

## **PLAN 262 - SLÅTTEVIKEN, GBNR. 19/83 M.FL., HANØY - SLUTTBEHANDLING**

**Sakstittel:** Plan 262 - Slåtteviken, Hanøy - Gbnr 19/83 m.fl.

**Forslagsstiller:** TSJ Eiendom AS og familien Solheim

**Befaring:** Nei

### **Saksfremlegg**

<b>Utvalg</b>	<b>Utvalgssak</b>	<b>Møtedato</b>
Utvalg for teknikk og miljø		12.06.2020

Saksbehandler: Solveig Irene Olsen	Arkivsaknr.: 2015/2020-142
------------------------------------	----------------------------

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Innkomne merknader og uttaler gir grunnlag for endringer i planforslaget. Endringene er gjort for å imøtekomme merknader fra Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune, og ansees derfor til å være til gunst for merknadsstillere. Endringene betinger derfor ikke ny utleggelse til offentlig ettersyn og høring.

Utvalg for teknikk og miljø anbefaler ovenfor kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Plan 262 – Slåtteviken, gbnr. 19/454 m.fl. vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende plandokument:

- Plankart, datert 10.10.17, revidert 12.06.20
- Planbestemmelser, datert 10.10.17, revidert 12.06.20

### **SAMMENDRAG**

Planområdet på ca. 54 daa. er avsatt til fremtidig boligområde med plankrav i kommuneplanens arealdel, og er beliggende på Hanøy, like vest for Hanøy skole.

I planområdet er det foreslått oppført 59 nye boenheter fordelt på tomter og delområder. Planforslaget ble vedtatt i kommunestyret den 13.12.18, PS 156/18. Planvedtaket ble påklaget av Harris Advokatfirma AS på vegne av eiere av gbnr. 19/194, Kari Størksen og Jan-Erik Hagen og eiere av gbnr. 19/114, Elisabeth og Arvid Moen.

Klagen ble behandlet i Utvalg for teknikk og miljø (UTM) den 22.08.19, sak 165/19. Klagen ble delvis tatt til følge. Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse.

I brev fra Fylkesmannen i Vestland datert 20.11.19, opphever fylkesmannen planvedtaket på grunn av motstrid i bestemmelsene.

Til ny behandling om offentlig ettersyn og høring i UTM den 30.01.20, ble bestemmelsene endret slik at det ikke lenger var motstrid, samt at plankart og bestemmelser også var entydig.

Planforslaget har vært utlagt på nytt offentlig ettersyn og høring i perioden 13.02.20 til 26.03.20.

Innkommne uttaler gir grunnlag for endringer i planforslaget. Endringene betinger ikke ny utleggelse til offentlig ettersyn og høring.

### **Avgjøres av:**

Kommunestyret.

### **Behandles i følgende utvalg:**

Utvalg for teknikk og miljø.

### **Videre saksgang:**

Saken sendes til kommunestyret for endelig vedtak.

### **Saksopplysninger:**

Planforslaget er utarbeidet av JMN Plan & arkitektur AS på vegne av tiltakshaver TSJ Eiendom AS og familien Solheim.

Planområdet utgjør ca. 54daa. og er beliggende på Hanøy, like vest for Hanøy skole. I planområdet er det foreslått oppført 59 nye boenheter fordelt på tomter og delområder. Boligtypene som foreslås oppført er eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger og leilighetsbygg. Planområdet inneholder fra før av 3 fritidsboliger. Det er videre foreslått å regulere inn lekeplasser, annet uteoppholdsareal, renovasjon, p-plasser, gang- og sykkelveger, gangveger, turveger, småbåtanlegg, friluftsområde i sjø og friområder.

Det ble kunngjort oppstart av planarbeidet første gang i AV den 23.05.07, og melding om oppstart ble samtidig oversendt pr. brev til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser. Saken ble behandlet i UTM den 24.06.09, sak 117/09, der det ble fattet følgende vedtak:

*«Plan 262 – Slåtteviken Hanøy, gnr. 19, bnr. 83 m.fl., må omarbeides før den tas opp til ny behandling i planutvalget for utleggelse til offentlig ettersyn og høring, jfr. Plan- og bygningslovens § 27-1, pkt. 2. Planforslaget vil da bli behandlet etter den nye planloven som trer i kraft den 01.07.09.»*

Etter det har det vært varslet oppstart av planarbeid ytterligere 2 ganger, den 20.08.12 og 21.04.17.

I 2015 ble det avholdt møte med fylkesmannen, der byggrens mot sjø og regulering av småbåtanlegg var tema. I planutkastet som ble diskutert med fylkesmannen, var det avsatt 2 småbåtanlegg innenfor planområdet. Fylkesmannen ga klart uttrykk for at kun ett anlegg var akseptabelt, og at beliggenheten burde være der anlegget er foreslått avsatt i planen. Fylkesmannen ga videre uttrykk for at det måtte være en sammenhengende byggrens mot sjø,

slik at det er mulig og ferdes for allmennheten i strandsonen. Det er derfor avsatt en sammenhengende grøntstruktur mot sjø i hele planområdet, der det blant annet er rekkefølgekrav om opparbeidelse av regulerte turveger GT1-3. Det ble også gitt signaler fra fylkesmannen om at eksisterende fritidsbebyggelse måtte beholde dette formålet.

Utvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 24.05.18, sak 89/18, at planforslaget skulle legges ut på offentlig ettersyn og høring. Planen lå ute på offentlig ettersyn og høring i perioden 21.06.18 til 16.08.18.

Planen ble sluttbehandlet i UTM den 08.11.18, PS 218/18, og deretter vedtatt i kommunestyret den 13.12.18, PS 156/18. Planvedtaket ble påklaget av Harris Advokatfirma AS på vegne av eiere av gbnr. 19/194, Kari Størksen og Jan-Erik Hagen og eiere av gbnr. 19/114, Elisabeth og Arvid Moen.

Klagen ble behandlet i UTM den 22.08.19, sak 165/19. Klagen ble delvis tatt til følge ved at:

- Maksimal byggehøyde for BFR1 ble endret fra kote + 10,5 til kote +11,5 i § 3.2.4.1
- Tallfestet antall parkeringsplasser innenfor f\_SPA (4 stk.) ble inntatt i bestemmelsenes § 4.5

Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Vestland for endelig avgjørelse i brev datert 29.08.19. I brev fra Fylkesmannen i Vestland datert 20.11.19 opphever fylkesmannen planvedtaket med følgende begrunnelse:

*«Det foreligger motstrid mellom planbestemmelsene § 4.3.4 som tillater kjøring på gangvei for bestemte eiendommer, og § 3.2.3 som forbyr nødvendige terrenginngrep til parkering og/eller snuplass ved BFR2 og BFR3 ved enden av gangveien. Vedtaket er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 17 og plan- og bygningsloven § 4-2. Fylkesmannen har derfor sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34.»*

Til møte i UTM den 30.01.20 ble bestemmelsene endret slik at det ikke lenger er motstrid mellom §§ 3.2.3 og 4.3.4, samt at plankart og bestemmelser nå er entydig.

Utvalg for teknikk og miljø vedtok i møte den 30.01.20, sak 5/20, at planforslaget skulle legges ut til offentlig ettersyn og høring. Planen lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 13.02.20 til 26.03.20

Det er kommet 4 uttaler i høringsrunden, samt en epost fra Vestland fylkeskommune etter høringsrundens slutt. Det er ikke mottatt private merknader. Uttalene har vært oversendt forslagsstiller for kommentarer. I planbeskrivelsen fremkommer forslagsstilleres vurdering av disse. Under vurderingen følger en kort oppsummering av uttalene, samt rådmannens kommentarer til disse.

Innkommne uttaler/merknader gir grunnlag for endringer i planforslaget. Endringene er gjort for å imøtekomme uttaler fra Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune, og ansees derfor å være til gunst for merknadsstillere. Endringene betinger derfor ikke ny utleggelse til offentlig ettersyn og høring.

## **Vurdering:**

For vurdering av planforslaget, se vedlagte UTM-sak 89/18 og UTM-sak 5/20. Barn og unges interesser, folkehelseperspektiv og naturmangfold er vurdert i UTM-sak 89/18.

## **Uttaler og merknader**

*Uttale fra Vestland fylkeskommune*

Ber om at bestemmelsenes § 2.1 endres til følgende:

*Før det gis tillatelse til oppstart av arbeidet med etablering av krysset på FV 562, skal det foreligge en gjennomføringsavtale med Vestland fylkeskommune. Det skal ikke gis byggetillatelse for planen før kryss på FV 562 er etablert.*

Fylkeskommunen viser ellers til tidligere uttaler i saken.

*Forslagsstillers kommentar:*

*«Ordlyden er endret i bestemmelsene.»*

*Rådmannens kommentar:*

Bestemmelsene er endret i henhold til uttalen.

*Uttale fra Statens vegvesen*

Ber om at det i bestemmelsenes § 2.1 fremgår et rekkefølgekrav at det skal inngås en gjennomføringsavtale med rette veimyndighet (Vestland fylkeskommune) før tiltak i eller ved FV 219 kan settes i gang. Videre bes det om at kryssområdet og avkjørsel blir oppdatert med siktsoner og svingradius i samsvar med Vegnormal N100, omtalt, samt ny opptegning av krysset på FV 219 i plankart med svingradius og siktsoner.

*Forslagsstillers kommentar:*

*«Siktsoner for avkjørsel til planområdet er ivaretatt. En ser fortsatt store fordeler ved å plassere avkjørsler mot nord i henhold til pilsymboler, da disse må avklares nærmere i gjennomføringsavtalen. Vegstrekningen tilsier at siktforhold skal være uproblematisk. Ordlyden er endret i bestemmelsene.»*

*Rådmannens kommentar:*

Siktsonene i krysset mot fylkesvegen er endret i henhold til uttalen fra Statens vegvesen. Videre er bestemmelsen endret i henhold til ordlyd utformet i uttalen fra Vestland fylkeskommune.

Forøvrig har Vestland fylkeskommune i epost datert 12.05.20 bekreftet at radiene i høringsforslaget er regulert i henhold til Vegnormal N100. Radiene i plankartet er derfor ikke endret.

*Uttale fra Fylkesmannen i Vestland:*

Viser til at nyere statlige forventninger og føringer for regional og kommunal arealplanlegging legger sterkere vekt på samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Da planområdet ligger avsides til å forhold til hovedlinje for kollektivtransport og senterstruktur, vil boligfeltet bli bilbasert. Dette er i strid med statlige og regionale føringer. Kommunen bør derfor vurdere å redusere antall nye boenheter detaljreguleringen åpner for.

*Forslagsstillers kommentar:*

*«Reguleringsplanen er vedtatt med det antall boliger som her fremmes, og endringen omfatter kun enkle presiseringer i planens bestemmelser, samt en justering av frisiktlinjer i plankartet. Fylkesmannen har ikke påklaget kommunestyrets vedtak av planen, og må forholde seg til dette også ved justering av planforslaget.»*

*Rådmannens kommentar:*

Planområdet er avsatt som fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Planen har vært drøftet med fylkesmannen i tidligere møte, der fylkesmannens anbefalinger er lagt inn i planen. I opphevingsvedtaket etter klagebehandlingen har fylkesmannen påpekt at det er motstrid mellom bestemmelsene noe som gir grunnlag for å oppheve planen. Det er ikke sagt noe om planens utforming eller innhold. Rådmannen har derfor valgt å ikke redusere antall boenheter i planområdet.

*Uttale fra Bergen Havn*

Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i sjøområdet krever tillatelse fra BF IKS, jf. hfl. § 14, første ledd. En orientering om denne søknadspikten bør etter vår vurdering inntas i

reguleringsbestemmelsene. Det er ikke tilstrekkelig at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

*Forslagsstillers kommentar:*

«Uttalelsen er i all hovedsak lik som ved forrige høring, og tas til etterretning.»

*Rådmannens kommentar:*

Rådmannen har ikke som praksis å innta bestemmelser etter annet lovverk i bestemmelsene. Det er derfor ikke tatt inn en bestemmelse som Bergen Havn ønsker.

*Epost fra Vestland fylkeskommune*

Fylkeskommunen stadfester at krysset med radius på 9 og 14 meter er i samsvar med Vegnormal N100. Del av krysset med radius 14 er i tillegg lagt opp med svingradius ut over vanlig standard for boligområder.

### **Konklusjon:**

Med bakgrunn i vurderingen vil rådmannen foreslå at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Plan 262 - Slåtteviken, Gbnr. 19/83 m.fl. - Behandling om offentlig ettersyn og høring
- 2 Særutskrift Plan 262 - Slåtteviken, gbnr. 19/83 m.fl. - Sluttbehandling
- 3 Særutskrift Plan 262 - Ny behandling om offentlig ettersyn og høring
- 4 Uttale - Statens vegvesen
- 5 Uttale - Vestland fylkeskommune
- 6 Uttale - Bergen og Omland havn
- 7 Uttale - Fylkesmannen i Vestland
- 8 Planbeskrivelse rev. 12.06.20
- 9 Bestemmelser rev. 12.06.20
- 10 Plankart, revidert 12.06.20
- 11 Skredvurdering
- 12 Overvannsplan - ny situasjon
- 13 Overvannsplan - dagens situasjon
- 14 VAO-rammeplan
- 15 Renovasjonsteknisk plan
- 16 Søk etter rødlistet lav - kystkorallav
- 17 Kulturhistoriske registreringer
- 18 Epost - Vestland fylkeskommune

Kleppestø, 13.05.20

Eystein Venneslan  
rådmann

Knut Natlandsmyr  
plan- og bygningssjef