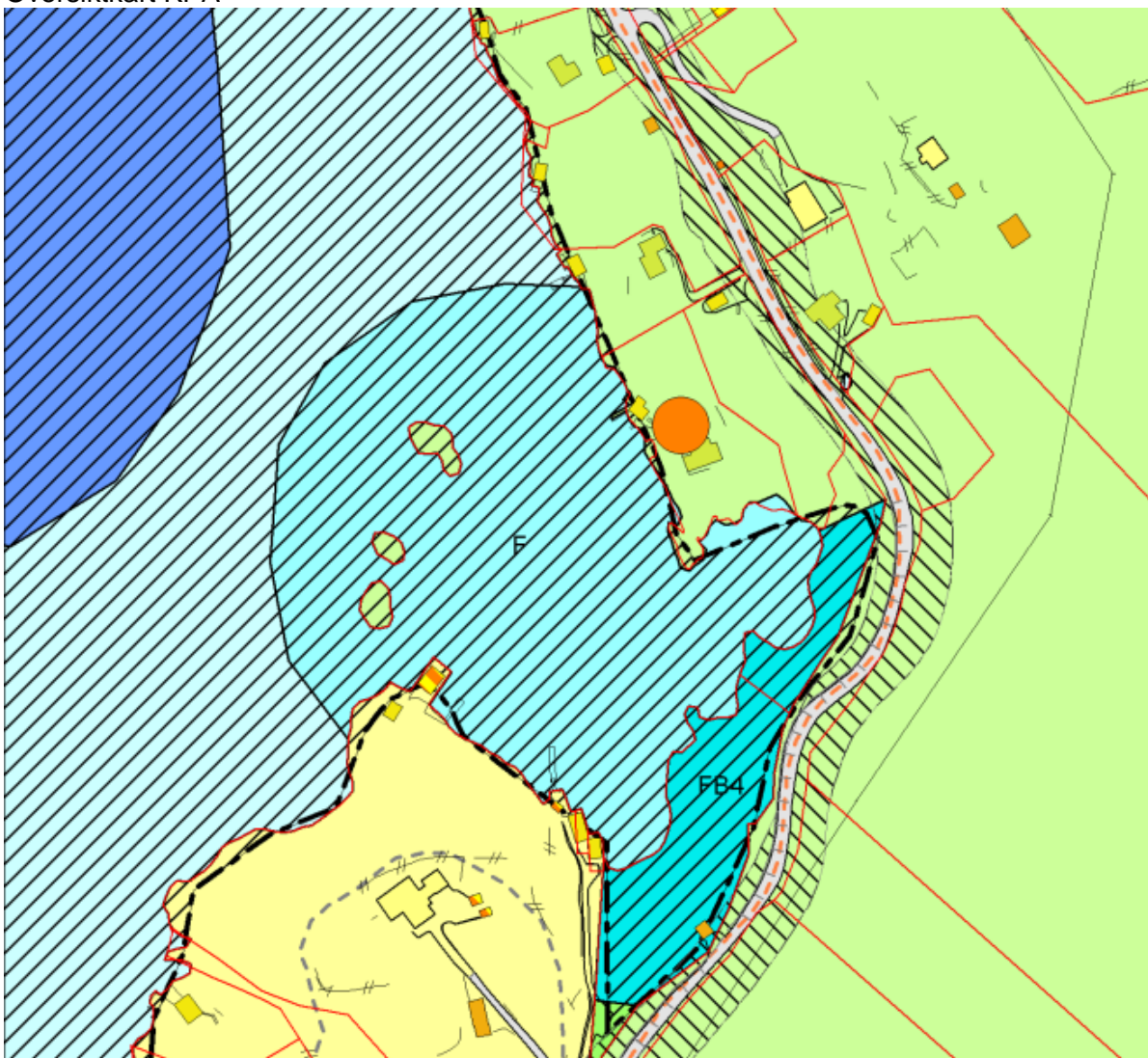
halvparten av eksisterende naust/hytte ut mot sjø ligg innafør særskilt omsynsone for sjø avsett til friluftsføremål (F).

Dispensasjon

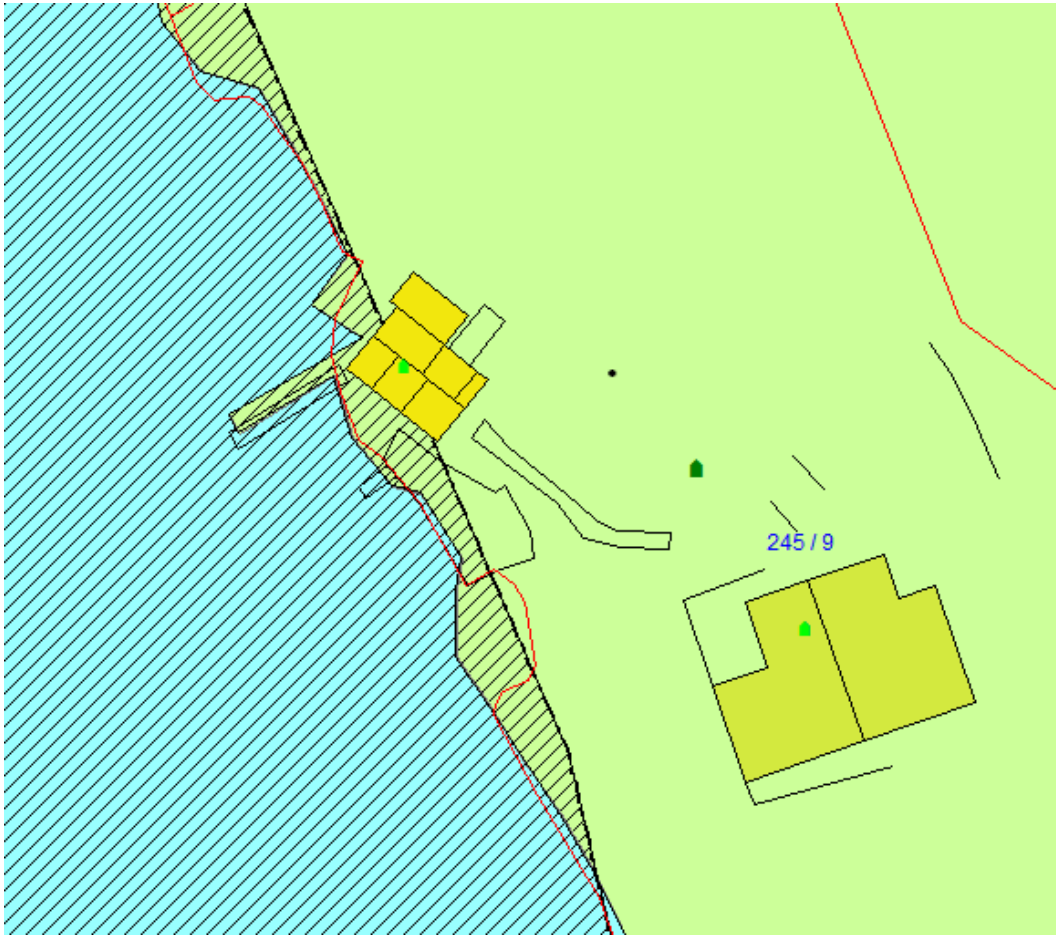
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og 100-meters beltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8, for ombygging/tilbygg til naust/hytte nærast sjøen på gbnr 245/9.

