

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Vår ref:
2018/6260-49

Saksbehandler/Direkte Telefon:
Stein Are Høviskeland/56 15 80 90

Deres ref:
«REF»

Dato:
15.07.2020

Plan 218 - Reguleringsendring veger, gangveger, leke- og uteoppholdsareal, type bolig og utnyttingsgrad - Gbnr 7/1, 7/599 m.fl. - Solhola - Godkjent endring

jf. plan- og bygningslovens § 12-14

Vedtaksnr: 735/20

Behandlet i: Delegert plan- og byggesaker

Søker: JMN Plan og arkitektur as

Gnr/Bnr: 7/599, 7/1 mfl
Sted: Solhola

Klar for behandling: 01.07.20

Beh.frist: Ingen frist

Antall mangelskriv: 7

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om endring av reguleringsplan 218 – Del av Solhola, gnr 7, bnr 599 mfl, mottatt 24.09.09.19, revidert 19.12.19, revidert 07.04.20 og oppdatert plankart og reguleringsbestemmelser mottatt 01.07.20.

Endringen omfatter:

- Justering av adkomstveger, delvis regulert i Plan 218 og delvis regulert i Plan 213 (Kleppestø sentrum).
- Fjerning av gangveg Fe/P-2 nordøst i planområdet.
- Endring av bygningstype og utnyttingsgrad.
- Regulert lekeareal reduseres. I stedet er det lagt inn uteoppholdsareal, slik at samlet areal til lek og uteoppholdsareal er økt.
- Flytting av regulerte avkjørsler mot eksisterende bebyggelse.
- Justering av enkelte regulerte eiendomsgrenser.
- Endring av planavgrensning. Eiendommen 7/213 som er regulert i plan 15 – Kleppestø Florvåg innlemmes i planen, og det reguleres inn en ny boligtomt her.
- Areal til parkeringen for område BBB1 er regulert i eget vertikalnivå, mens det inngår som en del av boligområdet i plan 218.

Postadresse:

Klampavikvegen 1, 5300 Kleppestø

Besøksadresse

Klampavikvegen 1, 5300
Kleppestø

Telefon:

56 15 80 00

Bank:

6515.06.05509

E-post:

postmottak@askoy.kommune.no

www.askoy.kommune.no

Telefaks

56 15 83 90

Org.nr

964 338 442

Søknaden var oppe til behandling i utvalg for teknikk og miljø den 12.06.20, sak 111/20. Der ble det fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø er positiv til at plan 218 – Del av Solhøla, gnr. 7, bnr. 599 m.fl. endres og at endringen kan gjennomføres etter en forenklet prosess, jf. bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Endringen begrunnes med følgende:

- Reguleringsendringen går ikke utover hoveddrammene i Plan 218, men forbedrer planen.
- Reguleringsendringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
- Reguleringsendringen rydder opp i problemer som Plan 213 – Kleppstø sentrum har forårsaket vedrørende tilkomst.
- Økningen i antall boenheter er beskjeden – og ønskelig fra kommunalt og regionalt hold.
- Reguleringsendringen ivaretar avklaringer vedrørende vann-, avløps- og overvannshåndtering, samt potensiell rasfare.
- Reguleringsendringen tilrettelegger for en mer fremtidsrettet og skånsom utbygging.
- Det foreligger ingen negative merknader fra sektormyndigheter vedrørende behandlingsform.
- Reguleringsendringen medfører nesten dobbelt så stort areal for lek og uteopphold i forhold til gjeldende plan.
- Reguleringsendringen sikrer at området ikke bygges ut med potensielle store fjernvirkninger.

Samlet saksfremstilling, UTM – sak 111/20 ligger som et vedlegg til denne saken.

Et avsnitt om at planforslaget skulle sendes tilbake til il rådmannen for gjennomgang av reguleringsbestemmelser, sørge for oppdatering av plankart og retting av SOSI – fil før det ble fattet administrativt vedtak var uteglemt fra vedtaket. Det er i etterkant avklart med leder av utvalg for teknikk og miljø at avsnittet skulle vært med i vedtaket og at det vil bli rettet opp i neste møte i utvalg for teknikk og miljø.

1. Varsling

Søknaden er forelagt Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen i samsvar med pbl. § 12-14, 2.ledd . Merknaden fra Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune er innarbeidet i reguleringsendringen, Fylkesmannen i Vestland hadde ikke merknader til tiltaket.

Det er mottatt nabomerknad fra eier av gbnr 7/292, 7/750, 7/370, 7/248, 7/249, 7/260, 7/254, 7/642 og 7/214.

I merknadene vegtrase, atkomst til egne eiendommer, trafikkøkning, støy og utsiktstap blant de forholdene som tas opp.

Merknadene er kommentert av forslagsstiller og rådmannen i saksutredningen som ligger vedlagt dette vedtaket.

2. Søkers begrunnelse for endring:

Som begrunnelse for endring er det anført at:

«Endringsforslaget fremmes for å muliggjøre utbygging av området, i samråd med intensjonen bak gjeldende reguleringsplan. Slik planen i dag fremstår er det svært vanskelig å utnytte arealet

på en god måte, sett i lys av store terrengforskjeller. For å utnytte dette på en bedre måte vil en derfor gjøre noen endringer i bygningstyper, slik at disse kan oppføres i bedre harmoni med terrenget, i tillegg til at planendringen ivaretar gjeldende arealpolitikk fra regionale og statlige myndigheter. I denne sammenheng vil en vise til de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hvor det spesielt fremkommer at områder i tilknytning til by- og tettstedsområder, samt kollektivknutepunkt, skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Vestland fylkeskommune har bl.a. stilt seg svært positivt til endringsforslaget, med bakgrunn i områdets sentrale plassering.

Det gjøres i tillegg mindre endringer for å tilpasse planen til den nye bebyggelsen, hvor bl.a. veganlegget justeres, andel leke- og uteoppholdsareal dobles, og uferdig avgrensning mot Kleppestøplanen ryddes opp i.

I samsvar med lovens § 12-14 som gir bestemmelser for endring av reguleringsplan, kan disse endringene gjøres etter en forenklet prosess, hvor alle berørte grunneiere og offentlige instanser får uttale seg til et konkret endringsforslag, før planmyndighetene kan vedta endringen. Merknadene til endringsforslaget er begrenset, og uttalelser fra offentlige myndigheter er i stor grad positiv, og det vises her til uttalelsene fra Vestland fylkeskommune, og Statens vegvesen. Fylkesmannen i Vestland har fått oversendt endringsforslaget to ganger, og har ikke hatt merknader til dette. Det poengteres at krav vedrørende kryss mot fylkesveg er ivare tatt i endelig forslag, og at en heller ikke har merknader til behandling etter den forenklete prosessen.

Med bakgrunn i de konkrete endringene, samt den mer utfyllende vurderingen av bestemmelsen, som begge beskrevet under, kan vi ikke se at det skal være nevneverdige forhold som en fullverdig planprosess vil belyse, utover det som her fremkommer i endringsforslaget. For forslagsstiller vil det derimot bety en betydelig utsettelse, i tillegg til en mangedobling av gebyrene, som også må anses å være et aktuelt tema i vurderingen av behandlingsformen for endringsforslaget. I den senere tiden har det vært langt lavere aktivitet i kommunens boligbygging, av hensyn til faktorer som skolekapasitet, gang- og sykkelveger, samt annet. Det faktum at dette området kan bebygges innen kort tid bør også kunne tale til fordel for saken.»

3. Planmyndighetens vurdering:

Rådmannen har vurdert tiltaket i forbindelse med at planen den 12.06.20 var oppe til behandling i, UTM - sak 111/20. Særutskrift ligger vedlagt.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 endres plan 218 - Del av Solhola, gnr. 7, bnr. 599 m.fl. - i samsvar med søknad mottatt 07.04.20, og med reviderte plandokumenter, mottatt 01.07.20.

Gebyr for saksbehandling må innbetales. Regning ettersendes (sendes tiltakshaver).

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:

Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket. Klagen må være sendt til kommunen innen 3 uker fra den dag du har mottatt informasjon om

vedtaket. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Vedtaket kan i utgangspunktet gjennomføres straks selv om det er påklaget, men du har anledning til å søke om at arbeidet stanses inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. For mer informasjon om din rett til å klage se siste side.

På grunn av ferietid åpnes det for at klagefristen kan utvides med 2 uker. Dersom det er behov for utvidet klagefrist sender dere melding om dette til: Askøy kommune, Areal og samfunn, postboks 323, 5323 Kleppestø eller postmottak@askoy.kommune.no innen utløp av ordinær klagefrist.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/6260.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Eva Herdlevær
Fungerende plan- og bygningssjef

Stein Are Høviskeland
ingeniør, private planer

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Plan 218 - Endring veger, gangveger, leke- og uteoppholdsareal, type bolig og utnyttingsgrad - Gbnr 7/1 m.fl. - Solhola
- 2 Plan 218 - Reguleringsbestemmelser, sist revidert 01.07.20
- 3 Plan 218 - plankart, sist revidert 01.07.20

Kopi til:

Victoria S Sundbotten	Solhola 4 C	5300	Kleppestø
Stian Zakariassen	Solhola 16	5300	Kleppestø
Oddlaug Johanne Bjørkaas	Henrik Jægers Vei 15	5094	Bergen
ADVOKAT EIRIK ESPELID	Storebotn 55G	5309	KLEPPESTØ
Reidun Sjøstrøm Hansen	Solhola 66	5300	Kleppestø
Jonas Kambestad	Solhola 62	5300	Kleppestø
Jan Magnus Nilsen	Solhola 60	5300	Kleppestø
Amanda Herikstad Nygård	Solhola 16	5300	Kleppestø
Rolf Arne Brynjulfsen	Nygjerdet 26	5300	Kleppestø
Linn Grøndal Rebnord	Solhola 14	5300	Kleppestø
Teresa Melvær	Solhola 30	5300	Kleppestø
Julie Høgtun Søgnebotnen	Solhola 72	5300	Kleppestø
Randi Botnevik Solberg	Postboks 237	5322	Kleppestø
Bernt Grøndal	Solhola 12	5300	Kleppestø
Kamilla Kambestad	Solhola 58 A	5300	Kleppestø
Marius Mjelde	Solhola 58 C	5300	Kleppestø
Linn Therese Sannes	Solhola 58 C	5300	Kleppestø
Violeta Milkevic	Solhola 4	5300	Kleppestø
Solveig Kari Grøndal	Adolph Bergs Vei 31	5089	Bergen

Silje Vebenstad Bakke	Nygjerdet 24	5300	Kleppestø
Astrid Nikolaisen	Solhola 6	5300	Kleppestø
John Eivind Tvedt	Solhola 74	5300	Kleppestø
Reidun L Skeide Kjome	Solhola 50	5300	Kleppestø
Åse M Langøy Nilsen	Solhola 60	5300	Kleppestø
FYLKESMANNEN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Nils-Georg Beyer	Solhola 6	5300	Kleppestø
Gordon Rosten	Solhola 70	5300	Kleppestø
Henry Ingvald Hansen	Solhola 66	5300	Kleppestø
Pavel Sofronov	Solhola 4 A	5300	Kleppestø
SOLHOLA AS	Storebotn 15	5309	KLEPPESTØ
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Johan Lønning	Solhola 52 B	5300	Kleppestø
Bjørn Pedersen	Solhola 76	5300	Kleppestø
Kathrine Gulli Spilde	Fjordavegen 5136	5778	Utne
Trond-Erik B Asbjørnsen	Nygjerdet 24	5300	Kleppestø
Iselin Jørgensen Davidsen	Solhola 70	5300	Kleppestø
Andreas S Søgnebotnen	Solhola 72	5300	Kleppestø
Paul Ankar Kristoffersen	Solhola 4 B	5300	Kleppestø
Jarle Arctander	Solhola 24	5300	Kleppestø
VESTLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
Lilly-Ann Bondhus Giske	Solhola 10	5300	Kleppestø
Dag Ove Bjørnsen	Solhola 58 B	5300	Kleppestø
Hanne C Spilde Gullmark	Solhola 36	5300	Kleppestø
Øystein Spilde	Fjordavegen 5136	5778	Utne
Björg Olga Wåge Tertnes	Postboks 100	5321	Kleppestø
Kathe Langfjell Tvedt	Solhola 74	5300	Kleppestø
Thomas Helge Røraas	Solhola 50	5300	Kleppestø
Ove Vonheim	Solhola 78	5300	Kleppestø
Monica Arctander	Solhola 24	5300	Kleppestø
Kjell Arne Giske	Solhola 10	5300	Kleppestø
Arild Johan Bakken Rebnord	Solhola 14	5300	Kleppestø
Karin Næss Pedersen	Solhola 76	5300	Kleppestø

Informasjon om din rett til å klage på vedtaket	
<u>Fvl. § 28</u> Hvem har rett til å klage?	Er du part i saken eller har rettslig klageinteresse, har du rett til å klage på vedtaket.
<u>Fvl. §28</u> Hvor skal klagen sendes?	Klagen skal adresseres til Fylkesmannen i Hordaland, men sendes til Askøy kommune. Klagen sendes til: Areal og samfunn, postboks 323, 5323 Kleppestø
<u>Fvl. §§ 29-31</u> Hvor lang tid har jeg på å klage?	Du har rett til å klage innen 3 uker fra den dag informasjon om vedtaket er kommet frem til deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Kommunen kan likevel behandle klagen dersom det foreligger særlige grunner som taler for at klagen bør bli prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen kan ikke påklages videre.
<u>Fvl. §§ 24 og 25</u> Kan jeg kreve begrunnelse?	Dersom du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du sette frem krav om det. Du må be om begrunnelse før klagefristen er løpt ut. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dagen begrunnelsen er kommet frem til deg.
<u>Fvl. § 32</u> Hva må klagen inneholde?	Du må oppgi i klagen hvilket vedtak du klager på og hva du ønsker endret i vedtaket. Du bør begrunne klagen. Klagen må være signert av deg eller din fullmektig.
<u>Fvl. §§ 31 og 42</u> Kan arbeidet settes i gang selv om jeg har klaget på vedtaket?	Selv om du har rett til eller har klaget på vedtaket, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har imidlertid mulighet for å søke om at arbeidet ikke kan settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Både kommunen og fylkesmannen kan bestemme at arbeidet skal stanses inntil klagen er behandlet.
<u>Fvl. § 11</u> Rett til å se dokumentene i saken og kreve veiledning	Du har, med visse unntak, rett til å se og få kopi av dokumentene i saken. Ta kontakt med kommunens arkiv dersom du ønsker innsyn i dokumentene. Du kan også be om veiledning og hjelp til å klage. Ta kontakt med saksbehandler dersom du har behov for dette.
<u>Fvl. § 36</u> Kostnader ved klagen	Dersom du får medhold i klagen kan du som regel kreve dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få endret vedtaket. Det kan likevel ikke kreves dekket kostnader dersom endringen skyldes forhold som du selv er ansvarlig for, eller forhold utenfor partenes eller kommunens kontroll.