



Arkivsaknr: 2024/7175-15
Sakshandsamar: Kristin Nielsen
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Avklaring av planinitiativ - Detaljregulering for Søndre Neset

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Alternativ 1:

Utval for areal, plan og miljø stansar planinitiativ for detaljreguleringsplan for Søndre Neset. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

Alternativ 2:

Utval for areal, plan og miljø vedtek at det kan varslast oppstart av planarbeid for detaljreguleringsplans for Søndre Neset på følgende vilkår:

1. Det vert opna for planlegging av maks 1 naust i planinitiativet. Dette skal plasserast mellom den eksisterande kaien som ligg i tomtegrensa mellom gbnr 11/6 og 11/84 og den eksisterande kaien på gbnr 11/84.
2. Det vert opna for planlegging av maks 1 flytebrygga i planinitiativet. Denne skal plasserast direkte ut frå den eksisterande kaien på gbnr 11/84.
3. Det vert ikkje opna for planlegging av bygningar i strid med den funksjonelle strandsona (byggegrensa) som er fastsett i KDP Lindås, med unntak av 1 naust og 1 flytebrygge.
4. Det vert ikkje opna for planlegging av parkering sør for gbnr 11/84.

5. All parkering i tilknytning til gbnr 11/84 skal skje gjennom utviding av den eksisterande parkeringsplassen i nord, som ligg på gbnr 11/6, 74 og 99.
6. Det vert ikkje opna for planlegging av køyreveg mellom den eksisterande parkeringsplassen på gbnr 11/6, 74 og 99 og gbnr 11/84.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12-8 andre ledd.

Saksutgreiing

Det skal takast stilling til om det er ønske om å opne opp for planarbeid i strid med overordna plan, Kommunedelplanen for Lindås (KDP Lindås), eller ikkje. Saka skal avgjerast av Utval for areal, plan og miljø.

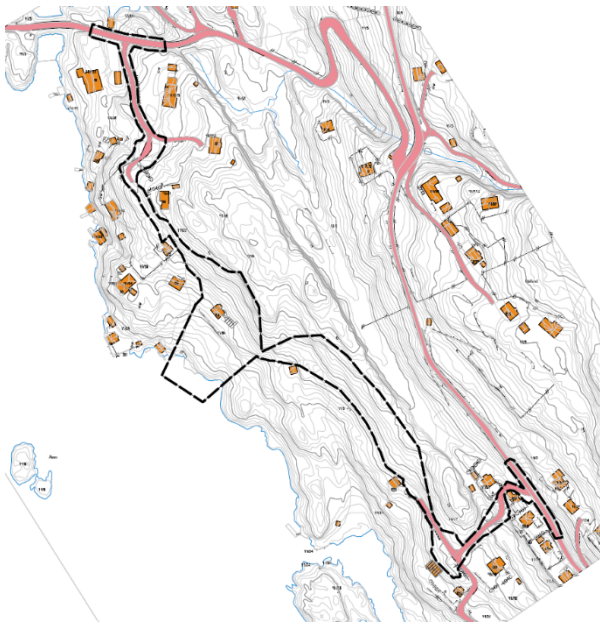
Det skal takast stilling til om :

1. Planinitiativet vert avvist, fordi det ikkje er i tråd med overordna plan.
eller
2. Det vert opna for dei delande av planinitiativet som ikkje er i strid med overordna plan, og mindre delar av det som er i strid.

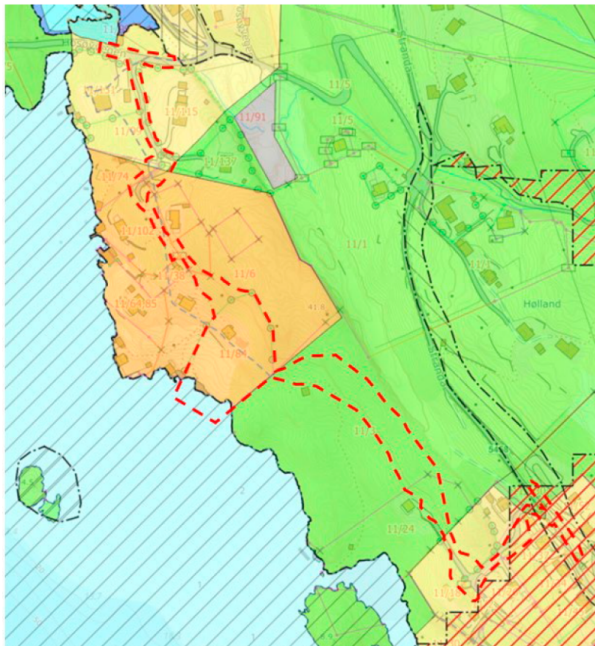
Forslagsstillar fekk tilbod om oppstartsmøte før vidaresending av planinitiativet til politisk avklaring. Forslagsstillar takka ja, og oppstartsmøte vart gjennomført 27.08.2024. Planinitiativet vart revidert 26.09.2024, med presiseringar og utfyllande informasjon av planinitiativet som låg til grunn ved oppstartsmøtet.