Kart/Foto

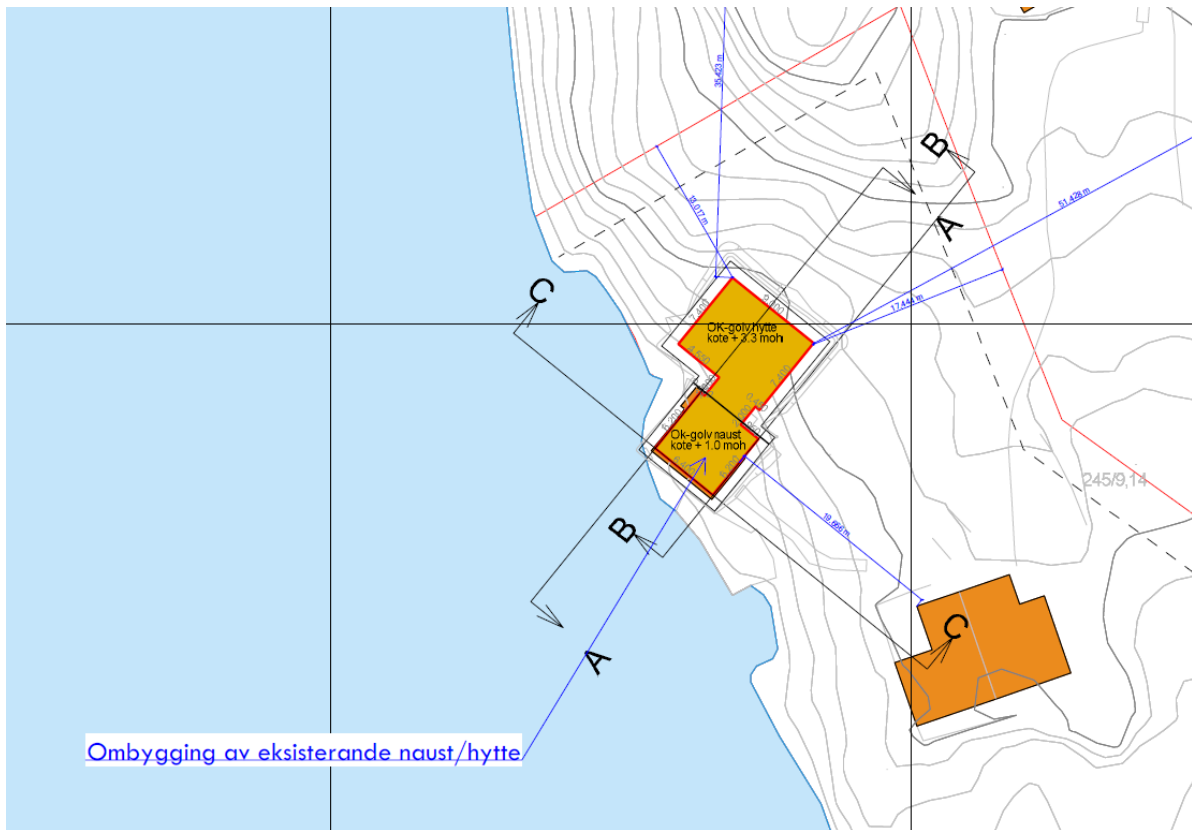
Oversiktkart KPA



KPA med vist svart stipla linje for omsynsone i sjø for friluftsliv (F)



Situasjonskart, datert 23.06.2018



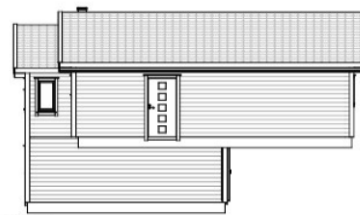
Skråfoto 2012



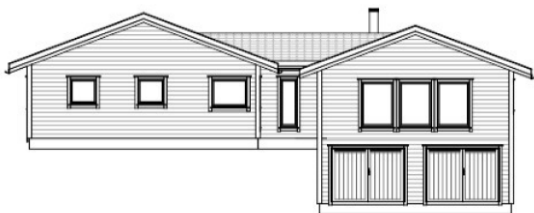
Fasadeteikningar



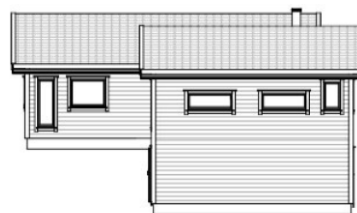
FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 3
1 : 100



FASADE 4
1 : 100

Klage

Klagar viser i klagen til at eksisterende BYA for naust/hytte nærast sjøen er 39m². Med omsøkte tiltak vert BYA 116,2m². Med omsøkte tiltak vil naust/hytte nærast sjøen (gbnr 245/9 på parsell A) og fritidsbustad (gbnr 245/14 på parsell B) vere tilnærma like store. I høve privatiserende effekt, så er det take omsyn til dette ved at tilbygget er lagt på ei naturleg hylle i terrenget og med stigande terreng i bakant. Dette dempar inntrykket frå sjø og gjev ein best mogleg skånsam fjernverknad sett frå sjø. Denne delen av eigedommen går bratt mot sjø og kan difor ikkje sjåast som ein brukbar friluftsområde eller strandsona. Omfattande terrenginngrep i strandsona vert unngått med omsøkte plassering av tilbygget. For å vise fram plassering i terrenget og det relle inntrykket, kan ein synfaring vere naudsynt.

