



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato  
23.06.2015  
Dykkar dato  
10.03.2015

Vår referanse  
2015/3790 421.4  
Dykkar referanse  
14/1859

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### Lindås - gnr 10 bnr 12 mfl - reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn

Me viser til oversending frå Lindås kommune mottatt her 10.03.2015.

#### **Vedtak:**

**Fylkesmannen stadfestar kommunestyret i Lindås sitt vedtak av 18.09.2014 i sak 070/14.**

#### **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 18.09.2014, i sak 070/14, reguleringsplan for Fonnebost småbåthamn.

Vedtaket vart påklaga av Øystein Vabø, Sonja Vabø, Otto Vabø og Ragnhild Vabø som m.a. skriv at tiltakshavar er tilsett på landbruksavdelinga i kommunen som har same einingsleiar som areal og planavdelinga. Det vert reist spørsmål om inhabilitet. Vidare vert det peika på at planen på fleire punkt er i strid med kommuneplanen. Klagar peiker på at dei to nye nausta vert spreidd i planområdet og er tenkt plassert på areal som i dag er sjø slik at tiltaka krev stor utfylling. Bustadområdet B-5 er teikna inn over ei elv og ligg kloss i høgspent. For å koma til leikeplass 2 må ein nær klatra over ein høgspennttransformator, verken denne eller elva er med på plankartet.

Klagar peiker vidare på at det ikkje er tatt omsyn til vegvesenet sitt krav om utviding av veg. Begge avkøyrslane ligg midt i ein uoversiktleg sving. Det er heller ikkje tatt omsyn til at fylkeskommunen rådde frå heile planen. I klagen vert det vidare vist til at veglaget for den private vegen ikkje kan godta ei slik auke i trafikk som her er planlagt, då det ikkje er tatt omsyn til mjuke trafikantar eller dei som driv med landbruk langs strekninga. Det vert vist til alternative løysingar som å flytta P-1 og leggja den i lag med P-2. Det vert vist til at ein lett kan utvida området ved Fonnebostkaien til parkering. I klagen vert det også peika på at vatn og avløp er tiltenkt på annan manns grunn og at det ikkje er aktuelt å gjera avtale om dette. Klagar peikar vidare på at parkering for bular er tenkt i kort avstand frå avkøyrseleien til ein bustadeigedom. Det vert bedt om at plass 3 og 4 vert fjerna eller plassert saman med plass 1 og 2.

Vedtaket er vidare påklaga av Leif Ståle Vabø som skriv i sin klage m.a. at ein må ta ei ny vurdering av tiltaka som er plassert kloss inntil hans eigedom gnr 106 bnr 32. Det vert vidare vist til at bølgedempar bør vera eit rekkefølgjekrav om ein skal leggja ut fleire brygger. Det har allereie vore skade på båtar ved eksisterande brygge. Klagar ber vidare om ei trafikkteiling på sommaren for å få dokumentert at vegen er dimensjonert for eksisterande trafikk og den planlagde trafikkauken. Klagar peikar vidare på at plassane for bubililar må samlast på eigna stad med tømmeasjon for kloakk og boss. Klagar aksepterer ikkje bubilplass like ved avkøyrsla si. Det ser ut til at den er planlagt på stien til klagar sitt båtfeste. Det vert stilt spørsmål ved kvifor ikkje parkeringsplass i nord kan stengast med kjetting/bom.

Kolbjørn Wallin og Heidi Vabø skriv i sin klage m.a. at saka ikkje er tilstrekkeleg utgreidd, og at ein i for stor grad har lagt vekt på utbyggar sine vurderingar utan at desse er dokumentert eller grunngjeve. Det vert vidare vist til at merknadene i planprosessen ikkje har fått tilstrekkeleg svar. Klagar stiller også spørsmål ved habiliteten, då utbyggar har sitt arbeid ved teknisk kontor i Lindås. I den samanheng vert det vist til eit innlegg frå einingsleiar på PMU-møtet i september, der det vart tatt til orde for å ikkje krevja trafikksikringstiltak fordi det ville blir dyrt for utbyggar. Det vert stilt spørsmål ved kven som skal ivareta allmenta sine interesser, når administrasjonen einseitig fremmer utbyggar sine interesser.

Klagar viser vidare til at både bustadfeltet og utleigehytter er trekt ut i område som er vist som LNF i kommuneplanen. Fasilitetar knytt til småbåthamna er lagt inn i friluftsområdet, og nausta ligg utanfor området avsett til naust. Klagar viser vidare til at kommuneplanen har byggegrensing på 50m mot vassdrag. I det regulerde området går det ei elv med årsikker vassføring. Likevel er det lagt inn bustader med berre få meters avstand til vassdraget. Elva er ikkje vist på kartet eller nemnt i planen. Klagar har ikkje fått svar på kva konsekvensar dette vil få for det biologiske mangfaldet. I klagen heiter det vidare at bustadfeltet Fanebust (B18) og småbåthamn på Fanebust (S17) er markert med raudt for trafikkfare i ROS-analysen til kommuneplanen. Det er følgt opp med rekkefølgjekrav i kommuneplanen. I ROS-analysen til denne planen er trafikkfare markert med grønt og det er såleis ikkje krav til trafikksikringstiltak. Det er såleis stort avvik mellom dei to ROS-analysane. Klagar etterlyser grunngjeving for vurderinga av at utbygginga ikkje skal utløyse rekkefølgjekrav. I den samanheng vert det vist til at det ikkje er gjort utrekningar av forventet trafikk og at ein heller ikkje har tal på kor stor trafikk det er på vegen i dag. Vegen er mykje nytta til rekreasjon, skuleveg, driving av dyr og konsekvensar for desse er ikkje utgreidd.

Klagar viser vidare til at konsekvensar for landbruket og omsynssona ikkje er tilstrekkeleg utgreidd. Klagar viser vidare til at badeplassen ligg innafor planområdet. Sandstranda har gode solforhold og er mykje brukt. Planen opnar for at badeplassen vert redusert og øydelagt av naust, parkeringsplass, snuhammar og veg til småbåthamna. Klagar er ikkje einig i kommunen si vurdering av at dette er i samsvar med kommuneplanen, då området er avsett til friluftsområde/badeplass. Det vert vidare vist til pkt 5.37 og 6.5 i føresegnene til kommuneplanen. Klagar reagerer på løysinga med utfylling av snuhammar ut i badevika, og det vert stilt spørsmål ved om det er vurdert risiko og trafikkfare ved ei slik løysing. Klagar viser vidare til at konsekvensane for friluftsområdet/badeplassen er for dårleg utgreidd, og det er gjort for lite for å finna løysingar som tar vare på badeplassen/friluftsområdet. Vidare i klagen vert det peika på planen ikkje har noko løysing for vatn og avløp. Det er private anlegg i området som utbyggar ikkje har rett til å bruka.

I klagen frå Magne Rødland, Solveig Vabø og Marius og Siv-Marit Rødland heiter det m.a. at tiltak i planen trugar mjølkeproduksjonen og fulltidsdrift på garden deira, grunna auka trafikk og utfordringar med lukt og støy. Klagar viser til at konsekvensane for landbruket ikkje er godt nok utgreidd. Sjølv om planområdet ligg utanfor omsynssone landbruk, så vil planane føre til store ulemper for landbruket i omsynssona, då all trafikken må gjennom denne sona. Det vert vidare vist til at det ikkje er tatt omsyn til mjuke trafikantar som bur og ferdast langs fv 400 frå Fonnebostsjøen og til Lindås. Ein er sterk kritisk til at kommunen kan gå bort frå rekkefølgjekrava i kommuneplanen om trafikksikring utan ei reell utgreiing av konsekvensane ei slik utbygging vil få for trafikken og dei mjuke trafikantane. Det vert også stilt spørsmål ved kommunen sin habilitet i handtering av denne saka, då tiltakshavar er tilsett i landbruksavdelinga i kommunen.

Vedtaket er vidare påklaga av Jarle Fanebust som m.a. skriv at tiltaka i planen vil generera mykje trafikk nedover ein smal og svingete veg. Klagar viser til krav i kommuneplanen om utbetring av vegen før utbygging. Utbetring av ein sving og laging av ein møteplass er ikkje tilfredsstillande etter klagar si vurdering. I den samanheng er det vist til ROS-analysen til kommuneplanen der trafikkfare knytt til denne vegen er i raud sone. Klagar viser også til at merknadene hans til planforslaget ikkje har vorte kommentert eller tatt med i saksbehandlninga. Merknaden er lagt ved og gjeld særleg trafikkauke, trafikksikring, vegstandard og omsynet til landbruksdrifta i området.

Klagene vart handsama av plan- og miljøutvalet i møte 04.02.2015, i sak 017/15, 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.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl § 1-1 fremje lova si målsetjing om bærekraftig 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 skjøn.

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 har vore tilstrekkeleg grundige og byggjer på lovlege reguleringsmessige omsyn. Fylkesmannen må ved handsaminga av klagesaka også vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

Planområdet er på om lag 133 dekar. Reguleringsplanen for Fannebost småbåthamn legg til rette for småbåthamn med tilhøyrande fasilitetar, ulike campingfasilitetar og 6 nye bustader i eige felt. Totalt kan det etablerast 10 nye bueiningar.

I arealdelen av kommuneplanen er det aktuelle arealet sett av til område for bustadbygging, småbåthamn, LNF, friområde og turist- og fritidsformål.

### Sakshandsaminga

#### ***Ugildskap***

Sakshandsamar eller medlem av offentleg organ er ugild i ei sak m.a. når han eller ho er part i saka, er i slekt med ein part, er medlem av leiinga i samanslutningar og selskap som er part, jf. fvl. § 6 første ledd. Etter fvl. § 6 andre ledd er han eller ho og ugild om det ligg føre andre særleine omstende som er eigna til å svekka tiltrua til at vedkomande er upartisk.

Det er kommunestyret som har treft vedtak i saka. Det er ikkje opplyst at ugilde personar har delteke i kommunestyrebehandlninga. Det er heller ikkje opplyst at sakshandsamarar som er ugilde har deltatt i førebuinga av saka for kommunestyret. På dette grunnlag kan Fylkesmannen såleis ikkje sjå at det ligg føre brot på føresegnene om ugildskap i fvl § 6 ved handsaminga av denne saka.

#### ***Manglande vurdering av merknad***

Fylkesmannen viser til kommunen si utgreiing av manglande vurdering av merknaden til Fanebust som me ikkje har merknader til:

*Det er uheldig at merknaden til Fanebust ikkje kom med inn i sakshandsaminga til kommunen på eit tidlegare tidspunkt og dette er beklageleg. Administrasjonen vil peike på at hovudproblemstillingane som vart reist i merknaden til Fanebust likevel har vorte vurdert i saka, då andre også har reist dei same problemstillingane. Dei viktigaste problemstillingane i merknaden er tilhøvet til kommuneplanen i høve trafikksituasjonen og tilhøvet til landbruket. Dette har vore viktige problemstillingar som har vore drøfta i administrasjonen og som er kommentert hjå andre merknadshavarar. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at innhaldet i merknaden likevel har vorte vurdert, sjølv om sjølve merknaden ikkje har kome med i sakspapira. Administrasjonen har, som følgje av feilen, slutta med å legge til rette for elektroniske merknader via standard skjema til betre rutinar for innhenting av merknadane inn i arkivsystemet er på plass.*

Sjølv om det er ein feil at ikkje alle innkomne merknader er vurdert er det grunn til å rekna med at den feilen ikkje kan ha verka avgjerande for innhaldet i vedtaket om godkjenning av reguleringsplan, jf fvl § 41. Vedtaket vil såleis ikkje vera ugyldig av den grunn.

#### ***Tilhøvet til kommuneplanen***

Fleire av klagarane viser til at den vedtekne planen ikkje er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen.

Arealdelen av kommuneplanen fastset framtidig arealbruk i eit område, jf pbl § 11-6 første ledd. Private forslag om detaljregulering skal etter pbl § 12-3 tredje ledd følgja opp hovudtrekk og rammer i arealdelen av kommuneplanen.

Kommunen si vurdering er at reguleringsplanen er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen. For plassering av naust skriv kommunen m.a.:

*Når det gjeld utplassering av naust som ikkje er vist i kommuneplanen, meiner administrasjonen at nausta ikkje er av ein slik art at det er naudsynt med konsekvensutgreiing i dette tilfellet, då det er snakk om to naust innanfor eit område som er sett av til småbåthamn i kommuneplanen og skal byggjast ut med småbåthamn og mindre campingfasilitetar. Nausta soleis ikkje vil føre til unødig privatisering av strandsona i dette tilfellet. Administrasjonen vil også vise til planskildringa til kommuneplanen (4.1) der det vert skildra som eit arbeidsmål at eventuelle naustbehov kan dekkast i tilknytning til småbåthamnene. Sjølv om det ikkje er vist naust i kommuneplanen meiner administrasjonen at nausta i dette tilfellet fell inn under naturlege bygg i tilknytning til småbåthamna og aktiviteten elles det vert opna for. Det vil også bli etablert kai som også vil gje noko tilgjenge for ålmenta til strandsona og nausta vil også kunne fungere som opplag for båtar/utstyr knytt til småbåthamna og utleige/campingverksemda det vert opna for.*

Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknader til kommunen si vurdering av dette spørsmålet, då det gjeld få naust og desse nausta er plassert i tilknytning til planlagd utbygging av småbåthamn.

Når det gjeld utviding av området sett av til bustad og utleiehytter viser me til kommunen si vurdering:

*Reguleringsplanen er i hovudsak i samsvar med kommuneplan for 2011-2023. Det er gjort ei lita utviding av område avsett til bustad i høve kommuneplanen, men administrasjonen kan ikkje sjå at dette skal gå nemneverdig ut over landbruksinteresser i området, då det er ei mindre utviding som er gjort. Utleiehytte U-2 er også flytta litt utanfor område sett av til fritids- og turistføremål, mellom anna etter ynskje frå nabo. Totalt sett meiner administrasjonen at arealføremåla er i samsvar med kommuneplanen sine arealføremål.*

Sjølv om ikkje den vedtekne reguleringsplanen på alle punkt samsvarar med arealdelen av kommuneplanen, er det likevel Fylkesmannen si vurdering at reguleringsplanen for Fonnebost følgjer opp rammene og hovudtrekka i kommuneplanen i samsvar med pbl § 12-3 tredje ledd.

### **ROS-analyse**

I ROS-analysen til kommuneplanen for Lindås er trafikktryggleik knytt til småbåthamn og bustadområde på Fanebust vurdert som raudt, altså område der risikoen er uakseptabel. Det er såleis behov for tiltak for at risikoen skal koma innfor akseptable rammer. ROS-analysen viser til at utbetring av veg og gang- og sykkelveg kan vera risikoavbøtande tiltak.

I ROS-analysen til reguleringsplanen er det berre vist til at det ikkje er registrert mange trafikkulykker på vegen inn til planområdet og risikoen er såleis vurdert som grøn. Fylkesmannen kan ikkje sjå at trafikktryggleik er tilfredsstillande vurdert i ROS-analysen, då verken standard på veg, eksisterande trafikk eller konsekvensar ved auke i trafikk på fylkesvegen er vurdert.

Sjølv om ROS-analysen er mangelfull er det grunn til å rekna med at det ikkje kan ha verka avgjerande for innhaldet i vedtaket om godkjenning av reguleringsplanen, jf fvl § 41. Trafikktryggleik og vegstandard har vore sentrale tema i planprosessen uavhengig av ROS-

analysen og det har kome mange merknader til temaet. Kommunen har såleis vurdert temaet trafikktryggleik nærare i si sakshandsaming og det er tatt inn avbøtande tiltak i reguleringsplanen knytt til utbetring av veg. utfordringar knytt til veg er også kjent frå ROS-analysen til arealdelen av kommuneplanen. Vedtaket vil såleis ikkje vera ugyldig grunna manglar ved ROS-analysen, jf fvl § 41.

### ***Saksutgreiing/grunngeving***

Det følgjer av fvl § 17 første ledd at ei sak skal vera så godt opplyst som mogleg før ein treff vedtak. Vidare går det fram av fvl § 24 første ledd at kommunen skal grunnge sine vedtak. I tillegg til rettsreglar og faktum, skal ein etter fvl § 25 også visa dei hovudomsyna som har vore avgjerande for vedtaket.

Det er utarbeidd ei planskildring og reguleringsplanforslaget har vore ute på høyring i samsvar med pbl §§ 12-8 og 12-10. Kommunen har både i planprosessen og no i samband med handtering av klager vurdert planforslaget og innkomne merknader/klager. Det er også gjort endringar i planforslaget i prosessen. Kommunen har vidare vore på synfaring i området. Fylkesmannen si vurdering er at planvedtaket er tilstrekkeleg grunngeve, jf fvl § 25, og at saka er tilstrekkeleg utgreidd i samsvar med krava i fvl 17 første ledd.

### **Arealbruksvurderinga**

#### ***Trafikktryggleik/utbetring av veg***

Fleire av klagarane viser til at dei regulerte tiltak vil føra til at trafikken aukar, og at det ikkje er tatt tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleik.

Vegtilkomsten til planområdet er fylkesveg 400 som er smal og har varierende standard.

I føresegnene til arealdelen av kommuneplanen er det sett krav om at det før utbygging av B18 på Fanebust skal det gjennomførast trafikksikringstiltak langs FV 400. Det same gjeld for område S17. Det har sin bakgrunn i at ROS-analysen viste utfordringar knytt til trafikktryggleik for denne strekninga.

Etter merknad frå Statens vegvesen vart planforslaget endra slik at den vedtekne planen viser ein fylkesveg som er utvida til 4 meter breidde. Planen legg såleis til rette for framtidig utviding av vegen. Det er likevel ikkje knytt rekkefølgjekrav til utvidinga. Rekkefølgjekrav vart vurdert av kommunestyret utan å få fleirtal.

Planen legg vidare opp til at fylkesvegen skal utbetrast med møteplass og større breidde i svingen ved det planlagde bustadområdet. Det er stilt rekkefølgjekrav til desse utbetringstiltaka i føresegnene til planen.

Kommunen si vurdering er at planlagde tiltak vil føre til meir trafikk som igjen vil føre til meir usikre forhold for mjuke trafikantar. Kommunen meiner likevel at storleiken på tiltaka som er planlagt ikkje kan forsvare større utbetringar av vegen som eksempelvis fortau langs fylkesvegen.

Rekkefølgjekrav om utbetring av større delar av vegen, samt betring av tilhøva for mjuke trafikantar ville gitt betre trafikktryggleik på strekninga. Planen opnar likevel for utviding av vegbreidde til 4m, samt at det er stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding av møteplass og

utbetring av sving ved bustadområdet. Utbetringane synest å stå i samsvar med den utbygginga som planen opnar for. Når kommunestyret vedtak ein plan med eit slikt innhald, legg me til grunn at dei trafikkisikringstiltak som er vist i planen er i samsvar med kravet om trafikkisikringstiltak langs FV 400 i arealdelen av kommuneplanen. I den vurderinga er det også lagt vekt på at Statens vegvesen som fagmynde ikkje har hatt merknader til planen slik den er vedteken. Fylkesmannen har etter dette ikkje vesentlege merknader til dei vurderingane kommunen her har gjort.

### **Landbruk**

Planområdet ligg utanfor omsynssona for landbruk, men ein må gjennom ei slik omsynssone for å koma til planområdet. Fleire klagarar har difor peika på at planen vil gje ulemper for landbruksdrifta.

Kommunen skriv i si vurdering at:

*Når det gjeld tilhøvet til drifta på garden til Vabø og Rødland er dette eit meir komplisert tilhøve. Det vert trekt fram at det i dag er eit problem med køyring av traktor og utstyr mellom teigane på garden grunna trafikkmengda. Administrasjonen vil likevel peike på at det her er snakk om motorisert ferdsle og at etablering av møteplass på strekinga vil betre trafikktilhøva i denne forstand. Når det gjeld dyra som må drivast langs vegen vil også møteplass vere eit avbøtande tiltak, sjølv om det her er snakk om eit heilt anna og meir sårbart trafikkbilete. Ei vegutviding ville her kunne vore eit avbøtande tiltak, sjølv om ein også då vil få ulemper knytt til transporten av buskapen langs vegen. På bakgrunn av at områda som no vert regulert er godkjent som utbyggingsområde i overordna plan, meiner administrasjonen at omsyna til tilgrensande aktivitetar har blitt vegne opp i mot omsyna knytt til landbruk. Administrasjonen meiner likevel ein her må sjå på tiltak som kan bidra til å bøte på ulempene for gardsdrifta på nabobruket. Administrasjonen føreslår difor at det vert teke inn rekkefølgekrav om skilting i høve gardsdrifta i området og drivinga av dyr som skjer langs vegen. Eventuell skilting må godkjennast av Statens vegvesen som er mynde for fylkesvegar.*

*Administrasjonen meiner det med dei avbøtande tiltaka må vere rom for både eit levekraftig landbruk i området og ei utvikling av andre områder i samsvar med gjeldande kommuneplan.*

Kommuneplanen opnar for både utviding av bustadområdet på Fanebust og etablering av småbåthamn og fritids- og turistverksemd. Samstundes er einaste tilkomsten til området gjennom dei områda som er vist som omsynssone i kommuneplanen. I kommuneplanen har kommunestyret såleis tatt stilling til kva arealbruk ein ønskjer i området og ein har då vurdert det slik at ein kan ha ytterlegare utbygging sjølv om tilkomstvegen går gjennom områda for landbruksdrift. Fylkesmannen viser elles til at den planlagde utbygginga ikkje er spesielt stor og at ein ikkje planlegg ny vegtilkomst, samstundes som det skjer ei viss utbetring av eksisterande veg. Reguleringsplanen følgjer såleis opp dei rammene som er gitt i kommuneplanen når ein opnar for ytterlegare utbygging i dette området.

### **Elv**

Det følgjer av pbl § 1-8 at det er forbod mot tiltak nærare sjøen enn 100m der ikkje anna er fastsett i arealplan. Det skal også tas omsyn til natur- og kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser ved utbygging nær vassdrag, men det er då opp til kommunen å setja ei grensa på inntil 100m der bestemte tiltak ikkje skal vera tillate. Lindås kommune har ikkje

sett noko slik generell grense med forbod mot bygging i arealdelen av kommuneplanen slik at kommuneplanen set ikkje noko forbod mot bygging nær vassdrag i dette området.

Kommunen har gjort følgjande vurdering som me ikkje har vesentlege merknader til:  
*Når det gjeld gjeld den aktuelle bekken i området må denne takast omsyn til ved etablering av avkøyrsløse og bustader i BK5 og det må gjerast vurdering av om heile eller delar av bekken skal leggjast i røyr som følgje av utbygginga. Detaljeringa av dette vert teke i samband med byggesaka og VA-rammeplan.*

### **Leikeområde - høgspeint**

Det vert peika på av ein av klagarane at leikeområde 2 er plassert i kort avstand frå kraftlinja. Kommunen skriv følgjande om plasseringa av leikeområdet:

*Plasseringa av det nordlegaste leikeområdet kjem tett på kraftlina som går ved bustadområdet, inntil om lag 14 meter frå kraftlina. Statens Strålevern tilrår at nybygg som skal etablerast ikkje kjem nærare enn 15 meter frå kraftline med 22 kV spenningsnivå og 150 Ampere straumstyrke, då dette vil gje eit gjennomsnittleg magnetfeltnivå på over 0,4 µT (mikrotesla). Leikeområdet vil altså kome i grenseland for kva som er tilrådeleg avstand frå høgspeintlina, men det må understrekast at risikoen knytt til denne strålinga er lav, og grenseverdien er i utgangspunktet knytt til bygg med varig opphald. På bakgrunn av at plasseringa elles vert vurdert som føremålstenleg, vil administrasjonen tilrå å flytte leikeområdet til viste plassering. Alternativt kan det knytast føresegn til området om at eksempelvis leikeapparat skal plasserast lengst mogleg vekk frå høgspeintlina innanfor leikeområdet.*

Kommunen viser her at dei har vurdert problemstillinga og at dei likevel har vurdert den aktuelle plasseringa som tenleg for leikeplassen. Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknader til kommunen si vurdering. Me viser i den samanheng til reguleringsføresegn 2.8.6 der det går fram at leikeareala skal vera beskytta mot m.a. stråling. Me legg såleis til grunn at eventuelle avbøtande tiltak mot strålefare vert gjort ved etablering av leikeplassen.

Når det gjeld transformatorstasjon i dette området, så viser kommunen til at det må tas omsyn til denne og at eventuell flytting av transformatorstasjonen må skje i dialog med netteigar. Fylkesmannen legg såleis til grunn at dette vert vurdert vidare ved etablering av leikeplassen.

Fleire av bustadeigedomane er også plassert i kort avstand frå kraftlinjer. Plasseringa ser likevel ut til å vera i samsvar med tilrådinga frå Statens Strålevern om at nybygg ikkje skal koma nærare enn 15 meter frå kraftline med 22 kV spenningsnivå og 150 Ampere straumstyrke.

### **Parkering/bubilplassar**

Parkeringsplassen P1 ligg i kort avstand frå bustadeigedomar, og Fylkesmannen har forståing for at bruken av plassen vil kunne føra med seg ulemper for naboeigedomane. Plassen har kort avstand frå småbåthamn og campingområdet og plasseringa av plassen er såleis tenleg for bruken av desse områda.

P2 skal etter reguleringsføresegnene stengast av med bom eller kjetting og evt. skiltast med privat parkering. Sjølv om det ikkje er sagt i føresegnene vil det slik kommunen ser det også vera mogleg å gjera tilsvarande tiltak for P1. Slikte tiltak vil kunne avgrensa bruken av parkeringsplassen og såleis avhjelpa ulempene noko for naboar.



Fylkesmannen har forståing for at ein ikkje ønskjer parkering for bubil i nærleiken av eigen eigedom. Plassering av bubilparkeringa har likevel vore vurdert i planprosessen og kommunen viser til at flytting av bubilplassane vil gå ut over bebuarar på søraustsida av planen. Kommunen ser det difor ikkje som formålstenleg å gjera endringar i det som er vedtatt. Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknader til den vurderinga.

### ***Strandsone***

Utgangspunktet er at det er forbod mot tiltak i strandsona etter pbl § 1-8. Det gjeld likevel ikkje der kommunen i arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplanar opnar opp for å tillata bygging.

Arealdelen av kommuneplanen opnar her for utbygging i strandsona, både til fritids- og turistformål og til småbåthamn. Den vedtekne reguleringsplanen set nærare grensar for kor ein skal bygga og kva tiltak ein kan føra opp. Sjølv om ein i reguleringsplanen har fleire utbyggingsformål i strandsona, så er det også sett av areal til grønstruktur og friluftsområde i sjø med tilhøyrande strandsone. Ein har såleis søkt å ta vare på badeplassen og ein del av det sjønære arealet elles. Reguleringsføresegnene opnar også opp for at det kan etablerast promenade/brygge mellom flytebryggene som skal vera tilgjengeleg for ålmenta.

Veg K3 som går ned til småbåthamna kjem nær badeplassen, spesielt gjeld dette snuhammaren. Bruken av snuhammaren vil kunne vera negativ for bruken av badeplassen. Snuhammar vil gi betre snumoglegheiter, særleg for bil med hengar. Sidan småbåthamna har eit avgrensa tal på båtplasser legg Fylkesmannen til grunn at bruken av snuhammaren ikkje vert omfattande. Arealdelen av kommuneplanen opnar for både småbåthamn og friluftsområde i dette området og desse ligg like ved kvarandre, ut frå det har Fylkesmannen ikkje vesentlege merknader til kommunen si vurdering.

### ***Rekkefølgekrav bølgebrytar***

Reguleringsplanen opnar for oppføring av bølgebrytar, men det er ikkje stilt rekkefølgekrav. Kommunen si vurdering er at det er tilstrekkeleg at planen opnar for eit slikt tiltak, så kan tiltakshavar vurdere om det er naudsynt å etablera bølgebrytar for å sikra båtplassane. Fylkesmannen har ikkje merknader til den vurderinga.

### ***Vatn og avløp***

Det er sett krav til utarbeiding av VA-rammeplan i reguleringsføresegnene § 1.2.10. VA-rammeplanen skal godkjennast av kommunen før det vert gitt løyve for bustader eller campingfasilitetar. Det er ikkje nødvendig å ta stilling allereie i reguleringsplanen til kor leidningar o.l. skal førast, men det følgjer av pbl § 27-1 og § 27-2 at løysingar for både vatn og avløp må vera på plass før ein kan dela frå eller bygga på ein eigedom. Det inneber at også nødvendige avtalar med grunneigarar om ein må ha leidningar på annan manns grunn må vera på plass før ein kan få løyve til tiltak etter pbl.

### ***Privat fellesveg***

Når det gjeld bruken av den private fellesvegen er dette eit privatrettsleg spørsmål der tiltakshavar gjennom avtale kan få rett til å bruke vegen dersom tiltakshavar ikkje har slike rett i dag. Reguleringsplanen gir ikkje i seg sjølv rett til å ta i bruk annan manns grunn.

### **Plankartet**

Det følger av kart- og planforskrifta § 9 femte ledd at arealplanar skal framstillast i samsvar med vedlegga til forskrifta, og at fargelegging og anna symbolbruk skal vera i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Vidare heiter det i siste ledd at ein m.a. skal ha med markering av koordinatnettet.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at plankartet er utforma fullt ut i samsvar med forskrifta og den nasjonale produktspesifikasjonen. Det er m.a. ikkje rutenett på kartet og basiskartet har feil farge. Sidan dette gjeld tekniske manglar ved kartet er det grunn til å rekna med at desse feila ikkje kan ha verka bestemmande på innhaldet i vedtaket, jf fvl 41, slik at kommunen sitt vedtak vil ikkje vera ugyldig av den grunn.

### **Konklusjon:**

Fylkesmannen finn, etter ein gjennomgang av saksdokumenta, at reguleringsplanen i hovudsak 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 følge.

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:

Kolbjørn Wallin og Heidi Vabø	Fonnebostvegen 285	5955	LINDÅS
Leif Ståle Vabø	Fonnebostvegen 349	5955	LINDÅS
Magne Rødland og Solveig Vabø	Fonnebostvegen 252	5955	LINDÅS
Marius og Siv Marit Rødland	Steinsvikvegen 16	5955	LINDÅS
Sonja Vabø	Trippevegen 24	5357	FJELL
Øystein Vabø	Fanebustsjøen	5955	LINDÅS
Jarle Fanebust	Fonnebostvegen 186	5955	LINDÅS
Otto Vabø	Fonnebostvegen 357	5955	LINDÅS
Ragnhild Vabø	Fonnebostvegen 355	5955	LINDÅS