Bakgrunn

På vegne av forslagsstillar Øyvind Hosøy fremjar ABO Plan & Arkitektur AS planinitiativ for oppstart av planarbeid på gbnr. 11/84 mfl. Området ligg ved Hølleland, om lag 9 km nordvest for Ostereidet.



Forslag til plangrense frå plankonsulent og ortofoto over same område.



Forslag til plangrense markert med raud stipla line lagt oppå KDP Lindås og arealføremål.



Forslag til utbygging av gbnr 11/84. Tomtegrensa er markert med raud strek.

Intensjonen med planinitiativet er å legge til rette for 5 nye fritidsbustader, 2 naust, 2 flytebrygger og 1 reiskapsbod/uthus på gbnr 11/84. Planinitiativet skildrar ønske om å vurdere parkering enten i den nordlege eller sørlege delen av planområdet, eventuelt begge plassar.

Krav til planprogram og konsekvensutgreiing

Arealføremålet fritidsbustad har vore konsekvensutgreidd i overordna plan og vurderingane som er gjort der er tilstrekkelege for å gå i gang med detaljplanlegging utan ytterlegare utgreiing. Føremåla naust og flytebrygge har ikkje vore konsekvensutgreidd. Lova tilseier at det ikkje vil vere krav til konsekvensutredning og planprogram, jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6b), vedlegg I.

Kommunedirektøren meiner at det er viktig at strandsona i dette tilfellet vert vurdert på eit tidleg tidspunkt, og plankonsulent har på oppfordring utarbeidd ei vurdering av planinitiativet opp mot *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone mot sjø* (sjå vedlegg). I tillegg har administrasjonen stilt krav om at det i planprosessen må hentast inn biolog som kartlegg biologisk mangfald i sjø og strandsone. Dersom det viser seg at det allereie er utarbeidd eit tilstrekkeleg, overordna kunnskapsgrunnlag, må plankonsulent vise og grunngje dette.

Særlege utfordringar

1. Ønske om å regulere i strid med funksjonell strandsone (byggegrense) fastsett i KDP Lindås.

2. Ønske om å regulere i strid med arealføremål fastsett i KDP Lindås, både på land og i sjø, samt omsynssone i sjø, og i strid med arealføremål fastsett i Interkommunal plan for sjøareal i Region Nordhordland i sjø (IKP SJØ), samt omsynssone sjø.
3. Ønske om å regulere i strid med tinglyst, privat rett for tilkomst over naboar sine eigedomar.

Desse punkta er nærare utgreidd under *Kommunedirektøren si vurdering*.

Kommunedirektøren si vurdering

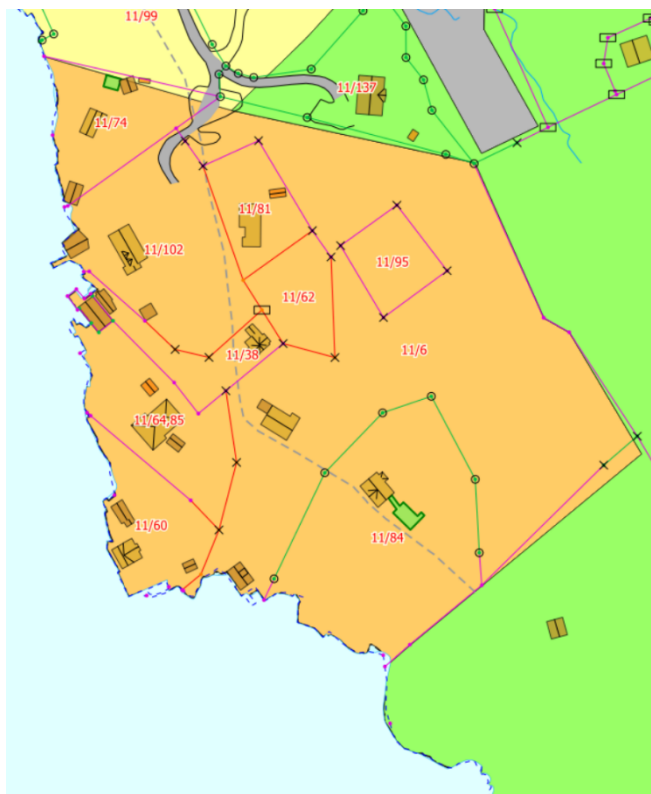
I tilfelle det er fleire tomteeigarar i området som ønskjer å utvikle fritidsbustadeigedomene sine, har kommunedirektøren stilt krav om at det skal varslast oppstart av planarbeid for heile området som er sett av til fritidsbustad inntil gbnr 11/84 i KDP Lindås. Det er eit generelt plankrav her og potensiale for utbygging på nokre av dei andre eigedomane, og dersom det er fleire som ønskjer å vere med, vil ein få ein heilskapleg planlegging. Dette vil ein i så fall få tilbakemelding om i samband med oppstartsvarslinga. Dersom det ikkje er andre som ønskjer å vere med, kan planområdet reduserast i ettertid.



