



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
11.12.2014
Dykkar dato
07.10.2014

Vår referanse
2014/12111 421.4
Dykkar referanse
14/1885

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås - gnr 137 bnr 46 59 og del av 70 - reguleringsplan Hordasmibakken

Me viser til oversending frå Lindås kommune mottatt her 07.10.2014.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar kommunestyret i Lindås sitt vedtak av 12.06.2014 i sak 051/14.

Bakgrunn for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta, og dei faktiske tilhøva i saka. Me vil likevel kort nemna følgjande frå den tidlegare handsaminga av saka:

Kommunestyret i Lindås kommune godkjende i møte den 12.06.2014, sak 051/14, reguleringsplan for Hordasmibakken.

Vedtaket vart påklaga av Elin I. Klausen og J. William Kay som skriv m.a. at dei reagerer på at plankartet som er brukt i saka er utdatert og gir eit feilaktig inntrykk av området. Kartet syner ikkje dei tre rekkjehusa som no er bygd på det som var gnr 137 bnr 47. Det står ingenting i planskildringa om kva følgjer dette prosjektet vil få for naboane på den andre sida av vegen. I klagen heiter det vidare at rekkjehusa i Isdalstøbakken 55 ligg lågare enn vegen og utsikta frå soverom, bad og kjøkken er rett imot gnr 137 bnr 59. På grunn av høgdeskilnaden vil det verta fri sikt inn i huset deira frå det nye bustadområdet. Det er også teikna inn eit renovasjonsanlegg rett i siktlinja frå kjøkkenvindauga deira. Klagar viser vidare til at innkøyringa til gnr 137 bnr 59 er plassert slik at all trafikk inn og ut av området passerer soveromsvindauga deira slik at trafikkstøy vil verta eit problem. I tillegg er parkeringsplassen tenkt plassert rett over vegen for deira soverom. Det vert vidare stilt spørsmål ved at ein tillét eit så omfattande prosjekt i eit område som elles i hovudsak har einebustader og rekkjehus.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 01.10.2014, sak 121/14, som ikkje tok klagen til følgje. Saka vart deretter sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagehandsaming.

Fylkesmannen si vurdering av saka:

Forvaltningslova gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Det følgjer av rundskriva T-8/86 og T-2/09 frå Miljøverndepartementet at Fylkesmannen som klageinstans kan prøve alle sider av vedtaket som er påklaga. Det følgjer likevel av forvaltningslova (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.

Reguleringsplanen for Hordasmibakken legg til rette for konsentrert småhusbusetnad og frittliggjande småhus med tilhøyrande tekniske anlegg.

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

I kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er det aktuelle arealet sett av til bustadformål. Området er regulert til bustad i reguleringsplan for Rv. 565 Isdalstø – Alverflaten, vedteken 31.10.2007, utan at det her er gitt detaljerte førese gner til arealet som er sett av til bustad. Reguleringsplanen for Hordasmibakken er såleis i samsvar med overordna plan og såleis også i samsvar med planmyndigheitene si planlagde og ønska utvikling for området.

Naboulempen

Når det gjeld naboulempen skriv kommunen i klageomgangen:

Administrasjonen vil peike på at det dei aktuelle eigedomane er del av eit naturleg fortettingsområde då området er ein av Alverflaten med nærleik til Knarvik. I slike område må ein forvente at det kjem meir utbygging som kan føre til at naboar kan få innsyn inn i nabobustader. Med bakgrunn i dette kan ikkje administrasjonen sjå at utbygginga vil føre til spesielle ulemper for naboar i dette tilfellet, utover det ein kan forvente elles i fortettingsområder.

Fylkesmannen har ikkje merknader til denne vurderinga, men me vil også peika på at området er sett av til bustad i kommunedelplanen og regulert til dette formålet i 2007, slik at det var på det reine at det ville bli bygd bustad her. Auka innsyn og redusert/endra utsikt var såleis påre k neleg for dei næraste eigedomane.

Det ville vore tenleg om konsekvensane for naboeigedomane til planområdet vart vurdert i saksutgreiinga/planprogrammet og ikkje berre for eigedomen som var innanfor planområdet. Konsekvensane for klagar sin eigedom er likevel vurdert i klageomgangen og eventuelle manglar i utgreiinga er dermed reparert.

Kartgrunnlag

Fylkesmannen viser til kommunen si vurdering av kartgrunnlaget som Fylkesmannen ikkje har merknader til:

I høve klagepunktet knytt til at grunnlagskartet som er brukt i plankartet frå planfremjar er utdatert, vil kommunen vise til at det er brukt siste versjon av grunnlagskartet, og at Lindås kommune ikkje har fått registrert bygningane i sine grunnkart per dato. Det er elles gjeldande praksis at ein nyttar siste tilgjengelege grunnlagskart i utarbeiding av reguleringsplanar. Det er heller ikkje uvanleg at det kjem til nye bygningar i løpet av ein planprosess som gjerne går over halvanna år og meir. Administrasjonen meiner soleis at

kartgrunnlaget som ligg til grunn er av normalt god kvalitet i høve gjeldande praksis i kommunen.

Utnytting og uteareal

Omfang og utforming av uteareal for dei nye bustadene har vore eit sentralt tema i planarbeidet. Kommunen har vidare gjort vurderingar av kva som er den bese utnyttinga av dette bustadområdet. Fylkesmannen viser såleis til dei vurderingar som er gjort av kommunen i samband med utlegging av planen til offentlig ettersyn:

Administrasjonen vurderer utnyttinga i planområdet som føremålstenleg med tanke på målgruppa for bustadane og at bustadane er planlagt i sentrumsnært område. Bygningane er plassert på ein føremålstenleg måte med sørvendt plassering. Plasseringa av bygga legg opp til eit oversiktleg og solrikt fellesområde i forkant av bygningane. Det er ikkje sett krav til utforming på bygga, då ein ynskjer å legge til rette for at ein skal kunne velje kostnadseffektivt design på bustadane. Administrasjonen ser det likevel som føremålstenleg å sette krav om balkong eller terrasse for kvar bustadeining for å sikre noko privat uteopphaldsareal og i tillegg sikre at fasadane vert brote opp og ein ikkje får eit einseitig uttrykk. Det er vidare sikra at støynivå i bustadane skal tilfredsstillende krava i T-1442, noko administrasjonen vurderer som tilstrekkeleg saman med planlagt støyvoll og støyskjerm.

I saksutgreiing i samband med vedtaking av planen viste kommunen m.a. til at:

Administrasjonen vil sei seg einig i argumentasjonen om at det må sikrast meir uteopphaldsareal i planen, då det i utgangspunktet er knapt med dette i planframlegget. Kvalitet i leike- og felles uteopphaldsareal vil bli særskild viktig i innanfor dette planområdet, og sjølv om det er sikra at leikeområdet og felles uteopphaldsareal skal ha gode kvalitetar i føresegnene, er det administrasjonen si meining at det framleis er rom for forbetring av uteopphaldskvalitetar utan at dette går spesielt på bekostning av økonomien i prosjektet. Administrasjonen foreslår at det vert teke inn ei føresegn om at kvar buening skal ha minimum 6 m² uteopphaldsareal i form av privat altan/terrasse eller felles takterrasse. På denne måten er alle bueningane sikra noko privat uteopphaldsareal samstundes som felles uteopphaldsareal vil supplere dette for dei enkelte bueningane.

Kommunen legg opp til ei høg utnytting av dette området som er sentrumsnært.

Fylkesmannen si vurdering er at ein likevel har fått tilfredsstillende uteareal som er samanhengande og som er plassert sørvendt. Det er vidare sett krav til utforming av utearealet i reguleringsføresegnene, og ein har også stilt krav om at leikeareal vert opparbeidd før ein kan ta i bruk bustadene. Ved utbygging i sentrumsnære område er det ofte tenleg med ei høg grad av utnytting og tettare busetnad enn kva som tidlegare har vore vanleg i området, slik at ein får ein overgang frå einestader til meir konsentrert busetnad. Sjølv om Fylkesmannen har forståing for at dei som bur i området kan ha ønskje om å behalde området med same type busetnad som før, så er det eit viktig omsyn å utnytte sentrumsnære areal godt samt å sikra variasjon i utvalet av bustader.

Trafikkstøy

Fylkesmannen viser til kommunen si vurdering av auking i trafikkstøy som Fylkesmannen ikkje har merknader til:

Administrasjonen har vurdert den forventede trafikkauka som følgje av utbygginga i høve auke i støy, og har kome fram til at auka i trafikken ikkje vil føre med seg ulemper ut over det ein kan forvente i bustadområder i kommunen. Trafikken i det aktuelle området vil ha låg fart,

då tilkomst både frå nord og sør vil vere rett etter kryss og ein vil ikkje ha same støyproblematikk som ein vil ha på vegar med høgare fartsgrense. Soleis kan ikkje administrasjonen sjå at den aktuelle utbygginga skal føre med seg spesielle støyskjermingstiltak ut over det som er skissert i planen.

Konklusjon:

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

Klagen vert etter dette ikkje tatt til følgje.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje påklagast vidare.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.
seniorrådgjevar

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Elin I. Klausen og J. William Kay Isdalstøbakken 55B 5916 ISDALSTØ