I høve vesentleg storleik og omfang, så er omsøkte tiltak innafor det som må reknast som normalt og akseptert for fritidsbustader.

I høve presedensverknad, så er representerer ikkje det omsøkte tiltak eit større bygg. Bygget er innafor det som er normalt og ønskjeleg for fritidsbustader.

I høve personlege omsyn, så opplys tiltakshavar at som ein del av eit generasjonsskifte (der døtrene er heimelshavarar av eigedomane gbnr 245/9 og 245/14), så er det rimelig at naust/hytte nærast sjøen gis dispensasjon til omsøkte tiltak. Døtrene får kvar si fritidsbustad av tilsvarande same storleik på kvar sin eigedom. Dette vil gje dei ein større nytteverdi for den neste generasjon og kunne vere med å bevare det gode familieforholdet.

Det vert vist til fullstendig klageskriv.

Vurdering

I avslaget var vurderinga:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betydning for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt vekt på at tilbygget legg beslag på areal nytta til natur og fritidsføremål. Ytterlega nedbygging av eigedomen vil kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsinteresser. Fritidseigedomen er ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF-området.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensas.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Privatiserende effekt

Eksisterande situasjon med naust/hytte har ein vesentleg privatiserende verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bygd preg. Naust/hytte ligg som eit markert landskapselement i strandkanten. Dette gjer seg særleg gjeldande frå sjøen. Tilbygget vil kunne forsterke dette bilete og framstå som dominerande landskapselmenet frå sjøsida fordi naust/hytte vil liggje godt synleg nær strandlinja samt at bygget har ein mønehøgde på ca. 7,2 meter. Dette til tross for at tilbygget er trekt i bakkant av eksisterande naust/hytte. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går i retning strandlinja som gjer at avstanden til sjø vert kortare.

Vesentleg storleik og omfang

Kommunen har samanlikna med andre liknande saker. Dispensasjon for tilbygg på 30m² på fritidsbustad på gbnr 245/12 vart gjeve i sak 14/312, datert 05.06.2014. Avslag på dispensasjon for tilbygg på 58m² på gbnr 245/18 vart gjeve i sak 17/2017.

I vår sak på gbnr 245/9 er tilbygget på 77,2m². På gbnr 245/18 i sak 17/2017 vart tilbygget på 58m² anset av Fylkesmannen å vere av vesentleg storleik når fritidsbustaden ligg i 100-meters beltet i eit LNF-område. Dei same omsyna gjør seg gjeldande i vår sak og endog

sterkere då tilbygget er 19m2 større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18. Eksisterande fritidsbustad har bebygd areal (BYA) på ca. 120m2. Med tilbygget vil bygd areal (BYA) vere 197,2m2.

Presedensverknad

Presedensverknaden vert vurdert som omfattande i denne saka. Ein dispensasjon vil kunne innebere at det ikkje vert sett grenser på storleiken på fritidsbustader i byggeforbodsone. Dersom kommunen innvilger dispensasjon, vil vurderinga kunne leggst til grunn i andre liknande saker og opne for større bygg i byggeforbodsone. Ein slik praksis svekker i vesentleg grad kommuneplanen som styringsdokument. Kommunen sin vurdering er at presedensverknaden i denne saken er vesentleg.

På denne bakgrunn er det kommunen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil sette omsyna bak natur-og friluftsiresser (LNF-føremålet) og omsyna bak byggjeforbodet mot sjø vesentleg tilside.

Begge vilkåra for å gje dispensasjon må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, så går ikkje administrasjonen inn på ein nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) og byggjeforbodet mot sjø, pbl. §1-8, ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Administrasjonen legg til grunn at det ikkje er omtvista at ny bebyggelse har opplyst BYA 77,2m2. Administrasjonen legg klagars opplyste arealregnskap til grunn.

Med omsøkte tiltak vert bruken endra frå å vere eit naust/hytte utan innlagt vatn/avløp, manglande takhøgde på eksisterande hyttedel til å vere eit naust/hytte med alle hovedfunksjonar, tilstrekkeleg takhøgde samt eit tilbygg.

Administrasjonen fastheld si tidlegare konklusjon slik den var i avslaget med følgjande tillegg:

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett , har kommunen lagt vekt på at omsøkte tiltak legg beslag på areal nytta til natur og fritidsføremål. På oversiktkart KPA ligg ca. halvparten av eksisterande naust/hytte ut mot sjø innafor særskilt omsynsone

for sjø avsett til friluftsføremål (F). Rett i nærleiken av eigedomen er det eit friluftsområde (FB4) som er avsett til badeområde. Sjølv om den del av eigedomen som skal nyttast til omsøkte tiltak er bratt, vil ytterlega nedbygging av eigedomen kunne avgrense ålmenta si natur- og friluftsiinteresser for eit område med særskilte friluftsi - og badeinteresser. Ein dispensasjon til omsøkte tiltak, vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av utbygging i eit friluftsområde med særskilte friluftsi - og badeinteresser. Fritidseigedomen er ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF- området og i strandsona.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Privatiserande effekt

Eksisterande situasjon med naust/hytte har ein vesentleg privatiserande verknad på strandsona og har gitt strandsona eit bygd preg. Naust/hytte ligg som eit markert landskapselement i strandkanten. Dette gjer seg særleg gjeldande frå sjøen. Ombygginga/tilbygget vil kunne forsterke dette bilete og framstå som dominerande landskapselmenet frå sjøsida fordi naust/hytte vil liggje godt synleg nær strandlinja samt at bygget har ein mønehøgde på ca. 7,2 meter. Dette til tross for at sjølve tilbygget er trekt i bakkant av eksisterande naust/hytte og plassert på ei naturleg hylle i terrenget med stigande terreng i bakant slik at ein unngår omfattande terrenginngrep. Privatiseringsverknaden og byggepreget i strandsona vil auke. Tilbygget går i retning strandlinja som gjer at avstanden til sjø vert kortare.

Vesentleg storleik og omfang

Kommunen har samanlikna med andre liknande saker. Dispensasjon for tilbygg på 30m² på fritidsbustad på gbnr 245/12 vart gjeve i sak 14/312, datert 05.06.2014. Avslag på dispensasjon for tilbygg på 58m² på gbnr 245/18 vart gjeve i sak 17/2017.