Forslag til plangrense lagt oppå KDP Lindås og arealføremål. Oransje område = område avsett til fritidsbustad, og som kommunedirektøren har stilt krav om at vert innlemma i planområdet ved oppstartsvarsling.

1. Ønske om å regulere i strid med funksjonell strandsone (byggegrense) fastsett i KDP Lindås
 - 2 av fritidsbustadene og 1 reiskapsbod/uthus er i strid med funksjonell strandsone.
 - Dei 2 nausta er i strid.

- Delar av ønska køyreveg er i strid.



Funksjonell strandsone (byggegrense) er markert med grå stipla line

Den funksjonelle strandsone her er fastsett gjennom ei konkret strandsonekartlegging etter terrenget, i samband med kommuneplanarbeidet for Lindås i 2011. (Strandsonekartlegginga er å finne i *Kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggegrense mot sjø* som er eit vedlegg til Arealdelen av kommuneplanen for Lindås 2011-2023, punkt 2.7, side 25.). Denne byggegrensa er vidareført i gjeldande KDP for Lindås, og vil verte vidareført i kommuneplanen sin arealdel som no er under utarbeiding. Kommunedirektøren er negativ til å opne for planlegging i strid med dette, men har gjort ei konkret vurdering og vil likevel fagleg tilrå at det kan opnast for mindre delar av dei ønska tiltaka. Dette gjeld 1 av nausta. Vurderinga er gjort i samband med punkt 2, sjå lenger nede. Når det gjeld dei andre tiltaka, påpeiker både avdeling for Plan og analyse og Plan og byggesak at området har vore gjennom ei konkret strandsonevurdering av eit viktig område og kultur- og landskapstrekk som har ein eigenverdi som må takast vare på og som heller ikkje må privatiserast. Kommunedirektøren tilrår difor ikkje å opne opp for planlegging av dei 2 fritidsbustadene, reiskapsboden/uthuset, 1 av nausta og køyrevegen, som er i strid med den funksjonelle strandsona.

2. Ønske om å regulere i strid med arealføremål fastsett i KDP Lindås, både på land og i sjø, samt omsynssone i sjø, og i strid med arealføremål fastsett i IKP SJØ, samt omsynssone sjø

- Dei 2 nausta er i strid med arealføremålet *fritidsbustad*.
- Parkeringsplass for fritidsbustader i areal avsett til arealføremålet *bustader* sør for utbyggingsområdet er i strid med arealføremålet.
- Dei 2 flytebryggene er i strid med arealføremålet *bruk og vern av sjø og vassdrag*. I KDP Lindås, punkt 3.5.1, står det m.a.:

«Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg.»

Og i IKP SJØ, punkt 3.1 c) står dette for det same arealføremålet:

«Tiltak i dette hovudføremålet skal ha særskild fokus på å fremme allment friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen, jfr. pbl. § 11-11, nr. 5»

- Flytebryggene er i strid med omsynssona friluftsliv (H530). Både i KDP Lindås, punkt 4.2.2, og i IKP SJØ punkt 4.1.3 a) står denne teksta:

«Sona omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomføring av tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.»

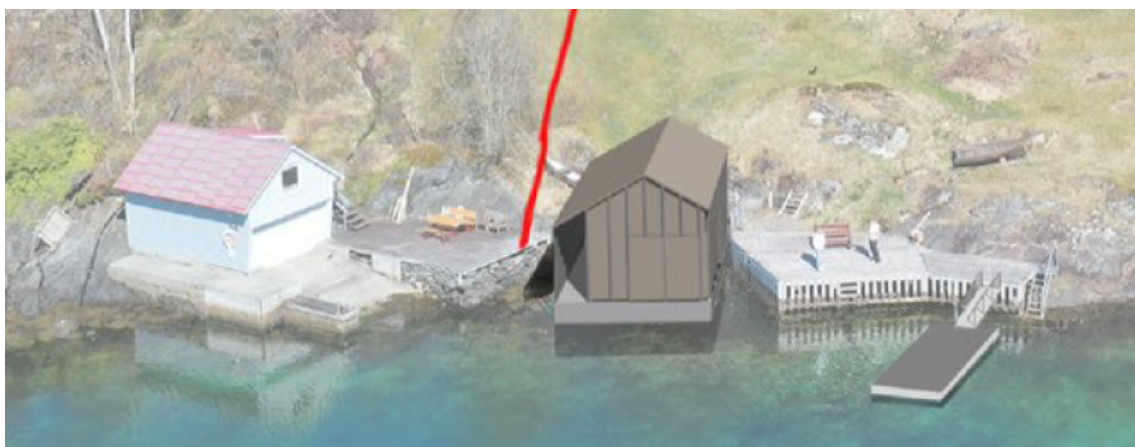
I IKP SJØ står det i tillegg:

«Det bør ikkje gis løyve til tiltak og inngrep som kan forringe områdets verdi som friluftsområde. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områda leggjast til rette for allmenta. Avlaupsvatn og andre konsentrerte forureining og utslepp av kjølevatn frå land bør føres ut av området.»

Kommunedirektøren er i utgangspunktet negativ til å opne for regulering av naust i arealføremålet *fritidsbustad*, men vil fagleg stille seg bak at det vert opna for maks 1 naust, under føresetnad av at dette vert plassert mellom den eksisterande kaien som ligg i tomtegrensa mellom gbnr 11/6 og 11/84 og den eksisterande kaien på gbnr 11/84. Dette er ein av dei to plassane plankonsulenten har føreslått at det vert etablert eit naust, sjå foto av dagens situasjon og fotomontasje av forslag til plassering av naust og flytebrygge under:



Foto av eksisterande situasjon med naust på gbnr 11/6 og kaier på gbnr 11/6 og 11/84.



Fotomontasje av nytt naust og ny flytebrygge mellom dei to eksisterande kaiene på gbnr 11/6 og 11/84. Raud strek viser tomtegrense.

Dette området er allereie privatisert og det ligg i dag eit naust her. Kommunedirektøren meiner at dersom det skal etablerast naust i planområdet i det heile, er det er fordel å legge det ved det eksisterande nauset på naboeigedomen, slik at det blir eit samla område. Plasseringa mellom dei to eksisterande kaiene har minst negativ verknad for strandsona og avgrensa negativ verknad for ålmenta si tilgang på sjølina og for heile området sett under eitt. Dersom det opnast for begge nausta som er føreslått i planinitiativet, vil dette vere eit betydeleg inngrep i strandsona som bygger ned og i tillegg privatiserer den delen som i dag er urørt.

I planinitiativet er det lagt opp til planlegging og vurdering av parkeringsplass både nord og sør for gbnr 11/84. I nord vil det vere som ei utviding av eksisterande parkeringsplass for hytteområdet, ved gbnr 11/6, 74 og 99. I sør er det føreslått å opne for planlegging i eit område som er sett av til bustader, t.d. på gbnr 11/57. Kommunedirektøren tilrår ikkje å opne for planlegging av parkeringsplassar til fritidsbustader i eit område som er sett av til bustadområde og som har potensiale for vidare utbygging av bustader, i tråd med overordna plan. Dersom det vert opna for dette vil det, som planinitiativet viser, i tillegg vere naudsynt å regulere sti gjennom område som er sett av til LNF i overordna plan. Kommunedirektøren rår frå å opne for at eksisterande sti gjennom LNF vert regulert. Kommunedirektøren rår frå at det vert opna for å sjå på tilrettelegging av parkeringsplassar sør for gbnr 11/84, og vil tilrå at all parkering vert lagt til ei utviding av den eksisterande parkeringsplassen for hyttefeltet nord for gbnr 11/84.

Kommunedirektøren er negativ til å opne for planlegging av flytebrygger i området, men vil likevel stille seg bak at det kan opnast for maks 1 flytebrygge, under føresetnad av at den blir plassert direkte ut frå eksisterande kai på gbnr 11/84. Denne plasseringa vil ikkje gi nye inngrep i terrenget på land og vil ikkje føre til privatisering av betydelege, nye delar. Plasseringa vil ha minst negativ verknad for sjølina og avgrensa verknad for ålmenta si tilgang til og i sjø for heile området sett under eitt. Dersom det opnast for begge flytebryggene som er føreslått, vil dette vere eit betydeleg inngrep i strandsona som bygger ned og privatiserer den deler av gbnr 11/84 som i dag er urørt.

3. Ønske om regulering i strid med tinglyst, privat rett for tilkomst over naboar sine eigedomar

Det eksisterer ein tinglyst, privat avtale frå 1997 om tilkomst over naboeigedomar frå nord. Spørsmålet om denne retten gjeld gangrett eller køyrerett vart handsama av Bergen Tingrett, og deretter Gulating Lagmannsrett, [sak LG-2020-115571](#) i 2020. Begge gangane konkluderte retten med at gbnr 11/84 har gangrett, og ikkje køyrerett, over naboeigedomane frå nord.

I 2021 søkte forslagsstillar om dispensasjon for å oppgradere den eksisterande gangvegen til køyreveg fram til gbnr 11/84. Kommunen ga avslag på dispensasjonssøknaden 20.12.2021, [sak 21/1900](#), mellom anna med bakgrunn i at forslagsstillar ikkje har dokumentert privatrettsleg avtale om køyrerett og at naboeigedomane har motsett seg å gi dette. Forslagsstillar klaga på avslaget. Saka vart sendt til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd. Statsforvaltaren stadfesta kommunen sitt avslag 17.06.2022.

Det ligg i dag ikkje føre dokumentasjon som tilseier at naboane stiller seg positive til etablering av køyreveg fram til gbnr 11/84. Kommunedirektøren vil opplyse om at dersom det vert opna for planlegging av køyreveg, og naboane ikkje endrar syn i løpet av planprosessen, vert det samstundes opna for at det kan eksproprierast areal for etablering av køyreveg etter at planen er vedtatt. Ekspropriasjon kan gjennomførast på to måtar: enten gjennom eit politisk vedtak, eller gjennom at forslagsstillar krev gjennomføring av ekspropriasjon via rettssystemet, med utgangspunkt i tiltak som er vist i ein vedtatt reguleringsplan.

Dersom det vert etablert køyreveg, er det eit krav frå brannvesenet at det må vere tilkomst for brannbil fram til gbnr 11/84. Dersom det ikkje vert etablert køyreveg, har brannvesenet stilt krav om at det må etablerast alternativ sløkkjeberedskap som dei kan kople seg på. Krava som stillast for tilkomst for brannkøytøy i *Rettleiar for rednings- og sløkkjeinnsats*, vil medføre at det er behov for eit uforholdsmessig stort terrenginngrep i området under eitt, og i tillegg der delar av køyrevegen er i strid med funksjonell strandsone. Denne vurderinga er uavhengig av om forslagsstillar har køyrerett eller ikkje. Det ligg i dag ein gangveg her som kommunedirektøren tilrår at vert oppretthalde som

gangtilkomst til gbnr 11/84. Kommunedirektøren rår frå at det vert opna for regulering av køyreveg fram til gbnr 11/84.

Konklusjon:

Kommunedirektøren tilrår vedtak av *Alternativ 2*.

På grunnlag av vurderinga over, tilrår kommunedirektøren å starte opp *delar* av ønska planarbeid i området, på dei gitte vilkåra som er lista opp under *Alternativ 2*.

Kommunedirektøren meiner at det kan forsvarast fagleg å legge til rette for maks 1 naust og maks 1 flytebrygge, sjølv om det er i strid med overordna plan, utan at dette forringar strandsona eller hindrar tilkomsten til sjølina i betydeleg grad for ålmenta. Føresetnaden for dette, er at det eine naustet det vert opna for, vert plassert inntil eksisterande naust på den eine naboeigedomen og mellom to eksisterande kaier, og at flytebrygga vert lagt ut frå eksisterande kai på forslagsstillar sin eigedom, dvs. i eit område som er privatisert frå tidlegare. Kommunedirektøren rår frå at det vert opna for planlegging av ytterlegare tiltak som er i strid med overordna plan.

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 - Planinitiativ - revidert 26.09.2024
- 2 Vedlegg 2 - Strandsonevurdering
- 3 Vedlegg 3 - Oppstartsmøtereferat - revidert 27.09.2024