



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Hilde Rasmussen Nilsen, 5557 2371

Vår dato
30.11.2017
Dykkar dato
06.09.2017

Vår referanse
2017/10963 421.4
Dykkar referanse
15/4127 – 17/25198

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 137 bnr 325 469 mfl - reguleringsplan Alver næringsområde

Vi viser til Lindås kommune si oversending av klage på vedtak om reguleringsplan for Alver næringsområde, plan-id 1263-201206, motteken her 06.09.2017.

Vedtak

Fylkesmannen i Hordaland stadfester Lindås kommunestyre sitt vedtak av 06.04.2017, sak 029/17, reguleringsplan for Alver næringsområde.

Bakgrunn for saka

Reguleringsplan for Alver næringsområde vart godkjent i kommunestyret i møte 06.04.2017, sak 029/17.

Det har kome inn ein klage frå Øivind Eikefet på vedtaket om å godkjenne reguleringsplanen. Klagen er komen inn innanfor klagefristen.

Klagen er grunngjeve med desse punkta:

- Kommentaranne til merknadene i planframlegget tar dominerande omsyn til næringsinteresser.
- Planen er ikkje i samsvar med dei statlege planretningslinene som er nemnd i planen.
- Bilete i planen er gamle og viser ikkje situasjon i området slik den er i dag.
- Verksemda i planområdet går føre seg 24/7 sjølv om hovudaktiviteten er dagtid. Til tider er støynivået høgt.
- Gjeldande plan har ei buffersone mot bustadområde på 25 m. Denne har ikkje vore respektert av grunneigarane, og i den nye planen er denne kraftig redusert.
- Området er lokalisert mellom eit stort bustadområde (Alvermarka/Ikenberget) og friområde. Tilgangen til friområdet går gjennom næringsområdet. Vegen vert nytta mykje til tungtrafikk for jord/masse-deponi i utkanten av friområdet. Dette skaper farlege situasjonar for mjuke trafikantar.
- Anbefaling om at turvegar i Lindås kommune skal ha ei buffersone på 30-50 m er ikkje ivareteke.
- Det finst andre område som er godt egna til næringsområde (Galteråsen – 500 m unna med store ledige areal, Eikangervåg etc.). For framtida bør industriområdet på Alver

erstattast med eit område som kan nyttast i samanheng med bustad/friområde – og ikkje vere ei hindring for bruk av naturområde slik denne planen legg opp til.

Plan- og miljøutvalet handsama klagen i møte 30.08.2017, sak 081/17. Klagen vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter det sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen si vurdering

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saka, jf. fvl § 34. Det følgjer likevel av fvl § 34 andre ledd at Fylkesmannen som statleg instans skal ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn.

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyret sitt endelege vedtak i regulerings saker klagast inn for departementet. Gjennom rundskriv T 8/86 er departementet sin myndigheit som klageinstans delegert til Fylkesmannen.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl § 1-1 fremje lova si målsetjing om berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Det er kommunestyret som er ansvarleg for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om eit område skal regulerast og til kva formål. Det er eit spørsmål som er underlagt kommunen sitt frie skjønn.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det ofte vere motstridande omsyn som gjer seg gjeldande. Spørsmålet vert då om dei vurderingane som ligg til grunn for valet av reguleringsformål og utforming av reguleringsføresegner har vore tilstrekkeleg grundige og bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn. Fylkesmannen må ved handsaminga av klagesaka òg vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

I samband med utlegging av planframlegget på høyring og offentleg ettersyn omtala kommunen reguleringsplanen slik:

«Hovudføremålet med reguleringsplanen er å utvide den eksisterande næringsverksemda i området og få ein meir effektiv arealbruk i området. Ein vil også betra vegtilhøva innanfor planområdet og tilkomst til planområdet frå fylkesveg 565. I tillegg skal det takast omsyn til eksisterande busetnad tett på næringsområdet.»

Området som vert regulert er på om lag 26 dekar og er i kommunedelplanen sett av til næring og LNF-område. Det er lagt inn ei justering av LNF-området som ligg på gbnr 137/292 og denne delen av planen vil ikkje vere i samsvar med arealføremål sett av i kommunedelplanen. Elles er arealføremålet i samsvar med overordna plan. Ein har teke utgangspunkt i eigedomsgrensene for avgrensing av planområdet.»

Fylkesmannen finn at klagen i all hovudsak inneheld moment som kommunen allereie har vurdert i reguleringsprosessen. Vi viser til klagar og andre sine merknader til planforslaget då det låg ute til offentleg ettersyn, og plankonsulenten og administrasjonen sine vurderingar av desse.

Vi vil her gå igjennom dei viktigaste punkta i klagen:

Verksemda i industriområdet i dag

Klagar hevdar at verksemda i industriområdet går føre seg heile døgeret, at den gjeldande planen sin buffersone mot bustadområdet ikkje vert respektert av grunneigarane, og at bileta i planen ikkje viser situasjon i området slik den er i dag.

I vår vurdering av saka har Fylkesmannen lagt vekt på at reguleringsplanen set krav til aktiviteten på området. Vi viser mellom anna til at det er fastsett krav til støy i reguleringsføresegn 2.2.3 som igjen viser til støygrensene i retningsline T-1442. Føresegn 2.2.3 seier at det skal dokumenterast støyreducerande tiltak dersom det vert kartlagt at aktivitetar bryt med retningslinene. Vi viser vidare til føresegn 3.1.8 som seier at næringsbygg skal lokaliserast slik at dei gjev støyskjermende effekt mot tilgrensande busetnad.

Kva for illustrasjonar eller bilete som har vore brukt i planomtalen er ikkje avgjerande for Fylkesmannen si vurdering.

Vi vil elles nemne at dersom det er gjort tiltak i strid med gjeldande plan utan søknad, så er dette noko kommunen må vurdere gjennom ulovlegheitsoppfølging etter kapittel 32 i pbl.

Reduksjon av buffersona mot bustadområdet

Det er gjort ei innskrenking i LNF-buffersona som vart lagt inn i kommunedelplanen, mellom bustadane i sør og næringsområdet. Hovudårsaka til endringa er at den aktuelle tomte LNF-området ligg på også er avsett til næring, og at denne tomte då vert vanskeleg å utnytte på ein god måte.

I si vurdering av reguleringsplanen har administrasjonen skrive at justeringane av buffersone mot eksisterande bustader kan akseptrast så lenge ein følgjer opp andre tiltak som støyskjerming og plassering av bygg på ein måte som skjermar bustadane frå aktivitet på næringsområdet.

I vår vurdering av saka har vi funne at omsyna til bustadområdet er tilstrekkeleg ivareteke ved mellom anna reguleringsføresegn 5.5.1 om vegetasjonsskjerm, og 2.1.1., 2.2.3 og 3.1.8 om byggegrensar og støy.

Fylkesmannen har elles ingen merknader til kommunen sine vurderingar her.

Flytte industriområdet

Klagar sitt ønskje om at industriområdet på Alver ikkje vert utvida men heller på sikt vert flytta til ein annan stad, vart spelt inn av naboar i høyringa, og administrasjonen vurderte synspunkta ved første gangs handsaminga. Administrasjonen slo likevel fast at området er sett som næringsverksemd i kommunedelplanen, og at utvidinga av drifta allereie er vurdert på overordna nivå.

Fylkesmannen har ingen merknader til kommunen sine vurderingar her.

Om statlege planretningsliner

Fylkesmannen har vurdert klagar sine merknader og har funne grunn til særleg å vurdere korleis planen tek i vare omsynet til barn og unges interesser ved deira ferdsel som mjuke trafikantar gjennom planområdet. Som administrasjonen finn vi at løysinga ikkje er optimal,

men at det ikkje ligg føre sakshandsamingsfeil, og at omsyna i dei rikspolitiske retningslinene er tilstrekkeleg vurdert. Sjå nærare vår vurdering under.

Sikring av turvegar

Når det gjeld klagar si bekymring om turvegane mot Erstadfjellet gjennom industriområdet, ser vi av saksdokumenta at dette er ei problemstilling som kommunen har vore kjent med og har vurdert grundig. I samband med 2. gangs handsaminga skriv administrasjonen:

«Når det gjeld eksisterande stiar og trasear for desse, så er desse vist og sikra i kommunedelplanen. Administrasjonen meiner likevel at det vil vere føremålstenleg å sikre i føresegnene at ein ikkje kan stenge tilkomstvegen f_SKV 1 og 3 mot Erstadfjellet for ålmenta. Eksisterande veg gjennom planområdet er mykje i bruk av turgåarar, og sjølv om det ikkje er optimalt å nytte desse veiane til turgåing, verken av trafikksikringsomsyn eller av omsyn til næringsverksemda i området, meiner administrasjonen at det er viktig å sikre at ålmenta i alle høve ikkje vert avstengt frå å komme seg til friluftsområder, då dette er eit viktig omsyn i høve folkehelse og friluftsliv.»

Administrasjonen vurderte trafikktryggleiken som ivareteke gjennom at rekkefølgjekravet om oppgradering av Alvervegen er skjerpa inn, og skreiv vidare:

«Det er vurdert gang- og sykkelveg inn i planområdet, men grunna usikkerhet knytt til vidare kopling mot naboområdet meiner administrasjonen at det ikkje er naudsynt å regulere dette i denne reguleringsplanen. Dette kan vurderast på ny i naboplanen for Alver næringsområde sør.»

Etter ein heilskapleg vurdering har ikkje Fylkesmannen merknader til kommunen sine vurderingar no. Vi føreset at trafikksikring for mjuke trafikantar som går igjennom industriområdet vert vurdert på nytt i samband med reguleringsplanen for Alver næringsområde sør.

Vi vil også nemne, som administrasjonen kommenterte til klagar sine tidlegare merknader om trafikksituasjonen på Alvervegen, at eventuelle strakstiltak langs Alvervegen må vurderast av vegavdelinga uavhengig av reguleringsplanen.

Vekting av omsyna

Vi viser til vår utgreiing over. I Fylkesmannen sin gjennomgang av saksdokumenta kan vi ikkje finne at kommunen har gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen, og vi meiner at vurderingane har vore tilstrekkeleg grundige og at dei bygger på lovlege reguleringsmessige omsyn.

Konklusjon

Etter ein gjennomgang av saksdokumenta finn Fylkesmannen at reguleringsplanen er handsama i samsvar med dei krav som plan- og bygningslova set til utarbeiding og vedtaking av reguleringsplanar. Vi har heller ikkje merknader til det planfaglege skjønnet som kommunen har utøvd i saka, jf. fvl § 34 andre ledd.

Klagen vert etter dette ikkje teken til følgje. Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan ikkje klagast vidare, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne Kjersti Sande
seksjonsleiar

Hilde Rasmussen Nilsen
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Lars Øyvind Hillestad	Alvervegen 37 B	5911	ALVERSUND
Ard arealplan	Domkirkegt 3	5017	BERGEN
Øivind Eikefet	Alvervegen 15	5911	ALVERSUND