



1-2-3 Advokaten

- advokatkontoret på Bryggen -

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Tlf: 55 55 81 23
Mob: 41 37 41 76
Faks: 55 56 33 22
post@123advokaten.no
www.123advokaten.no
Bryggen 23, 5003 Bergen
Jakobsfjorden, 3. etasje
Orgnr: 993 111 473 * MVA
Driftskonto: 3624 28 05954
Klientkonto: 3624 28 06004

Vår ref:	123692	Deres ref:		Dato:	29.08.13
----------	--------	------------	--	-------	----------

Merknader til sak 2012/4448 og 2013/670 Fonnebost småbåthavn

Det vises blant annet til tidligere merknader på vegne av Heidi Vabø og Kolbjørn Wallin i brev, datert 14.06.12.

Innledning

Vabø/Wallin er i mot ny foreslått reguleringsplan, "Fonnebost småbåthavn", som ligger ute til høring og offentlig ettersyn. Dette fordi planen bryter med kommunale planer, så vel som nasjonale overordnede planer og målsettinger.

I tillegg vil Vabø/Wallin som eiere av gnr. 106, bnr 142, berøres direkte av planen dersom den gjennomføres.

Vabø/ Wallin mener prinsipalt at planen må avvises i sin helhet, subsidiært at det må settes absolutte vilkår for en eventuell godkjenning og senere gjennomføring. For øvrig vises det også til tidligere merknader, som opprettholdes.

Vedrørende selve saksgangen innvender Vabø/Wallin at det aldri ble avholdt noe organisert orienteringsmøte fra utbyggers side. Videre savner de dialog og informasjon, og påpeker at det ikke har vært noen kontakt, etter varsel om oppstart.

Nærmere om merknader til planen

En godkjenning av fremlagte planforslag vil bryte med så vel kommunale og nasjonale formål og retningslinjer. Det følger blant annet av "Arealdel av kommuneplanen for Lindås", at en ikke ønsker "satelittfelt" der det ikke er tilgang til offentlig kommunikasjon.

Boligdelen i planen har en størrelse som defineres som et "satelittfelt", og området har ingen tilgang på offentlig kommunikasjon. Boligfeltet er dermed i strid med kommunens overordnede planer. Det vises eksempelvis til punkt 3.2.4 "Busetnad og utbyggingsmønster", i "Arealdel av kommuneplanen for Lindås kommune Planskildring".

Området for boligfelt i foreslått plan er utvidet med ca 1/3 mot sør/vest, i forhold til det som fremgår av gjeldende kommuneplan. I følge plankartet betyr dette at kun det ene lekeområdet, samt boligtomt 4, ligger innenfor foreslått område i kommuneplanen.



1-2-3 Advokaten

- advokatkontoret på Bryggen -

Hele eller deler av boligtomtene 1, 2, 3 og 6, ligger således utenfor foreslått område. Det samme gjelder i det alt vesentlige lekearealet mot nord, oppstillingsplassen for bossdunker, størstedelen av tilkomstvei til bolig 4 og 6, foreslått felles vann- og kloakktilkobling, samt alle utkjørsler.

Dette vil således innebære en vesentlig utviding, som ikke samsvarer med kommuneplanens arealdel.

Vann og kloakk / Privatrettslige forhold

Det er planlagt at boligfeltet skal tilkobles privat vann og kloakk.

Utbygger ønsker å benytte seg av Vabø/Wallins private vann- og kloakkledning. Anlegget er 100 % opparbeidet, finansiert og eid av Vabø /Wallin. Det er verken inngått avtale, eller informert ordentlig om dette.

Det gjøres herved oppmerksom på at Vabø/Wallin motsetter seg en slik løsning.

Vabø/Wallins vann- og avløpsløsning er basert på en tillatelse til å føre ledningene over jordet til gårdbruker Magne Rødland (gbnr 106/17,18), og tillatelsen er gitt eksklusivt for deres parsell.

Tillatelsen gir ikke rom for en slik utviding som utbygger planlegger, og Vabø/Wallin har heller ikke til hensikt å bryte den inngåtte avtale.

Vann og kloakkanlegget er dessuten dimensjonert for dagens bruk, og vil ikke ha kapasitet til en slik utviding som utbygger ønsker. Det medfører derfor ikke riktighet, som påstått i planen, at eksisterende infrastruktur på vann og avløp er tilstrekkelig til en slik utvidelse.

Dette er forhold som må avklares i forkant av en eventuell godkjenning av planforslaget.

Vei og trafikale forhold

Det følger av ”Arealdelen av kommuneplan 2011-2023 Føresegner og retningslinjer”, punkt 6.13 at:

”Før utbygging av S 17 på Fanebust skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs F 400. heimel. Pbl § 11-9 nr. 4.”

Det er ikke gjennomført trafikksikringstiltak pr. i dag, og det er heller ikke spesifisert hvilke tiltak kommunen ser for seg.

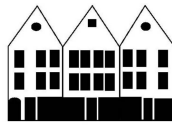
Vurdering av risiko

I Arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune, Planskildring pkt. 4.5.3 heter det:

*”For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det **må** setjast i verk risikoreduserande tiltak for å risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebære at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan òg setjast føresegner med rekkefølgekrav om sikringstiltak. Om ein ikkje har god nok kunnskap om risikoen, kan det stillast krav om nærare undersøkingar i samband med byggetiltak eller reguleringsplan, slik at risikoen kan kartleggjast meir presist og eventuelle førebyggjande eller avbøtande tiltak planleggast.”*

På side 39 og 40 er området Fanebust/Fanebust småbåthavn plassert i rød sone, UH-6: Trafikkfare, hvor tiltak skal gjennomføres. Dette i motstrid til utbyggers ROS-analyse, hvor trafikkfaren er vurdert til grønn sone.

Utbygger fastholder at en trafikkøkning ikke vil ha negative konsekvenser for myke trafikanter, og ønsker å begrense trafikksikringstiltakene til en utvidelse av veien gjennom foreslått nytt boligfelt.



1-2-3 Advokaten

- advokatkontoret på Bryggen -

Vabø/Wallin reiser spørsmål om dette alene tilfredsstillende kommunens krav til trafikksikringstiltak langs FV400 fra Lindås til Fanebustsjøen.

Utbyggers forslag til tiltak gjør verken veien tryggere for barna som benytter den som skolevei, eller bedrer trafikksituasjonen for bønder som må føre dyrene sine på veien. Bare boligfeltet med opptil ti nye boenheter, vil generere 20-30 nye biler på veien, og i tillegg kommer tiltakene ved sjøen.

På møte i plan-og miljøutvalet 17.04.13 ble for øvrig planen avvist, blant annet begrunnet med de usikre konsekvensene i forhold til trafikkøkning. I møtet 05.06.13, ble likevel ikke trafikksituasjonen drøftet. Vabø/Wallin stiller seg uforstående til dette.

Landbruk

Bruk nr 106/12 som utbygger nå vil bygge ned har vært i drift helt frem til siste generasjon, og jorden hvor det nye boligfeltet er foreslått, har vært gjødslet og beitet helt til det siste. Parkering og camping er i foreslått plan lagt på dyrket innmark. Innmarken har vært drevet og benyttet til landbruk helt til siste tiden. Dette er blant annet i strid med jordlova og nasjonale føringer mot nedbygging av matjord.

Det følger blant annet av jordlova § 9, om bruk av dyrka og dyrkbar jord:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.”

Ved en vurdering av om planen som er i strid med lovens hensyn, bør godkjennes, må fordelene ved en godkjenning være klart større enn ulempene. I tillegg skal ikke lovens hensyn bli vesentlig tilsidesatt, jf lovkommentarer.

Vabø/Wallin kan ikke se at det foreligger noen tungtveiende hensyn, som tilsier en slik tilsidesettelse av lovens hensyn, i foreliggende sak.

Bruket som i reguleringsplanen er foreslått benyttet til boligbygging, småbåthavn, camping mm, grenser også til det som i kommuneplanen er avsatt som sone med særskilte hensyn, landbruk:

”Eit område med samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde landbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør sona. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.”



1-2-3 Advokaten

- advokatkontoret på Bryggen -

En godkjenning av fremlagte plan, vi være i strid med det overnevnte hensynet til styrking av kulturlandskapet.

FV 400, som eneste tilkomstvei til tiltakene i planen, går gjennom denne sonen. All trafikkøkning vil derfor være i konflikt med landbruksinteressene i sona. Negative konsekvenser må derfor utredes nærmere før en eventuell godkjenning.

Planlagte hytter vil ligge innenfor det generelle byggeforbudet i 100-metersonen, i tillegg til på dyrket mark. Størrelse på hyttene fremgår ikke av reguleringsføresegnene, men er i plankartet oppført med areal på 229,3m² og 157,9m².

Størrelsene samsvarer dårlig med kva som er vanlig for campingformål. Dersom hyttene egentlig er tiltenkt boligutleie på helårsbasis, må dette fremgå av planen. Dette samsvarer i så fall ikke med gjeldende kommuneplan. Det samme er tilfellet, dersom de er tenkt som ordinære fritidsboliger. Formålet fremgår imidlertid ikke klart av planen.

