



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato  
12.10.2016  
Dykkar dato  
13.07.2016

Vår referanse  
2016/9705 421.4  
Dykkar referanse  
14/1897

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### Lindås - Gnr 137 bnr 38 mfl - Kubbaleitet - Reguleringsplan

Vi viser til ekspedisjon frå Lindås kommune, mottatt her 13.07.2016.

#### Vedtak:

**Fylkesmannen stadfester Lindås kommunestyre sitt vedtak av 17.12.2015, sak 127/15.**

#### Bakgrunn

Lindås kommunestyre godkjente den 17.12.2015, sak 127/15, reguleringsplan for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215, «på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 22.11.2015 og plankart datert 14.09.2015 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart liggje føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

*Kyststi skal opparbeidast på ein slik måte at den både vert kopla saman med gangveg over Tuftamyra og med framtidig tenkt trasé for kyststi framføre etablerte bustader n/v for planområde. Som vist i kommunedelplan.*

*Etablera gangveg/trapp f\_L7 for å sikre BB2 og BB5 betre tilkomst til bussholdeplass på Alverflaten.»*

Vedtaket vart påklaga av Egil og Astrid Remme ved brev av 11.02.2016. I klagen vart det gjort gjeldande at kommunikasjonen med kommunen i saka har vore dårlig i samband med at kommunen legg opp til mogleg oreigning av den aktuelle vegen som skal brukast til gang- og sykkelveg. Det vert vist til at tilkomstvegen er opparbeidd og i eige av bebuarane i Tuftamyra, og at kommunen vil gjøre vegen tilgjengeleg for alle som bur i området frå Alversund til Isdalstø. Klagar viser til at den aktuelle vegen ikkje er bygd eller tilrettelagt for ferdsel i denne målestokk med tanke på sikkerheit. Det vert stilt spørsmål ved kven som skal ta ansvar for tryggleiken for dei gåande og syklende som nyttar vegen. Det vert vidare stilt spørsmål om kvar ein gjennomgåande gang- og sykkelveg noko lenger opp i terrenget har blitt av.

Vedtaket vart vidare påklaga av Mai Jorunn og Svein-Ove Urdal ved brev av 10.02.2016. I klagen vert det vist til at dei framleis er negativ til at eksisterande tilkomstveg gjennom Tuftamyra vert omgjort til gang- og sykkelveg. Urdal foreslår at kyststien som er planlagt heller vert nytta til dette føremålet. Det vert peika på at vegen inn i Tuftamyra er smal, og at det ikkje vil vere plass til eksempelvis bil og barnevogn ved sidan av kvarandre. Det vert

vidare vist til at leikeplassar må sikrast med gjerde, grunna både fallhøgde og for at personar ikkje skal varndra inn mot gnr. 177 bnr. 773 for å hente leikeutstyr og likande.

Fylkesmannen viser til klagene frå Remme og Urdal i sin heilskap.

Vedtaket vart og påklaga av Nils Solend. Klagen til Solend er tatt til følgje, ved at Plan- og miljøutvalet har gjort små endringar i to reguleringsføresegn i samband med klagehandsaminga. I vedtaket går det fram av endring i reguleringsplanen som følgje av at Solend får medhald er å rekne som eit enkeltvedtak og kan påklagast. Fylkesmannen ser difor bort frå klagen til Solend og endringane som følgje av denne ved handsaminga av saken.

Plan- og miljøutvalet handsama saka i møte den 25.05.2016, sak 063/16. Klagene frå Remme og Urdal vart ikkje tekne til følgje, og saka vart deretter sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Når det gjeld saka i sin heilskap, viser vi til dokumenta i saka, som vi føreset at partane er kjende med. Fylkesmannen finn saka tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova (fvl) § 33 femte ledd.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Det følgjer av rundskriva T-8/86 og T-2/09 frå dåverande Miljøverndepartementet at Fylkesmannen som klageinstans kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaga. Det følgjer likevel av fvl § 34 andre ledd at Fylkesmannen som klageinstans skal ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjøn.

I denne saka ligg det ikkje føre motsegn frå offentlege faginstansar mot reguleringsplanen slik denne er vedteken i kommunestyret. Vilkåra for at kommunen kan eigengodkjenna planen er difor til stades, jf. plan- og bygningslova 2008 (pbl) § 12-12, jf. § 12-13 og § 5-4.

Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for utbygging av eit større område (Kubbaleitet) som er avsett til bustadføremål innanfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Totalt vert det opna for 173 nye bustadeiningar innanfor planområdet på totalt 79 daa. I tillegg er det lagt opp til at det skal etablerast kyststi som vist i kommunedelplanen gjennom området, og ein ynskjer å legge til rette for bruk av dei sjønære naturområda. I tillegg til bustader er det regulert inn naust til dei eksisterande naustmiljøa langs sjølina. Planområdet er avgrensa mot eksisterande bustadområde i aust, vest og nord og grenser mot sjø i sør.

Ved utarbeiding av ein reguleringsplan vil motstridande omsyn ofte gjera seg gjeldande. Vurderinga av kva eit område skal nyttast til, er i utgangspunktet underlagt planstyresmaktene sitt frie skjøn. Spørsmålet er då om dei vurderingane som ligg til grunn for reguleringsføremål og reguleringsføresenger har vore tilstrekkeleg grundige og byggjer på lovlege reguleringsmessige omsyn.

### Trafikale forhold samt gang- og sykkelveg

Det går fram av framlegget til kommunestyret sin handsaming av saka den 17.12.2015 at:

*«Administrasjonen har gått gjennom merknadane, og har i samråd med tiltakshavar kome fram til framlegg til løysingar på mange av problemstillingane som vart sett fram i merknadane. Endringane som ein har kome fram til vil i utgangspunktet ikkje krevje nytt offentleg ettersyn og høyring av planen slik administrasjonen vurderer det. Det har likevel kome opp ei problemstilling knytt til den gjennomgåande gang- og sykkelvegen som er vist i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund, men som er uønskt av grunneigarane i området der G/S-vegen er planlagt å gå.*

*Administrasjonen har hatt dialog med tiltakshavar som vidare har hatt dialog med dei aktuelle grunneigarane i området. Det har ikkje vore mogleg å kome fram til ein avtale som sikrar at ein kan benytte den per i dag private vegen til gang- og sykkelføre mål. Som det går fram av merknadane til planen, ynskjer heller ikkje grunneigarane at gang- og sykkelvegen skal gå gjennom dette området.*

*Alternativet som vert sett fram som mogleg trasé for gjennomgåande G/S-veg av grunneigarane har blitt vurdert av administrasjonen. Dersom ein skal trekke G/S-traseen på nedsida av dei aktuelle eigedommane, i traseen som er sett av til kyststien, vil ein for det første få ein relativt lang omveg i traseen i høve den planlagde traseen. Vidare vil ein få store høgdeforskjellar og det vil ikkje vere mogleg å få til ein gangveg etter dei krava som vert stilt til universell utforming og offentlege vegar elles. Det vil også vere svært kostnadskrevjande å etablere ein G/S-veg i gjeldande storleik i dette området. Det vil også vere utfordringar knytt til drift av vegen på vinterstid. Administrasjonen vurderer det også til å vere ein såpass stor omveg for eventuelle brukarar av G/S-vegen at dei truleg vil benytte seg av eksisterande private veg eller andre snarvegar. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje tilrå alternativet som vert sett fram i merknadane.*

*Vidare meiner administrasjonen at det er sentralt at ein såpass viktig gjennomgåande transportakse for gåande og syklande vert sikra i planarbeidet. G/S-vegen er spesielt vist i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. På bakgrunn av at det ikkje synest å kunne få til ein avtale per dags dato, meiner administrasjonen at ein bør regulere inn offentleg gang- og sykkelveg på det resterande vegstykket fram til den kommunale vegen tek til att mellom gbnr 137249 og 137/294. Ved å regulere inn G/S-veg på dette stykket vil ein sikre at ålmenta har tilgang til vegstykket og ein vil også legge til rette for mogleg oreigning av vegstykket dersom det ikkje skulle vere mogleg å få til ein avtale med dei aktuelle eigarane av vegstykket. Det vil verte regulert inn at grunneigarane i området skal ha tilkomst til sine eigedommar via G/S-vegen. (...)*»

I tillegg går det fram av gjennomgangen av merknadane og uttalar til 3. gangs handsaming i plan- og miljøutvalet den 02.02.2015, som også er tatt inn i saksframlegget til kommunestyret sin handsaming av saka den 17.12.2015 at:

*«Administrasjonen vil vise til at den aktuelle vegen Remme viser til er vist som gang- og sykkelveg i overordna plan, og er ein del av sambindinga av bustadområde på både aust- og vestsida av planområdet. Det er føremålstenleg å få til gode kommunikasjonsårer innad i alle nye bustadfelt. Administrasjonen vil peike på at det er initiativ frå kommunen som ligg til grunn for at ein ynskjer ei påkopling på vegnettet som vist i overordna plan.*

*Alternativet som vert sett fram som mogleg trasé for gjennomgåande G/S-veg av grunneigarane har blitt vurdert av administrasjonen. Dersom ein skal trekke G/S-traseen på*

*nedsida av dei aktuelle eigedommane, i traseen som er sett av til kyststien, vil ein for det første få ein relativt lang omveg i traseen i høve den planlagde traseen. Vidare vil ein få store høgdeforskjellar og det vil ikkje vere mogleg å få til ein gangveg etter dei krava som vert stilt til universell utforming og offentlege vegar elles. Det vil også vere svært kostnadskrevjande å etablere ein G/S-veg i gjeldande storleik i dette området. Det vil også vere utfordringar knytt til drift av vegen på vinterstid. Administrasjonen vurderer det også til å vere ein såpass stor omveg for eventuelle brukarar av G/S-vegen at dei truleg vil benytte seg av eksisterande private veg eller andre snarvegar. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje tilrå alternativet til trasé som vert sett fram.»*

Fylkesmannen viser til at klagen i all hovudsak samanfall med merknadane kva gjeld trafikale forhold innanfor planområdet. Innhaldet i merknadane er vurdert i framlegget til kommunestyret si handsaming av saka i forkant av at reguleringsvedtaket vart fatta. Vi finn etter dette at trafikktilhøva er forsvarleg vurdert før reguleringsplanen vart vedtatt.

Fylkesmannen viser til at det etter pbl § 3-3 er kommunestyret som er planmyndigheit og som har ansvaret for arbeidet med reguleringsplanar. Det er kommunestyret som etter ei omfattande vurdering av dei ulike omsyna som gjer seg gjeldande innanfor planområdet, avgjer kva areal som skal inngå i planen og kva desse areala skal nyttast til, jfr. pbl § 12-12.

Når det gjeld kor vidt det er naudsynt å oreigne eller ikkje, samt korleis dette skal gjennomførast, er dette høve som må avklarast i etterkant av planprosessen. Dette er ikkje ein del av klagesaken.

#### Sikring av leikeplasser

Det går fram av framlegget til plan- og miljøutvalet sin handsaming av klagen den 25.05.2016 at:

*«Når det gjeld tilhøvet til leikeplassar, ligg det inne i føresegnene for leikeplass L9 at desse skal sikrast med gjerde mot veg og plantast til inn mot tilgrensande eigedomar i vest. Her vil det vere høve til å vurdere om ein bør sikre med gjerde også inn mot eigedomane i vest. Det vil vere mogleg å få til avtale med utbyggjar knytt til dette prosjektet.»*

Fylkesmannen viser til at det er stilt krav om sikring av leikeplass i reguleringsføresegn 5.7. Vi finn at behovet for sikring av leikeplasser innanfor planområdet er tilstrekkeleg vurdert før reguleringsvedtaket vart fatta.

#### Konklusjon

I vår vurdering av saka har vi ikkje funne at kommunen har gjort feil med verknad for innhaldet i vedtaket. Vi har heller ikkje merknadar til det planfaglege skjønnnet som kommunen har utøvd i saka, jfr. fvl § 34 andre ledd. Dei vurderingane kommunen har gjort ligg innafor dei rammene som er fastlagt i plan- og bygningslova og vi har funne at vurderingane er sakleg grunngjevne.

Klaga har etter dette ikkje ført fram. Fylkesmannen sitt vedtak på side ein er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne Kjersti Sande  
seksjonsleiar

Cathrine Tvedt Lorentzen  
rådgevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:

Svein Ove Urdal	Tuftamyra 16 B	5911	ALVERSUND
Egil Remme	Tuftamyra 13	5911	ALVERSUND