I vår sak på gbnr 245/9 er ny bebyggelse med opplyst BYA 77,2m². På gbnr 245/18 i sak 17/2017 vart tilbygget på 58m² anset av Fylkesmannen å vere av vesentleg storleik når fritidsbustaden ligg i 100-meters beltet i eit LNF-område. Dei same omsyna gjer seg gjeldande i vår sak og endog sterkare då ny bebyggelse er 19,2m² større enn omsøkte tiltak på gbnr 245/18.

Personlege omsyn

Omsøkte tiltak er frå tiltakshavars side grunnlagt i personlege omsyn. Når det gjeld personlege omsyn kan desse berre unntaksvis vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering. Det kan til dømes vera i saker der det er naudsynt å ta særlege omsyn i forhold til sosialmedisinske, personlege eller menneskelege tilhøve. Det vert vurdert at dei personlege

forhold som er skildra i denne saka ikkje kan tilleggast avgjerande vekt.

Oppsummert

I vår sak er det ikkje sjølvstørleik og omfang i høve kva som er normalt og akseptert for fritidsbustad som har vore utslagsgivande. Det er plasseringa i eit natur-friluftsområde i strandsona som vert avgjerande for avslaget. Eitkvart tiltak på omsøkte plassering, vert difor underlagt ein særskilt streng vurdering. Fritidsbustaden er plassert synleg frå sjø, særleg når omsøkte tiltak vert gjennomført og dette verkar privatiserande i strandsona. Allmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser, vert undergrave med å behalde eksisterande fritidsbustad.

På denne bakgrunn er det kommunen si vurdering at ein dispensasjon i denne saka vil sette omsyna bak natur-og friluftinteresser (LNF-føremålet) og omsyna bak byggjeforbodet mot sjø vesentleg tilside.

Begge vilkåra for å gje dispensasjon må vere oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Sidan det første vilkåret ikkje er oppfylt, så går ikkje administrasjonen inn på ein nærare vurdering av om det andre vilkåret er oppfylt.

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) og byggjeforbodet mot sjø i pbl. §1-8 ikkje er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018003176&

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/3222

Klage på oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 for gravearbeid på tilkomstveg - gbnr 99/1 Våge

Vedlegg:

Stoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg - gbnr 99/4
VågeFotodokumentasjon på arbeid utført på tilkomstveg til gbnr 99/4 - gbnr 99/4
VågeBileteBileteBileteFørespurnad om stoppordre i høve gravearbeider frå Fylkeskonservatoren - gbnr 99/4 VågeIMG_20181018_150508IMG_20181018_150611Kulturminnefagleg fråsegn - VågeInformasjon frå nabo i høve stoppordre på gravearbeid på tilkomstveg lokalisert på gbnr 99/1- gbnr 99/4 VågeKlage på stoppordre og opphevingsvedtak - gbnr 99/4 VågeSak 161342 - Klage på stoppordre og opphevingsvedtakVedlegg FanAgroMerknad frå eigar av gbnr 99/1 i høve klage på stoppordre - gbnr 99/1 VågePåtale av feil og uetterretteleg opplysningar i klage på stoppordre av 12.11.2018E-post korrespondanse - tilbaketaking av jord - gbnr 99/1 VågeStoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg vert oppheva - gbnr 99/1 VågeKlage på oppheving av stoppordre, vedtak av 19.12.2018Klage på oppheving av stoppordre, ulovleg gravearbeid på tilkomstveg - gbnr 99/1 VågePåtale av feil og uetterretteleg opplysningar i klage på stoppordre av 12.11.2018Vedlegg FanAgroKlage på stoppordre og opphevingsvedtak - gbnr 99/4 VågePåvising av feil i Harris si klage til Lindås kommune av 12.11.2018Uttale frå Lindås, Meland og Modalen brann og redning i høve tilkomstveg - gbnr 99/4 VågeAvslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av nytt våningshus med to brukseiningar, tilhøyrande anlegg og terrengarbeid, veganlegg og uthus - gbnr 99/4 VågeGbnr 99/4 Våge

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om oppheving av stoppordre etter pbl. § 32-4 i form av gravearbeid på tilkomstveg på gbnr 99/1 Våge vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
022/19	Plan- og miljøutvalet	PS	13.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	18/1125

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF- føremålet for frådelling av bustadeigedom - gbnr 172/4 Hopland

Vedlegg:

Klage på avslag på søknad om deling av eigedom - gbnr 172/4 Hopland
Søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Redegjørelse
Andre vedlegg
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 172/4
Tilleggsdokumentasjon
Teikningar
Profil veg
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Uttale - Gbnr 172/4 Hopland - Oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - Dispensasjon
Gbnr 172/4 Hopland - Svar på søknad om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12
Klage på vedtak i administrativ sak 516/18 - gbnr 172/4 Hopland
Avslag på søknad om oppretting av ny grunneigedom - gbnr 172/4 Hopland
Klage på dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål - gbnr 174/4 Hopland
Tilsvaer til klage frå tiltakshavar - gbnr 172/4 Hopland
Kommentar på klage frå Fylkesmannen på vedtak om dispensasjon på gnr. 172 bnr.4 på Hopland i Lindås kommune (2)
Førebels svar - mottatt klage på vedtak - gbnr 1724 Hopland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr 172/4 datert 12.12.2018 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 172/4

Adresse: Seimstranda 41

Tiltakshavar/eigar: Sigvard Hopland

Klagar: Sigvard Hopland og Oddlaug Aune Hopland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av om lag 1 mål frå gbnr. 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom i drift. Eigedommen er etablert med to våningshus. Det nye våningshuset til landbrukseigedommen vart bygd i 1972 med nytt tun, samt ny intern tilkomstveg. Det eldste våningshuset, samt deler av eldre driftsbygning, skal utgjere den nye bustadtomta på ca. 1 mål. Den eldre driftsbygningen (illustrert på situasjonsplanen) er ikkje i drift då det er ført opp nye driftsbygningar i 1989.

Det eldste våningshuset har vore brukt som heilårsbustad fram til 2015. Dei siste to åra har våningshuset stått tomt. Våningshuset er Sefrak registrert. Søknaden om dispensasjon er grunnlagt i at sonen vil overta garden med det nye våningshuset og dottera til grunneigar skal busette seg fast i det eldste våningshuset.

Søknaden kan sjåast i samanheng med sak 17/2879 som gjeld søknad om tiltak (illustrert på situasjonsplanen) som ein del av landbruksdrifta og som ikkje krev dispensasjon:

-Rive deler av gamal driftsbygning slik at ny tilkomstveg vert tilrettelagt.

-Rive frittstående silo.

-Rive tak over silo lokalisert i del av gamal driftsbygning . Ein silo vert riven til halv høgde, medan ein vert fjerna heilt

-Oppføre ny garasje på ca. 50m² på delar av grunnmur til riven driftsbygning som skal dele vegg med del av driftsbygning som skal stå igjen.

- Utvida bruk av avkøyrsløse frå Fv. 401 til det eldste våningshuset . Eksisterande avkøyrsløse vert stengt.

-Etablere ny intern avkøyrsløse frå privat veg og ny intern tilkomstveg til det eldste våningshuset.

Sak 17/2879 vert handsama parallelt med noverande sak.

Saksutgreiing - historikk

Det vart gjeve avslag på dispensasjon frå LNF-føremålet og søknad om oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål i vedtak, datert 25.09.2018.

Det var motteke rettidig klage på vedtaket av Sigvard Hopland den 11.10.2018.

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte den 21.11.2018. Saka vart i dette møtet utsett då utvalet ønskja synfaring på staden.

Synfaring på staden med Plan- og miljøutvalet, administrasjonen og tiltakshavarane til stades vart gjennomført den 12.12.2018.

Klagen frå tiltakshavar vart handsama av Plan- og miljø i møte den 12.12.2018, der følgjande vedtak vart fatta:

PM - vedtak:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til å opprette ny grunneigedom til bustadføremål ved deling av omlag 1 mål frå Gbnr 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseigedom med to våningshus. Det som skal utgjere den nye bustadtomten på ca. 1 mål består av det eldste våningshuset og deler av ein eldre driftsbygning som ikkje er i bruk.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn: Omsyna som ligg bak føreseigna som det vert dispensert for vert ikkje vesentleg tilsidesette. Beiteområdet som er ein del av tomten er bratt, det gjer det vanskeleg for dyr å ferdast i området. Dette er også ein svært liten del av beitearealet. Viser til fylkesmannen sin uttale der han viser til omdisponering av dyrka mark. Dette er ikkje tilfelle, området er definert som innmarksbeite. Den fråskilte eigedomen vil ikkje liggja vesentleg tettare opp imot innmarksbeite enn det nærliggande bustader og byggefelt gjer. Utvalget ser ikkje konflikta rundt lukt og støy frå gardsdrifta som større for den fråskilte eigedommen enn for andre nærliggande eigedomar, samt at hovedtunet og driftsbygning ligg høgare i terrenget enn omsøkt eigedom, den ligg også skjult bak eit høgdedrag i terrenget. Utvalget ser det som ein fordel av eigedomen blir utskilt. Det vil gje driftsfordeler ved at tilkomstveg til omsøkt eigedom ikkje lenger har tilkomst gjennom hovedtunet.

Ut fra eit HMS synspunkt vil fråskiljing av eigedomen og sanering/forbetring av utkøyrsel til fylkesvegen betre trafikktryggleiken.

Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ei forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. Landbruksavdelinga sin uttale legg til grunn at omsyna bak LNF - føremål ikkje vert vesentleg sett til side som følge av deling.

Kommuneplanen og plan og bygningslova sine formål vert ikkje tilsidesette. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klage frå Fylkesmannen i Vestland

Det er mottatt rettidig klage på dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål frå Fylkesmannen i Vestland i skriv datert 21.12.2018. Fylkesmannen har bedt om utsatt iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova §42. I skriv

frå administrasjonen datert 18.01.2019, vart det gjeve utsatt iverksetting av vedtaket om dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål fatta av Plan- og miljøutvalet den 12.12.2018 i sak 153/18.

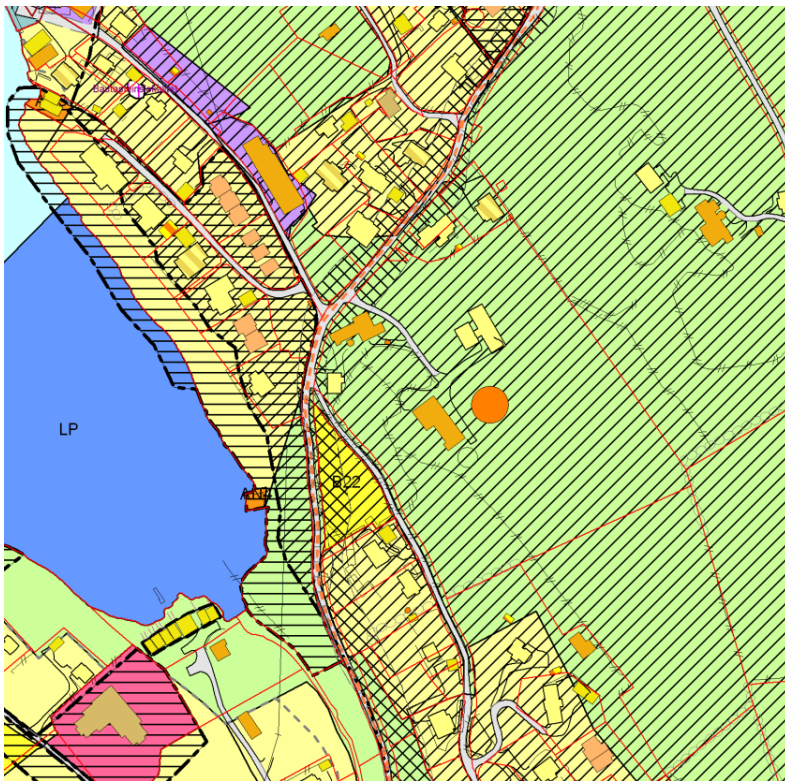
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanens arealdel (KPA) 2011-2023 er definert som LNF-føremål med særleg omsynssone landbruk.

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet.

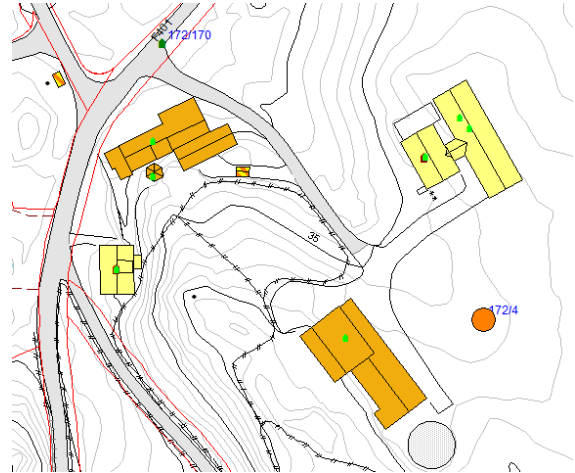
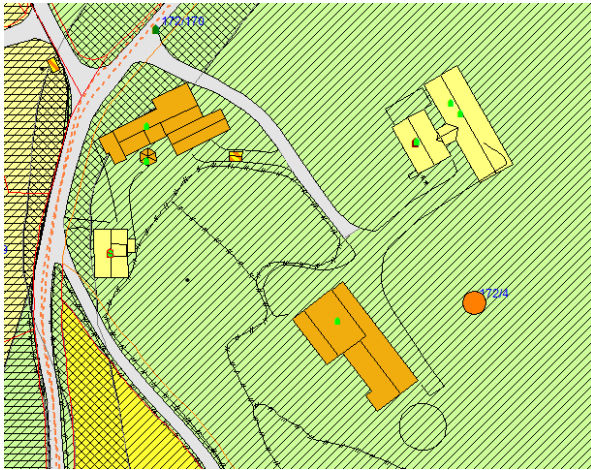
Kart/Foto

Utsnitt oversikt KPA

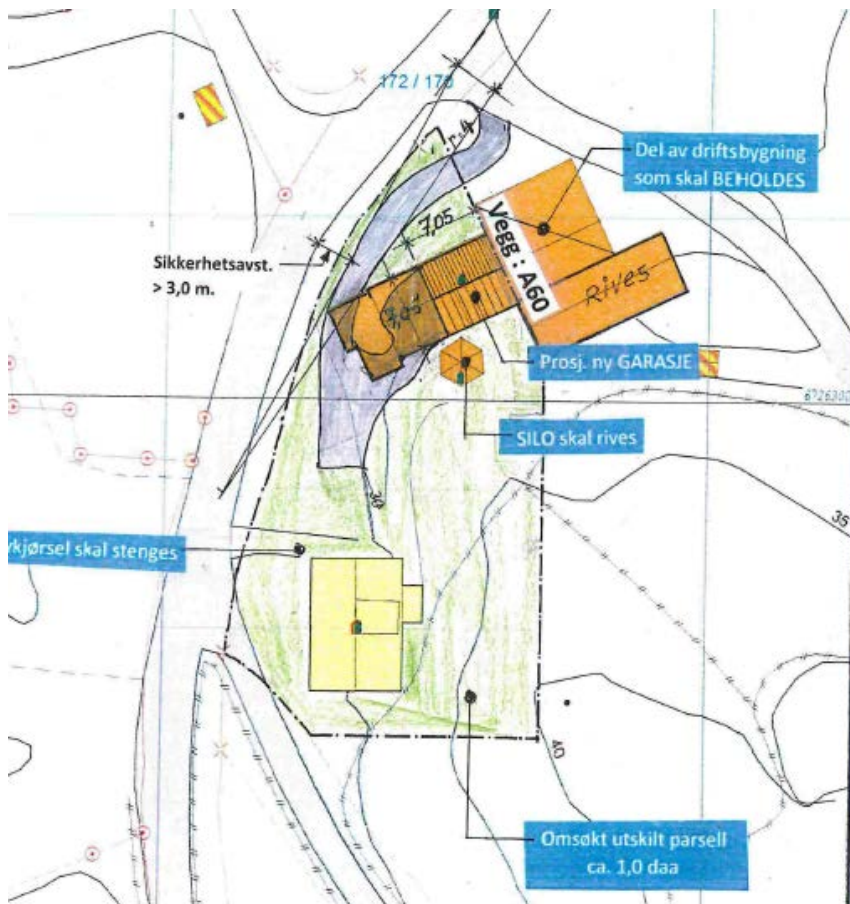


Utsnitt kommuneplanen (KPA)

Utsnitt grunnkart



Utsnitt situasjonskart, datert 12.03.2018. Ny grunneigedom er merka med grøn farge.



Ortofoto 2015



Klage

Fylkesmannen sitt utgangspunkt er at det ikkje er ingen kurant sak å få dispensasjon. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, gjer at endringar ikkje skal skje ved dispensasjon. Endringar skal skje ved reglane om kommune- og reguleringsplanlegging.

Fylkesmannen viser til sin negative uttale av 19.06.2018. Frådelinga vil føre til omdisponering av innmarksbeite samt oppdeling av landbrukseigedomen, der den fritt omsetjelege tomta vil ligge tett opp til innmarksbeite med støy- og lukt problematikk. Det vil vere påreknaleg med driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv. Med bustadfelt nord og sør for omsøkte område, kan frådelinga føre til ytterlegare press på landbruksarealet.

I tillegg kan bustad nr. 2 på bruket, vere ein viktig ressurs for bruket i eit langtidsperspektiv. Dersom det på eit seinare tidspunkt vert naudsynt med eit hus nr. 2 på bruket, så kan det føre til ytterlegare omdisponering av dyrka mark. Fylkesmannen viser til jordlova § 9 og tilhøyrande rundskriv der dyrka mark er fulldyrka jord, overflatedyrka jord samt innmarksbeite. Sjølv om omdisponering av det dyrka arealet ikkje er store areal, så vil frådelinga føre til omdisponering av dyrka mark.

Fylkesmannen viser vidare til at det omsøkte området ligg i omsynssone landbruk i tillegg til

å vere definert som LNF - føremål. Ein fritt omsetteleg bustad tett opp til landbruksareal, vil i eit langtidsperspektiv føre til driftsulemper for landbruket.

Fylkesmannen vurderer at omsyna bak LNF - føremålet vert vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er ikkje større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylt. Fylkesmannen ber om at klage på vedtaket om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål vert tatt til følgje.

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

Tilsvar til klage

Det var ei samla Plan- og miljøutval som gav dispensasjon. Utvalet har særleg godt kunnskap om saka då dei var på synfaring før dei fatta vedtak. Synfaring inneber ein lokalkunnskap og kjennskap til landbruksdrifta på staden som kun synfaring kan gi. Fylkesmannen har ikkje denne kunnskapen då dei ikkje har vore på synfaring.

Omsøkte areal ligg i utkanten av landbruksarealet. Då arealet ligg i utkanten av eigedomen, vil ikkje dette medføre oppsplitting av landbruksareal. Delinga vil ikkje føre til driftsulemper for garden i eit framtidsperspektiv. Omsøkte areal har låg landbruksverdi og har meir karakter av å vere tun/hageareal. Løyve til omdisponering og deling etter jordlova frå landbruk må vektleggast i større grad enn det er gjort tidlegare. Det er ønskeleg at Landbruk kjem med uttale i høve klage frå Fylkesmannen.

Frådeling vil det ha positive verknadar for området. Ny eigar vil kunne oppgradere bustaden og omkringliggende tomteareal. Tilkomst til den omsøkte eigedomen vert endra i tråd med førehandsuttale frå Statens Vegvesen. Endra tilkomst vil gje ein tryggare trafikksituasjon. Dersom frådeling ikkje vert gjennomført, vert ikkje endra tilkomst prioritert.

Omsyna til LNF-føremålet, herunder kulturlandskap – miljø og friluftsliv, samt omsynet til naturmangfaldlova, vert ikkje negativt råka av frådelinga. Opprydjing av gamal bygningsmasse vil derimot forbetre kulturlandskapet. Omsøkte eigedom er tilknytt offentleg vatn – og avløp. Nye terrenginngrep i form av grøfter og liknande er ikkje naudsynt. Det ligg ikkje føre nabomerknadar. Tomta si storleik sikrar gode utenomshus kvalitetar og god plass til parkering.

Omsyna bak LNF - føremålet vert ikkje vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er oppfylt. Tiltakshavar ber om at klage på vedtaket om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål ikkje vert tatt til følgje.

Det vert vist til tilsvar til klage i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

I vedtaket frå Plan- og miljøutvalet om dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom til bustadføre mål var vurderinga:

Plan og miljøutvalet tek klagen til følge og gir dispensasjon frå LNF formålet i kommunen sin arealplan til å opprette ny grunneigedom til bustadføre mål ved deling av omlag 1 mål frå Gbnr 172/4. Gbnr 172/4 er ein større landbrukseiendom med to våningshus. Det som skal utgjere den nye bustadtomten på ca. 1 mål består av det eldste våningshuset og deler av ein eldre driftsbygning som ikkje er i bruk.

Plan og miljøutvalet har vore på synfaring i saka og legg følgjande til grunn: Omsyna som ligg bak føresegna som det vert dispensert for vert ikkje vesentleg tilsidesette. Beiteområdet som er ein del av tomten er bratt, det gjer det vanskeleg for dyr å ferdast i området. Dette er også ein svært liten del av beitearealet. Viser til fylkesmannen sin uttale der han viser til omdisponering av dyrka mark. Dette er ikkje tilfelle, området er definert som innmarksbeite. Den fråskilte eigedomen vil ikkje liggja vesentleg tettare opp imot innmarksbeite enn det nærliggande bustader og byggefelt gjer. Utvalget ser ikkje konflikter rundt lukt og støy frå gardsdrifta som større for den fråskilte eigedommen enn for andre nærliggande eigedomar, samt at hovedtunet og driftsbygning ligg høgare i terrenget enn omsøkt eigedom, den ligg også skjult bak eit høgdedrag i terrenget. Utvalget ser det som ein fordel av eigedomen blir utskilt. Det vil gje driftsfordelar ved at tilkomstveg til omsøkt eigedom ikkje lenger har tilkomst gjennom hovedtunet.

Ut fra eit HMS synspunkt vil fråskiljing av eigedomen og sanering/forbetring av utkøyrsel til fylkesvegen betre trafikktryggleiken.

Det er gjeve løyve etter jordlova som presiserer at landbruksdrifta ikkje vert negativt råka. Kulturlandskapet vert ikkje skadelidande, men vil få ei forbetring med delvis opprydding av gamal bygningsmasse. Landbruksavdelinga sin uttale legg til grunn at omsyna bak LNF - føremål ikkje vert vesentleg sett til side som følge av deling.

Kommuneplanen og plan og bygningslova sine formål vert ikkje tilsidesette. Etter ei samla vurdering ser vi at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulemper.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Landbruk si vurdering av LNF-føremålet og jordlova

Innleiingsvis vert det vist til tiltakshavars førespurnad om uttale frå Landbruk i tilknytning til klage frå Fylkesmannen. Det er administrasjonen si vurdering at saka er godt nok opplyst frå Landbruk si side i vedtak av 08.08.2018 både i høve dei omsyna arealføremålet LNF og dei omsyna jordlova skal ivareta, jf. forvaltningslova § 17 første ledd. I tillegg har administrasjonen hatt ein samtale med landbrukssjefen den 28.01.2019 om dei generelle ulemper/fordelar som gjer seg gjeldande i eit landbruksperspektiv ved frådelling av bustadtomt med etablert hus nr.2.

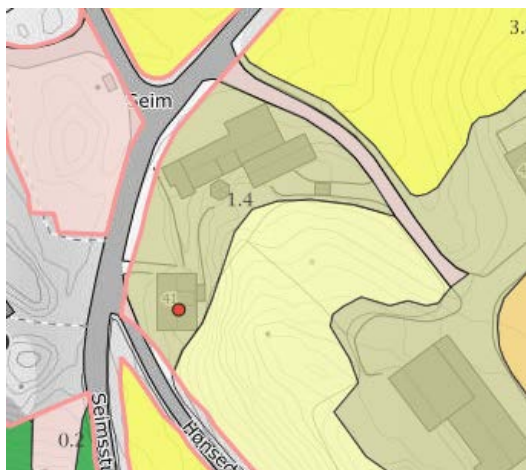
VURDERING

Innleiingsvis vert det vist til at Eigedom gbnr 172/4 er i aktiv drift med mjølkeproduksjon. Største del av ny eigedom er på jorddekt fastmark (grå farge). Mindre del av omsøkte eigedom er plassert på innmarksbeite (lys gul farge). Innmarksbeite er dyrkbar jord/mark, jf. Fylkesmannen si utgreiing i klagen, jordlovvedtak frå Landbruk samt NIBIO si definisjon på deira nettsider. Løyve til omdisponering og frådelling til ny grunneigedom etter §§ 9 og 12 i jordlova vart gjeve av landbruk den 08.08.2018.

Kartutsnitt, NIBIO, 05.06.2018

Utsnitt situasjonskart, datert 12.03.2018.

Ny grunneigedom er merka med grøn farge.



Synfaring på staden

Administrasjonen vil i vurderinga vise til synfaringa den 12.12.2018, der både administrasjonen og Plan- og miljøutvalet var til stades. Etter synfaringa valte Plan- og miljøutvalet å ta klagen til følgje og gje dispensasjon frå LNF-føremålet til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål. I avslaget og klagen var det administrasjonen si vurdering at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett til side, men fordelane var ikkje større enn ulempene. Synfaringa stadfesta for administrasjonen at fordelane er større enn ulempene. På bakgrunn av synfaringa har administrasjonen endra sitt standpunkt frå negativ innstilling til positiv innstilling.

Administrasjonen ser seg samd med Fylkesmannen i at det ikkje er ein kurant sak å få dispensasjon. Saka har vore gjennom ein omfattande og opplysande prosess, der synfaringa avdekkja dei praktiske tilhøva på staden. Administrasjonen har i si vurdering voge Fylkesmannen sin klage opp mot dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden. Dei faktiske tilhøva er gjeve avgjerande vekt.

Landbruksmessige omsyn

Det omsøkte arealet tar ein liten del av innmarksbeite. Arealet må omdisponerast og fører til oppdeling av landbrukseigedomen. Innmarksbeitet sin plassering er ikkje av det gunstige slaget for drifta av landbrukseigedomen. Arealet er bratt og det er vanskeleg for dyr å ferdast her. I følgje landbruk vil det å utnytte det vesle arealet til beite eit framtidsperspektiv krevje mykje gjerding. Arealet utgjer ein svært liten del av beitearealet til landbrukseigedomen. Verdien av arealet som beite er liten. Administrasjonen legg landbruk si konkrete landbruksfaglege vurdering av verdien av omsøkte areal som innmarksbeite.

Landbruk opplys at det aktuelle arealet har liten verdi for landbruket. Arealet på tomta er kupert og oppdelt innimellom bygningar. Sjølv om det aktuelle arealet ligg i omsynssone landbruk, så vil det omsøkte arealet ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, ei heller i eit langtidsperspektiv. Drifta på landbrukseigedomen vert uforstyrra av den nye grunneigedom då det allereie er etablert eit hus på arealet. Dette til tross for at den frådelte tomta med etablert hus er plassert tett opp til landbruksareal. Den landbruksfaglege vurderinga står i sterk kontrast til Fylkesmannen si vurdering om at ein fritt omsetteleg bustad tett opp til landbruksareal vil i eit langtidsperspektiv føre til driftsulempar for landbruket.

Landbruk opplys vidare at for landbruksdrifta er det ikkje naudsynt med hus nr.2 på garden. Dagens rasjonelle drift, sjølv for eit middels stort mjølkebruk, krev ikkje to hus/to generasjonar i drifta som før. Dette gjer hus nr. 2 overflødig for drifta på garden også i eit langtidsperspektiv. Det er ikkje naudsynt med to hus på garden verken no eller i framtida for garden. Bustad nr. 2 på garden vil ikkje tappe garden for ein ressurs, slik Fylkesmannen hevdar. Ytterlegare omdisponering og oppdeling av landbrukseigedomen vert det ikkje gjeve løyve til frå landbruk med omsyn til det manglande behovet ein middels stor mjølkegard vil ha for bustad nr. 2. Vurderinga samanfall også med Landbruk sitt generelle standpunkt at gardane i Nordhordland er små og deira drift vil ikkje kunne forsvare to hus på garden.

Presedensverknad

Området kring landbrukseigedommen er prega av fortetting og etablerte bustadfelt. Med omsyn til bustadfelt nord og sør for omsøkte område, hevdar Fylkesmannen at frådelinga kan føre til ytterlegare press på landbruksarealet. Ein konkret heilskapleg vurdering av dei faktiske tilhøva som gjer seg gjeldande på staden må vurderast. Den ny grunneigedomen vil ha eit etablert hus og ein etablert situasjon. Plasseringa i terrenget gjer at den nye eigedomen ligg naturleg for seg sjølv med intern tilkomst utan å måtte passere tunet til garden. Omsøkte eigedom skil seg ut ved at den i dag med sin plassering og etablerte bustad har ei slik plassering i landskapet som ein eigen grunneigedom og som er uavhengig av drifta på garden.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn at presedensverknaden for omsøkte tiltak

er liten og kan tilleggas mindre vekt.

Støy- og lukt problematikk

Fylkesmannen hevdar at den fritt omsetteleg tomta vil liggje tett opptil innmarksbeite med tilhøyrande støy- og lukt problematikk. I utgangspunktet kan støy og luktproblematikk gjere seg gjeldande for fråskilde eigedomar som ligg i nærleiken av gardsbruk i aktiv drift. Det kan vere lyd frå rautande kyr og støy frå landbruksmaskiner som slår eller er i bruk på jordene. Frådelinga endrar ikkje etablert situasjon på eigedomen i høve støy- og luktproblematikk. Huset er etablert på arealet. I tillegg er arealet som omkransar eigedomen bratt og det er vanskeleg for dyr å ferdast på arealet. Å nytte dette arealet til beite for dyr er derfor mindre aktuelt. Dessutan ligg omsøkte areal isolert frå tunet og jordbruksareal på garden, sjølv om det ligg nært i luftlinje. Hovudtunet og driftsbygning ligg høgare i terrenget enn omsøkte eigedom, kor den omsøkte eigedom ligg skjult bak eit høgdedrag i terrenget.

På denne bakgrunn legg administrasjonen til grunn støy- og luktproblematikk for omsøkte tiltak ikkje er større enn for andre nærliggande eigedomar.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF - føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett. Fordelane med frådelinga er større enn ulempene. Loven sine vilkår for dispensasjon er oppfylt.

Etter dette kan ikkje administrasjonen sjå at det er kome fram nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001125&