



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 07.03.2017
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 18/2017, 19/2017 og 20/2017. Frammøte ved Meland rådhus kl 16.00.

Utvalsmedlemmene vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melde frå snarast slik at varamedlem vert kalla inn.

Varamedlemmar møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende kan du få kopi av på dokumentsenteret. Dokument som ikkje er offentlege, vert utlevert i møtet. Dersom medlemmane på førehand ønskjer å gjere seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengelege på dokumentsenteret.

Sakliste

Saknr	Tittel
10/2017	Godkjenning av innkalling og sakliste
11/2017	Godkjenning av møtebok frå møte 24.01.2017.
12/2017	Referatsaker
13/2017	Delegerte saker
14/2017	Reguleringsplan for Hjertås inudstriområde sør. 2. gongs handsaming.
15/2017	Høyring - forslag om oppheving av vannscooterforskrifta
16/2017	Handlingsplan 2017 - vedlikehaldsplan for kommunale bygg
17/2017	Tiltaksplan for trafikksikring 2017 - 2020
18/2017	GBNR 53/16, Skjellanger - Klage på avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad
19/2017	GBNR 45/130, Vikebø - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav - Frådeling av parsell og oppføring av einebustad
20/2017	GBNR 20/11 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon
21/2017	GBNR 28/7 - Søknad om dispensasjon frå LNF - Frådeling av ubygd skogsteig
22/2017	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (LNF) og forbod mot tiltak i strandsone for frådeling av parsell med påståande bustadhus på lo, gbnr 49/12.
23/2017	Aktuelle saker

Frekhaug, 10. mars 2017

Mabel Johansen
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/228

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
10/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/228

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
11/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Godkjenning av møtebok frå møte 24.01.2017.

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 24.01.2017

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/228

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
12/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
12/2017.1	Svar på spørsmål angående fangdammer på Mjåtveit
12/2017.2	Avvising av klage - Meland - GBNR 18/36 - Sagstad - Oppføring av tremannsbustad - Dispensasjon
12/2017.3	Stadfesting av vedtak om rettsleg klageinteresse - Meland - GBNR 49/11 - Konesjon for kjøp av landbrukseigedom

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/228

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
13/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
34/2017	Adresseendring/ adressetildeling Ådlandsvegen 615
17/2017	Avslag - GBNR 10/255 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av garasje
11/2017	Avslag - GBNR 20/11 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging av veg - Øvre Dale
36/2017	GBNR 53/16- Avslag- Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, Bratshaug
25/2017	Godkjenning - etablering av overvassleidning og avlaupsleidning Elvaåsen over eigedomen GBNR 23/1
430/2016	Godkjenning - GBNR 10/150 - Løyve til oppføring av tilbygg til garasje
33/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Dispensasjon frå regulert krav til antal tilgjengelege bueiningar - felt B24 - Mjåtveitmarka
19/2017	Godkjenning - GBNR 23/528 - Løyve til endring av tiltak - Oppføring av tomannsbustad - Løypetona
432/2016	Godkjenning - GBNR 49/13 - Løyve til frådeling - lo
18/2017	Godkjenning - GBNR 49/36 - Løyve til arealoverføring - lo
10/2017	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad - GBNR 28/7 - Skarpenesvegen
26/2017	Godkjenning av søknad om løyve til motorferdsle i Rylandsvassdraget 2017-2018
35/2017	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt gjerding GBNR 39/1 - Gaustad
08/2017	Godkjenning - Søknad om løyve til oppføring av tilbygg, GBNR 54/11
32/2017	Søknad om dispensasjon frå regulert antal tilgjengelege bueiningar
22/2017	Vedtak om særskilt fartsgrense 50 km/t - KV 1118 Beitingsvegen

38/2017	Godkjenning - Flatøy - Løyve til bygging av bomstasjonar
37/2017	Godkjenning - Løyve til frådelling av parsell med påståande fritidsbustad på Skjellanger, GBNR 55/31
39/2017	Avslag - GBNR 40/7 - Søknad om dispensasjon for frådelling av våningshus
41/2017	Godkjenning - GBNR 10/40 og 10/87 - Søknad om frådelling av areal til offentleg veg og areal til bustadformål
40/2017	Godkjenning - GBNR 19/5 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av parsell
43/2017	Godkjenning - GBNR 23/1 og 23/505 - Løyve til arealoverføring av leikeareal til barnehage
42/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for deler av tiltak - tilbygg til fritidsbustad på Fløksand, GBNR 5/193
45/2017	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett - oppsetting av opplysningsskilt i Mjåtveitflaten industriområde
47/2017	Godkjenning - arealoverføring mellom GBNR 48/6 og 48/14 Skurtveit
48/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve oppføring av bustad etter brann og tilbygg til garasje, GBNR 23/446
49/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk, samt utføring av avlaupsanlegg GBNR 52/55
50/2017	Godkjenning- Dispensasjon frå regulert byggjegrænse satt i reguleringsplanen for Moldekleiv, Gbnr 27/179
46/2017	Godkjenning - Dispensasjon frå utnyttingsgrad satt i reguleringsplan for Moldekleiv, GBNR 27/179
02/2017	Godkjenning - GBNR 22/166 og 173 - Dispensasjon frå regulerte krav til privat uteoppholdsareal og rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B24 - Mjåtveitmarka
14/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 01 - felt B24 - Mjåtveitmarka
24/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 02 - felt B24 - Mjåtveitmarka
27/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 03 - felt B24 - Mjåtveitmarka
20/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 04 - felt B24 - Mjåtveitmarka
23/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 05 - felt B24 - Mjåtveitmarka
21/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 06 - felt B24 - Mjåtveitmarka
28/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 07 - felt B24 - Mjåtveitmarka
29/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 08 - felt B24 - Mjåtveitmarka
30/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 09 - felt B24 - Mjåtveitmarka

31/2017	Godkjenning - GBNR 22/166, 173 - Rammeløyve for oppføring av hus 10 - felt B24 - Mjåtveitmarka
53/2017	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan for GBNR 9/1 med fleire

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	HistSak - 12/1001, Gbnr - 9/156, PlanID - 125620120002	14/933

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Reguleringsplan for Hjertås industriområde sør. 2. gongs handsaming.

Vedlegg:

Planskildring, 22.02.17

Føresegner 22.02.17

Plankart, 10.02.17

VA-rammeplan, 15.02.17

Kartvedlegg Hjertås industriområde sør

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Bo-Bygg AS legg Opus Bergen AS fram reguleringsendring for Hjertås industriområde sør. Planområdet er på om lag 80 daa og er lokalisert på Hjertås på sørsida av Fv. 564 Rosslandsvegen. Reguleringsendringa legg til rette for ei utviding av areal avsett til næring, samt å gjere området for masseuttak mindre. Kaiområdet vert vidareført frå gjeldande plan, sjå vedlegg.

Kort om planforslaget

Planområdet er delt i to næringsområde (N1 og N2) som rettar seg mot vegen, og eit nedre steinbrot-nærings- og kaiområde (SM/N/KAI) som delvis vender seg mot sjø.

Planforslaget regulerer planeringshøgde og maksimal mønehøgde for kommande industribygningar og det er lagt inn byggegrenser. Tilkomst til området er via Rosslandsvegen (o_V) og det er prosjektert to interne vegar (V1 og V2). Utover dette er ikkje området detaljutforma då det i følge planskildringa er ønskje frå forslagstillar å behalde ein viss fleksibilitet i høve til kva bedrifter som vil etablere seg. Planen regulerer slik sett først og fremst volum.

Innafor næringsområda (N1,N2) kan det etablerast næring, interne vegar, parkeringsplassar og anna infrastruktur. I føresegnene legg ein opp til ei utnyttingsgrad på 35 %-BYA. Parkeringsareal inngår ikkje i %- BYA.

I søre del av området (SM/N/KAI) kan det etablerast steinbrot/masseuttak, næring, kai, interne vegar, parkeringsplassar og anna infrastruktur. Utnyttingsgrad er 35% BYA . Parkering er tillate på tak og inngår ikkje i %- BYA. Her er òg lagt inn snuhammar (V3).

Det er regulert gang- og sykkelveg (o_GS1-2) langs Rosslandsvegen, og dette i lag med nytt kryss til hovudvegen skal vere etablert ført det vert gjeve igangsettingsløyve til nye tiltak. Regulering av vegareal er avklart med Statens vegvesen.

Planprosess

Planarbeidet har av ulike årsaker gått føre seg over lang tid, mellom anna på grunn av motsegn frå Forsvarsbygg og forbodssone i sjø.

Det vart gjennomført oppstartsmøte mellom Bo-Bygg, OPUS Bergen AS og Meland kommune 01.02.2012, med gjennomgang av planområdet og rammer for gjennomføring. Varslingsbrev til partar, naboar og offentleg og private høyringsinstansar vart sendt ut mai 2012. Planoppstart vart annonsert i avisa Nordhordland 12.05.12. og frist for merknader vart sett til 10.06.12.

Ny avgrensa varsling vart sendt ut i perioden 12.12.12 til 11.01.13, då areala i sjø ved ein inkurie ikkje var tatt med i opphavleg varsling. Planområdet vart òg utvida til å inkludere vegareal for delar av Fv. 564 i nord. Merknadsfrist vart her sett til 11.01.2013.

Planforslaget vart levert til 1. gongs handsaming september 2013. Det vart i oktober 2013 sendt avgrensa varsel til Bergen og omland havnevesen med eit plankart som viser utvida hamneområde i sjø etter ønskje frå Meland kommune. Forslaget var sendt på høyring i 2014, og med ein utvida høyringsrunde i januar 2015. Her fremja Forsvarsbygg motsegn til planen på grunn av at formåla Kai og Hamneområde i sjø ikkje var forenleg med Forvaret si interesse og aktivitet knytt til Heggerneset målestasjon og militær forbodssone.

Etter drøftingsmøte mellom kommunen, tiltakshavar og Forsvarsbygg, 13.04.2015, kom ein fram til at planforslaget ikkje kunne endre formål i sjø eller endre storleik på djupvasskaien, men berre vidareføre det som ligg i gjeldande reguleringsplan for Hjertås industriområde. Motsegna er no avklara og imøtekome i det endelege planforslaget.

Meland kommune mottok planskildring, plankart, føresegner og tekniske vegteikningar 05.12.2016. Etter endringar etter krav frå administrasjonen og innlevering av VA-rammeplan 15.02.17, reknar ein planforslaget som fullstendig til 2. gongs handsaming.

Det kom inn til saman 13 uttaler til offentleg ettersyn i 2014/utvida høyringsrunde 2015, samt merknader/ avklaringar i 2016. Desse er oppsummert av plankonsulenten og vert kommentert av administrasjonen slik det går fram under.

Merknad frå	Innhald, oppsummert av plankons.	Kommentar frå administrasjonen
Bergen og omland Hamnevesen, 13.05.14	<ul style="list-style-type: none">• Det er i føresegnene tatt med orientering om søknadsplikt etter Havne- og farvannslova.• Elles ingen merknader til reguleringsplanen.	
Stiftinga Bergen Sjøfartsmuseum, 19.05.14	<ul style="list-style-type: none">• Ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige minne i området• Peikar elles på den generelle varslingsplikta	

<p>Fylkesmannen i Hordaland, datert 03.06.14</p>	<ul style="list-style-type: none"> Planen er i tråd med kommuneplan med unntak av djupvasskai. Elles ingen merknader til reguleringsplanen. 	<ul style="list-style-type: none"> Utviding av kai er tatt ut av planen
<p>Statens vegvesen Region Vest, datert 05.06.14</p>	<p>Kryss med Fv. 564:</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser til uttale til oppstart og at utforming av kryss ikkje er følgt opp i planforslaget SVV føreset at krysset vert utforma i tråd med H017, H233 og H263 Ein rår kommunen til å setje krav om vegteikningar for kryss og at desse skal vere godkjente av SVV før vedtak <p>Rekkefølgjekrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> Det må innarbeidast rekkefølgjekrav for når krysset skal vere ferdigstilt SVV rår til at kryss samt omlegging av gs-veg må vere ferdigstilt før igangsetting av nye tiltak <p>Forretning:</p> <ul style="list-style-type: none"> Føresegner og plankart ikkje i samsvar når det gjeld arealformålet Forretning. <p>Formålet er heller ikkje i tråd med KP og gjeldande reguleringsplan</p> <p>Parkering:</p> <ul style="list-style-type: none"> Krav til sykkelparkering bør inn i føresegnene <p>Anna veggrunn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Skjering/fylling langs Fv. bør regulerast som anna veggrunn Veggrunn mellom gs-veg og hovudveg bør regulerast til anna veggrunn-grøntareal Legging av kablar må avklarast med SVV 	<ul style="list-style-type: none"> Nytt kryss er ikkje detaljprosjektert i reguleringsplanen, men vert utarbeid i samband med byggesøknad jf. §2.3 i føresegnene Tverrprofil og lengdeprofil for V2 er levert saman med planforslaget Rekkefølgjekrav for kryss/gs-veg er tatt inn i føresegnene jf. §2.4 (4) Arealformålet er endra til Næring Parkeringsanalyse skal avdekke behov for sykkelparkering Anna veggrunn er tatt inn i plankart Byggeplan skal godkjennast av SVV og

	<p>Mjuke trafikantar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Plankart viser ikkje interne gs-vegar. Bør inngå i teikningar som følgjer byggemelding 	<p>gjennomføringsavtale inngåast, jf. §2.3 (5)</p> <p>Forslagsstillar vil vise interne gs-vegar i utomhusplan, jf. §2.3</p>
<p>Fiskeridirektoratet, 11.06.14</p>	<ul style="list-style-type: none"> Det er ikkje tatt omsyn til uttalen ved oppstart som gjeld påverknad for akvakulturverksemd i Laksevika 	<ul style="list-style-type: none"> Utvida hamneområde er tatt ut av det endelege planforslaget
<p>NVE, datert 23.12.14</p>	<p>Ingen merknader</p>	
<p>Fiskarlaget Vest, 20.01.14</p>	<ul style="list-style-type: none"> Viser til låssettingplass og meiner det må vere null miljøskadeleg utslepp til fjordane. Dette må dokumenteras. NIFES/Mattilsyn lyt koplast inn mtp mattryggleik Status på resipienten/fjorden før utbygging Lys på kai som forurensingskilde Går ikkje imot søknad om ovannemnde vert tatt omsyn til Viser til Havressurslova 	<ul style="list-style-type: none"> Ved etablering av urein næring skal aktuell fagmyndighet kontaktas, jf. §2.8 Utover dette inneheld ikkje planframlegget endringar i høve til opprinneleg plan
<p>Forsvarsbygg, 12.01.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> Varslar motsegn med bakgrunn i kai- og havneformål, då desse ikkje er i samsvar med Forvarets interesser i sjø Viser til Heggerneset målestasjon og militær forbodssone i sjø 	<ul style="list-style-type: none"> Motsegn imøtekome. Kaiområdet er trekt tilbake og hamneområdet er tatt ut av planen som no føreligg

<p>Fylkesmannen i Hordaland, 19.01.15</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konkluderer med at motsegna frå Forsvarsbygg er tilstrekkeleg grunnjevne og tydeleg forankra i lovverk og nasjonale føringar • Meland kommune vil arbeide vidare i dialog med sikte på eit revidert planforslag som partane kan einast om 	<ul style="list-style-type: none"> • Motsegn imøtekome
<p>Fylkesmannen i Hordaland, 17.03.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viser til spørsmål om trekking av innsigelse • Forsvaret vil vurdere om og når denne evt kan trekkas 	<ul style="list-style-type: none"> • Motsegn imøtekome
<p>Forsvarsbygg, 21.03.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etter drøftingsmøte mellom kommune, tiltakshavar og Forsvarsbygg, vert FB bedt om å trekke motsegna • FB vil trekke motsegna under føresetnad av at tiltak i sjø og strandline vert førelagt FB og at kaifront ikkje blir utvida • Desse føresetnedane må forankrast i føresegnene 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiltak i sjø som rører ved Forsvarets interesser er søknadspliktig og skal sendast til Forsvarsbygg for uttale, jf. §2.7
<p>Statens vegvesen, 06.06.16</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etterspør tekniske vegteikningar for kryss/avkøyrsløse • Fall frå Fv. 564 til V2 skal gå frå køyrebanekant • Frisiktsone V2 og gs-veg må vise i plankart og regulast til anna veggrunn • Rår til at minimumskrav til sykkelparkering bør vere høgare enn null i parkeringsanalysen • Byggeplan skal vere godkjent av SVV og det skal vere inngått gjennomføringsavtale. Bør takast inn i føresegner. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tekniske teikningar for kryss/avkøyrsløse er teke inn som krav til byggesøknad § 2.3 • Fall korrigert jf. lengdeprofil • Anna veggrunn regulert inn • Parkeringsanalyse vil avdekke behov uavhengig av minimumskrav • Byggeplan skal godkjennast av SVV og gjennomføringsavtale inngåast, jf. §2.3 (5)

<p>Direktoratet for mineralforvaltning, 26.01.17.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minner om krav til konsesjon i forbindelse med uttak på meir enn 10 000 m3 og eitkvart uttak av naturstein • I samband med konsesjonssøknad skal det utarbeidast driftsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Ivaretatt i § 3.3. (2)
---	--	--

Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn:

Busetnad og anlegg

- o_HS Hamneområde i sjø er tatt ut av planen
- formålet for kai vert ikkje utvida, men vidareført frå gjeldande plan
- plangrensa mot sjø følgjer strandlina/eigedomsgrensa

Jf. merknad frå Forsvarsbygg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- nytt kryss frå fylkesveg 564 skal prosjektertast i samband med byggesøknad
- gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen er lagt om
- rekkefølgekrav for opparbeiding av kryss og omlegging av gang- og sykkelveg er sikra i føresegnene
- anna veggrunn for grøntareal og teknisk anlegg er regulert inn

Jf. merknad frå Statens vegvesen

- intern veg i området, V3, har fått snuhammar

Jf. merknad frå administrasjonen

Grønstruktur

- o_fo1 og o_f2 Friområde er endra til grønstruktur

Jf. merknad frå administrasjonen

Føresegner

- Utomhusplan, parkeringsanalyse og VA-plan skal utarbeidast til byggesøknad
- Ved rammesøknad skal fjernverknad visualiserast
- Fleire krav til utforming og estetikk
- Avbøtande tiltak i anleggsperioden i høve avrenning/forureining til Fløksandelva

Jf. merknad frå administrasjonen

Kartframstilling

- Sikringsgjerde er lagt inn der naudsynt i N2
- Fylling/skjering langs interne vegar er lagt inn
- Regulert støttemur langs V3 er lagt inn
- Høgdedata for interne vegar er ført på
- Planeringshøgder er påført

Jf. merknad frå administrasjonen

Vurdering

Hovudformål

Framlegg til reguleringsplan er i tråd med overordna plan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet i planforslaget med utviing av næringsareal og tilrettelegging av infrastruktur.

Parkering

Planforslaget legg opp til at parkering vert løyst innafor kvart delområde og at det min. skal vere 1 parkeringsplass for bil pr. 250 m² for lagerverksemd og 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² for industri/verkstad. Parkeringsanalyse skal leggjast ved byggjesøknad og skal mellom anna dokumentera behov og løysingar for sykkelparkering. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen.

Veg

Krysset frå fylkesvegen og inn i planområdet, samt omlegging av gang- og sykkelveg er gjort i dialog med Statens vegvesen. I utomhusplan skal ein vise løysingar for interne vegar og gong/sykkelvegar. Krysset skal detaljprosjekterast, og tekniske vegteikningar er ein del av dokumentasjon til byggesøknad.

Det er to hovudvegar inn i området og vegen ned til sjø (V2) er lagt i krevjande terreng. Veggen ser ut til halde seg innafor krava til stigning, men administrasjonen saknar ei vurdering av terrenginngrep då det vert store fyllingar/skjeringar og støttemurar. Ein føreset at dette vert vurdert i byggesøknaden. Krav til utforming og estetikk er gitt i §2.5 i føresegnene.

Utnyttingsgrad / byggjehøgder / estetikk

Maks byggehøgde er sett til 12 meter. Planområdet er flateregulert der kvart delfelt har ein utnyttingsgrad på 35 %-BYA. BYA reknar fotavtrykket til bygningar. I N2 vil då maks bygd areal utgjere 7750m² BYA, parkering ikkje inkludert. Det er store volum det er snakk om, og administrasjonen meiner at planen burde vore meir detaljert om korleis dei komande bygningane og vegane vil bli plasserte og tilpassa terrenget då området er eksponert.

I føresegnene er det stilt generelle krav til utforming, kvalitet og estetikk til bygningar. Administrasjonen meiner at ein her kunne vore meir detaljert med ei eigen føresegn om forbod mot oppsetting av plasthall/telt.

Administrasjonen vurderer at terrengtilpassing og estetikk kunne vore betre utgreia, men gjer merksam på at planen er ei endring av gjeldande plan med same detaljgjeringsgrad. Administrasjonen føreset at utforming og estetikk vert ivaretatt gjennom utomhusplan som skal utarbeidast for kvart delfelt, samt visualisering av fjernverknad frå sjø.

Vann, avløp og sløkkevatn

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av området.

Det ligg offentleg anlegg for vatn i eksisterande gang- og sykkelveg forbi området. Ein gjer særleg merksam på tilgang til naudsynt sløkkevatn. Brannteknisk vurdering bør gjerast i tidleg fase då eventuelle bygg med sprinkelanlegg krev store volum med vatn.

Naturmangfaldsloven

Planområdet er i dag nytta som masseuttak og ber lite preg av naturleg vegetasjon og det omfattar heller ikkje område for friluftaktivitet. Vest i planområdet renn Fløksandelva som har oppgang av laksefisk.

I det nye planframlegget ligg arealet avsett til næring (N1) tettare på Fløksandelva enn det førre. I plankartet er næringsområdet N1 og intern veg til sjø (V2) nærare elva enn 50 m, som er den tillate byggegrensa mot vassdrag jf. kommuneplan. Omsyn til elva under anleggsperioden med avrenning og forureining vert ivaretatt i føresegnene § 2.13 (2) . Etter etablering av V2 syner plankartet avbøtande tiltak ved ei buffersone med vegetasjon på om lag 20-30m mot elva.

Administrasjonen meiner at omsynet til naturmangfald vert ivaretatt i planforslaget med krav til avbøtande tiltak under anleggsperioden og etter ferdigstilling.

Folkehelse: Tiltaket fører ikkje til auka støy frå masseuttaket, men utvidinga av næringsarealet vil på sikt føre til auka trafikk og endring av støybiletete. Støy frå området skal følgje gjeldande støyretningslinjer jf. § 2.13. (1) og det er ikkje tillat å etablere anlegg som er til sjenanse for nærområdet.

Det er i føresegnene òg gjort greie for avbøtande tiltak som tidsavgrensa arbeidstid i masseuttaket jf. § 2.14.

Gang- og sykkelveg går forbi området i dag og denne er lagt om i planforslaget slik at ferdsel forbi området kan føregå trygt. Tilrettelegging for sykkelparkering er ivaretatt i føresegnene.

Ein ser ikkje at reguleringsplanen vil ha negativ påverknad på folkehelsa.

Økonomi: Ikkje relevant for denne saka

Konklusjon

Administrasjonen meiner at det planframlegget som no er utarbeidd er klar for sluttbehandling og godkjenning under føresetnad at det vert lagt inn ei føresegn for forbod mot plasthall/telt under § 2.5 Krav til utforming og estetikk før vedtak.

Proessen har vore lang og planen er gjennomtenkt, med fleire justeringar og tilpassingar undervegs. Plankart og føresegner er oppdatert etter sist offentleg ettersyn, jf. kommentarane til merknadene og kommentarar frå administrasjonen.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner, under føresetnad gitt i konklusjon, framlegg til reguleringsplan for Hjertås industriområde Sør, planid 1256 2012 002, som vist på plankart med siste revisjonsdato 10.02.2017 og med reguleringsføresegner av revisjonsdato 22.02.2017.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FA - K01, TI - &13	17/4

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017
16/2017	Kommunestyret	PS	08.03.2017

Høyring - forslag om oppheving av vannscooterforskrifta

Vedlegg:

Høyring om oppheving av vannscooterforskriften

Utkast til forskrift om endring av forskrift av 2. november 2012 nr. 1040 om(1)

Høring om oppheving av vannscooterforskriften

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Den 23. desember 2016 sendte Klima- og miljøverndepartementet ut høyringsbrev med forslag om å oppheva forskrift 21. juni nr. 701 om bruk av vannscooter o.l. Forslaget inneber også endring av i forskrift 2. november 2012 om bruk av mal og godkjenning av kommunale forskrifter om orden i og bruk av farvatn og hamner.

Bakgrunnen for forslaget er regjeringa si politiske plattform (Sundvoldenplattforma) der det er sagt at regjeringa vil fjerna unødige og særnorske forbod og påbod, mellom desse forbod mot vannscooter. Dagens regverk vart vedtatt i 2013, og tidlegare var det eit totalforbod mot vannscooterkøyring kor kommunane hadde avgrensa tilgang til å opne opp område for vannscooterkøyring lokalt.

Høyringsbrevet legg til grunn at det i dag finst fartøy med tilnærma liknande eigenskaper som vannscooter både i fart og støy. Desse er ikkje omfatta av vannscooterregelverket, berre av alminnelege reglar om ferdsel til sjøs. Regjeringa ser difor ikkje trong for å forskjellsbehandla vannscooter og andre fritidsfartøy, og har difor sendt eit forslag om å oppheva vannscooterforskrifta på høyring.

Dei konkrete forslaga departementet legg fram i høyringsnotat er:

- Vannscooterforskrifta i si heilskap oppheva, med verknad frå 1. mai 2017
- Endring av i forskrift 2. november 2012 om bruk av mal og godkjenning av kommunale forskrifter om orden i og bruk farvatn og hamner.

Oppheving av forskrifta vil innebere at det ikkje lenger finst ein nasjonal fastsatt særregulering for bruk av vannscooter, men dei generelle reglane for bruk av fartøy vil framleis gjelda for bruk av

vannscoter. Forslaget inneber at kommunane får ansvaret for å regulera bruken av vannscoter på same måte som for andre fartøy slik at dei lokale interessene vert sikra. Departementet viser til at hamne- og farvasslova og motorferdselslova gjev kommunane høve til å regulera bruken av vannscotere og andre fartøy etter lokale vurderingar.

Høyringsbrevet viser til at det i dag vert brukt få ressursar på administrasjon av vannscoter-regelverket, og at ei oppheving difor ikkje vil frigje nemneverdig med ressursar. Det gjeldande regelverket gjev klare avgrensingar for bruken av vannscoter, det er difor grunn til å meine at oppheving av forskrifta vil føre til at fleire vil bruke vannscoter. Dette kan krevje noko auka ressursar til kontroll og handheving.

Forslaget ligg nå ute på høyring til 23. mars 2017, og høyringsdokumenta ligg ute på <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-av-forslag-om-oppheving-av-vannscoterforskriften/id2523612/>.

Vurdering

Dagens regelverk som gjeld vannscoter og liknande fartøy gjeld for Norges territorial farvatn og innanlands farvatn (inkludert elvar, kanalar og innsjøar). Forskrifta har generelle reglar som stiller krav til CE-merking av vannscoter og krav til varsom køyring. Vidare har forskrifta meir spesifikke krav til kvar ein kan nytta vannscoter. I sjø er det eit forbodsbelt på 400 meter frå land, medan i ferskvatn er forbodsbeltet på 500 meter. Det er tillate med transportkøyring i forbodsbeltet, då for transport for å komme seg ut av forbodsbeltet og ikkje med høgare fart enn 5 knop. Det er i dag totalforbod mot køyring i verneområde, elvestrekningar og innanfor merka badeområde.

Oppheving av forskrifta vil medføre at forbodssonene langs land vert fjerna. Det vil fortsatt kunne vere avgrensingar i konkrete område slik som områdeverna etter naturmangfaldslova eller område i tilknytning til akvakultur. Dette vert regulert av dei alminnelege reglane for fartøy.

Det er grunn til å tru at liberaliseringa vil føre til auka vannscotertrafikk. Som departementet påpeiker vil auka trafikk truleg auke potensialet for konflikhtar mellom vannscotere og andre brukargrupper som hyttefolk, fastbuande, båtfolk og andre brukargrupper innan friluftsliv. Departementet peikar på at kommunane i staden sjølve kan regulere bruken av vannscoter gjennom hamne- og farvasslova, motorferdselslova og den sentrale fartsforskrifta. Departementet meiner at oppheving av forskrifta vil sikra eit meir einsarta nasjonalt regelverk som er meir brukarvennleg, og lettare å handheve. Dei viser vidare til ein rapport som Vista Analyse m.fl. gjorde om evaluering av lovverket hausten 2014. Formålet med evalueringa var å vurdere om regelverket fungerte etter hensikta. Der konkluderte dei mellom anna med at regelverket ikkje er utforma slik at det er mogleg å handheva og kontrollera. Rapporten frå Vista Analyse konkluderte med at dagens regelverk ivaretar omsynet til natur og friluftslivinteresser.

Vannscoter er i utgangspunktet ikkje eit nyttekøyretøy for sjøtransport, men meir eit leikekøyretøy eller sportskøyretøy. Som departementet viser til kan bruken av vannscoter føre til ulemper, og desse ulempene vil kunne variera mellom ulike landsdeler. Særleg peikar dei på ulempene for friluftslivet langs kysten og for folk i område der det er mykje hus/hytter langs sjøen.

Administrasjonen meiner at det er uheldig at oppheving av ei nasjonal forskrift medfører auka konfliktnivå mellom ulike brukargrupper langs strandssona og i sjøen.

Administrasjonen støtter departementet si vurdering av at eit regelverk må kunne handhevast, men

meiner at ein risikerer å få ein situasjon med mange kommunale forskrifter som ikkje vil gjere handhevinga av regelverket lettare. Det er riktig at kommunane har høve til å regulera ferdselen gjennom lokale forskrifter, noko som Meland kommune har gjort for Rylandsvassdraget. Dersom kommunane sjølve skal regulera ferdselen etter lokale forskrifter vil det truleg vere vanskelegare for dei som brukar vannscooter å halde seg til reglar som vil kunne variera mellom nabokommunar. Handheving av eit skiftande regleverk langs kysten vil høgst sannsynleg vere utfordrande.

Det er grunn til å tru at auka bruk av vannscooter vil medføre visse negative effektar på natur. Departementet meiner at kommunane har betre oversikt over dette enn sentrale mynde. Departementet legg også til grunn at kommunane brukar noko ressursar på kartleggja og vege ulike omsyn opp mot kvarandre før dei eventuelt tek i bruk dei moglegheitene hamne- og farvasslova og motorferdselslova opnar for. Administrasjonen er einig i at kommunane har betre oversikt enn sentrale mynde over lokale forhold. Men det bør ikkje leggjast opp til ulike kommunale vurderingar av felles naturverdiar. Ei lokal regulering av vannscooterbruk kan føre til auka risiko for skade på miljø, t.d. på fuglelivet. Det vil verte mindre oversiktleg med mange ulike kommunale retningslinjer, både for dei som køyrer vannscooter og for dei som skal handheva regelverket.

Miljødirektoratet ga våren 2015 råd om korleis resultatane frå Vista Analyse sin rapport bør følgjast opp. Her seier direktoratet at hovudprinsippa i dagens regelverk bør først vidare, og at det foreløpig ikkje bør gjerast endringar i reglane om forbodsområde. Administrasjonen kan ikkje sjå at departementet i sitt høyringsbrev har gjort konkrete vurderingar av Miljødirektoratet sitt innspel.

Kystverket og sjøfartsdirektoratet vart våren 2015 bedne om å komme med synspunkt på evalueringa, foreslå endringar og formidle erfaringar med regelverket basert på rapporten frå Vista Analyse. Kystverket meiner at dagens forbodssone inneber ein forskjellsbehandling i høve til andre fartøy. Sjøfartsdirektoratet meiner at forbodssona har negative konsekvensar fordi køyring med vannscooter fleire stader må foregå i område med bølgehøgde som er større enn det fartøyet er konstruert for. Sjøfartsdirektoratet er elles bekymra for fartsgrensa på 5 knop for transportkøyring gjennom forbodssona. Dei meiner at det kan oppstå farlege situasjonar for vannscooterføraren og anna trafikk dersom ein vannscooter må halde lågare fart i farled.

Administrasjonen ser at tryggleik for dei som ferdast på sjøen er viktig, og at bruk av vannscooter skal kunne skje på ein trygg og god måte. Men administrasjonen meiner det bør vere mogleg å gjere bruken tryggare i høve til dei forholda som Kystverket og Sjøfartsdirektoratet viser til, utan å oppheva heile forskrifta. Administrasjonen meiner at forskrifta bør kunne ta omsyn til tryggleik og framkomst, samstundes som den tek omsyn til natur og friluftsliv.

Konklusjon

Administrasjonen er einig med departementet om at regelverk må fungera som tiltenkt og at det må kunne handhevast. Likevel meiner administrasjonen at det er meir hensiktsmessig å oppdatere regelverket til å bli meir einsarta, meir brukarvenleg og lettare å handheva. Det vil vere uheldig om kommunar som grensar til kvar andre har ulike reglar. For brukarane av vannscooter er det ikkje lett å sjå ei kommunegrense i sjøen. Det same gjeld for dei som skal handheva regelverket.

Administrasjonen meiner på denne bakgrunnen at det ikkje er riktig å oppheve ei heil forskrift med den grunngevinga som departementet legg fram. Det er riktig at kommunane har betre kjennskap til lokale tilhøve enn sentrale myndigheter, men det vil krevje meir ressursar frå kommunane. Det er uheldig dersom oppheving av forskrifta vil auka risikoen for konflikhtar mellom ulike brukargrupper, og auka risiko for negativ påverknad på natur og miljø. Administrasjonen meiner det ikkje er riktig å flytte utfordringane med dagens regelverk vekk frå sentrale mynde, over på kommunane. Administrasjonen meiner at for å kunne oppretthalde omsynet til fastbuande, friluftsliv, natur og

tryggleik, er eit første steg til eit betre regelverk ikkje å oppheva heile forskrifta. Det er betre med ein gjennomgang og tilpassing av dagens regelverk. Det vil vere enklare å sikre eit meir einsarta og brukarvenleg regelverk med ein revidering og gjennomgang av dagens forskrift.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre meiner at oppheving av forskrift 21. juni 2013 nr. 701 om bruk av vannscooter og lignende, ikkje er ei god løysing for å løyse dei utfordringane som er knytt til dagens regelverk.

Meland kommunestyre meiner det vil vere meir riktig med ein gjennomgang og justering av dagens forskrift for å ivareta tryggleik og framkomst, natur og miljø, og unngå auka risiko for konflikhtar. Ei sentral forskrift gjer det lettare å lage eit brukarvenleg og einsarta regleverk, som let seg handheva. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FE - 614, TI - &46	15/2534

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Handlingsplan 2017 - vedlikehaldsplan for kommunale bygg

Vedlegg:

Tiltaksplan 2017 - Kommunale bygg

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Vedlikehaldsplanen for kommunale bygg 2016 – 2019 vart godkjent av kommunestyret i møte 14.10.2015, sak 82/2015. Planen blir rullert kvart 4. år, som ein temaplan. Konkrete prioriteringar skal gjerast av UDU første kvartal kvart år. Kommunestyret skal ha rapport i samband med budsjettbehandlinga kvar haust.

I **2016** vart m.a. følgjande tiltak gjennomført:

Kommunale bygg

På Rosslund skule er det m.a. skifta fliser i svømmehallen, ei heissjakt er kledd inn, noko golvbelegg er skifta, det er skifta ein del vindauge og dører og det er lagt inn ny ventilasjon. Det siste ved hjelp av statlege tilskotsmidlar som vart delt ut til kommunane for å halde sysselsettinga oppe. På dei andre skulane er det gjort mindre utbetringar, som t.d. installasjon av elektriske døropnarar, ombygging av klasserom, varmekablar i garderober, nokre murar er kledd med plater mot fukt. På Meland sjukeheim er utskifting av gamle vindauge starta. Alt dette stod i tiltaksplanen for 2016 (med unntak av ventilasjonsanlegget i svømmehallen på Rosslund, det var eit ekstraordinært tiltak).

Kommunale utleigebustader

I utleigebustadene er det gjort utskiftingar, ombyggingar og oppgraderingar der det har vore nødvendig, i hovudsak kjøkken og bad og noko kledning. I eit par bustader har det vore nødvendig med relativt omfattande oppussing.

Vurdering

I 2016 var kapasiteten redusert og det vart utført mindre vedlikehaldsarbeid enn planlagt. Av dei planlagte tiltaka som ikkje vart gjennomført, kan nemnast oppussing av toalett på Vestbygd skule, utvendig tetting av noko tak, utskifting av skulekjøkken på Meland ungdomsskule, utskifting av nokre vindauge på Sagstad skule og utskifting av fleire vindauge på sjukeheimen. Fleire bygningar skulle vore malt. Det er derfor overført kr 650 000,- av ubrukte investeringsmidlar frå 2016 til 2017 (vedtak i formannskapet i møte 22.02.2017). For 2017 er det vidare sett av kr 1,25 mill. i investerings-

budsjettet slik at det samla er kr 1,855 mill som kan brukast i 2017.

Investeringsmidlane kan berre nyttast til vedlikehald som medfører oppgradering / påkosting til ein høgare standard. Det er også sett av kr 1.5 mill. i driftsbudsjettet, til faste vedlikehaldskostnader. Type tiltak avgjer om det er investeringsbudsjettet eller driftsbudsjettet som kan nyttast (jf forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner; regnskapsforskrifta). Driftsbudsjettet må også nyttast til vedlikehaldstiltak som oppstår akutt, og reparasjonar etter hærverk eller skader. Mindre reparasjonar og utbetringar blir også finansierte her. Alle tiltak i utleigebustadene blir finansierte over driftsbudsjettet, med nokre unntak.

Det samla behovet for midlar til vedlikehald er større enn kva det er funne rom til i budsjettet. Det har vore møte med dei ulike tenesteområda for å fange opp behov og ønske, utover vedlikehaldsbehovet som drifts- og vedlikehaldspersonalet sjølv har oversikt over. Framlegg til handlingsplan for 2017 inneheld tiltak som hastar mest i høve til fysisk tilstand / standard på bygningane. Tiltaka er lista opp ut frå kostnadsoverslag, og framdrifta kan bli endra etter innhenting av prisar. Prosjekta som kanskje kan gjennomførast ved hjelp av statlege tilskotsmidlar i 2017 er ikkje lista opp særskilt, desse skal behandlast av formannskapet.

Folkehelse: Godt vedlikehald er bra for inneklimaet

Miljø: Ikkje relevant i denne saka

Økonomi: Verdibevarande vedlikehald er god økonomi

Konklusjon

Administrasjonen rår til at investeringsmidlane for 2017 blir nytta i samsvar med framlegg til prioriteringar. Framlegget byggjer på oversikt over gjennomførte tiltak, kartlegging av behov og tilbakemeldingar frå bygningsbruka. Det vil kunne bli omprioriteringar på framdrift og rekkefølge mm etter kvart som prisar blir henta inn, men utan at hovudgrepa blir vesentleg endra.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner framlegg til prioritering av tiltak for 2017, handlingsplan for vedlikehald av kommunale bygg.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FE - 144, FA - Q89	16/757

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
17/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017
15/2017	Kommunestyret	PS	08.03.2017

Tiltaksplan for trafikksikring 2017 - 2020

Vedlegg:

Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020 er ein revisjon av Tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016. Planen er som sist utarbeidd av administrasjonen i Meland kommune.

Planarbeidet vart starta opp våren 2016. Kommunen annonserte arbeidet og oppmoda innbyggjarane om å kome med innspel til trafikksikringsplanen. Alle innspela er kommentert i framlegget til trafikksikringsplan. Mange av dei mottekne innspela er teke med i handlingsdelen til tiltaksplanen.

Vurdering

Ein oppdatert trafikksikringsplan er viktig for å sikre at kommunen har eit godt og systematisk arbeid med trafikksikring. Planen har sitt utgangspunkt i nullvisjonen der målsetninga er at ingen vert drepne eller varig skadd i trafikken. Visjonen legg til grunn eit langsiktig, systematisk og målretta arbeid av alle aktørar som påverkar tryggleiken i vegsystemet.

Det har vore ei auke i trafikkulukker i Meland kommune dei seinare åra. I same periode har det vore sterk folke- og trafikkvekst, noko som gjev auka risiko for ulukker. Samtidig har alvorsgraden på ulukkene gått ned, noko som er ei positiv utvikling. Det skjer flest ulukker på E39 og FV 564, og dei fleste av ulukkene i Meland er utforkøyringsulukker.

Det er formulert tre satsingsområde for trafikksikringsarbeidet i planen:

1. Barn og unge
2. Kommuneplanlegging og forvaltning
3. Fysiske tiltak

Tiltaka i handlingsplanen har sitt utgangspunkt i desse satsingsområda. På kommunale vegar er det kommunen sjølv som er ansvarleg for gjennomføring av tiltak, medan det på europaveg og fylkesveg er Statens vegvesen som gjennomfører tiltak. Konkrete tiltak på kommunale vegar og veglys vil bli

fremma i ein eigen årleg handlingsplan til Utval for drift og utvikling. Utvalet avgjer kva tiltak som skal prioriterast kvart år, basert på tiltaka lista i kapittel 6. Tiltaka som kan gjennomførast vil vere avhengig av det kommunale budsjettet og evt. tilskotsmidlar.

På fylkesveger er det Statens vegvesen som gjennomfører tiltak og Hordaland fylkeskommune som har ansvar for å løyve pengar. Her har administrasjonen sett opp ei behovsliste i prioritert rekkefølge, som kan vere utgangspunkt for vidare prioriteringer i regionale planer og budsjett.

Høyringsrunde

Tiltaksplanen har vore på høyring i perioden 27.01.2017 – 17.02.2017. Kommunen fekk inn fire innspel til planen. To av innspela støtta opp om etablering av fartshumper i Skurtveitvegen. Eit innspel gjaldt etablering av G/S frå Øvre-Fosse til Sagstad skule. Dette er teke med i planen, men vil vere eit stort tiltak som ikkje kan gjennomførast ved bruk av dei ordinære trafikksikringsmidlane.

I høyringsuttalen frå Statens vegvesen er det spelt inn at planen ikkje har tiltak spesifikt retta mot å redusere tal utforkøyringsulukker. I kap 6 er det no lagt inn fleire tiltak på både fylkes- og kommunale vegar der det er behov for anten rekkverk og/eller oppfylling av sideterreng.

Folkehelse – Vurdert i planen

Miljø – Ikkje relevant

Økonomi – Vert behandla som ein del av årlege budsjett og handlingsplanar

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret godkjenner Tiltaksplan for trafikksikring 2017 -2020.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 53/16, FA - L42	15/2054

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

GBNR 53/16, Skjellanger - Klage på avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

Klage på avslag GBNR 53/16 - dispensasjon oppføring av fritidsbustad

Kart og teikningar

GBNR 53/16- Avslag- Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, Bratshaug

Skjøte

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon - bruk av tomt til hytte i LNF-Område GBNR 53/16

KART MED INNTEGNET OPPSTILLINGPLASSER TIL BIL

53-16 1_3000

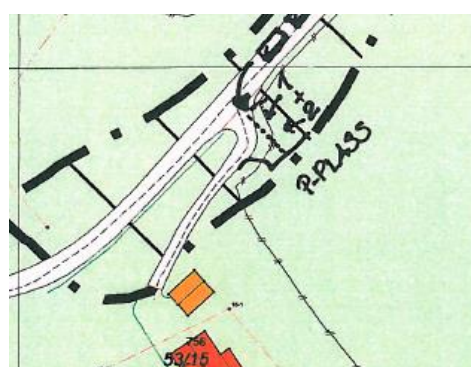
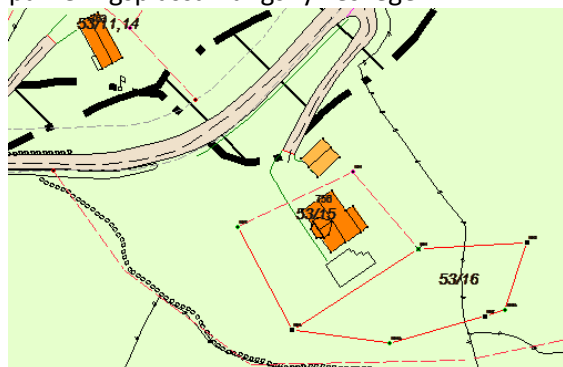
Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over administrasjonen sitt avslag datert 25.1.2017, DS-36/2017, på søknad frå advokat Mikkel Mundal (her: klagar), på vegne av Anne-Berit Bratshaug Frimann og Karl-W. Frimann. Det er søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad.

Eigedommen er i følgje matrikkelen 833,66 m2 og vart etablert i 1971. Vidare er den oppmålt/grensejustert i 2016. Det er i søknaden opplyst at hytta skal følgje føresegnene i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld fritidsbustad. Foto av planlagt hytte er vedlagt klagen.

Det er ikkje planlagt kjøreveg fram til hytta, men det er gjennom supplerande situasjonskart vist to parkeringsplassar langs fylkesvegen.



Grunngjeving for klagen:

I klage dagsett 10.2.17 har tiltakshavar, representert ved advokat Mikkel Mundal, gjort gjeldande følgende (utdrag):

«Det konstateres først at det ikke er kommet merknader fra Hordaland Fylkeskommune eller Fylkesmannen i Hordaland til søknaden under høringen. Videre framkommer det fra Statens Vegvesen de mener det trolig vil være teknisk mulig å få til en akseptabel løsning for avkjørselen og parkering utenfor frisiktssonen.

Under vurderingen vises det til markslagskaret fra Norsk Institutt for skog og landskap om at tomten ligger innenfor område definert som skog, jfr. nederst side 2. Videre at tomten ligger i et landbruksområde med aktiv drift, og det er satset på beiting i utmark. Det framkommer så at tomten grenser forholdsvis nært opp til dyrka mark, og en bygging kan derfor fort komme i konflikt med landbruksinteressene.

Når det gjelder selve tomten, kan opplyses at den av igjengrodd med kratt og er bratt med steinete terreng. Den har sa i seg selv ingen verdi som verken skog eller som dyrket mark.

Når det gjelder omgivelsene rund tomten, består området tilhørende bnr 2 nord; for tomten av bratt fjell og kratt. Øst for parsellen er det skog eid av bnr 2. Sør for parsellen er det en bratt steingard ned til grense og igjengrodd gardsvei, og deretter utmark. I området lenger sør her på gnr 53, bnr 1 er det delvis beitemark, og med gress som slåes. Men dette området er pga distanse og terreng helt separat i forhold til tomten. Vest for parsellen ligger så en helårsbolig.

Det henvises så i vedtaket side 4, 2. avsnitt til markslagkartet. I området sørvest som tomten skal ha tilkomst over, er dette definert som dyrka mark. Dette stemmer ikke med de faktiske forhold. Dette er et steinete søkk. Det er i stor grad igjengrodd og med busker og vekster. Og skulle dette området en dag bli dyrket opp, vil tilkomst til fots her ikke være en belastning for marken (jfr. bruk av eiendommen som fiitidsbolig, som tilsier mindre bruk enn som helårsbolig).

Vedlagt følger for ordens skyld et kart fra Se.eiendom der tomten er markert, samt at arealet til bnr 2 framkommer med gult, jfr. bilag 1.

Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at bygging på tomten vil komme i konflikt verken med skog- eller landbruksinteresser.

Når det gjelder de planfaglige vurdering, ser vi klart poenget med at det kan være problematisk å dispensere fra en nokså ny kommuneplan. Samtidig har lovgiver åpnet for at det kan gis dispensasjon. Dette betyr at det skal være en «sikkerhetsventil» i enkelttilfeller. Kommunen kan ikke generelt henvide til presedens, selv om det er forståelig at det kan skape bekymring ved seinere søknader. Men ingen sak er lik, og det må gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle. Og i dette tilfellet, kan vi ikke se at det skulle være problem å gi dispensasjon etter en konkret vurdering.

Selv om det ikke har noe direkte med klagen å gjøre, legges ved bilder av den hytten klager hadde sett for seg å bygge, jfr. bilag 2. Den vil gli fint inn i terrenget på og rundt tomten.

Klagers store ønske er at vedtaket om avslag blir omgjort. De håper at en ny vurdering nå vil føre til det. Ekteparet Frimann er godt oppe i årene. Bli det ikke gitt dispensasjon, og de må vente til neste revisjon av kommuneplanen, betyr det i praksis at de aldri vil få oppleve

drømmen om hytte på familietomten i Meland kommune.»

Klagen med vedlegg ligg i sin heilskap ved saksframstillinga og administrasjonen viser til denne.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket er nabovarsla 18.10.2016 i samsvar med Pbl § 21-3 første ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 53/2 om rett til 2 biloppstillingsplassar på området ved innkjørsel til Skjelangervegen 756.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Det er ikkje komen merknader frå Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Etablering av biloppstillingsplassane og utvida bruk av avkjørsle vil vera avhengig av godkjenning frå Statens vegvesen etter veglova. Statens vegvesen har komen med ein forhåndsuttale basert på skissert plassering av oppstillingsplassane. Dei skriv at dei meiner det truleg vil vera teknisk mogeleg å få til ei akseptabel løysning for avkjørsle og parkering utanfor frisiktsona.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Eigedommen er frådelt frå landbrukseigedommen gbnr 53/2 i 1971, men ikkje bebygd. Oppføring av fritidshytte som omsøkt er i strid med arealformålet LNF. Skal det gis løyve til tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Klagevurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsett i arealdelen til kommuneplanen må etter dette ikkje bli "*vesentlig*" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "*klart større*" enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at "*[I]joven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*"

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Avslaget av 25.1.2017 blei grunnlagt på følgjande måte:

«Administrasjonen har vore på synfaring i saka. Vurderingane er gjort på bakgrunn av opplysningane i saka og inntrykka frå synfaring.

Sidan tomten alt er frådelt frå landbrukseigedommen vil ikkje tiltaket krevje ny jordlovsbehandling. Likevel skal landbrukshensyn vurderast i samsvar med LNF-formålet, men og i forhold til at tomten har stått ubyggt i over 40 år. At tomten var frådelt og den gang vurdert egna til bygging av fritidsbustad/bustad, kan ha endra seg i forhold til nyare planar og lovverk. Det er difor krav om ein ny dispensasjonsvurdering i forhold til noverande arealformål og lovverk.

I markslagskartet frå Norsk institutt for skog og landskap ligg tomten innafor område definert som skog. Tomten ligg i eit landbruksområde med aktiv drift, og det er satsa på beiting i utmark. Tomten grensar forholdsvis nært opp til dyrka mark, og ei bygging her kan difor fort komme i konflikt med landbruksinteressene. Opplysningar i søknaden viser at planlagt parkering skal vera ved etablert avkjøring frå gbnr 53/15 til fylkesvegen, vidare skal fritidstomten nytte gangtilkomst langs fylkesvegen (ca 70meter) og inn over etablert gardsvei langs ein steingard på gbnr 52/2 fram til eigen tomtegrense. Den delen tomten grensar til sørvest på gbnr 52/2 som skal nyttast til tilkomst, er definert som dyrka mark i markslagskartet. Generelt er bygging av fritidsbustad så tett opp mot areal for dyrka mark uheldig, og kommunen planlegg ikkje områder for bebyggelse som kan komme i konflikt med ordinær landbruksdrift eller problematisera landbruksdrifta i forhold til blant anna gjødsling, slåing med meir.

Sidan tomten alt er frådelt og igjen ikkje krev ny godkjenning etter jordlova, vil ein i hovudsak sei at tomten var alt avsett frå landbrukseigedommen då frådelinga vart godkjent. Og at den difor ikkje kan/ eller har vore knytt opp mot landbruksdrifta, sidan det heile tida har vore planar om bygging på dette arealet. Bygging isolert sett set ikkje LNF-formålet vesentlig til side. Men ved bygging saman med tilkomst og bruk av eigedommen finn administrasjonen at det ved å gå inn for dispensasjon her vil setje arealformålet LNF «vesentlig» til side.

Når det gjeld vilkår to om at fordelane må vere klart større enn ulempene, er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga. Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som *"skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser."* Det skal i den samanheng *"legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives."*

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal ivaretakast gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1.

Det er eit overordna mål for kommunen å vurdere arealutnytting gjennom planprosessar, og ikkje som dispensasjon frå gjeldande planar. Arealdelen i kommuneplanen vart vedteken i 2015 og kommunen har difor nyleg teke stilling til i kva område kommunen ønskjer utbygging for spreidd fritidsbustader. Omsøkt tiltak gjeldt alt ein utskilt tomt, men ligg framleis med arealstatus LNF. Søkjar skriv at dei ikkje vurderte å komme med innspel om å få området lagt om til Spreidd bebyggelse i samband med kommuneplanprosess, då dette berre ville gjelde ein tomt. Vidare begrunnar søkjar dispensasjonen med at tiltaket vil bli ei naturleg fortetting opp mot naboeigedommen som er bebyggt. Administrasjonen ser argumentasjonen i forhold til

nabotomten, men samtidig er både plasseringa av tomten og bygging i dette område uheldig for landbruksomsyn og drift på gbnr 53/2. Kommunen stiller seg skeptisk til frådeling av tomtar som kan bidra til ei framtidig konfliktkilde i forhold til drift av landbruks-eigedommar. Og det er dette ein nettopp ivaretar gjennom ein plan.

Samtidig vil ein dispensasjon her kunne skape presedens for fleire frådelte eigedommar som i kommuneplanen ligg med arealstatus LNF-formål. Store deler av arealet i kommunen er sett av til landbruk-, natur- og friluftformål. Det er difor uheldig å dispensere frå ein så ny kommuneplan der ein nyleg har tatt stilling til kor ein ynskjer bebyggelse.

Etter ei samla vurdering ser ikkje administrasjonen at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene. Grunnvilkåra for å kunne få dispensasjon er difor ikkje oppfylt, og det føreligg difor ikkje grunnlag for å gje dispensasjon for bygging av fritidsbustad som omsøkt, jf.pbl § 19-2 andre ledd.»

Administrasjonen vurderer at grunngevinga som er gjengitt ovanfor framleis er dekkjande for administrasjonen sitt syn og dei faktiske tilhøva. Sjølv om ein skulle akseptere søkjar sitt syn om at omsøkt tiltak ikkje vil vere vesentleg i konflikt med landbruksomsyn, er det etter administrasjonen sitt syn ikkje påvist nokon relevant fordel ved tiltaket av areal- og samfunnsmessig karakter. Kommunen har då ikkje høve til å gi dispensasjon.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 25.1.2017, DS-36/2017 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/130, FA - L42	15/1715

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

GBNR 45/130, Vikebø - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav - Frådeling av parsell og oppføring av einebustad

Vedlegg:

Avkjørsle for eigedom GBNR 45/130

Dokument 15210623-8 Om dispensasjon for plankrav og avkjørsletilhøve - gnr. 45 bnr 130

Søknad om dispensasjon GBNR 45/130

Situasjonskart

Løyve Frekhaug Trevare AS.pdf

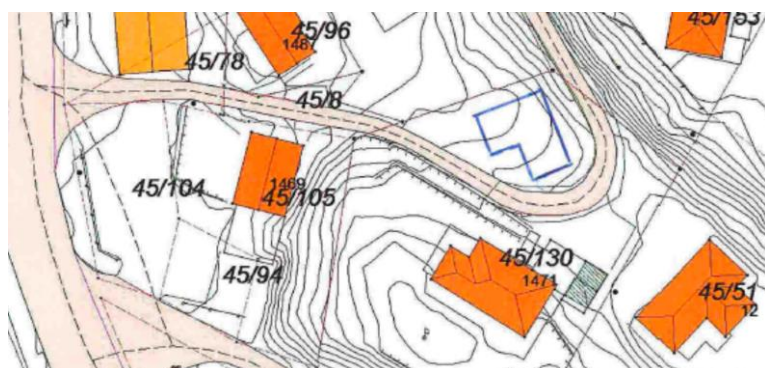
Bekreftelse på elevkapasitet.pdf

Avslag - GBNR 45/130 - Søknad om dispensasjon frå plankrav i KPA for oppføring av einebustad med utleigedel

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune avlo gjennom vedtak datert 15.8.2016, DS-278/2016, søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Formålet med dispensasjonen er frådeling av parsell frå gbnr 45/130 for oppføring av ny einebustad ("seniorbolig") med mindre utleigedel i sokkeletasjen og garasje. Plassering av planlagd bustad er vist på innsendt situasjonskart vedlagd søknaden:



Vedtaket blei påklaga gjennom brev frå Seim & Tjore Bustad AS, som representerer Kjell og Unni Steen. I klagen blei følgjande opplyst:

«Eg vil med dette klage på avslag frå dere.

Statens vegvesen vil sjå på saken på nytt, då det kan har vore ein misforståelse. Tiltakshaver har søkt om utkjørsel til kommunal (Skinntveitvegen), mens Statens vegvesen har trudd at det var rett ut i fylkesvegen. Tiltakshaver har i dag godkjent utkjørsel etter gjeldende plan for Bergotunet, ut i Skinntveitvegen.

Slik topografien og boligtettheten i dette isolerte området er, kan me ikkje sjå at det kan leggjast inn fleier bustader på et seinare tidspunkt. Dette er den siste tomten som det er mogeleg å byggja på i denne delen av planen. Resten av området B 13 vil få ei heilt anna vegutløysing og det er vanskelig for oss å sjå at denne søknaden vil danna noko form for presidens for område B 13. Siden Statens vegvesen skal sjå på saken på nytt, vil me samtidig be om at klagebehandlingen stilles i bero fram til avklaring frå Statens vegvesen foreligger. Ca 1 Februar 2017.»

Saka har etter dette lagt i bero hos kommunen i påvente av ny vurdering frå Statens vegvesen. På førespurnad frå kommunen har søkjar opplyst at klagen blir oppretthalde på tross av at Statens vegvesen ikkje har endra syn, sjå nedanfor.

Nabovarsling:

Dispensasjonen og tiltaket blei nabovarsla i perioden 9.-15.5.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyring og uttale frå Statens vegvesen (SVV):

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormyndede for uttale ved høyringsbrev av 14.6.2016. Gjennom førehandsuttale av 21.12.2015 rådde SVV frå dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Statens vegvesen meiner at det er trong for å sjå heile området B_13 samla, der ein kan vurdere tilkomst- og trafikkforhold i ein samanheng. Det er eit utflytande trafikkområde i krysset i dag, og Statens vegvesen vil motsetje seg utvida bruk av dagens avkjørsle frå fv. 564. Etter vårt syn bør denne avkjørsle stengast, i tråd med gjeldande reguleringsplan, før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 i område B_13».

SVV har vidare vist til at eigedomar ikkje kan frådelast utan at avkjørsel frå offentleg veg er godkjent, jf pbl § 27-4. Det er ikkje motteke merknader frå Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 45/130 (Rosslandsvegen 1471) er ein uregulert bygd bustadeigedom med eit matrikelregistrert areal på om lag 2,5 daa.

I kommuneplanen sin arealdel er eigedomen vist i framtidig område for bygg og anlegg, bustad (planområde B_13). Det gjeld krav om reguleringsplan i slike område, jf føresegn 1.2.1 til KPA, før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova blir tillate.

Tilkomst til omsøkt eigedom er i dag frå privat veg til fylkesveg 564 Rosslandsvegen. Gjennom *Detaljregulering for Bergotunet* (arealplanid 125620110002) er framtidig kryssløysing på staden regulert. Hovudformålet med denne reguleringsplanen var å flytte eksisterande daglegvareforretning på Vikebø til eit meir eigna bygg, etablering av nytt dagsenter i tilknytning til eksisterande omsorgsbustader, samt å leggje til rette for mindre bustadeiningar på Vikebø.

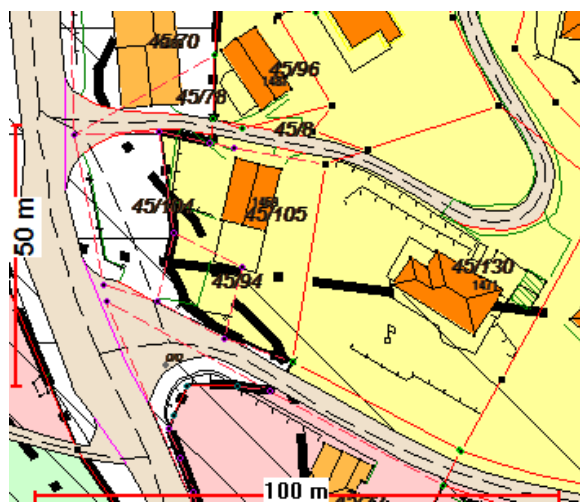
Gjennom planprosessen – etter krav frå Statens vegvesen – blei det inkludert areal på austsida av fylkesvegen av planen for å samle utkjørslar og heve kryssområde. Vidare blei det tatt inn

rekkefølgekav knytt til utbetring av infrastruktur i nærområdet. Detaljreguleringsplanen inneheld krav om stenging av krysset ved utkjøring til fylkesvegen frå Rosslandsvegen. Etter reguleringsplanen skal tilkomst til omsøkt eigedom gå frå privat veg til kommunal veg Skintveitvegen.

Utsnitt – Detaljregulering for Bergotunet:



Utsnitt frå KPA:



Klagevurdering:

Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

Søkjjar har bedt om ny vurdering frå SVV i samband med klagebehandlinga. Gjennom ny uttale av 3.10.2016 har SVV opplyst følgjande:

«Vår vurdering

Statens vegvesen var ikkje kjent med at den opphavelige vegretten til eigedom gnr. 45 bnr. 130 går via Skintveitvegen til fv. 564, men dette påverkar ikkje vår vurdering av saka. Uavhengig av avkjørsla, skal plantilhøve etter plan- og bygningslova vurderast først. Eigedommen er innafor område med plankrav, og vi meiner at det er viktig å avklare korleis område B_13 skal knyte seg til vegnettet før ein bygger fleire bustader i området. Fortetting kan gjere det vanskeleg å etablere ein god tilkomstveg og trygge tilhøve for mjuke trafikantar i bustadområdet. Vi er samd med kommunen si vurdering av at fordelane ved å gi dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Om avkjørsla

Når det gjeld avkjørsla til bustadområdet i dag, er det ikkje naturleg for bebuarane å køyre ut via Skintveitvegen. Etter vår vurdering blir ein søknad om tilkomst den vegen pro forma; ei løysing for å oppnå lovmessige fordelar, men som ikkje vil verte følgd opp i praksis. Den naturlege køyremåten i dag er direkte av- og påkøyring frå fv. 564. Dette vil Statens vegvesen leggje til grunn i vår vurdering når saka skal vurderast etter veglova. Vi meiner difor at denne avkjørsla må stengast før ein kan tillate fleire bustader i området. Dette er også i samsvar med reguleringsplan for Bergotunet.

Når det gjeld mandat til å stenge avkjørsla, så er det formelt plangrunnlag for dette men søkjjar er avhengig av minnelege avtaler med grunneigarane for gjennomføring. Dette er privatrettslege tilhøve som søkjjar må avklare.

Konklusjon

Statens vegvesen held fast på uttalen om at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå plankravet i denne saka.»

Avslaget av 15.8.2016 blei grunngitt på følgjande måte:

«Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen og ikkje blir "vesentlig" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere "klart større" enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner".

Administrasjonen meiner at slik situasjonen er på staden i dag med omsyn til trafikktilhøva, er vilkåra for dispensasjon frå plankravet ikkje oppfylt. Detaljreguleringsplanen for Bergotunet inneheld rekkefølgjekrav om realisering av vedtekne vegløyser i planen. Rekkefølgjekrava er framleis ikkje oppfylt og planen sine løysingar er ikkje realisert, mellom anna er avkjørsla ved Roslandsvegen framleis open. Regulert kommunal veg til Skintveit vegen er ikkje bygd.

I eit reguleringsplanarbeid for område B_13 vil det vere sentralt å få på plass gode tilkomstvegar og trygge løysingar for mjuke trafikkantar.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv. Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggjeområde B_13. Grunngevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_13 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering- eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Statens vegvesen rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følge eit slikt råd, jf pbl § 19-1, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. I ein situasjon der Statens vegvesen har opplyst at det ikkje vil bli gitt løyve til utvida bruk etter veglova av eksisterande avkjørsel til fv. 564, vil kommunen uansett ikkje kunne godkjenne frådeling (eller bustadoppføring) av ny parsell frå gbnr 45/130. Godkjent tilkomst etter veglova er ein føresetnad for delingsløyve til bustadformål etter plan- og bygningslova § 27-4. Det vil vere klart uheldig å gi dispensasjon til eit tiltak som uansett ikkje vil kunne gjennomførast.»

Med tilvising til ovannemnde grunngeving fremjar administrasjonen forslag om at klagen ikkje blir tatt til følge.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følge, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følge, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 15.8.2016, DS-278/2016 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 20/11, FA - L42	16/2496

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
20/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

GBNR 20/11 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon

Vedlegg:

Klage på vedtak i sak 11/2017 - søknad om dispensasjon for bygging av veg

Uttale til søknad

Bilete og situasjonskart

Avslag - GBNR 20/11 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging av veg - Øvre Dale

Jordlovsvurdering - Søknad om veg over GBNR. 20/5

Gardskart 1256 25-5 dale i Meland

Kulturminnefagleg fråsegn - Øvredalsvegen - GBNR 20/11 - dispensasjon - bygging av veg over GBNR 20/5 - Meland kommune

Følgeskriv

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak av 19.1.2017, DS-11/2017, søknad om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad over gbnr 20/5 og gbnr 20/11 på Øvre Dale.

Vedtaket er påklaga av tiltakshavar Per-Olaf Wellbroch gjennom klage dagsett 16.2.2017.

Gbnr. 20/5 er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Gbnr. 20/11 er sett av til LNF-område, men har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 tab. 9.2 til KPA. Ettersom bygging av veg er i strid med arealformålet er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gbnr. 20/5 har 11,6 daa fulldyrka jord, 19,4 daa overflatedyrka jord og 33,6 daa beite, 279,4 daa produktiv skog og 37,5 daa anna areal. Sum 8 1,5 daa. Bruket har ikkje sjølvstendig jordbruksdrift, men leiger vekk jordbruksarealet til ein heiltids mjølkeprodusent og ein heiltids sauebonde. Det er sagbruk på garden, og det blir drive ein del med skog. Tunet på bruket ligg lenger mot nord, men noverande eigar bur på frådelt parsell. Hovuddelen av jordbruksarealet på bruket på Dale er i drift, men som leigejord. Alle bruket på Dale blir i denne saka omtalt som Dalegarden.

Den omsøkte vegen vil gå gjennom ein teig som er avgrensa av vegar i nord og vest og av nabogrenser i sør og aust. Teigen har eit areal på 5,9 daa og er overflatedyrka jord. Det ligg fleire bakkemurar og steingardar på teigen.



Grunngjeving for klagen:

I klage dagsett 16.2.17 har tiltakshavar opplyst (utdrag):

«**BAKGRUNN:**

Eiendommen ble utskilt er hovedbruket og ble først bruk som bolig. De senere årene som fritidsbolig, hjemmelshaver er 3dje generasjons eier. Tidligere eiere har vert tanter, morfar og mor, før jeg overtok eiendommen. Eiendommen har gjennom hele min oppvekst, vert en samlingsplass for hele familien i ferier og helger.

Jeg har bodd på Dale mini oppvekst i teen årene, i Øvredalsvegen 10. og har gjennom oppveksten fått tilknytning til både menneskene og miljøet i på Dale

Jeg har planer om å etablere meg med bolig på eiendommen, dette kom ikke frem i søknaden, men vil bli søkt om på sikt. Huset er av en slik tilstand med råteskader og ustabil grunnmur i dag, at det er forbundet med store kostnader å rehabilitere bolig og grunnmur. Det er ikke innlagt vann eller avløp for kloakk. Det er planer å rive og bygge ny enebolig på eiendommen, det kom ikke frem i søknaden som ble innsendt. [...]

VEI TIL EIENDOMMEN:

Veien det søkes om får bredde på 4 meter og lengde på ca 40 meter. Arealet som veien opptar er ca 160 m². Veien vil ligge nærmest plant med marken som kommer inn mot veilegeme. Teigen som ligger ovenfor nåværende sti er slått av nabo med motor klipper og denne teigen blir ikke benyttet til grasproduksjon.

Parkering for eiendommen har vert ved kryss Ved innkjørsel til Kråkedalen ved en fiellnabb. Dette er ikke en god løsning for parkering. Spesielt på vinterdager med glatt føre, kan det medføre vanskelig for brøyting og biler som kommer ned bakken vil det være trang å manøvrere seg forbi parkert bil. Se vedlegg 2. Ny vei vil sikre bedre kjøreforhold og en unngår å parkere i ett veikryss.

KULTURLANDSKAP:

Bakkemurer i kulturlandskapet vil ikke bli berørt. Steigard ved innkjørsel vil bli utvidet og rehabilitert og murt opp igjen.

FRILUFTSLIV:

Vei gjennom Kråkedalen har vert en vei som er benyttet av 20/5 til en utmarksteig for beite og til gang til skog. Kan ikke se at veien vil være til hinder eller komme i konflikt med friluftsliv for sti til Raudt] ellet, Melandsåsen og Hopland. Se vedlagt kart, vedlegg 3.»

Klagen med vedlegg ligg i sin heilskap ved saksframstillinga og administrasjonen viser til denne.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Dispensasjonen er nabovarsla den 21.12.2016 utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Grunneigar av gbnr 20/5 har gitt samtykke til tiltaket og opplyst at veg som omsøkt ikkje vil vere til hinder for jordbruksdrift.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga for uttale. Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga kom med kulturminnefagleg fråsegn datert 21.11.2016. Dei har ingen avgjerande merknader i saka, men viser til at viss det blir funne automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må det straks meldast til Hordaland fylkeskommune for vurdering. Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Opparbeiding av veg er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav l) og gjennomføringa må vere i samsvar med gjeldande plan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 20/5 er ein uregulert eigedom som er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Gbnr. 20/11 er uregulert og sett av til LNF-område, men har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 tab. 9.2 til KPA.

Framføring av veg over gbnr. 20/5 er ikkje i samsvar med arealformålet LNF. Framføring av veg på gbnr. 20/11 er heller ikkje i samsvar med arealformålet LNF, sjølv om eigedomen har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Klagevurdering:

Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Avslaget av 19.1.2017 blei grunnlagt på følgjande måte:

«Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsatt i arealdelen til kommuneplanen må etter dette ikkje bli "vesentlig" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "klart større" enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "[/]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner."

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller

sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som *"skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser."* Det skal i den samanheng *"legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives."*

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1.

Meland kommune sin landbrukssjef og skogbrukskonsulent har vore på synfaring på eigedomen, saman med sakshandsamar, og har gjeve følgjande vurdering i saka:

Søknaden er vorte vurdert i høve til jordlova sin § 9 og rundskriv M-1/2013 frå landbruks- og matdepartementet.

§ 9 i jordlova seier at: *"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika."* Formålet til denne paragrafen er å verna produktive areal og jordsmonnet mot inngrep.

Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja, jf. jordlova § 9.

Godkjende planar etter plan- og bygningslova:

Arealet ligg i eit LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate og dette taler mot å gje samtykke til omdisponering.

Drifts- og miljømessige ulemper:

I denne saka er det tale om å byggja veg fram til ein fritidsbustd. Vegar kan vera eit gode for jordbruket ved at ein lettare kjem seg inn og ut på teigar med gjødsel og anna. Kart over eigedomen syner at det går ein gamal sti der som det no er søkt om å få byggja veg. Det er eit relativt lite tiltak det er søkt om, men sidan det vil gå over dyrka mark kan det likevel gje utilsikta eller uheldige konsekvensar for landbruket.

Jordbruksarealet på teigen ser ut til å vera kjøresterk fastmark og trongen for betra tilkomst til denne vert vurdert til å vera liten. Lengda på vegen er berre 50-60 meter, men det vil vera uheldig for drift av teigen at denne vert oppdelt med ein veg. Dersom vegen vert bygd vil det på sørsida verta liggjande att eit restareal på om lag ½ daa som kan verta vanskeleg å driva, fordi det er lite og får dårleg arrondering. Erfaring frå andre tilsvarende saker i kommunen er at slike tilkomstvegar som ligg gjennom bø og beite fort kan verta gjenstand for konflikt. Beitedyra bruker slike vegar som liggjeplass og det samlar seg fort mykje skit i vegen. Dette er ikkje så triveleg å kjøra over for den som skal fram til hytta, og ein del slike saker har konfliktane resultert i eit krav om inngjerding av vegen. Administrasjonen vurderer det slik at det er konkret pårekeleg med drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i denne saka, og at dette taler mot å gje samtykke til omdisponering.

Kulturlandskapet:

Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. I temaplan til kommuneplan: Kjerneområde landbruk 2012-2016 er Dalegarden teke med i eit samanhengande landbruksområde som går frå Frekhaug over Dale/Meland til Fløksand. Området er definert som kjerneområde kulturlandskap pga eit fint og karakteristisk landskap, bygningsmasse i god stand og tørrmurte element.

Dalegarden har ei rekke kulturminne i form av tørrmur i vegar, bakkemurar, steingardar og som element i bygningar. Her er historiske vegfar, gravhaugar og gamle gamle bygningar. Dalegarden har eit fint landskapsbilde og framstår som relativt inntakt, fordi det i liten grad er gjort terrengendingar utanom dei ein finn i samband med frådelte tomtar og bygningar. Dalevatnet med gardane rundt framstår som eit heilskapeleg og inntakt kulturlandskap og dette gjer at ein bør vera varsam med å gje løyve til tiltak som medfører terrenginngrep.

Samfunnsgagnet:

Det vil vera stor nytte for søkjar og få veg fram til hytta, men ikkje noko samfunnsgagn.

Konklusjon:

Arealet ligg i eit LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate. Administrasjonen meiner at det er konkret pårekeleg med drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i denne saka. Dalevatnet med gardane rundt framstår som eit heilskapeleg og inntakt kulturlandskap og av omsyn til kulturlandskapet bør ein ikkje gje løyve til tiltak som medfører terrenginngrep.

Etter ei samla vurdering vil ein ikkje rå til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 til bygging av veg fram til fritidseigedom GBNR 20/11.

Meland kommune sin kulturleiar har gjeve følgjande vurdering i saka:

Kulturminnevern

Kulturlandskapet på Dale er eit synleg og flott døme på korleis gardssamfunnet vart påverka av utskiftingane, med tydelege spor av vegfar og ressursutnytting av mellom anna kultivert skog og vasskverner. Plasseringa av det gamle fellestunet er sporbart og tydeleg i landskapet med godt ut- og innsyn langs svært gamle vegfar. Desse ferdelsvegane er knytt til kyrkja, men skriv seg nok lenger tilbake i tid som kommunikasjonsårer mellom gardane i området og gjennom denne delen av Holsnøy. Den markante plasseringa av gravminna på Dale og Sagstad langs ferdelsvegane i samband med svært gamal gardsbusetnad, kan stillast saman med liknande døme andre plassar i regionen. Dalegarden er nok blant dei eldre på Holsnøy og det er òg fleire lausfunn i området frå førhistorisk tid.

- Kulturminneplan for Meland kommune:
 - o Viktigheita av å satse på dei heilskapelege kulturlandskapa og den rike tørrmurstradisjonen i kommunen er skildra i planprogrammet for ny kulturminneplan i kommunen, som døme på sentrale markørar for Meland si kulturhistorie, og er eit sentralt arbeidsfelt i det pågåande planarbeidet. Denne prioriteringa har òg gjenklang i føringar frå Fylkeskonservatoren.

Friluftsliv

Kråkedalen er ei viktig ferdelsåre for friluftslivet, og ein sentral kopling mellom bustadfeltet i Dalemarka, stiane langs kystlina ved Herdlefjorden, Raudfjellet, Melandsåsen og Krossfjellet. Det er eit pågåande arbeid for merking og gradering av

turstiar i området i eit samarbeid mellom kommune, grunneigarar og frivillig sektor. Kulturlandskapet i nedre del av Kråkedalen har ei høg opplevings- og opplæringsverdi i denne samanheng, der både gamle og nye innbyggjarar kan oppleve ei landskapshistorie som er svært viktig å ta vare på i ein kommune med stor tilflytting.

- Kartlegging og verdisetting av friluftsområde i Meland:
 - o Området er i nordaustlege kant av område 029 – Raudfjellet-Melandsåsen-Hopland, registrert som viktig, med høge opplevingskvalitetar og kunnskapsverdiar.

Konklusjon

Tiltaket kan sjå ut til å kome i konflikt med nyare tids kulturminne, døme på tørrmurstradisjon på Holsnøy og vil vere eit inngrep i eit relativt heilskapleg kulturlandskap i nedre del av Kråkedalen. Dette vil vere til ulempe for å kunne halde det kulturhistoriske landskapet på Dale ved lag, og for opplevings- og kunnskapskvalitetane for friluftsbukarar i området. Til sist er eit levande og berekraftig landbruk sentralt for å kunne halde landskapstrukturar i hevd og sørge for skjøtsel av kulturminna.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna som ligg bak byggjeforbodet i LNF-område vil bli "*vesentlig*" sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at ein veg vil få uheldige konsekvensar for landbruket og vil dele det eksisterande kulturlandskapet som er heilskapleg og inntakt.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.»

Med tilvising til ovannemnde grunngjeving fremjar administrasjonen forslag om at klagen ikkje blir tatt til følge.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følge, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følge, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.1.2017, DS-11/2017 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 28/7, FA - L33	16/2986

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
21/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

GBNR 28/7 - Søknad om dispensasjon frå LNF - Frådeling av ubygd skogsteig

Vedlegg:

Søknad om frådeling av skogareal GBNR 28/7
Situasjonskart
Nabovarsel

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Sandra Borge har søkt om løyve til frådeling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 4,2 daa frå gbnr 28/7 på Grasdalen i Meland kommune. Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruks-, natur- og friluftsføremål, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

I følgjeskriv til søknaden datert 5.11.16 skriv søkjar:

«Ønsker med dette å søke om fradeling av tomteareal frå gnr. 28 bnr. 7. Arealet som søkes fradelt vil være ca 4 200m². Årsak til ønsket om fradeling er at jeg nylig har kjøpt denne eiendommen som er på ca 10 000m² og store deler av arealet er skog som ikke har vært holdt de seneste 30 år.

Deler av denne eiendommen har en nabo vist interesse for da det er en del trær som tar uforholdsmessig mye sol, han ønsker å kjøpe inntegnet areal for å kunne ta ut ved og holde skogen nede på et akseptabelt nivå. Det vil ikke være bruksendring av arealet. Mesteparten av veksten på tomten består av sika gran, noe løvtrær. Tomtens grunnforhold består for det meste av fjellknauser og myr.

Omsøkte parsell ønskes å overdras til Jørgen og Anita Valdersnes, [...] som er eiere av gnr. 27 bnr. 139.»

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

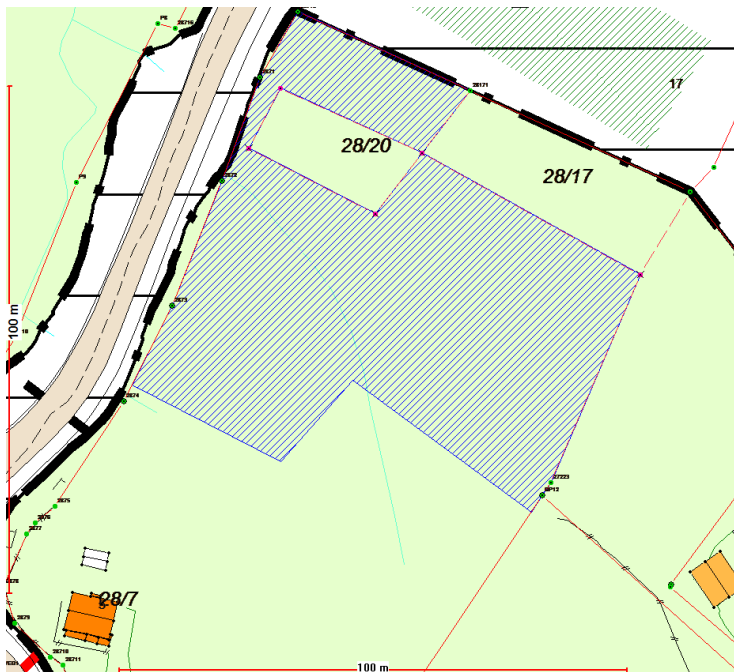
Arealoverføring som omsøkt endrar ikkje desse forholda.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 28/7 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Eigedommen er på om lag 10 daa. Det er oppført ein matrikelregistrert fritidsbustad (Skarpenesvegen 5) på eigedommen.

I LNFR-områda gjeld eit generelt forbod mot søknadspliktige tiltak som ikkje har direkte tilknytning til stadbunden næring. Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



Omsøkt frådeling inneber ikkje endra bruk av arealet. Deling er likevel eit søknadspliktig tiltak som ikkje er eit landbrukstiltak. Dette fordi skogsteigen blir ikkje lagt til en landbrukseigedom i drift, men blir oppretta som sjølvstendig matrikkeleining. Administrasjonen vurderer difor at søknaden krev dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel som omsøkt.

Gbnr 28/7 er ikkje er ein landbrukseigedom (ikkje grunnlag for lønsam drift). Difor er det heller ikkje krav til delingssamtykke etter jordlova § 12.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følger vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
Omsyna bak LNFR- formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen vurderer at deling som omsøkt ikkje vil sette omsyna bak LNFR-formålet i KPA vesentleg til side. Bruken av arealet vil vere uendra og frådeling vil ikkje opne for utbygging av noko slag. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved søknaden at den legg til rette for at skogen på staden kan driftast på ein hensiktsmessig måte.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Samla vurdering

Kommunen finn, etter ei samla vurdering, at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Dersom kommunen gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil administrasjonen behandle søknaden om delingsløyve etter pbl. kap. 20. Nøyaktige eigedomsgrensar og storleik på overført areal blir fastlagd gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbudet mot tiltak i LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr 28/7 i samsvar med søknad motteke 19.12.2016.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad	Gbnr - 49/12, FA - L33	16/2552

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (LNF) og forbod mot tiltak i strandsone for frådelling av parsell med påståande bustadhus på lo, gbnr 49/12.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 49/12

49-12 1_1000

49-12 1_3000

Jordlovsvurdering - søknad om frådelling av våningshus på GBNR 49/12 på lo

Kulturminnefagleg fråsegn - lo - GBNR 49/12 - dispensasjon - frådelling av parsell - Meland kommune

Løyve til avkøyrslø frå fv. 248 Ievegen - GBNR 49/12 - lo - Meland kommune

49-12

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Bjørn Iden har i søknad journalført 17.10.2016 søkt om dispensasjonfrå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av eit bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 49/12 på lo. Parsellen er oppgitt til 1350 m².

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 49/12 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil frådele huset med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl §§ 1-8 og 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel.

Sidan gbnr 49/12 er ein landbrukseigedom, er tiltaket avhengig av godkjenning etter jordlova § 1.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ved brev dagsett 03.11.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Fylkesmannen eller frå fylkeskommunen. Statens vegvesen har i skriv dagsett 13.02.2017 ingen merknader til omsøkt tiltak.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Bustaden skal nytte same infrastruktur som i dag. Avkøyringa/tilkomstvegen til omsøkt parsell går via privat fellesveg til fylkesveg Fv 248. Frådelinga vil ikkje føre med seg ulemper for landbruksdrifta.

Grunngjeving for søknaden:

Søklar meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjons-søknad d. 29.09.2016 følgjer vedlagt.

Nabovarsling:

Naboar er varsla og ein har ikkje motteke merknader til varselet.

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19.2.

I pbl heiter det m.a. «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at «*hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i loven formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Det følgjer vidare av pbl 19-2 4.ledd, at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bustaden som no er omsøkt frådelt, vart i 1971 bygd som våningshus nr 2 på garden. Det er dotter til eigar som no bur der. Eigar av gbnr 49/12 bur i ombygd hus med kaianlegg på eignedomen, bruksendring godkjend av Meland kommune i 2008. Det vart ikkje søkt om utvida bruk av eksisterande avkøyring for dette tiltaket.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då eignedomen har godkjend vegtilkomst, vassforsyning og avlaup.

Statens vegvesen har i skriv d. 13.02.2017 godkjend utvida avkøyring frå fylkesveg Fv 248 for tilkomst til bustad der eigar av gbnr 49/12 no bur.

Frådelinga vil ikkje stykke opp landbrukseigedommen då tomte ligg i ytterkant av gbnr 49/12 og tilkomst og infrastruktur er etablert.

Landbruksomsyn – deling, jordlova § 12.

Bjørn Iden søker om å dele frå eit bustadhus på eigedomen sin, gbnr 49/12, med tilhøyrande hageareal. Huset ligg i nabogrense mot søraust og har tilkomst via privat veg frå fylkesvegen. Tiltaket krev samtykke til deling etter jordlova § 12.

Om eigedommen:

Gbnr 49/12 er ein landbrukseigedom på lo med ein teig på Hjertås. Ifølgje Nibio sitt gardskart er arealfordelinga på eigedommen 3,9 daa fulldyrka jord – 20,4 daa skog og 57,5 daa er anna areal. Eigedommen sitt totale areal er 120,1 daa. Bruket har ingen drift, men jordbruksarealet vert leigd bort.

Lovgrunnlaget:

Saka er handsama etter jordlova § 12 og rundskriv M 1-2013 (landbruks- og matdepartementet).

Tenleg og variert bruksstruktur:

Ved avgjerd av om samtykke til deling etter jordlova § 12 skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket.

I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Det vert søkt om å frådele våningshuset på bruket der søkjar si dotter bur. Bruket har to bustader. Bruket er lite og jordbruksarealet på bruket vert ikkje påverka av ei frådeling. Administrasjonen meiner at ei frådeling av våningshuset ikkje vil vere negativt for ein tenleg og variert bruksstruktur. Administrasjonen viser til at jordbruksareala på bruket er lite og vert ikkje råka ved frådeling. Jordbruksareala er i dag i drift som leigejord for eit anna bruk.

Det omsøkte arealet er på 1350 m², og er ikkje dyrkbar eller dyrka jord. Tiltaket krev difor ikkje omdisponeringssamtykke etter § 9 i jordlova. Ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen i området. Sidan det er frådeling av eksisterande bygning vil delinga i liten grad kome i konflikt med jordvernomsyna lova skal i vareta.

Arealressursane

Administrasjonen har vurdert at ei frådeling av våningshuset vil ikkje medføre fare for at drifta vil verte mindre rasjonell, eller vanskelegare å halde jordbruksareala i drift.

Det er viktig å påpeike at arealressursar også omfattar bygningar. Delingsforbodet tek sikte på å hindre frådeling av bygningar som er naudsynte i drifta av eigedommen. Administrasjonen meiner at det er viktig for å kunne sikre framtidig god forvaltning og drift av areala at det er viktig at bruket har eit bustadhus.

På gbnr 49/12 er det i dag to bustadhus, og administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt med to bustader til drifta av denne eigedommen.

Administrasjonen meiner at dersom omsøkt tiltak vert frådelt, må det stillast vilkår om at det andre bustadhuset ved sjøen må reknast som våningshus på bruket.

Drift- og miljømessige ulemper

Frådelinga vil ikkje endre arrondering, utforming av teigar eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak ligg i utkant av eigedommen og er naturleg avgrensa av veg og terreng.

Administrasjonen meiner difor at ei frådeling av omsøkt tiltak ikkje vil medføre dårlegare driftsmessige løysingar enn i dag.

Administrasjonen har vurdert det slik at ei frådelling ikkje vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Jord- og skogbruksareala vil ikkje påverke frådellinga, og det vil ikkje verte endring i arrondering og teigutforming frå dagens situasjon.

Konklusjon i høve jordlova

Frådellinga vil i liten grad endre på bruksstrukturen eller medføre dårlegare drifts- og miljømessige forhold for landbruksproduksjonen i området. Ei godkjenning vil heller ikkje medføre dårlegare driftsmessige løysingar, men administrasjonen meiner at det er viktig at landbrukseigdommen har eit bustadhus.

Administrasjonen meiner difor at det må stillast vilkår i eit løyve at det andre bustadhuset på eigdommen må reknast eigedommens våningshus. Dette for å sikre omsynet til arealressursane for framtida.

Naturmangfaldslova §8 og 9

Tiltaket gjeld frådelling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje vernader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådellinga som omsøkt vil rydde opp i eigedomsforholda, og kan løysast utan at dette vil har noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådellinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje vert vurdert naudsynt med to husvære for å sikre drifta, og frådellinga legg til rette for fortsatt drift på garden.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutiner skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Statens vegvesen har tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. Kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 49/12, jf søknad motteke 17.10.2016.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling etter jordlova § 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 49/12 som omsøkt.
Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/228

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
23/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: