



Arkivsaknr: 2023/11135-28
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på detaljregulering for Nappevika småbåtanlegg - PlanID 1263-201505

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	
	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klage nr. 1 frå Jonny Titland, klage nr. 2 frå Nappevika Vel v/Trond Tystad, klage nr. 3 frå Trond Tystad, klage nr. 4 frå Koreva AS v/Trond Tystad og klage nr. 5 frå Linda Benedicte Albrigtsen og Trond-Eirik Larsen i sak 2023/11135, vert ikkje teke til følge.

Detaljregulering for Nappevika småbåtanlegg PlanID 1263-201505, datert 02.05.2024 og sak 38/24, vert oppretthalden og lyder:

«Alver kommunestyre vedtek reguleringsplanen for Nappevika småbåtanlegg, gbnr 129/4 m.fl, med planID 1263-201505. Denne er vist på plankart sist datert 22.03.2024 og med føresegnar av revisjonsdato 15.01.2024. Vedtaket er gjort med heimel i plan-og bygningslova § 12-12.»

Følgjande tilleggspunkt vert lagt til føresegnene for å presisere situasjonen rundt avlaup:

- Ved byggesøknad skal det dokumenterast at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup samt eksisterande stikkrenner. Leidningseigar skal sikrast plass til vedlikehald av eksisterande leidningar og stikkrenner.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33 og plan- og bygningslova § 12-14.

Utval for areal, plan og miljø (APM) sender saka vidare med innstilling til vedtak i kommunestyret (KO).

SAKSUTGREIING

Saksopplysningar

Plannamn: Detaljregulering for Nappevika småbåtanlegg PlanID 1263-201505

Type plan: privat reguleringsplan (detaljplan)

Forslagsstillar er Nappevika Båtlag og plankonsulent er Gaute Baarøy AS

5 klagar:

Klage nr. 1 frå Jonny Titland

Klage nr. 2 frå Nappevika Vel v/Trond Tystad,

Klage nr. 3 frå Trond Tystad,

Klage nr. 4 frå Koreva AS v/Trond Tystad

klage nr. 5 frå Linda Benedicte Albrigtsen og Trond-Eirik Larsen

Tilsvar frå plankonsulenten, datert 19.06.2024

Gbnr 129/4 er grunneigar av kaien. Grunneigar er Rasmus Titland. Kaien er regulert til felles føremål. Kommunen har vurdert at kaien må stå som felles. Dette betyr i privat eige i motsetning til offentleg. Dette fordi grunneigar ønskjer at kaien skal vere privat, dvs. vere regulert som felles.

Saka gjeld klage på detaljregulering for Nappevika småbåtanlegg PlanID 1263-201505 vedteken av Alver kommunestyre (KO) den 02.05.2024 slik det går fram av plankart, datert 22.03.2024 og føresegn datert, 15.01.2024.

På oppdrag frå Nappevika Båtlag har i hovudsak A/STAB, og frå juni 2023 overtok Gaute Baarøy AS, utarbeidd forslag til reguleringsplan for Nappevika småbåtanlegg, gbnr 129/4 m.fl. Planområdet omfattar 11 daa og Nappevika ligg ved Radsundet, om lag 21 km nordvest for Knarvik. Hovudformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av småbåthamn med bølgedemparar i Nappevika, med plass til inntil 14 båtar. Det er opna for tilhøyrande parkeringsplass med totalt 6 plassar, inkludert 1 HC-parkeringsplass. I tillegg er det innlemma eit eksisterande, privat naust i planområdet. 1 av dei 6 parkeringsplassane er sett av til dette naustet.

Planområdet er avgrensa til å omfatte del av eksisterande kommunal veg, ny parkeringsplass, eksisterande kai og båtslipp, eksisterande naust, område i sjø for etablering av flytebrygge og bølgedempar, med tilhøyrande område i sjø for forankring av flytebrygge og bølgedemparar. Kommunen har inngått avtale med grunneigar av kaien om at utrykkingskøyretøy og brøytebil kan snu på kaien. Avtalen er sendt til tinglysing. På denne måten er snuplass sikra ved enden av den kommunale vegen. Det er ikkje opna for etablering av nye bygningar innanfor planområdet. Bakgrunnen for ønsket om småbåthamn i Nappevika er aukande båttrafikk, særleg frå hurtig- og fraktebåtar, som fører til at fleire tidlegare båt- og forankringsplassar ikkje lenger kan nyttast grunna auka bølgefrequens og -høgde.

Øvrig saksopplysningar og historikk er å finne i 2. gangshandsaming av detaljreguleringa for Nappevika småbåtanlegg.

Klage

Kommunen har mottatt 5 klagar på reguleringsplanen vedtatt den 02.05.2024.

Klagerett og klagefrist

Klagene gjeld endeleg vedtak av reguleringsplan. Enkeltvedtak kan påklagast etter forvaltningslova (fvl). kap. VI, jf. § 2 første ledd bokstav b).

Klagerett og klagefrist - Jonny Titland

Klagen er motteken frå Jonny Titland. Han er sonen til eigar av gbnr 129/4. Innsendar skriv at han klagar på vegne av gbnr 129/4. Innsendar er sonen til grunneigar av gbnr 129/4, som er eigar av kaien og strandsona der flytebrygga er regulert. Gjennom planprosessen har all kontakt med grunneigar av gbnr 129/4 gått gjennom sonen, pga. grunneigar sin høge alder. Grunneigar er ein part med rettsleg klageinteresse, og etter planforvaltning si vurdering er det i dette tilfellet tilstrekkeleg at sonen har sendt inn klage på vegne av faren, sjølv om faren ikkje har signert.

Klaga er part i saka. Som part i saka har man klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 første ledd.

Klagefrist er sett til 03.06.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.06.2024.

Klagerett og klagefrist- Nappevika Vel v/Trond Tystad

Spørsmålet er om Nappevika Vel har rettsleg klageinteresse slik at klagen kan fremmast (gjeraast gjeldande), jf. pbl. §12-14 og forvaltningslova (fvl.) §§ 28 og 2 bokstav b).

Vurderinga tar utgangspunkt i interesseorganisasjonen sitt føremål, verksemd og representativitet.

Klagen er innsendt av ein privatperson, på vegne av ein velforeining. Det er sett opp to personnamn, med plass til kvar sin signatur, men klagen er berre signert av innsendar. Gjennom eit generelt søk på nettet, kjem det ikkje opp treff på «Nappevika Vel» eller tilsvarande. Nappevika Vel er ikkje registrert i Brønnøysundsregisteret med eige organisasjonsnummer.

Øvst på klagebrevet er det noko som kan tolkast som ein logo: eit bilete av kaien og med tittelen «Kaien for alle» og undertittelen «Nei til privatiserende regulering – Ja til fellesskap og respekt for hverandre». Postadressa som er opplyst er: Nappevika vel, c/o Titlandsvegen 447. Titlandsvegen 447 er gbnr 129/10 og 13. Ifølge matrikkelen er bygning registrert som fritidsbygg med eigar Trond Tystad som har folkeregistrert adresse i Bergen. Det er også lista opp to e-postadresser. Den eine er til Trond Tystad sitt arealplanleggingsfirma Cardo 8614 AS, den andre er til Trond-Eirik Larsen. Begge personar er opplyst å representere styret i Nappevika Vel. Det er opplyst at velforeininga representerer bustad- og fritidseigedomar, samt ein gard nær kaien på Nappane, samla 10 stiftarar.

Kommunen finn ikkje annan informasjon om velforeininga enn det dei har opplyst i klagen.

Velforeininga har ikkje eige organisasjonsnummer slik at dei ikkje framstår utad som ein foreining med fast struktur. Derimot er det opplyst at velforeininga representerer fleire grunneigarar med felles interesse for vedtatt reguleringsplan. Det er tilsaman 10 stiftarar som utgjer velforeininga.

Vidare viser forarbeida til plan- og bygningsloven §12-14 tredje ledd at før det vert fatta vedtak om planendring, så kan vere aktuelt å varsle om saka for samskipnader og organisasjonar som har interesser i saka. Dette synleggjer at lovgjevar har lagt opp til at samskipnader/organisasjonar med interesse for planen skal ha ei eigen stemme som skal bli høyrte gjennom planprosessen, herunder klageomgangen. Dessutan vektlegg føremålsbestemmelsen i plan- og bygningslova § 1-1 fjerde ledd at lova skal legge opp til medverknad for alle interesser som vert berørt av planen. Velforeininga representerer 10 interessentar og har behov for å få sin stemme høyrte i klageomgangen.

Nappevika Vel er under tvil ansett å ha rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 første ledd.

Klagefrist er sett til 03.06.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.06.2024.

Klagerett og klagefrist- Trond Tystad

Klagar er ein privatperson. Han eig ein eigedom som ikkje ligg innanfor planområdet. Eigedom ligg inntil fleire eigedomar som grensar til planområdet. Klagar har også tilkomst til eigedom sin via den kommunale vegen i planen.

Klagar er part i saka. Klagar har rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 første ledd.

Klagefrist er sett til 03.06.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.06.2024.

Klagerett og klagefrist- Koreva AS v/Trond Tystad

Klagar er ifølge Enhetsregisteret dagleg leiar av Koreva AS, som ifølge matrikkelen er eigar av gbnr. 129/5. Klagen er opplyst å vere frå to personar: dagleg leiar og styreleiar. Dei er gift, men det er berre dagleg leiar som har signert. Eigedom grensar til planområdet.

Klagar er part i saka. Som part i saka har man klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 første ledd.

Klagefrist er sett til 03.06.2024. Klagen er registrert sendt kl. 00:03:57, 04.06.2024. Klagen er formelt sett ikkje sendt innafor klagefristen. Intensjonen har klarligvis vore for klagar å sende inn klagen rettidig (innan rett tid). Sidan klagen er sendt berre nokre minutt over midnatt, er vurderinga at dette er så tett inntil klagefristen at klagen vert handsama som om den vart sendt innanfor fristen.

Klagerett og klagefrist- Linda Benedicte Albrigtsen og Trond-Eirik Larsen

Klagarane er eigarar av gbnr 129/21, 36 og 77. Gbnr 129/21 grensar til planområdet, og tilkomstvegen til bnr. 36 og 77 ligg på denne eigedom.

Klaga er part i saka. Som part i saka har man klagerett, jf. forvaltningslova (fvl.) § 28 første ledd.

Klagefrist er sett til 03.06.2024. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 03.06.2024.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

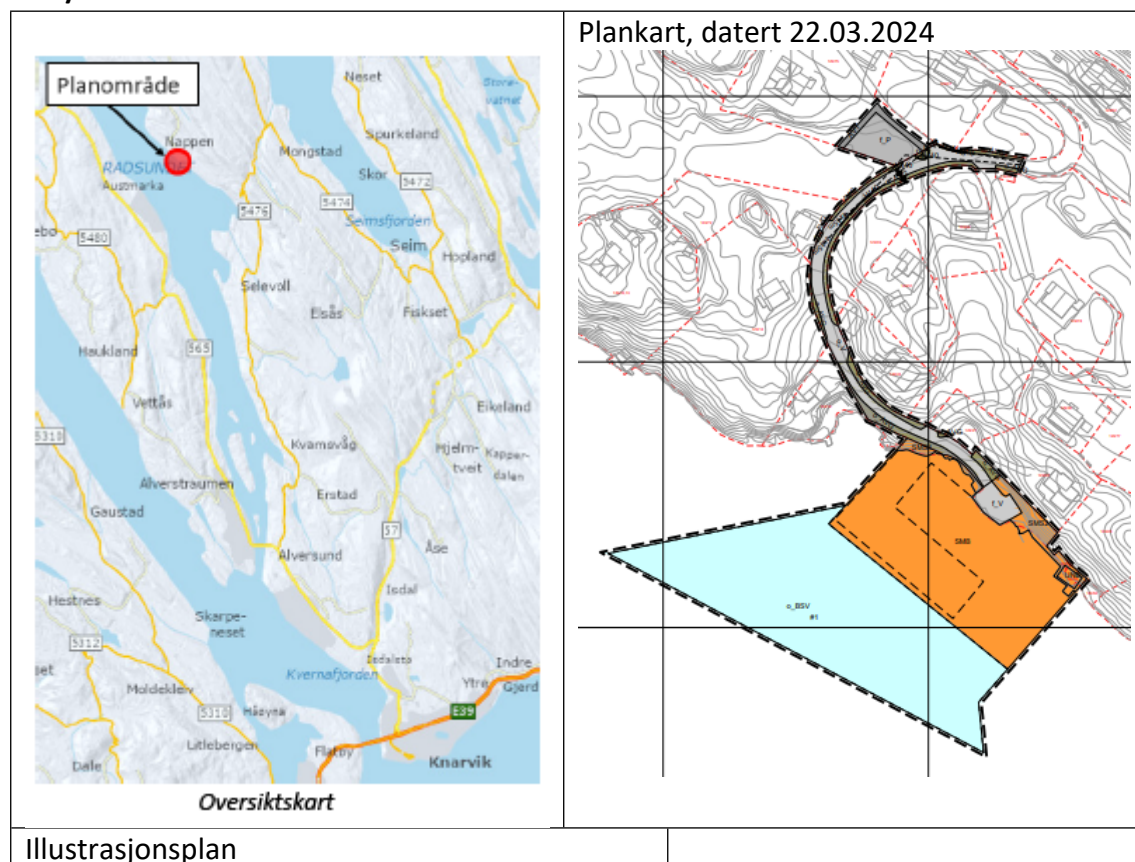
Vurderingstema for APM og KO

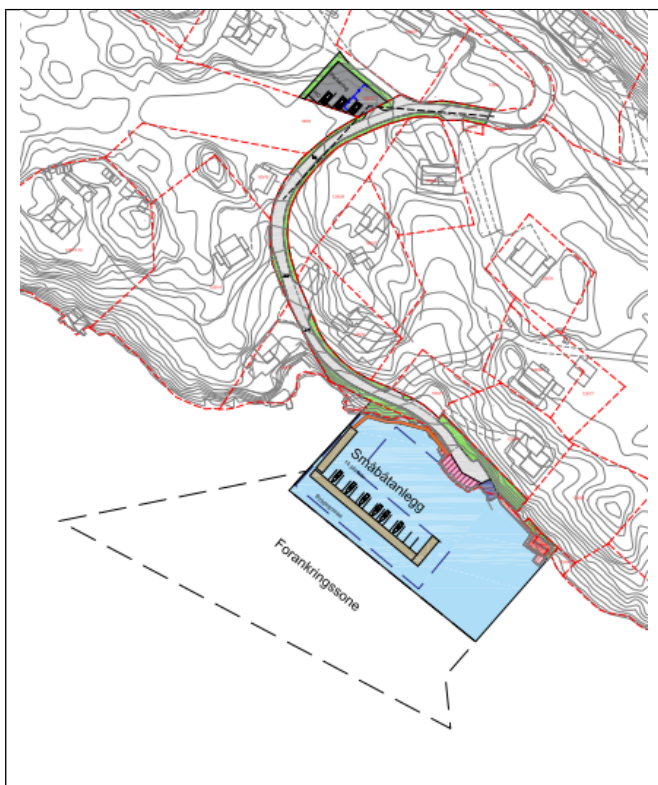
APM og KO skal vurdere dei 5 klagane på vedtak frå Alver kommunestyre (KO), datert 02.05.2024, om detaljregulering for Nappevika småbåtanlegg PlanID 1263-201505.

Planstatus

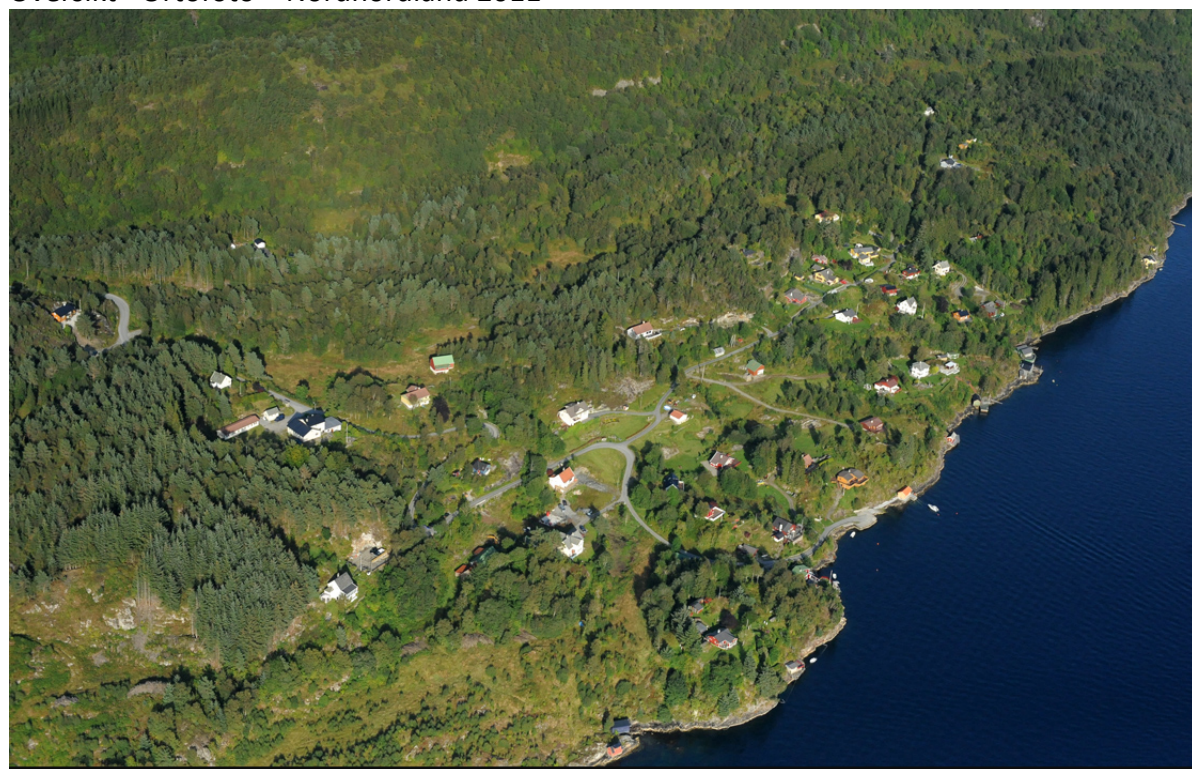
Området er regulert med detaljreguleringsplan, sjå [Detaljregulering for Nappevika småbåtanlegg PlanID 1263-201505](#). Plankart, datert 22.03.2024. Føresegn datert, 15.01.2024. Planskildring (planbeskrivelsen/planrapport), datert 15.01.2024. Plankart og føresegn er juridisk bindande. Planskildringa skildrar tiltaket, som ledd i planprosessen, men er ikkje juridisk bindande.

Kart/foto





Oversikt - Ortofoto – Nordhordland 2011





Klagegrunnar, tilsvar og vurdering av klage

Dei 5 klageno vert i utgangspunktet systematisert og vurdert kvar for seg. Det vert presentasjon av klage, tilsvar frå både plankonsulent, Fiskeridirektoratet samt øvrige avdelingar i kommunen og ei samla vurdering frå kommunen med konklusjon.

Klage nr. 1 frå Jonny Titland

Klage – innhald

Ifølgje klagen gir reguleringsplanen båtlaget bruksrett til kaien, som er eigd av faren til klagar. Klagar skriv at dette må ligge i ein privat avtale mellom båtlaget og grunneigar. Dei meiner at kaien ikkje burde inngå i reguleringsplanen, men at båtlaget bør ha ein eigen avtale med grunneigar om bruk av kaien.

Tilsvar frå plankonsulent

Kaien er en del av reguleringsplanen, som følge av krav frå kommunen, og har vore ein føresetnad for regulering av småbåtanlegget. Reguleringsføresegnene angir bruken av kaien, men erstattar ikkje ein eigen privatrettsleg avtale mellom båtlaget og grunneigar.

Kommunens vurdering

Det kan ikkje regulerast flytebrygger/bølgebrytar og landgang utan at kaien inngår i reguleringsplanen. Det er naudsynt at den eksisterande kaien er en del av reguleringsplanen for å få med heilskapen i området og sikre m.a. forbindelse mellom land og flytebrygger, tilkomst til parkeringsplassar. Ved utarbeiding av reguleringsplanar vert det alltid kravd at det skal vere samanhengande areal som vert regulert, for å sikre heilskap. Det er også ein føresetnad frå kommunedelplanen for Lindås (KDP Lindås) at kaien skal inngå i reguleringsområdet – sjå plankartet til KDP Lindås, område BAB3, og punkt 2.2.3, tabell 1, i

føresegnene. Her er det skildra at ålmenta skal sikrast fri ferdsel langs sjøen. Fleire av naboane har også påpeika gjennom planprosessen at kaien må fortsette å vere tilgjengeleg for ålmenta, då dette er eit samlingspunkt og vert nytta til bading. Det at kaien inngår i reguleringsplanen, sikrar dette.

Det at kaien er regulert, gir ikkje bruksrett eller nokre andre rettar til båtlaget. Båtlaget eig ikkje noko av arealet det skal regulerast på og er difor avhengige av å inngå ein privat avtale med grunneigar av kaien for å kunne etablerare båtanlegget her. Eigar av kaien avgjer kva rettar han eventuelt ønskjer å gi, eller ikkje gi, til båtlaget. Dette må inngå i ein privat avtale mellom grunneigar og båtlaget og er uavhengig av reguleringsplanen. Reguleringsplanen opnar berre opp for at det *kan* etablerast småbåtanlegg i tråd med reguleringsplanen. Utan vedteken reguleringsplan, vil det ikkje kunne etablerast småbåtanlegg.

Konklusjon

Klagen vert ikkje teke til følgje

Klage nr. 2 frå Nappevika Vel v/Trond Tystad

Klage – innhald

Avkøyrslar

Minst 6 eksisterande avkøyrslar er ikkje utgreia eller teke med i kart eller føresegner, samt deira biloppstillingsplassar. Ber alternativt om at regulering av Titlandsvegen ned mot kaien vert tatt ut av planen.

Vatn, avlaup og overvatn

Planen har ikkje drøfta eller utgreia eksisterande vatn, overvatn og avlaup. Mangelfull utgreiing, kartsetting og føresegner, som ikkje tar omsyn til eksisterande avlaupsanlegg og overvatn.

Visuell verknad

Anlegget er under 10 meter frå næraste fritids- og bustadeigedom. Det er ikkje utgreia visuell verknad for naboar/nær bebyggelse, samt forholdet/utsikten mot kaien frå den indre farleia.

Støy

Støy frå anlegget er ikkje utgreia til tross for liten avstand til bustader og fritidsbustader. Det er heller ikkje sett krav til støynivå frå anlegget ved ugunstig vind- og bølgetilhøve inkludert nattestøy. Manglande støyutgreiing og støykrav i føresegnene. Lyd frå bølger og vind si verknad mot anlegget vil oppstå om natten.

Fiske- og naturmangfald i fjorden

Ankringsområdet for anlegget som er lovleg i #1 er ut mot eit av dei to viktigaste gyteområda for både tare- og djupvasstorsk i Radsundet. Det er ikkje tilstrekkeleg at gyteområdet for torsk i Nappevika vert beskytta i gyteperioden når det er tillate forankring av anlegget gjennom #1 i heile gyteområdet med tilhøyrande undervassstøy.

For sildestammen i fjorden, makrellstimer, brisling og småkvalen som har dagleg rute, kjem naleyget ut i denne då all pelagisk fisk følger strøppen rundt Napphaugen og svingar inn mot Nappvika, der anlegget no strekk seg heilt ut til Napphaugen.

Naturmangfald og fiske er ikkje utgreia verken i KPA eller detaljreguleringa, og det er ikkje kunnskapsbaserte føresegner som tek omsyn til dette, berre ein floskel utan innhald.

#1 strekk seg heilt ut til markert sone for fiskeri og forankringa bryt linefisket ned marbakken mot djupvassrenna.

Manglande utgreiing av naturmangfald i sjøen og fiske med mangel på konkrete føresegner. Særleg vert det klaga på den ekstremt vide forankringssona i #1 som står i direkte motstrid til omsynssone fiske i same område.

Manglande brannutgreiing for nærleik til bustader
Brannsmitte av båtbrann til fritidseigedomar og bustad der avstand er under 10 meter for næraste hus.

Manglande utgreiing av trafikkauke
Anlegget fører til auka trafikk, herunder med tilhengar eller lastebil mot kaien. Det er ikkje berekna og utgreia og det er ikkje tatt inn avbøtande tiltak i kart eller føresegner.

Anlegget er påstått å vere for dei lokale, men det er tilrettelagt som anlegg for framande båtar då det er regulert med 6 parkeringsplassar.

Manglande utgreiing av trafikk og trafikktryggleik og mangel på vedtekter om dette.

Motstrid mellom at det skal vere eit lokalt anlegg og at det er eit parkeringsanlegg for langvegsfarande brukarar.

Regulering av kaien som felles veg
Klagar stiller seg undrande til at kaien er regulert som felles veg for 5 ulike partar. Dette står i motstrid til føresegner om ein offentleg tilgjengeleg kai.

Tilsvar frå plankonsulenten

Avkjørsler

«For samtlige eksisterende avkjørsler er eksisterende linjeføring til avkjørslene fra Titlandsvegen o_V vist helt fram til den enkelte eiendomsgrense, men det er ikke regulert avkjørselsformål inn på den enkelte eiendom. Det er heller ikke påkrevet slik vi tolker bl.a. veileder for reguleringsplaner [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no). Det er tegnet inn avkjørselspil inn til gnr/bnr 129/39 for å sikre vedkommende eiendom avkjørsel da det ikke foreligger i dag. For øvrig planlegges ingen tiltak langs o_V som medfører endring i linjeføring eller vegbredde for denne vegen utover adkomst til f_P der vi har tegnet inn avkjørsel og siktlinjer for avkjørselen. Vi har derfor ikke sett noen grunn til å regulere areal, herunder avkjørsler inn på disse eiendommene.»

Vatn, avlaup og overvatn

«Slik vi vurderer det blir ikke eksisterende vann- og avløpsanlegg berørt av planen, bortsett fra at en utløpsledning for avløp ligger innenfor sonen det skal etableres et småbåtanlegg i. Informasjon om eksisterende vann- og avløpsledninger vil hentes inn og hensyntas i forbindelse med detaljprosjektering og bygging/forankring av småbåtanlegget.»

Visuell verknad

«Det er vurdert 4 ulike lokaliserings- og utformingsalternativer for småbåtanlegget, s. 33 og 34 i planbeskrivelsen. Visuell virkning er kommentert på s. 47 i planbeskrivelsen.»

Støy

«Støy er vurdert på s. 24, 42 og 47 i planbeskrivelsen.»

Fiske- og naturmangfald i fjorden

«Natur og naturmangfold er beskrevet på side 7, 8, 24, 25 og 46 i planbeskrivelsen, samt i merknadskommentarene i kap. 4 i planbeskrivelsen.

Formålet Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB), hvor småbåtanlegget skal plasseres ligger innenfor området avsatt til andre typer bygninger og anlegg - småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Flytebryggen må forankres i sjøbunn og dette skjer innenfor føresegningsområdet #1 *Forankring av småbåtanlegg*. Området der føresegningsområdet er plassert er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I reguleringsplanen blir dette videreført, og området blir regulert til *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* (BSV). Jf. kommuneplanen sine føresegnere skal formålet være et «*fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikke tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.*» Enkel forankring av en flytebrygge i sjøbunn vurderes til ikke å være et tiltak som er i konflikt med nevnte tema. Forankringssonen er lagt utenfor område for fiske i kommuneplanens arealdel. Føresegnene sikrer at arbeid i sjø skjer utenfor torsken sin gytetid og forankringen i bunnen vil etter vår vurdering ikke være til hinder for friluftsliv, ferdsel eller fiske. Se ellers s. 7 i planbeskrivelsen.»

Manglande brannutgreiing for nærleik til bustader

Sjå vurdering frå kommunen under punktet «Brannsmitte» i klage nr. 5, frå Linda B. Albrigtsen og Trond-Eirik Larsen.

Manglande utgreiing av trafikkauke

«Biltrafikk er omtalt på s. 36 i planbeskrivelsen. Planlagt parkeringsplass vil i utgangspunktet ikke medføre mer biltrafikk siden anlegget er eid av medlemmer i eksisterende Nappane Båtlag. Slippen ved kaien vil etter etablering av småbåtanlegget i hovedsak bli brukt av de samme aktørene som har båter i dag. Båtene ligger i dag fortøyd andre steder i nærområdet og vil med etableringen av småbåtanlegget bli samlet på ett sted.

Det er regulert parkeringsplass, f_P som følge av krav i kommuneplanens arealdel. Brukerne av parkeringsplassen vil være medlemmer av Nappane Båtlag som har boliger eller fritidsboliger lokalt på Nappane.»

Regulering av kaien som felles veg

«Kaien er etter ønske/krav fra både grunneier og Alver kommune regulert til felles formål. I reguleringsbestemmelsene står kaien oppført som felles for sentrale brukere av kaien, som grunneier gnr/bnr 129/4, SMS1-og 2, SMB og UNB. Det er i planen innarbeidet nødvendige bestemmelser som bl.a. at kaien f_V skal ha funksjon som snuplass.»

Tilsvar frå Fiskeridirektoratet

Fiske- og naturmangfald i fjorden

Fortøyningar:

«I planskildringa står det at eventuelle tiltak i sjø, som forankring av anlegget inkludert bølgebrytarane, vert gjennomført før eller etter gyteperioden for torsken (mellom februar og april). Det er derfor etter vår meining, forsøkt å ta omsyn til gytefeltet i planen.

Forankringane frå småbåthamna må ikkje trekkast ut i rekefeltet som er registrert i vårt kartverktøy *Yggdrasil* [Plan og sjøareal \(fiskeridir.no\)](#) . Det fiskast endå reker i dette rekefeltet, og fortøyningar vil hindre dette fiske.

Vi har registrert eit område for fiske etter sei og sild med aktive reiskap inn mot land der planområdet er. Etter våre data om området, brukast dette område lite til fiske»

Naturmangfald i sjø:

«Nappevika Vel skriv i sin uttale:

«For sildestammen i fjorden, Makrellstimer, Brisling innsig og småhvalen som har daglig rute kommer anlegget ut i denne da all pelagisk fisk følger strømmen rundt Napphaugen og svinger inn mot Nappvika, der anlegget nå strekker seg helt ut til Napphaugen for kun 16 båtplasser.» Vi kjenner ikkje til denne informasjonen, og har derfor ingen merknadar til denne delen av klagen.»

Utgreiing av naturmangfald i sjø:

«I klagen står det at naturmangfald og fiske ikkje er utgreia verken i KPA eller detaljregulering og at det ikkje er kunnskapsbaserte bestemningar som tar omsyn til dette, berre floskel utan innhald.

I planskildringa til planen står det at i vurderinga av naturmangfaldet er det nytta tilgjengeleg materiale i databasar som naturbase.no, artsdatabanken.no og miljøstatus.no. Vidare står det at Radsundet er registrert som lokalt viktig gytefelt for torsk. Det er elles ikkje registrert raudlisteartar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige eller utvalde naturtypar i planområdet. Kunnskapen om området blir vurdert til å vere god nok til å fatte vedtak i saka og er tilfredsstillande for saka sin karakter.

Det er vanskeleg og tidkrevjande å undersøke naturmangfald i sjø. Det blir derfor ofte brukt tilgjengeleg informasjon frå databasar for å vurdere om tiltak kjem i konflikt med naturmangfald i sjø i planar der ein ikkje krev at ein gjer undersøkingar om marint biologisk mangfald. Vi har ikkje data om taeskog eller ålegrasenger i planområdet, og går derfor ikkje imot tiltaket pga. marint biologisk mangfald.»

Konklusjon:

«Fortøyingane må ikkje kome ut i rekefeltet som vi har registrert i vårt kartverktøy. Vi har ikkje vidare merknadar til klagen då vi ikkje ser at tiltaket tilsidesett kommersielt fiske i vesentleg grad.»

Tilsvar frå Veg, samferdsel og VA-forvaltning

Vatn, avlaup og overvatn

«VA avdelinga har ikkje noko meir info om det private leidningsnettet enn det som ligg i kartet. Det står ingenting om kvaliteten på nettet, og plassering i kartet i forhold til faktisk lokasjon er difor usikker. Miljø og tilsyn må uttale seg om anlegget, da dette er fullstendig privat avlaupsanlegg.

Det ligg ei registrert stikkrenne under den kommunale vegen som må takast omsyn til at ikkje blir blokkert ved ein eventuell utbygging av landgang, og at vatnet enda får fri ferdsel gjennom røyr i veg. Vi veit også at ikkje alle stikkrenner i kommunal veg er registrert i kartet, så om det er fleir enn ei stikkrenne her er usikkert utan å ta ei synfaring på staden.»

Tilsvar frå Miljø og tilsyn

Avlaup

«Avløpsanlegget er etablert i 2000 i samband med oppføring av fritidsbustad på eigedom 129/36 Nappane. Avløpsanlegget er etablert av Lindås Rør & Sanitær AS og ferdigmeldt med revidert VA-plankart retta 08.11.2000.

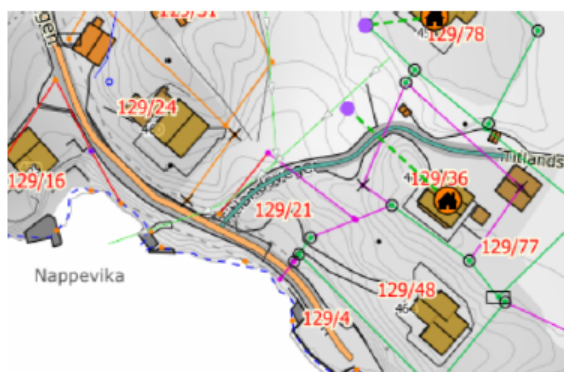
Trasé som er vist i Alver kommune sitt VA-kart samsvarar ikkje med ferdigmelding frå Lindås Rør og Sanitær as.

Avdeling for miljø og tilsyn legg Lindås Rør og Sanitær AS sin situasjonsplan retta dato 08.11.2000 til grunn og vidare sakshandsaming må vere i samsvar med den avløpstraséen som er vist i vedlagt VA-kart.

Avdeling for miljø og tilsyn kan berre påpeike kor traséen ligg, vi kan ikkje ta stilling til om dette kjem i konflikt med planlagde tiltak eller ikkje. Partane som utarbeider reguleringsplan må vurdere og eventuelt løyse eventuelle hindringar for utlegging av landgang/flytebrygge.»

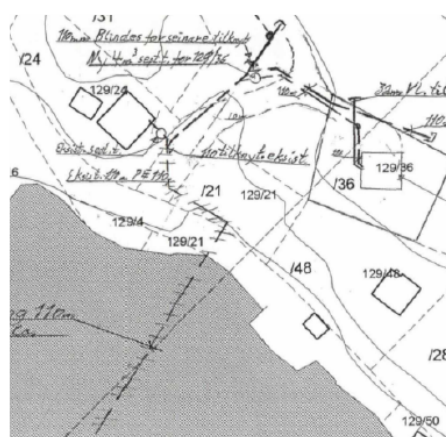
Det opplyst frå avdeling Miljø og Tilsyn at kommunen no oppdaterer sine kart i tråd med ferdigmeldinga frå Lindås Rør & Sanitær, datert 18.05.2000:

VA-kart – ikkje korrekt trasé for avløp



Alver kommune VA-kart

Situasjonsplan ferdigmelding - Korrekt trasé for avløp



Ferdigmelding Lindås Rør & Sanitær AS, datert 18.05.2000 (sjå vedlegg)

Kommunens vurdering

Avkøyrslar

Alle dei eksisterande avkøyrslene som ligg innanfor planområdet er allereie regulert. Dette gjeld gbnr. 129/4, 5, 14, 16, 21, 24, 72 og 75, der avkøyrslene er vist med samanhengande vegføremål heilt fram til plangrensa og samstundes fram til eigedomsgrensene. Dette er synleg både i plankartet og illustrasjonsplanen, og vist på vanleg måte. Sidan denne informasjonen er synleg i plankartet, er det vurdert at det ikkje er naudsynt å legge denne informasjonen inn i føresegnene i tillegg. I tillegg er det lagt inn avkøyrslapil til gbnr. 129/39. I tittelfeltet til plankartet går det fram at pilsymbolet betyr avkøyrslar. Begge desse måtane avkøyrslar er vist på i denne planen, er standardmetodar.

Avlaup

Kommunen legg til grunn uttalen frå Miljø og tilsyn. Avløpsanlegg og småbåtanlegg kan i utgangspunktet sameksistere. Privat avløpsanlegg er privatrettsleg. Endeleg plassering av avløpsleidning løysast i Byggesak.

Det er ikkje stilt krav om utarbeiding av VA-rammeplan i denne reguleringsplanen. Klagepunktet om stikkrenner, vatn- og avlaupsleidningar har vore diskutert hos kommunen, og vi er usikre på kva som er den beste løysinga. Vår vurdering er at det er lite truleg at tiltaket vil kome i konflikt med landgang eller forankringspunkt for flytebrygge. Dette er ikkje detaljprosjektert i dag, men blir gjort i samband med byggesøknaden. Det er særskild lite truleg at vegen vil bli utvida i denne nedre delen av planområdet, då den er målt til å vere over 3,0 m brei her, som er kravet brannvesenet har stilt til minimumsbreidde.

Opplysningane som er gitt i tilsvaret frå Veg, samferdsel og VA-forvaltning, og dei upresise opplysningane som er gitt i klagen, tilseier at det vil kunne vere ein fordel om det vert lagt inn eit tilleggspunkt i føresegnene om at det ved byggesøknad skal dokumenterast at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup, samt eksisterande stikkrenner. Det kan eventuelt også leggjast inn i føresegnene at leidningseigar skal sikrast plass til vedlikehald av eksisterande leidningar og stikkrenner.

Visuell verknad

Det stemmer at det er under 10 meter – kommunen har målt avstanden til å vere 9,95 meter – mellom næraste punkt på anlegget og tomtegrensa til næraste fritidseigedom. Verken i plan- og bygningslova eller i kommunedelplanen for Lindås (KDP Lindås), som er overordna plan for Nappevika, finn ein ikkje avstandskrav mellom tiltak som dette og tomtegrense til nabo. I KDP Lindås er det opna for regulering av småbåtanlegg i Nappevika. Terrenget i Nappevika skrånar ned mot sjøen, og høgdeavstanden mellom lågaste punkt på bygningen på den næraste eigedomen og det høgaste punktet på landgangen som fører ut til flytebrygga, vil vere om lag 9 meter. Alle bygningane som ligg i Nappevika, med unntak i naustet som ligg innanfor planområdet, ligg høgare enn landgangen og flytebrygga.

Småbåtanlegget har avgrensa utstrekning og opnar ikkje for båtar med stor høgde, og naboar vil difor framleis ha utsikt ned mot og over sjøen. Småbåtanlegget vil naturleg nok vere synleg frå land og naboar fordi terrenget skrånar ned mot sjøen og alle bygningar ligg på høgare nivå. Småbåtanlegget er nedskalert og utforma for å tilpassast området sett både frå land og sjø på ein best mogleg måte.

I planskildringa punkt 7.7 og 7.9 er visuell verknad omtalt. Planforvaltning vil også vise til eit utdrag frå saksframlegget til 2. gangshandsaming og vedtak for planen:

«Planforslaget koplar seg på eksisterande infrastruktur i eit område som er ferdig bygd ut. Det som kjem til på land, er ein parkeringsplass som er gitt så avgrensa utstrekning som mogleg og som er plassert i terrenget nedanfor og bak småkoller og bygningar, slik at den ikkje er synleg frå sjøen. Det vil også etablerast eit tilkoplingspunkt for ny flytebrygge ved den eksisterande kaia, samt ny flytebrygge med bølgebrytar. Dette vil naturleg nok vere synleg frå sjøen. I dag er det fleire båtfeste i det same området, og planen vil gi betre og tryggare plassering verna frå store bølger bak bølgebrytaren som har funksjon både som dette og som flytebrygge.

Gjennom planarbeidet er det vurdert at landskapet toler tiltaket godt, då landskapsrommet rundt er opent, skrånande, kupert og med fjell i bakgrunnen. Tiltaket krev få inngrep i landskapet. Alle inngrepa er små, dei er reversible og bygger opp under den eksisterande bruken av området. Skalaen på parkeringsplassen er nedjustert og flytebrygga er tilpassa omgjevnadene på ein god måte. Pga. tidvis store bølger i Radsundet, sjå vedlagt bølgerapport (vedlegg 5), er det naudsynt med bølgedempingar for å sikre småbåtane. Reguleringsplanen vil opne for at alle menneske, uavhengig av funksjonsnivå, vil kunne bruke sjøen i rekreasjonssamanheng.»

Støy

Støy er omtalt i planskildringa. Klagar skriv:

«Støy frå anlegget er ikkje utgreia, til tross for liten avstand til bustader og fritidsbustader. Det er heller ikkje sett krav til støynivå frå anlegget ved ugunstig vind- og bølgetilhøve, inkludert nattestøy. Manglande støyutgreiing og støykrav i føresegnene. Lyd frå bølger og vind si verknad mot anlegget vil oppstå om natten.»

I Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er det i tabell 1 sett grenseverdier for hamnar og terminaler, med spesifisert av definisjonen for hamner under kapittel 8, «Begrepsavklaring». Her står det:

«Havner: Havneterminaler for gods og havneterminaler for passasjerer. Gjelder både offentlige og private.»

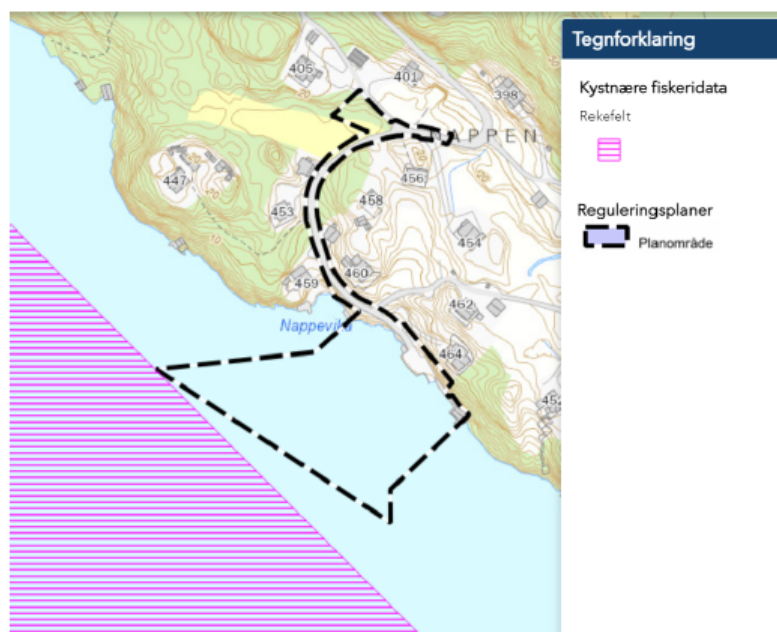
Småbåtanlegget med plass til inntil 14 småbåtar i Nappevika fell ikkje inn under denne definisjonen, og det er ikkje sett grenseverdier for støy for småbåtanlegg i rettleiaren.

Etter både plankonsulent og planforvaltning si vurdering, er båtanlegget lite og for småbåtar. Det er opplyst at fleire av båtane, som i dag ligg forankra på annan måte i Nappevika, vil plasserast i småbåtanlegget. Det vil føre til ei svært avgrensa auke i tal båtar i området. Bølger, som slår mot bølgebrytar, vil naturleg nok ikkje vere lydlaust. Bølger, som slår mot land eller kaien, er heller ikkje utan lyd. Reguleringsplanen kan ikkje hindre eller regulere dette verken på dag- eller nattetid. Vurderinga er at dette er naturleg og ikkje vil overstige støynivå som er uforsvarleg.

Fiske- og naturmangfald i fjorden

Dette er skildra i planskiltringa (sjå tilsvar frå plankonsulenten om kva sider dette er å finne på), og har etter kommunen si vurdering vore godt nok opplyst og undersøkt gjennom tilgjengelege kjelder. Dette punktet har vore til uttale hos Fiskeridirektoratet. Dei støttar plankonsulent og kommunen sine vurderingar. Fiskeridirektoratet ser ikkje at tiltaket tilsidesett kommersielt fiske i vesentleg grad. Fiskeridirektoratet sin merknad er at fortøyingane ikkje må kome ut i rekefeltet som dei har registrert i deira kartverktøy.

Under er det vist kartutsnitt frå [Yggdrasil Plan og sjøareal \(fiskeridir.no\)](#), som er kartverktøyet Fiskeridirektoratet viser til:



Heile planområdet – inkludert forankringsområdet for flytebrygge og bølgedempapar – ligg utanfor rekefeltet. Dette viser at fortøyingane ikkje kjem i kontakt i rekefeltet.

Fiskeridirektoratet sin merknad er dermed stetta.

Manglande brannutgreiing for nærleik til bustader

Klagarane skriv at avstanden til næraste hus berre er 10 meter. Det er uklart for kommunen korleis klagarane har kome fram til denne avstanden. Kommunen sine målingar i kartet viser at den båt-plassen som ligg nærast ein bygning, ligg 39 meter unna den kortaste strekningen mellom nærastliggande punkt på båten og punkt på bygningen. Plankonsulenten har målt seg fram til at kortaste avstand er ca. 40 meter. I «TV 002 - *Temaveiledning fra Norsk brannvernforening Brannsikkerhet i havner og opplag beregnet for småbåter*» er det skildra at 8 meter er tilstrekkeleg avstand for å hindre brannsmitte frå ein til ein annan småbåt.

Kommunen vurderer difor ein avstand på minimum 39 meter til å vere stor nok til å ikkje opne for fare for brannsmitte. I tillegg er det i føresegnene 2.4 og 4.1.6 sikra at det skal etablerast sløkkereiskap for brann i småbåthamna. Det er også gjennom planen sikra at brannkøyretøy kan kome ned til kaien for å slukke brann.

Til orientering er det minimum 25 meter mellom næraste punkt for heile småbåtanlegget – ved landgangen – til næraste punkt på bygning. Dette er også over brannsmitteavstanden som TEK17 opererer med, som også er 8 meter.

Manglande utgreiing av trafikkauke

Plankonsulent og tiltakshavar har opplyst at anlegget vil vere for dei lokale, både fastbuande og hyttefolk. Kommunen kan difor ikkje sjå at anlegget vil føre til auka trafikk. Det er ein slipp på kaien. Denne vil bli brukt på same måte som den blir brukt i dag. Etter kommunen si vurdering er det akseptabelt dersom 14 småbåtar blir sett på sjøen på våren og tatt opp og frakta bort over land i Nappevika på hausten. Fleire av desse 14 båtane blir etter det vi forstår allereie handtert på denne måten. Denne trafikken vil sannsynlegvis fordelast over tid og kommunen kan ikkje sjå at dette er eit problem av ein slik storleik og type at det skulle føre til endringar i plankart eller føresegner.

Tal parkeringsplassar kjem frå krav som KDP Lindås stillar til alle småbåtanlegg og naust. Det gis ikkje unntak for at båtplassar og naust er for lokale. Ifølgje KDP Lindås tabell 3, parkeringsnorm, er det krav om minimum 0,3 og maksimum 1 parkeringsplass pr. båtplass i småbåtanlegg. Det er også krav om både minimum og maksimum 1 parkeringsplass pr naust med eige gbnr. I denne planen er *minimumskrava* til parkeringsplassar stetta: $1 \text{ parkeringsplass for naustet innanfor UNB} + 0,3 \text{ parkeringsplassar} \times 14 \text{ båtplassar} = 5,2 \text{ parkeringsplassar}$. Sidan det er ikkje kan avrundast nedover, skal det difor vere 6 parkeringsplassar for naustet og småbåtanlegget i Nappevika.

I tillegg vil vi peike på viktigheita for parkeringsplassar til småbåtanlegg, då det på fine dagar ofte står mange bilar parkert langs vegen ned mot kaien i mangel av ein parkeringsplass her. Reguleringsplanen ryddar opp i dette og opnar for at brannkøyretøy skal ha plass til å kome ned til kaien til ein kvar tid noko som vil vere ein fordel både for småbåtanlegget og bygningar som ligg i dette området i tilfellet brann.

Reguleringsplanar opnar generelt ikkje for å ta inn i seg vedtekter knytt til trafikk. Dette må gjerast i privat regi.

Regulering av kaien som felles veg

Køyrbart areal kan enten regulerast som privat eller offentlig. I dette tilfellet er kaien i privat eige, og grunneigar har opplyst at dei ønskjer at kaien skal regulerast som privat areal. I reguleringssamanheng har ein alternativa o_V eller f_V. o=offentleg, f=felles, og felles betyr samstundes det motsette av offentlig, dvs. privat. Kaien er med andre ord regulert til privat arealføremål.

Det er avklart i matrikkelen at kaien er eigd av gbnr 129/4. Opplistinga av kven kaien er felles for viser kven som har bruksrett i kaien.

Det står i føresegnene at kaien er felles for gbnr 129/4, SMS-1 og 2, SMB og UNB. Arealføremåla SMS-1, SMS2 ligg alle på gbnr 129/4 og er dermed også eigd av gbnr 129/4. SMB er arealet der flytebrygga skal leggst, og som ligg i sjø, og dette arealet er utan eigar. UNB er naustet som ligg på gbnr 129/57. SMB er avhengig av tilkomst over kaien for å kome i land og inngår difor i opplistinga. UNB er avhengig av tilkomst over f_V og inngår difor i opplistinga over kven denne er felles for.

Båtlaget er avhengig av å inngå ein privatrettsleg avtale med eigar av gbnr 129/4. Det er eigar av 129/4 som avgjer kva rettar han vil gi til båtlaget. Reguleringsplanen kan ikkje avgjere dette. Eigar av naustet, UNB, verken har eller får eigarskap i kaien, f_V, gjennom at reguleringsplanen opnar for at denne er felles for arealføremåla som ligg rundt. Gbnr 129/4 er den einaste eigaren av kaia, og ønskjer at denne skal vere regulert som privat areal, altså felles i staden for offentlig i reguleringsplanen.

Kommunen har diskutert at alle som er lista opp med bruksrett til kaien kan bli ståande, men har konkludert med at sidan det i føresegnene elles er sikra at ålmenta skal ha tilgang til kaien, så er dette tilstrekkeleg for at naustet UNB har tilkomst over kaien. UNB kan difor takast ut av opplistinga over kven som har bruksrett i kaien. Dei andre som er lista opp, må etter kommunen si vurdering bli ståande.

Oppsummert vurdering kommunen

Avkøyrsløse

Alle dei eksisterande avkøyrsløse er allereie regulert i plankartet. Dette gjeld gbnr. 129/4, 5, 14, 16, 21, 24, 72 og 75, der avkøyrsløse er vist med samanhengande vegføremål heilt fram til plangrensa og samstundes fram til eigedomsgrensene. Til gbnr 129/39 er det lagt inn avkøyrsløse i plankartet då denne eigedomen nyttar tilkomst over gras til parkering på gbnr 129/42. Klagepunktet er ikkje relevant då dette allereie er innarbeidd i reguleringsplanen.

Avlaup

Kommunen legg til grunn uttalen frå Miljø og tilsyn. Avløpsanlegg og småbåtanlegg kan i utgangspunktet sameksistere. Privat avløpsanlegg er privatrettsleg. Endeleg plassering av avløpsleidning løysast i Byggesak.

Kommunen vurderer at det er lite truleg at tiltaket vil kome i konflikt med eksisterande stikkrenner og private vass- og avlaupsleidningar. Dersom det var krav om VA-rammeplan i denne reguleringsplanen, ville nøyaktig plassering av desse tinga inngått her. Ved prosjektering av tiltaket skal dette takast omsyn til. Det vil kunne vere ein fordel om det vert

lagt inn i føresegnene at det ved byggesøknad skal dokumenterast at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup, samt eksisterande stikkrenner. Det kan eventuelt også leggst inn i føresegnene at leidningseigar skal sikrast plass til vedlikehald av eksisterande leidningar og stikkrenner.

Visuell verknad

Det er opna for småbåtanlegg gjennom overordna plan, og småbåtanlegget vil naturleg nok vere synleg for naboar sidan terrenget i Nappevika skrånar ned mot sjøen og alle bygningar ligg høgare enn småbåtanlegget. Reguleringsplanen har teke omsyn til visuelle verknader både for naboar og for den indre farleia ved utforming av småbåtanlegget som er nedskalert og godt tilpassa.

Støy

I rettleiaren T-1442 er det ikkje sett grenseverdiar for støy frå småbåtanlegg. Bølger som slår mot småbåtane som ligg fortøydd i området i dag, og som kjem til å slå mot bølgebrytaren, vil ikkje vere lydlaust. Bølger som slår mot land og kaien lagar naturleg nok også lyd. Kommunen vurderer dette til å ligge godt innanfor akseptable støyverdiar. Lyd ved sjøen er naturleg moment og småbåtanlegget vil etter planforvaltning si vurdering ikkje føre til ein betydeleg auke då fleire av båtane allereie ligg fortøydd i Nappevika.

Fiske- og naturmangfald i fjorden

Kommunen støttar seg til Fiskeridirektoratet sin uttale. Uttalen seier at dei ikkje har merknader til klagen utover at fortøyingane ikkje må kome ut i rekefeltet. Kommunen har undersøkt heile planområdet, inkludert fortøyingområdet - som ligg utanfor rekefeltet.

Manglande brannutgreiing for nærleik til bustader

Kortaste avstand mellom båt som ligg fortøydd i småbåtanlegget til bygning er ikkje 10, men 39 meter. Denne avstanden er vurdert til å vere stor nok til ikkje å opne for brannsmitte. I tillegg er det sikra i føresegnene 2.4 og 4.1.6 at det skal etablerast sløkkereiskap for brann i småbåthamna.

Manglande utgreiing av trafikkauke

Etter kommunen si vurdering er temaet trafikk tilstrekkeleg utgreidd gjennom planen. Kommunen vurderer det som at planen ikkje vil utløyse ein reell trafikkauke som vil måtte føre til endringar i planen. I KDP Lindås er det krav om minimum 0,3 parkeringsplassar pr båt plass i småbåtanlegg og minimum 1 parkeringsplass pr naust med eige gbnr. Det er ikkje unntak for fastbuande. Reguleringsplanen stettar minimumskravet til tal parkeringsplassar. Reguleringsplanar opnar ikkje for å ta inn i seg private vedtekter, dette må gjerast utanom planen.

Regulering av kaien som felles veg

Kommunen har diskutert om alle, som er lista opp med bruksrett til kaien, kan bli ståande. Kommunen har konkludert med at sidan det i føresegnene elles er sikra at ålmenta skal ha tilgang til kaien, så er dette tilstrekkeleg for at naustet UNB har tilkomst over kaien. UNB kan difor takast ut av opplistinga over kven som har bruksrett i kaien. Dei andre som er lista opp, må etter planforvaltning si vurdering bli ståande.

Kommunen har også vurdert at kaien må stå som felles då dette betyr i privat eige. Dette er i motsetning til offentlig då grunneigar ønskjer at kaien skal vere privat, dvs. vere regulert som felles.

Konklusjon

Klagen vert ikkje teke til følge

Klage nr. 3 frå Trond Tystad

Klage – innhald

Tilkomst og biloppstillingsplass

Tilkomst og biloppstillingsplass frå Titlandsvegen er ikkje tatt med i reguleringsplanen eller i utgreiinga til tross for at denne er frå 1926 og nemnt i tre seinare tinglysingar. Opphavleg var tilkomsten 5 meter nærare kaien med biloppstillingsplass der. I 1940 vart denne flytta til noverande bru. Det ble då utvida veg mot klagar sin eigedomen før brua slik at ein kunne stille opp langs vegen. Då Nappane blei vegutløyst i 1958, blei oppstillingsplassen langs vegen over brua benytta.

Vedlagt klagen flyfoto -
Flyfoto er opplyst å vere frå 1961, som viser parkeringsutviding av vegen ved klagar sin eigedom.



Vedlagt klagen flyfoto -
Nyare flyfoto som viser biloppstillingsplass langs vegen.



Tilsvar frå plankonsulent

«Vi antar at det i klagen menes adkomst via bnr. 5 og 72 fra adkomstvegen o_V.
Ifølge våre opplysninger har vi ikke registrert en lovlig oppført avkjørsel eller oppstillingsplass ved bnr. 5 langs Titlandsvegen.»

Kommunens vurdering

Kart og oppmålingsavdelinga har lett fram tinglyste rettar i dette området, men har ikkje funnet at det eksisterar tinglyste rettar som omhandlar parkering. Dersom dette eksisterer, er dette dokumentasjon som klagar må fremskaffa.

Ut frå bileta, som er lagt ved klagen, forstår kommunen plasseringa som annleis enn det plankonsulentten skriv i sitt tilsvar.

Kommunen forstår det slik at plasseringa for parkering ligg her:
Utsnitt av kart og ortofoto. Raud markering viser parkeringsplass langs veg.



Vegen er målt på kart til å vere om lag 4,5 meter på det breiaste her. Ved eit søk på nettet etter breidde på bilar som vert produsert i dag, varierer dei minste til dei største modellane typisk mellom 1,66 m og 2,19 m. Brannvesenet krev minimum 3,0 meter fri køyrebredde i Nappevika heile døgnet. Med ein maksimal breidde på 4,5 meter på vegen akkurat her, så betyr dette at det ikkje er plass til at nokon bilar kan parkere langs vegen her utan at den vert utvida. Dersom vegen skal utvidast, vil den gå inn på gbnr 129/14, som ikkje er eigd av klagar og som heller ikkje inngår i planområdet. Eigar av 129/14 sendte ved varsel, om utviding av planområdet i 2023, inn merknad datert 18.04.2023. Eigaren var tydeleg på at det ikkje var aktuelt for vedkommande at planområdet vart utvida. Klagar har, gjennom sine merknader og bistand til andre naboar gjennom fleire klager i 2023, vore tydeleg på at det ikkje er aktuelt å utvide planområdet.

Parkering langs vegen her vil kome i konflikt med siktlinja til eksisterande avkøyrsløp frå gbnr 129/14 og vil legge opp til ei trafikkfarleg avkøyrsløp.

Oppsummert vurdering kommunen

Kommunen kan ikkje finne tinglyste rettar på at klagar har parkeringsrett langs den kommunale vegen og klagar har ikkje dokumentert at han har tinglyste parkeringsrettar her. Det er ikkje plass til at brannkøyretøy kan passere parkert bil på den kommunale vegen inntil gbnr 129/14. Dette vil føre til at brannkøyretøy ikkje vil kunne kome til bustadhus og fritidsbustader, i tillegg til kaien, som ligg nedanfor dette punktet dersom det brenn her. Kommunen si konklusjon er at det ikkje kan leggest opp til parkering langs vegen på denne plassen.

Kommunen føreslår at klagar søker om å legalisere allereie opparbeidd parkeringsplass på gbnr 129/5, som er i klagars eige gjennom eit aksjeselskap, og som klagar bruker i dag. Her kan det tinglysast parkeringsrett for gbnr 129/10 og 13.

Konklusjon

Klagen vert ikkje teke til følge.

Klage nr. 4 frå Koreva AS v/Trond Tystad

Klage – innhald

Tilkomst og biloppstillingsplass

Tilkomst og oppstillingsplass frå Titlandsvegen er ikkje tatt med i reguleringsplanen eller utgreinga, til tross for at denne er tilkomst til garden si beste mark 150 år tilbake i tid.

Tilkomsten er ikkje utgreia eller regulert inn.

Brukstilhøve kai

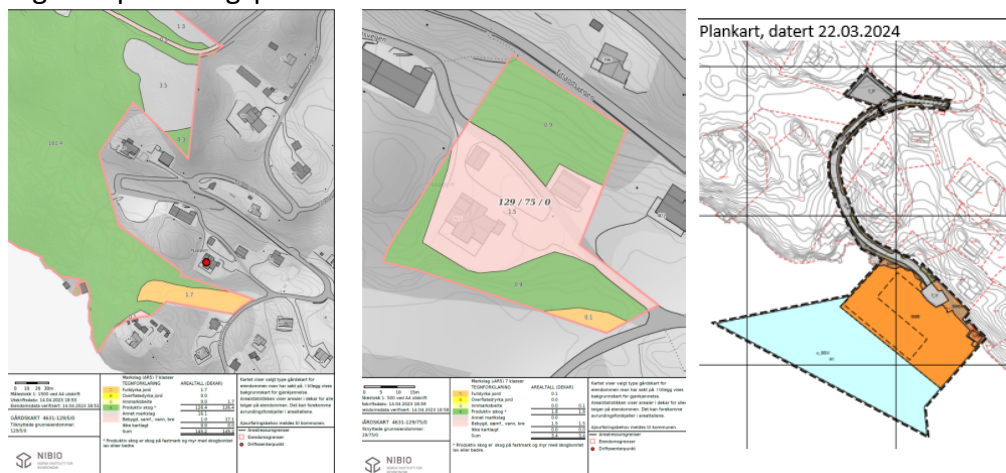
Brukstilhøva av dampskipskaien, som no blir f_V1, er ikkje utgreia. Gbnr 129/5 har rettar i kaien, der gbnr 129/4 er hovudperson som grunneigar av kaien. Klagar stiller seg undrande til at kaien vert regulert som fellesområde for uvedkommande nausteigedom og nytt båtlag. Klagar aksepterer 129/4 som eigar av kaigrunden og hovudperson. Dersom ytterlegare rettar skal delast ut, gjer dei merksam på at grunnboka ikkje er utgreia og at det medfører feil om ein skal begynne å regulere kaien som felleseige på uvedkommande for kailaget som oppførte den.

Landbruk og fulldyrka jord

Trond Tystad driv med produsentnummer og arbeider med å få garden rehabilitert og i drift. Han peiker på at det er to drivarar på Søre Titland og at deler av den beste jorda går til parkering for båtanlegget. Den beste matjorda på Nappane er ein knapp ressurs og parkering burde lokalisrast på skrin fastmark som det er mye av.

Vedlagt klagen – kartutsnitt NIBIO (landbrukskart)

Regulert parkeringsplass er delvis i strid med landbrukskartet



Landbruk og fulldyrka jord er ikkje utgreia og er regulert bort til fordel for parkering for eit båtanlegg.

Tilsvar frå plankonsulent

Tilkomst og biloppstillingsplass

«Vi antar at det i klagen menes adkomst til bnr. 5 fra adkomstvegen. Ifølge våre opplysninger har vi ikke registrert en lovlig oppført avkjørsel eller oppstillingsplass for bnr. 5 langs Titlandsvegen.»

Brukstilhøve kai

«Bruksforhold knyttet til f_V mener vi er tilstrekkelig utredet. Ut ifra studier av grunnbøkene til bnr 4 og bnr 5 kan vi ikke finne at bnr 5 har særskilte rettigheter til denne den gamle dampskipskaaien regulert til f_V i reguleringsplanen.»

Landbruk og fulldyrka jord

«Det er riktig at landbruk ikke er særskilt utredet. Det arealet som er med i reguleringsplanen er da heller ikke avsatt til landbruksformål i overordnede planer. Planområdet er i arealdelen til kommuneplanen satt av til *«andre typer bygningar og anlegg - småbåtanlegg i sjø og vassdrag og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner»*.»

Vurdering kommunen

Tilkomst og biloppstillingsplass

Klagar var i sine merknader, datert 21.04.2023, til varsel om mogleg utviding av planområdet i 2023 tydeleg på at han var imot reguleringsplanen og at det ikkje var aktuelt at klagars eigedom skulle inngå i reguleringsplanen eller at det skulle planleggast på dyrka mark, og særleg parkering på dyrka mark. Klagar viste denne gangen til at gbnr 129/5 ifølge kart er fulldyrka mark på denne plassen. Klagar skreiv i 2023 også at *«Avkjørsel til vårt nedre markområde kan ikke sløyfes med et pennestrøk etter å ha vært der i over hundre år.»*

Kommunen har ikkje sett at det var spor etter dyrka mark eller avkøyrsløse frå den kommunale vegen til gbnr 129/5, men vi ser ut frå foto at det ein gang mellom 2019 og 2022 har vore opparbeidd avkøyrsløse og parkeringsplass her. Kommunen har ikkje klart å finne at det har vore søkt om eller gitt løyve til opparbeiding av avkøyrsløse eller parkeringsplass her.

Sjå foto under frå kommunen sine vegbilde av korleis arealet har endra seg ved fotografering av vegane i 2019 og i 2022:



Sidan kommunen ikkje har funne teikn til at avkøyrsla og parkeringsplassen har vore omsøkt, og sidan klagar i 2023 ga tydeleg uttrykk for at det ikkje var aktuelt med planlegging på hans eigedom eller etablering av parkeringsplass på fulldyrka mark og viktigheita av denne marka, og som han også no skildrar som fulldyrka mark, har ikkje planforvaltning lagt opp til regulering på denne eigedomen.

Kommunen har heller ikkje lagt opp til legalisering av ei avkøyrsløse og parkeringsplass som ser ut til å vere etablert utan løyve. I tillegg er det i nyare tid etablert ei grusa avkøyrsløse og veg inn til gnbr 129/5 via 129/11, så denne landbrukseigedomen har vegtilkomst. Klagar skreiv m.a. i 2023: «*Avkjørsel til vårt nedre markområde kan ikke sløyfes med et pennestrøk etter å ha vært der i over hundre år.*» Planforvaltning vurderte denne gang at vi ikkje ville opne for legalisering av dette gjennom reguleringsplanen. Dette punktet har såleis vore avklara tidlegare.

Brukstilhøve kai

Det har parallelt med planprosessen formelt blitt avklart at grunneigar av kaien er gnbr 129/4. Kommunen kan ikkje sjå, og har heller ikkje fått tilsendt informasjon frå klagar om at han har bruksrettar i kaien.

Landbruk og fulldyrka jord

Arealet som parkeringsplassen til båtlaget er lagt på, er i overordna plan vurdert og sett av til *andre typer bygningar og anlegg - småbåtanlegg i sjø og vassdrag og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*. Ifølge karta frå NIBIO, har arealet landbruksmessig status som fulldyrka skog. I realiteten er det ikkje skog eller anna form for teikn til landbruksdrift på lang tid her.

Oppsummert vurdering kommunen

Tilkomst og biloppstillingsplass

Klagar har tidlegare vore tydeleg på at det ikkje skal planleggast noko på hans eigedom. Planområdet er lagt utanom gbnr 129/5. Planforvaltning meiner i tillegg at det ikkje er riktig å legalisere avkøyrsløse og parkeringsplass på gbnr 129/5 som vi ikkje kan sjå at er omsøkt. Legalisering av avkøyrsløse og parkeringsplass på gbnr 129/5 skjer via søknad, ikkje via plan.

Brukstilhøve kai

Kaien er eigd av gbnr 129/4. Kommunen har ikkje funnet eller mottatt informasjon som viser at gbnr 129/5 har bruksrett til kaien.

Landbruk og fulldyrka jord

Arealet er vurdert og sett av til arealføremålet *andre typer bygningar og anlegg - småbåtanlegg i sjø og vassdrag og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone* i overordna plan.

Konklusjon

Klagen vert ikkje teke til følge.

Klage nr. 5 frå Linda Benedicte Albrigtsen og Trond-Eirik Larsen

Klage – innhald

Avkøyrsløse

Ingen av klagarane sine avkøyrsløse til gbnr 129/21 eller 36 er regulert inn som avkøyrsløse i plankartet. Meiner at dette er så alvorleg at dei varslar mogleg søksmål etter at klagemoglegheit blir brukt opp om ikkje dei klage vert tatt til følge.

Vatn, avlaup og overvatn

Planen har ikkje drøfta eksisterande vatn, overvatn og avlaup. Det er overvasslaup som kryssar planområdet, samt at hovudanlegg avlaup for 5 fritidseigedomar og ein bustad ikkje er utgreia. Anlegget vart vedteke som delegert sak i Lindås kommune, sak 166/00 med krav om at anlegget skal kunne inspiserast. Anlegget kryssar godkjente felles avlaup på fleire plassar og nivå utan at det er utgreia, både landverts og sjøverts. Krev at forholdet vert utgreia og teke omsyn til i planen.

Visuell verknad

Visuell verknad frå den indre farleia og frå fritids- og bustadeigedomar. For den indre farleia dekkast ein av dei gamle kaiene heilt til.

Brannsmitte

Brannsmitte båtbrann til fritidseigedomar og bustad der avstand er under 10 meter frå næraste hus.

Støy

Støy er ikkje utgreia frå anlegget som kommer 15 meter frå næraste bustadhus og under 10 meter frå næraste fritidsbustad. Det er under 10 meter til uteområdet på næraste faste

bustad. Det er ikkje fastsett maksimalt støynivå på anlegget for verst tenkelege vind- og bølgesituasjon.

Manglande utgreiing av trafikkauke

Påpeiker at vegen ned til kaien ikkje er eigna til auka trafikk som følge av at 14 båtar skal opp og ned i sesong til utliggare og klagar på manglande trafikkutgreiing.

Regulering av kaien som felles veg

Stillar seg undrande til at kaien er regulert til felles veg for 5 ulike parter. Klager på dette og at det står i motstrid til bestemmelser om offentleg tilgjengeleg kai.

Tilsvar frå plankonsulenten

Avkjørsler

«For samtlige eksisterende avkjørsler er eksisterende linjeføring til avkjørslene fra Titlandsvegen o_V vist helt fram til den enkelte eiendomsgrense, men det er ikke regulert avkjørselsformål inn på den enkelte eiendom. Det er heller ikke påkrevet slik vi tolker bl.a. veileder for reguleringsplaner Reguleringsplanveileder (regjeringen.no). Det er tegnet inn avkjørselspil inn til gnr/bnr 129/39 for å sikre vedkommende eiendom avkjørsel da det ikke foreligger i dag. For øvrig planlegges ingen tiltak langs o_V som medfører endring i linjeføring eller vegbredde for denne vegen utover adkomst til f_P der vi har tegnet inn avkjørsel og siktlinjer for avkjørselen. Vi har derfor ikke sett noen grunn til å regulere areal, herunder avkjørsler inn på disse eiendommene.»

Vatn, avlaup og overvatn

«Slik vi vurderer det blir ikke eksisterende vann- og avløpsanlegg berørt av planen, bortsett fra at en utløpsledning for avløp ligger innenfor sonen det skal etableres et småbåtanlegg i. Informasjon om eksisterende vann- og avløpsledninger vil hentes inn og hensyntas i forbindelse med detaljprosjektering og bygging/forankring av småbåtanlegget.»

Visuell verknad

«Det er vurdert 4 ulike lokaliserings- og utformingsalternativer for småbåtanlegget, s. 33 og 34 i planbeskrivelsen. Visuell virkning er kommentert på s. 47 i planbeskrivelsen.»

Brannsmitte

«Brann er omtalt i ROS-analysen på s. 43 i planbeskrivelsen og 44. Det er satt krav i føresegnene pkt. 4.1.6 at *«Innanfor f_V skal det etablerast naudsynt sløkkereiskap for brann for småbåthamna. Plasseringa skal ikkje vere til hinder for at køyretøy kan snu på kaia.»* Brannsmitte av båtbrann til fritidseiendommer og boliger anses ikke å være en utbredt og veldig sannsynlig problemstilling. Avstand fra båsene i småbåtanlegget til nærmeste hytte/hus er ca. 40 meter.»

Støy

«Støy er vurdert på s. 24, 42 og 47 i planbeskrivelsen.»

Manglande utgreiing av trafikkauke

«Biltrafikk er omtalt på s. 36 i planbeskrivelsen.»

Regulering av kaien som felles veg

«Kaien er etter ønske/krav fra både grunneier og Alver kommune regulert til felles formål. I reguleringsbestemmelsene står kaien oppført som felles for sentrale brukere av kaien, som grunneier gnr/bnr 129/4, SMS1-og 2, SMB og UNB. Det er i planen innarbeidet nødvendige bestemmelser som bl.a. at kaien f_V skal ha funksjon som snuplass.»

Tilsvar frå Veg, samferdsel og VA-forvaltning

Vatn, avlaup og overvatn

«VA avdelinga har ikkje noko meir info om det private leidningsnettet enn det som ligg i kartet. Det står ingenting om kvaliteten på nettet, og plassering i kartet i forhold til faktisk lokasjon er difor usikker. Miljø og tilsyn må uttale seg om anlegget, da dette er fullstendig privat avlaupsanlegg.

Det ligg ei registrert stikkrenne under den kommunale vegen som må takast omsyn til at ikkje blir blokkert ved ein eventuell utbygging av landgang, og at vatnet enda får fri ferdsl gjennom røyr i veg. Vi veit også at ikkje alle stikkrenner i kommunal veg er registrert i kartet, så om det er fleir enn ei stikkrenne her er usikkert utan å ta ei synfaring på staden.»

Tilsvar frå Miljø og tilsyn

Avlaup

«Avløpsanlegget er etablert i 2000 i samband med oppføring av fritidsbustad på eigedom 129/36 Nappane. Avløpsanlegget er etablert av Lindås Rør & Sanitær AS og ferdigmeldt med revidert VA-plankart retta 08.11.2000.

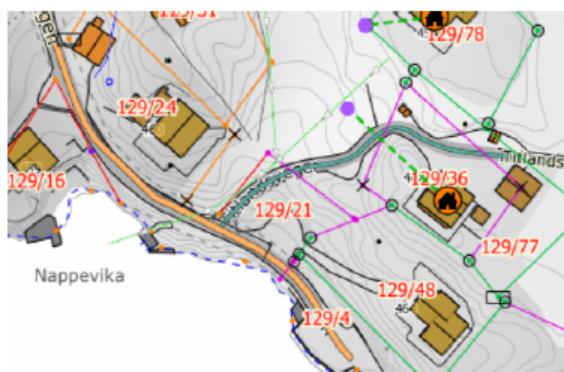
Trasé som er vist i Alver kommune sitt VA-kart samsvarar ikkje med ferdigmelding frå Lindås Rør og Sanitær as.

Avdeling for miljø og tilsyn legg Lindås Rør og Sanitær AS sin situasjonsplan retta dato 08.11.2000 til grunn og vidare sakshandsaming må vere i samsvar med den avløpstraséen som er vist i vedlagt VA-kart.

Avdeling for miljø og tilsyn kan berre påpeike kor traséen ligg, vi kan ikkje ta stilling til om dette kjem i konflikt med planlagde tiltak eller ikkje. Partane som utarbeider reguleringsplan må vurdere og eventuelt løyse eventuelle hindringar for utlegging av landgang/flytebrygge.»

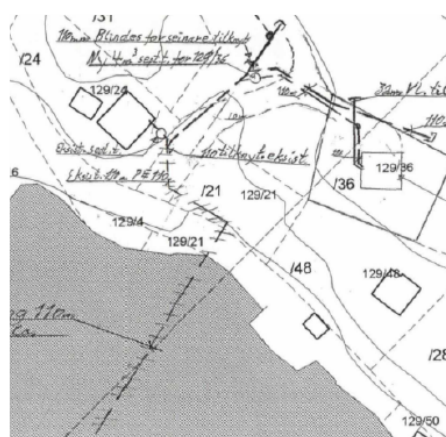
Det opplyst frå avdeling Miljø og Tilsyn at kommunen no oppdaterer sine kart i tråd med ferdigmeldinga frå Lindås Rør & Sanitær, datert 18.05.2000:

VA-kart – ikkje korrekt trasé for avløp



Alver kommune VA-kart

Situasjonsplan ferdigmelding - Korrekt trasé for avløp



Ferdigmelding Lindås Rør & Sanitær AS, datert 18.05.2000 (sjå vedlegg)

Vurdering kommunen

Avkøyrslar

Det er allereie regulert inn avkøyrslar både til gbnr 129/21 og 36 i det vedtekne plankartet. Dette er vist gjennom ein av to standardmetodar å regulere dette på: samanhengande vegareal heilt fram til plangrensa. Klagarane var ved varsel om mogleg utviding av plangrensa i 2023 tydelege på at det ikkje var aktuelt at eit større areal av deira eigedom vart regulert. Då det ikkje var behov for å utvide plangrensa, er det heller ikkje regulert ein større del av desse eksisterande avkøyrslene. Dersom kommunen hadde sett dette som aktuelt, ville det likevel ha vore regulert på akkurat same måte: som samanhengande vegareal frå den kommunale vegen heilt fram til plan- og eigedomsgrensa, som er den vanlege måten å vise regulert avkøyrslar på.

Avlaup

Kommunen legg til grunn uttalen frå Miljø og tilsyn. Avløpsanlegg og småbåtanlegg kan i utgangspunktet sameksistere. Privat avløpsanlegg er privatrettsleg. Endeleg plassering av avløpsleidning løysast i Byggesak.

Kommunen viser til at det ikkje er stilt krav om utarbeiding av VA-rammeplan i denne reguleringsplanen. Klagepunktet om stikkrenner, vatn- og avlaupsleidningar har vore diskutert hos kommunen og vi er usikre på kva som er den beste løysinga. Vurderingane våre er at det er lite truleg at tiltaket vil kome i konflikt med landgang eller forankringspunkt for flytebrygge. Dette er ikkje detaljprosjektert i dag, men blir gjort i samband med byggesøknaden. Det er særleg lite truleg at vegen vil bli utvida i denne nedre delen av planområdet, då den er målt til å vere over 3,0 m brei her, som er kravet brannvesenet har stilt til minimumsbreidde. Opplysningane som er gitt i tilsvaret frå Veg, samferdsel og VA-forvaltning, og dei upresise opplysningane som er gitt i klagen, tilseier at det vil kunne vere ein fordel om det vert lagt inn eit tilleggspunkt i føresegnene om at det ved byggesøknad skal dokumenterast at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup, samt eksisterande stikkrenner. Det kan eventuelt også leggjast inn i føresegnene at leidningseigar skal sikrast plass til vedlikehald av eksisterande leidningar og stikkrenner.

Visuell verknad

I KDP Lindås er det opna for regulering av småbåtanlegg i Nappevika. Terrenget i Nappevika skrånar ned mot sjøen, og høgdeavstanden mellom lågaste punkt på bygningen på den næraste eigedomen og det høgaste punktet på landgangen som fører ut til flytebrygga, vil vere om lag 9 meter. Alle bygningane som ligg i Nappevika, med unntak i naustet som ligg innanfor planområdet, ligg høgare enn landgangen og flytebrygga. Småbåtanlegget har avgrensa utstrekning og opnar ikkje for båtar med stor høgde og naboar vil difor framleis ha utsikt ned mot og over sjøen. Småbåtanlegget vil naturleg nok vere synleg frå land og naboar fordi terrenget skrånar ned mot sjøen og alle bygningar ligg på høgare nivå. Småbåtanlegget er nedskalert og utforma for å tilpassast området sett både frå land og sjø på ein best mogleg måte.

I planskildringa punkt 7.7 og 7.9 er visuell verknad omtalt. Planforvaltning vil også vise til eit utdrag frå saksframlegget til 2. gangshandsaming og vedtak for planen:

«Planforslaget koplar seg på eksisterande infrastruktur i eit område som er ferdig bygd ut. Det som kjem til på land, er ein parkeringsplass som er gitt så avgrensa utstrekning som mogleg og som er plassert i terrenget nedanfor og bak småkoller og bygningar, slik at den ikkje er synleg frå sjøen. Det vil også etablerast eit tilkoplingspunkt for ny flytebrygge ved den eksisterande kaien, samt ny flytebrygge med bølgebrytar. Dette vil naturleg nok vere synleg frå sjøen. I dag er det fleire båtfeste i det same området, og planen vil gi betre og tryggare plassering verna frå store bølger bak bølgebrytaren som har funksjon både som dette og som flytebrygge.

Gjennom planarbeidet er det vurdert at landskapet toler tiltaket godt, då landskapsrommet rundt er opent, skrånande, kupert og med fjell i bakgrunnen. Tiltaket krev få inngrep i landskapet. Alle inngrepa er små, dei er reversible og bygger opp under den eksisterande bruken av området. Skalaen på parkeringsplassen er nedjustert og flytebrygga er tilpassa omgjevnadene på ein god måte. Pga. tidvis store bølger i Radsundet, sjå vedlagt bølgerapport (vedlegg 5), er det naudsynt med bølgedempingar for å sikre småbåtane. Reguleringsplanen vil opne for at alle menneske, uavhengig av funksjonsnivå, vil kunne bruke sjøen i rekreasjonssamanheng.»

Brannsmitte

Klagarane skriv at avstanden til næraste hus berre er 10 meter. Det er uklart for planforvaltning korleis klagarane har kome fram til denne avstanden. Planforvaltning sine målingar i kartet viser at den båt-plassen som ligg nærast ein bygning, ligg 39 meter unna den kortaste strekningen mellom nærastliggande punkt på båten og punkt på bygningen. Plankonsulenten har målt seg fram til at kortaste avstand er ca. 40 meter. I «TV 002 - Temaveiledning fra Norsk brannvernforening Brannsikkerhet i havner og opplag beregnet for småbåter» er det skildra at 8 meter er tilstrekkeleg avstand for å hindre brannsmitte frå ein til ein annan småbåt.

Kommunen vurderer difor ein avstand på minimum 39 meter til å vere stor nok til å ikkje opne for fare for brannsmitte. I tillegg er det i føresegnene 2.4 og 4.1.6 sikra at det skal

etablerast sløkkereiskap for brann i småbåthamna. Det er også gjennom planen sikra at brannkøyretøy kan kome ned til kaien for å slukke brann.

Til orientering er det minimum 25 meter mellom næraste punkt for heile småbåtanlegget – ved landgangen – til næraste punkt på bygning. Dette er også over brannsmitteavstanden, som TEK17 opererer med, som også er 8 meter.

Støy

I Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er det i tabell 1 sett grenseverdier for hamnar og terminaler, med spesifisert av definisjonen for hamner under kapittel 8, «Begrepsavklaring». Her står det:

«Havner: Havneterminaler for gods og havneterminaler for passasjerer. Gjelder både offentlige og private.» Småbåtanlegget med plass til inntil 14 småbåtar i Nappevika fell ikkje inn under denne definisjonen, og det er ikkje sett grenseverdier for støy for småbåtanlegg i rettleiaren. I plan- og bygningslova eller KDP Lindås er det heller ikkje sett avstandskrav mellom tomtegrense, uteområde for bustadhus eller bustadhus og småbåtanlegg.

Etter både plankonsulent og kommunen si vurdering, er båtanlegget lite og for småbåtar. Det er opplyst at fleire av båtane som i dag ligg forankra på annan måte i Nappevika, vil plasserast i småbåtanlegget, og at det vil føre til ei svært avgrensa auke i tal båtar i området. Bølger som slår mot bølgebrytar vil naturleg nok ikkje vere lydlaust. Bølger som slår mot land eller kaien er heller ikkje utan lyd. Reguleringsplanen kan ikkje hindre eller regulere dette, verken på dag- eller nattetid. Vurderinga er at dette er naturleg og ikkje vil overstige støynivå som er uforsvarleg.

Manglande utgreiing av trafikkauke

Plankonsulent og tiltakshavar har opplyst at anlegget vil vere for dei lokale, både fastbuande og hyttefolk. Kommunen kan difor ikkje sjå at anlegget vil føre til auka trafikk. Det er ein slipp på kaien, og denne vil bli brukt på same måte som den blir brukt i dag. Etter kommunen si vurdering er det akseptabelt dersom 14 småbåtar blir sett på sjøen på våren og tatt opp og frakta bort over land i Nappevika på hausten. Fleire av desse 14 båtane blir etter det vi forstår allereie handtert på denne måten. Denne trafikken vil sannsynlegvis fordelast over tid og planforvaltning kan ikkje sjå at dette er eit problem av ein slik storleik og type at det skulle føre til endringar i plankart eller føresegner.

Regulering av kaien som felles veg

Køyrbart areal kan enten regulerast som privat eller offentlig. I dette tilfellet er kaien i privat eige, og grunneigar har opplyst at dei ønskjer at kaien skal regulerast som privat areal. I reguleringssamanheng har ein alternativa o_V eller f_V. o=offentleg, f=felles, og felles betyr samstundes det motsette av offentlig, dvs. privat. Kaien er med andre ord regulert til privat arealføremål.

Opplistinga av kven kaien er felles for, viser ikkje til kven som eig kaien, det er avklart i matrikkelen at denne er eigd av gbnr 129/4, men kven som har bruksrett i kaien.

Det står i føresegnene at kaien er felles for gbnr 129/4, SMS-1 og 2, SMB og UNB.

Arealføremåla SMS-1, SMS2 ligg alle på gbnr 129/4 og er dermed også eigd av gbnr 129/4. SMB er arealet der flytebrygga skal leggjast, og som ligg i sjø, og dette arealet er utan eigar.

UNB er naustet som ligg på gbnr 129/57. SMB er avhengig av tilkomst over kaien for å kome i land, og inngår difor i opplistinga. UNB er avhengig av tilkomst over f_V, og inngår difor i opplistinga over kven denne er felles for.

Båtlaget er avhengig av å inngå ein privatrettsleg avtale med eigar av gbnr 129/4, og det er eigar av 129/4 som avgjer kva rettar han vil gi til båtlaget. Reguleringsplanen kan ikkje avgjere dette. Eigar av naustet, UNB, verken har eller får eigarskap i kaien, f_V, gjennom at reguleringsplanen opnar for at denne er felles for arealføremåla som ligg rundt. Gbnr 129/4 er den einaste eigaren av kaia, og ønskjer at denne skal vere regulert som privat areal, altså felles i staden for offentleg i reguleringsplanen.

Kommunen har diskutert at alle som er lista opp med bruksrett til kaien kan bli ståande, men har konkludert med at sidan det i føresegnene elles er sikra at ålmenta skal ha tilgang til kaien, så er dette tilstrekkeleg for at naustet UNB har tilkomst over kaien, og at UNB difor kan takast ut av opplistinga over kven som har bruksrett i kaien. Dei andre som er lista opp, må etter kommunen si vurdering bli ståande.

Oppsummert vurdering kommunen

Avkøyrslar

Dei to avkøyrslene er allereie regulert. Kommunen si tilråding er at dette klagepunktet ikkje vert teke til følge, då det allereie er oppfylt.

Avlaup

Kommunen legg til grunn uttalen frå Miljø og tilsyn. Avløpsanlegg og småbåtanlegg kan i utgangspunktet sameksistere. Privat avløpsanlegg er privatrettsleg. Endeleg plassering av avløpsleidning løysast i Byggesak.

Kommunen vurderer at det er lite truleg at tiltaket vil kome i konflikt med eksisterande stikkrenner og private vass- og avlaupsleidningar. Dersom det var krav om VA-rammeplan i denne reguleringsplanen, ville nøyaktig plassering av desse tinga inngått her. Ved prosjektering av tiltaket skal dette takast omsyn til. Det vil kunne vere ein fordel om det vert lagt inn i føresegnene at det ved byggesøknad skal dokumenterast at tiltaket ikkje kjem i konflikt med eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup, samt eksisterande stikkrenner. Det kan eventuelt også leggst inn i føresegnene at leidningseigar skal sikrast plass til vedlikehald av eksisterande leidningar og stikkrenner.

Visuell verknad

Det er opna for småbåtanlegg gjennom overordna plan, og småbåtanlegget vil naturleg nok vere synleg for naboar sidan terrenget i Nappevika skrånar ned mot sjøen og alle bygningar ligg høgare enn småbåtanlegget. Reguleringsplanen har teke omsyn til visuelle verknader både for naboar og for den indre farleia ved utforming av småbåtanlegget som er nedskalert og godt tilpassa.

Brannsmitte

Kortaste avstand mellom båt som ligg fortøydd i småbåtanlegget til bygning er ikkje 10, men 39 meter. Denne avstanden er vurdert til å vere stor nok til ikkje å opne for brannsmitte. I tillegg er det sikra i føresegnene 2.4 og 4.1.6 at det skal etablerast sløkkereiskap for brann i småbåthamna.

Støy

I rettleiaren T-1442 er det ikkje sett grenseverdiar for støy frå småbåtanlegg. Bølger som slår mot småbåtane som ligg fortøydd i området i dag, og som kjem til å slå mot bølgebrytaren, vil ikkje vere lydlaust. Bølger som slår mot land og kaien lagar naturleg nok også lyd. Planforvaltning vurderer dette til å ligge godt innanfor akseptable støyverdiar. Lyd ved sjøen er naturleg moment, og småbåtanlegget vil etter planforvaltning si vurdering ikkje føre til ein betydeleg auke, då fleire av båtane allereie ligg fortøydd i Nappevika.

Manglande utgreiing av trafikkauke

Etter kommunen si vurdering er temaet trafikk tilstrekkeleg utgreidd gjennom planen og vurderer det som at planen ikkje vil utløyse ein reell trafikkauke som vil måtte føre til endringar i planen.

Regulering av kaien som felles veg

Planforvaltning har diskutert at alle som er lista opp med bruksrett til kaien kan bli ståande, men har konkludert med at sidan det i føresegnene elles er sikra at ålmenta skal ha tilgang til kaien, så er dette tilstrekkeleg for at naustet UNB har tilkomst over kaien, og at UNB difor kan takast ut av oppstillinga over kven som har bruksrett i kaien. Dei andre som er lista opp, må etter planforvaltning si vurdering bli ståande.

Kommunen har også vurdert at kaien må stå som *felles*, då dette betyr i privat eige, i motsetning til *offentleg*, då grunneigar ønskjer at kaien skal vere privat, dvs. vere regulert som *felles*.

Konklusjon

Klagen vert ikkje teke til følgje.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at dei 5 klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at dei 5 klagane ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.

4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.