Badeplass og friluft

Det følger av "Arealdelen av kommuneplan 2011-2023 Føresegner og retningslinjer", punkt 2.56 at:

"Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftinteressene og landskapet. Badeplassar og stiar/tilkomstveggar til sjøen skal ikkje byggjast ned"

Store deler av den planlagte utbyggingen, vil foregå i strandsonen, uten at det i planen er gjort noen vurdering i forhold til funksjonell strandsone.

I Kolåsvika, som er en mye benyttet badeplass, vil utbygger legge parkeringsplass (over 300 m²), samt snuhammer. I tillegg kommer tilkomstvei til naust, småbåthavn, servicebygg og slipp, som er planlagt å gå gjennom badeviken.

Det påpekes for øvrig at utbygger allerede har etablert bilvei, parkeringsplass og fyllinger i Kolåsvika, uten at naboer og brukere har fått anledning til å uttale seg. Dette fordi det er gjort uten godkjent reguleringsplan eller nabovarsel.

Lekeareal

I møte 17.04.13 gjorde plan-og miljøutvalet vedtak om at lekeplassen skulle flyttes vekk fra FV 400. Lekearealet er nå imidlertid plassert under kraftlinen, hvor strålingsfaren overstiger strålevernet sine anbefalinger. Dette er i direkte strid med utbyggers egne "Planføresegner" punkt 2.8.6, hvor det heter at "leikeareale skal vera beskytta mot stråling", og også i strid med arealdelen av kommuneplanen, "Føresegner og retningslinjer" punkt 2.6.

Oppsummering og generelle overordnede hensyn

Det anmodes om at kommunen foretar en grundig og konkret vurdering av de faktiske forhold i saken, og avveier opp mot de hensyn som ligger bak de bestemmelser som en godkjenning i realiteten vil innebære en dispensasjon fra.

Dette gjelder blant annet allmenne ferdsels og friluftinteresser, landskapsinteresser, verneinteresser og landbruksinteresser

I tillegg må en se hen til de ulike relevante lovers, samt kommunale og fylkeskommunale formålsbestemmelser, bl.a. hensynene til universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt den estetiske utformingen av omgivelsene.



1-2-3 Advokaten

- advokatkontoret på Bryggen -

Ved avveiningen, må en også se på mulige alternativer. Det gjøres således oppmerksom på at det finnes ubebygde tomter i nærområdet, og at det er rikelig med ledige tomter i ferdig regulerte felt, i mindre konfliktfylte områder i Lindåsområdet.

Vi kan heller ikke se at det fremgår klart av planforslaget hvilke konsekvenser en endret arealbruk vil få for naturmangfoldet (f.eks. for hjortetråkk og lignende i området).

Vabø/Wallin med flere, håper med dette, at kommunen ved en slik interesseavveining, også vil se at ulempene ved det foreslåtte tiltaket, er langt større enn fordelene.

Subsidiert

Forutsatt at planen skulle bli godkjent, må følgende vilkår oppfylles:

Privatrettslige forhold som knytter seg til vann, kloakk og avløp må avklares før det kan bli aktuelt å godkjenne foreslått plan.

Planlagt boligfelt tas ut av plan, eller reduseres til innenfor foreslått område i gjeldende kommuneplan. Ca 1/3 av planen ligger utenfor foreslått boligområde.

Badeviken må skjermes, og nedbyggingen av dyrket mark må reduseres i tråd med formålene i jordlova og nasjonale føringer.

All parkering samles ved gbnr 106/32.

Tilkomstvei til båthavn, naust, slipp og servicebygg legges inn fra nord, slik at den ikke kommer i konflikt med badeviken. Vei og snuhammer i badeviken fjernes.

Utleiehytte 2 flyttes opp ved siden av hytte 1.

Maks. areal på utleiehyttene skal fremgå av føresegnene. Arealet må for øvrig være i samsvar med formålet camping.

Parkering for bobiler, samles ved eksisterende driftsbygning.

Det må settes strenge restriksjoner for bruk av sprenging og fyllinger i strandsonen, jf også merknad fra Hordaland Fylkeskommune 20.06.13.

Avslutning

Sammen med gbnr 106/116, 24, 48 og 75 anmoder Vabø/Wallin om at deres eiendom, gbnr 106/142, holdes utenfor foreslått reguleringsplan.

De gjør også oppmerksom på at de ikke vil ta del i kostnader i forbindelse med reguleringsplanen.

Det anmodes om at kopi av utbyggers kommentarer til innsendte merknader, oversendes straks disse er mottatt hos kommunen.

Med vennlig hilsen



1-2-3 Advokaten

- advokatkontoret på Bryggen -

Harald J. Berstad
advokat

Vedlegg:
Kopi til: