



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 24.10.2017
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 13:00 - 17:45

Utvalsmedlemmane og 1. vara vert med dette kalla inn til miniseminar med tema likebehandling og bruk av skjønn. Administrasjonen ber om tilbakemelding frå 1. vara om deltaking på seminaret.

Kl 15.00 vert det ein kort matpause.

Kl 15.30 vil NGIR orientere om heimekompostering.

Etter dette fortsett møtet med synfaring i samband med UDU.sak 89/2017.

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 ved handsaming av sakene.

Dokument som ikkje er tilsende kan du få kopi av på dokumentssenteret. 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 dokumentssenteret.

Sakliste

Saknr	Tittel
84/2017	Godkjenning av innkalling og sakliste
85/2017	Godkjenning av møtebok frå møte 12.09.2017.
86/2017	Referatsaker
87/2017	Delegerte saker
88/2017	GBNR 45/130, Vikebø - Klage frå Statens vegvesen på vilkår for godkjenning av dispensasjon frå plankrav - Frådeling av parsell og oppføring av einebustad
89/2017	Gbnr 57/3 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og byggjeforbodet i strandsona - Sætrevik
90/2017	GBNR 51/151 og 51/152 - Søknad om dispensasjon frå KPA for oppføring av fritidsbustad
91/2017	Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg - 2. gongs handsaming
92/2017	GBNR 47/29 Rosslund - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for riving og gjenoppføring av fritidsbustad
93/2017	Aktuelle saker

27. oktober 2017

Mabel Johansen
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
sekretær

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
84/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
85/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

Godkjenning av møtebok frå møte 12.09.2017.

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 12.09.2017

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
86/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
87/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
253/2017	Adressetildeling Frekhaugskogen 15, 17
135/2017	Avslag - GBNR 24/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av generasjonsbustad
242/2017	Avslag - GBNR 27/17, Moldekleiv - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel
246/2017	Avslag - GBNR 38/23 - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft
252/2017	Delvis godkjenning - GBNR 38/2 - Løyve til frådelling av to parsellar - Refskar
219/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg for våningshus og driftsbygning - GBNR 25/15
239/2017	Godkjenning - avkjørsel frå kommunal veg Heiane til GBNR 27/83
233/2017	Godkjenning - GBNR 1/17 og 1/60 - Løyve til arealoverføring
237/2017	Godkjenning - GBNR 1/342 m.fl. - Dispensasjon og løyve til arealoverføring
249/2017	Godkjenning - GBNR 1/57 - Løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai - Flatøy
240/2017	Godkjenning - GBNR 10/42 - lgangsettingsløyve for oppføring av bustad
245/2017	Godkjenning - GBNR 14/6 - Løyve til frådelling av bustadtomt
231/2017	Godkjenning - GBNR 23/106 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad - Løypetona
232/2017	Godkjenning - GBNR 23/568 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad - Løypetona
55/2017	Godkjenning - GBNR 26/20 - Løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til "Mølla" på Litlebergen

238/2017	Godkjenning - GBNR 40/4, 1, 5 - Løyve til plassering av vassleidning, samt tilkopling - Espetveit
250/2017	Godkjenning - GBNR 42/22 - Løyve til endra plassering av bygning - Eikeland
230/2017	Godkjenning - Oppføring av nytt treningsbygg, Meland golfklubb, GBNR 4/25
247/2017	Godkjenning - Søknad om oppføring av garasje til GBNR 19/51, Sagstad
244/2017	Godkjenning - Søknad om oppføring av tilbygg til GBNR 19/51, Sagstad
243/2017	Godkjenning - utslepp til minireinseanlegg frå ein fritidseigedom GBNR 26/78
241/2017	Godkjenning av statleg tilskot til drenering av jordbruksjord på GBNR 54/1 i Gripen
236/2017	Godkjenning av statleg tilskot til drenering av jordbruksjord på GBNR 54/1 på Husebø
234/2017	Godkjenning av statstilskot til grøfting 2017 på GBNR 19/3 og 45 på Sagstad
251/2017	Godkjenning- GBNR 9/24 - Igangsettingsløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad
248/2017	Vedtak om særskilt fartsgrense 30 km/t - KV 1126 Skurtveitvegen
254/2017	GBNR 19/6 - Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt
256/2017	Godkjenning - GBNR 25/27 - Rammeløyve til ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal - Fosse
257/2017	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan GBNR 51/10 Landsvik
264/2017	GBNR 23/583 (tidl 23/567), Elvaåsen hus 12 - Endringsløyve - Oppføring av garasje til erstatning for carport
259/2017	GBNR 41/86 - Løyve til plassering av garasje innanfor byggegrense til KV1135 Skarpenesvegen
266/2017	Godkjenning - GBNR 18/92, 79 - Løyve til oppføring av mur og planering av terreng - Øvre Sagstad
262/2017	Godkjenning - GBNR 19/66 - Løyve til oppføring av naust - Dalstø
263/2017	Godkjenning - GBNR 19/68 - Løyve til oppføring av naust - Dalstø
208/2017	Godkjenning - GBNR 23/274 - Løyve til riving av eksisterande og oppføring av ny støttemur mot veg og naboeigedom
255/2017	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av einbustad med utleigedel - Elvaåsen
180/2017	Godkjenning - GBNR 27/224 - Dispensasjon frå byggegrense mot veg og løyve til oppføring av støttemur
260/2017	Godkjenning - GBNR 27/261, Moldekleiv - Løyve til riving av eksisterande eldre bustadhus
228/2017	Godkjenning - GBNR 27/41 - Løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv

267/2017	Godkjenning - Oppføring av vinterhage, tilbygg til einebustad, GBNR 18/81
265/2017	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan på GBNR 51/6 Landsvik
235/2017	Godkjenning GBNR 9/10 og 9/148 - Løyve til arealoverføring
268/2017	Godkjenning- Løyve til opparbeiding/planering av byggegrop, leikeområde og oppføring av gråsteinsmur og uteområde, GBNR 10/45
270/2017	Omadressering av Fosse 188 til Fosse 189 - nytt vedtak
261/2017	Søknad om løyve til tiltak oppføring av naust på GBNR 19/66
273/2017	Godkjenning GBNR 23/380 - Løyve til innvending konstruksjonsendring

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
88/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

GBNR 45/130, Vikebø - Klage frå Statens vegvesen på vilkår for godkjenning av dispensasjon frå plankrav - Frådeling av parsell og oppføring av einebustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 45/130

Situasjonskart

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

Avkjørsle for eigedom GBNR 45/130

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

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

Klage på kommunalt vedtak om dispensasjon frå plankrav for frådeling og oppføring av bustad på Vikebø - gnr. 45 bnr. 130

Saksopplysningar:

Meland kommune avlo gjennom administrativt vedtak datert 15.8.2016, DS-278/2016, søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Formålet med dispensasjonen er frådeling av parsell frå gbnr 45/130 for oppføring av ny einebustad og garasje. Tiltakshavarar er Kjell og Unni Steen.

Etter klage frå tiltakshavar gav Utval for drift og utvikling (UDU) i møte 07.03.2017, sak 19/2017, dispensasjon som omsøkt. Vedtaket til UDU hadde følgjande ordlyd:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankrav på gbnr 45/130 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at dispensasjon frå plankrav - gbnr 45/130 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 13.04.2016.

Dispensasjonen omfattar følgjande tiltak:

- Dispensasjon frå plankrav.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Avkøyning til Fylkesveg 564 vert fysisk avstengt slik Statens Vegvesen krev og avkøyning mot Skintveitvegen vert nytta.
- Søknad om tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter Plan- og bygningslova kap.20».

Statens vegvesen har gjennom skriv datert 31.03.2017 klaga på vedtaket. Klagen rettar seg mot vilkåret for dispensasjonen. Statens vegvesen skriv [utdrag]:

«Når det gjeld kravet om stenging av avkøyrsla viser vi til vår uttale datert 03.10.2016, om reell tilkomst til bustadområdet. Statens vegvesen er positiv til at UDU krev stenging av den direkte tilkomsten frå fv. 564, men vedtaket er etter vårt syn ikkje tydeleg når det gjeld korleis stenginga skal utførast. Etter vårt syn vert ikkje trafikktryggleiken for dei mjuke trafikantane langsmed fylkesvegen godt nok ivareteke slik vilkåra er utforma i vedtaket.

Statens vegvesen krev at avkøyninga skal vere stengt i tråd med reguleringsplan for Bergotunet, før igangsettingsløyve for tiltak på eigedomen vert gitt. Dette mellom anna for å hindre inn- og utkøyning i eksisterande avkøyrsla i byggeperioden. Fysisk utforming må vere nærast mogleg den regulerte løysinga i reguleringsplan for Bergotunet, ved at fortauet vert ført forbi avkøyrsla, og vert kopla på eksisterande fortau/venteareal ved busshaldeplassen. Kommunen bør i tillegg avgjere kva tiltak som må utførast på parkeringsarealet og ved utkøyning på Skintveitvegen».

Og vidare:

«Statens vegvesen klagar på vilkåra i UDU-sak 19/2017, og ber om at vilkåra for dispensasjonen vert endra.

Avkøyninga frå fylkesveg 564 må vere fysisk avstengt i tråd med reguleringsplan for Bergotunet, planID 125620110002, og fortauet skal førast forbi den tidlegare avkøyrsla. Avkøyrsla må vere stengt før igangsettingsløyve for tiltak på eigedomen vert gitt».

Vurdering

Behandlinga av klagen har vore stilt i bero i påvente av avklaring av innhaldet i vilkåret mellom tiltakshavar og Statens vegvesen. Etter avtale med tiltakshavar blir saka no fremma på nytt for UDU med innstilling om at klagen blir tatt til følgje på det vilkår Statens vegvesen har stilt krav om.

Rådmannen foreslår at det blir presisert at vedtaket gjeld dispensasjon både for frådeling av parsell og etterfølgjande bustadoppføring. Dette er meint som ei klargjerande presisering som ikkje inneber nokon realitetsendring.

Framlegg til vedtak:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen datert 02.09.2016 frå Steen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankrav på gbnr 45/130 i Meland kommune. Vedtaket inneber at administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at dispensasjon frå plankrav - gbnr 45/130 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 13.04.2016.

Dispensasjonen omfattar følgjande tiltak:

- Dispensasjon frå plankrav for frådeling av parsell og oppføring av einebustad i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til KPA i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Avkøyringa frå fylkesveg 564 må vere fysisk avstengt i tråd med reguleringsplan for Bergotunet, planID 125620110002, og fortauet skal førast forbi den tidlegare avkøyrsla. Avkøyrsla må vere stengt før igangsettingsløyve for tiltak på eigedomen vert gitt.
- Søknad om tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter Plan- og bygningslova kap.20.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 57/3, FA - L42	17/874

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
89/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

Gbnr 57/3 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og byggjeforbodet i strandsona - Sætrevik

Vedlegg:

Kart

Klage på administrativt avslag på søknad om oppføring av naust - GBNR 57/3 - søknad om dispensasjon

Avslag - GBNR 57/3, Sætrevik - Søknad om dispensasjon frå LNF og byggeforsbod i strandsona for oppføring av naust

Uttale - Gnr 57 Bnr 3 - Sætre - Oppføring av naust (L)(314066)

Situasjonskart

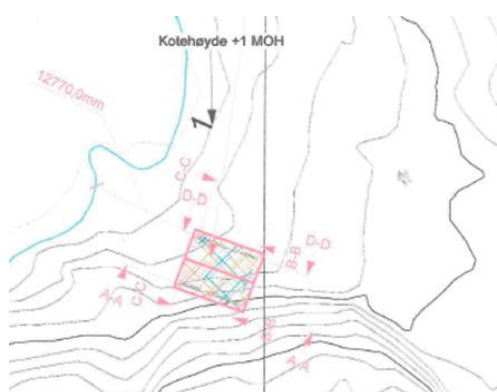
Teikningar

Saksopplysningar:

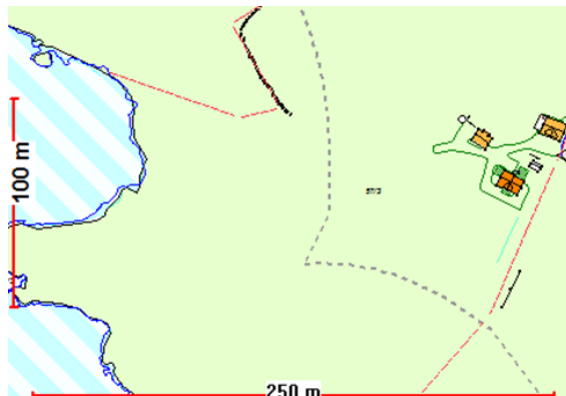
Tiltak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, jf. 19-1, har Jørn Johannessen søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av naust på gbnr. 57/3. Det er søkt om dispensasjon både frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift (LNFR), jf. pbl § 11-6 første ledd, og byggjeforsbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd.

Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknad:



Utsnitt av KPA:



Utsnitt av ortofoto:



Søknaden om dispensasjon blei journalført motteke 06.04.2017. Dispensasjonssøknaden var komplett ved mottak av tilleggsmerknader frå til tiltakshavar 06.07.2017.

Det er vidare søkt om løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av naust med storleik 39,90 BYA og topp mønehøgde 6,0 meter. Denne søknaden blir behandla etter avklaring av dispensasjonssøknaden, men tiltakshavar har opplyst at naustet vil bli endra slik at det ikkje kjem i konflikt med føresegn 1.6.14 til KPA, som gjeld storleik, høgde og utforming av naust generelt i Meland kommune.

Dispensasjonssøknaden var grunngjeve slik:

- *Tiltakshavar har oppgradert garden og er i ferd med å bygge nytt våningshus. Når huset er ferdig vil tiltakshavar busette seg på eigedomen.*
- *Garden har ikkje naust til oppbevaring av fiskeutstyr og båt. Avstandar frå løe til sjø er for lang til å frakte utstyret fram og tilbake.*
- *Fiske kan vere ein del av attåtnæring til landbruket, men det føreset moglegheit for hensiktsmessig oppbevaring av utstyr.*
- *Fordelane med tiltaket er større enn ulempene og dispensasjon vil ikkje danne presedens for liknande saker i framtida.*
- *Plankrav blir ikkje sett til side ved godkjenning.*
- *Tiltaket gir ikkje negative konsekvensar for omliggande private eller offentlege interesser.*

Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 21.7.2017 vart søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og byggjeforbodet i strandsona avslått. Avslaget vart klaga på av Jørn Johannessen den 2.8.2017, komplementert med utfyllande grunngjevnad ved advokat Kjell-A. Helland i brev journalført motteke 17.8.2017.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

I klaga vert det vist til at nabo, Bernt Johan Husebø, forpaktar delar av eigedomen i dag. Det er tenkt at ein anna nabo skal bruke området ned mot Buhelrevika som beiteområde for sau. Eit kombinert naust og reiskapshus vil kunne nyttast av dei naboar som i dag gjer seg nytte av området rundt til beiteområde, samt at ein kan drive attåtnæring til landbruket, i form av fiske. På bakgrunn av dette meiner klagar at oppføring av naust ikkje er i strid med arealformålet LNF.

Naust har for fleire landbrukseigedomar på Rossland og i Sætrevika vore ein naturleg del av ei heilheitleg landbrukseigedom. Vidare vil tiltaket ikkje hindre ferdsel i strandsona, då den delen av eigedomen er overflatedyrka mark og ikkje ei utmark. Klagar meiner difor at landbruksdrifta i strandsona set skranke for ferdsel i området, og ikkje det omsøkte naustet som i praksis ikkje vil ha

betyding for ferdselen i området. Han viser i tillegg til at området er ein del av gardens innmarksområde som med heimel i friluftsløva § 3 vil bli inngjerda.

Klagar viser også til Ot.prp. nr. 45 (2007-08) pkt. 2.3.14 som legg til grunn at dispensasjonsinstituttet bør oppretthaldast for å få gode og hensiktsmessige løysingar i enkeltsaker.

Vidare viser klagar til at eit naust ikkje vil punkttere utbyggingsområde mot sjø eller skape presedens ut over om det skulle vere andre landbrukseigedomar som har tilsvarande behov for utnytting av eigedomen. Han meiner at Fylkesmannen ikkje har hatt innsikt i alle sider av denne saka når det gjeld begrensingar i ferdsel i området generelt og det ressursbehovet tiltaket vil ha for eigedomen og brukarane av området som beiteareal.

Rådmannen viser til klaga i si heilhet.

Vurdering

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er omsøkt eigedom vist som LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift). Det gjeld eit generelt forbod mot byggetiltak i LNFR-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressursgrunnlag.

Forarbeida, Ot.prp. nr. 32 (2007-08), legg til grunn følgjande på side 215:

«Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg og supplement til en elles igangværende landbruksdrift, og at det er denne som er hovedvirksomheten på arealet/eiendommen. Med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar H-2401, *Garden som ressurs*, legg til grunn at følgjande kriteriar må vere oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet:

- *Tiltaket er knytt til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.*
- *Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt vidareforedling og/eller salg av disse.*

I tillegg bør plassering, storleik, verknadane for natur- og kulturlandskap, naturmangfald, friluftsliv, kulturminner, vassforvaltning, trafikk, naboar, estetikk og gardstun med meir vektleggjast.

Rettleiaren legg til grunn at viss eit naust er nødvendig i samband med utøving av landbruksnæringa, inngår det i landbruksbegrepet. Viss bruken i hovudsak er knytt til fritidsaktivitet eller fritidsfiske som eit naturaltilskot til eiga hushaldning, inngår tiltaket ikkje i landbruksbegrepet.

Eksisterande landbruksdrift er etter dette ein føresetnad for ei vurdering av gardstilknytt næringsverksemd. Det er i dag inga landbruksdrift på eigedomen. At naboar nyttar delar av eigedomen til beiteområde endrar ikkje dette tilhøvet. På bakgrunn av dette kan rådmannen ikkje sjå at eit naust er nødvendig i samband med utøving av landbruksnæringa.

Det ovannemnde inneber at det ikkje er grunnlag for å seie at oppføring av naust er i samsvar med

LNFR-formålet i dette tilfellet. Viss det skal gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNFR, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggegrensa mot sjø følger i Meland kommune av arealplankartet til KPA, og er på om lag 90 meter i det aktuelle området. Ettersom omsøkt naust er tenkt plassert ved sjøen, vil plasseringa vere i strid med byggjeforbodet i strandsona. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNFR og byggjeforbodet i strandsona må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga skal det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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 LNFR-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 LNFR-formål gjev det i tillegg kommunen kontroll med byggjetiltak i strandsona.

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Vi viser i den samanheng til forarbeida som legg til grunn følgjande:

«Det er en forutsetning at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås,» jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 175.

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som det ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Avslag datert 21.7.2017, saknr 209/2017, var grunngjeve som følger:

«Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil spreidde og tilfeldige punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar.

Administrasjonen viser også til at området på land i prinsippet er eigna for utnytting av ålmenta, slik at tiltaket objektivt sett vil kunne verke privatiserande og hindre ålmenta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Oppføring av naust vil i seg sjølv kunne vere

privatiserende, samt at eit slikt tiltak erfaringsmessig vil kunne auke presset mot etablering av ytterlegare privatiserende anlegg som flytebrygge og kai. Sistnemnde er ikkje aktuelt no, slik at føreliggjande avgjerd er gjort etter ei vurdering av naustet isolert.

I tillegg har Meland kommune nyleg teke stilling til arealbruken langs sjøen ved revisjon av kommuneplanen. Ein dispensasjon vil dermed kunne skape presedens for liknande saker i kommunen og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Det følgjer av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har Fylkesmannen uttalt seg negativt om den omsøkte dispensasjonen, og rår ifrå dispensasjon for oppføring av naust. Uttalen er konkret og saklig grunnlagt.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna som ligg bak byggeforbodet i strandsona og utlegging av arealet til LNFR-formål vil bli «vesentlig» sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil punktere eit ubygd område i strandsona, at det vil virke privatiserende, at kommunen nyleg har teke stilling til arealbruken, og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då som utgangspunkt ikkje naudsynt for å grunngi vedtaket nedanfor å vege fordelane og ulemper ved å gi dispensasjon. Likevel opplyser administrasjonen at det ikkje synast å vere påvist «klart større» fordelar enn ulemper gjennom søknaden. I forarbeida til lova er det presisert at vevinga av fordelar og ulemper skal bygge på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast. Individuelle forhold bør normalt ikkje ha avgjerande betyding. Omsynet til forureining/opprydding av strandsona må løysast på alternative måtar som ikkje inneber privat nedbygging av strandsona.»

Klagar meiner at tiltaket ikkje vil vere til hinder for ferdsel i strandsona, då denne delen av eigedomen er overflatedyrka mark og ikkje ei utmark. Det vert i den samanheng vist til at landbruksdrifta i strandsona set skranke for ferdsel i området, og ikkje det omsøkte naustet som i praksis ikkje vil ha betyding for ferdselen i området. Han viser også til at området er ein del av gardens innmarksområde som med heimel i friluftsløva § 3 vil bli inngjerda.

Friluftsløva skal verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre ålmenta sin rett til ferdsel og opphald i naturen, jf. friluftsløva (fll) § 1. Delar av den omsøkte eigedomen er registrert som innmarksbeite heilt til sjøen i Nibio sitt gardskart. På innmark kan ålmenta ferdast til fots delar av året, så lenge ferdselen ikkje er eigna til å valde nemneverdig skade, jf. fll § 3 andre ledd, jf. første ledd. Inngjerding for «særskilt øyemed» som klagar viser til, jf. fll § 3 første ledd, er meint for område av privat karakter og næringsmessig betyding, jf. Klima- og miljødepartementet sitt rundskriv T-6/97 pkt. 3.2.1. Rådmannen kan ikkje sjå at det gjer seg gjeldande i dette tilfellet. Oppsetting av gjerde, slik klagar viser til, utan grind eller gjerdekliv som legg til rette for ferdsel, kan dermed vere i strid med friluftsløva, jf. fll § 13 første ledd, jf. § 2 andre ledd, jf. første ledd. I tillegg vil ålmenta ha rett til ferdsel i strandkanten når havnivået gjer det mogleg. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at ei landbruksdrift i strandsona utelet all ferdsel for ålmenta i området. Oppføring av naust vil dermed verke privatiserende.

Etter ein gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak LNFR-formålet og byggeforbodet i strandsona, og viser til ovannemnde grunngeving. Noko ytterlegare grunngeving til dispensasjonsspørsmålet frå

rådmannen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. Utval for drift og utvikling må vurderer om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormyndede varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 2.8.2017 og 17.8.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 21.7.2017, saknr 209/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/151, Gbnr - 51/152, FA - L42	17/1877

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
90/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

GBNR 51/151 og 51/152 - Søknad om dispensasjon frå KPA for oppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad GBNR 51/151 OG 51/152

Følgeskriv

Kart

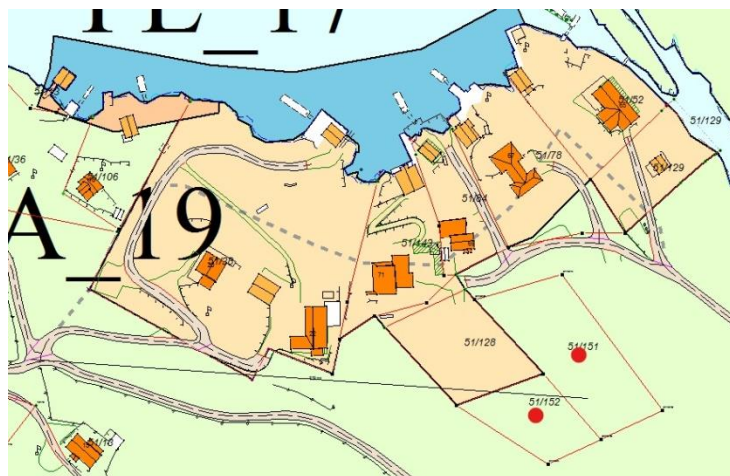
Uttale til dispensasjon frå LNF-føremål - Fritidsbustader - Gnr. 51 bnr. 151 og 152 på Landsvik i Meland kommune

Saksopplysningar:

Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, jf § 19-1, har Pål Hetland Stunner, representert ved Arkitektkontoret Eik AS, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av einebustad på gbnr 51/151 og 51/152, som er to frådeltte parsellar i eit område på Landsvik som er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR), jf søknad journalført motteke 19.07.2017.

Utsnitt frå KPA (omsøkte eigedomar markert med raud prikk):



Historikk:

GBNR 51/151 og 51/152 blei godkjent frådelt frå landbrukseigedomen gbnr 51/13 gjennom dispensasjonsvedtak i planutvalet i Meland kommune den 21.11.2007 (arkivsakid 07/1210, sak

144/07) med formål om oppføring av ein fritidsbustad på kvar av parsellane. Planutvalet sitt vedtak hadde følgjande ordlyd:

«Planutvalet held fast ved sitt samrøystes vedtak i sak PLU 114/07. Dei to omsøkte parsellane til fritidsbustader, tomt 2 og 4, ligg tett inntil eksisterande hytter og vil gje ei naturleg fortetting, og i god avstand til funksjonell strandsone, då det er både veg og hytter mellom parsellane og sjøen.

Planutvalet gjev dispensasjon for frådeling av desse to parsellane.

[...]

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 7 og 20-6.»

Gjennom etterfølgjande administrativ behandling blei det gitt delingsløyve etter plan- og bygningslova og samtykke til deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12. Vedtaket er datert 19.12.2008, DS 65/2008, og hadde følgjande grunngjeving:

«Dei omsøkte tomtene ligg i eit område som er noko grunnlendt og har liten tilvekst. Ei deling i dette høvet som omsøkt vil vere forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje. Ei deling som omsøkt vil ikkje føre til store drift- og miljøulempar for landbruket i området. Det same er omsynet til kulturlandskapet.»

Søknad om dispensasjon:

Det er i skriv frå Arkitektkontoret Eik AS, som representerer tiltakshavar, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden er datert 29.06.2017, og er i korte trekk grunngitt slik:

- Eigedomane blei kjøpt av tiltakshavar i 2008 og 2010 i den tru at det var fritidseigedomar. Dei var markert i skøyte som fritidseigedomar og dette var òg lagt til grunn av meklar.
- Det er veg (privat) fram til gbnr 51/151 som har vegrett over gbnr 51/13. Gbnr 51/152 vil få vegrett over 51/151 fram til parsellen.
- Det går offentlege vass- og avlaupsleidningar i kort avstand til gbnr 51/151. Vass- og avlaupsleidningane vil bli vidareført til gbnr 51/152.
- Fritidsbustadene blir plassert utanfor den funksjonelle strandsona. I føresegn 1.6.1 til KPA er det satt ei byggegrense mot sjø for nye fritidsbustader på 30 meter innafor areal lagt ut til byggeområde for fritidsbustader.
- Tomtene ligg ikkje i støysone og er ligg ikkje i rasfarlig område.
- Tomtene ligg utanfor kjerneområde for landbruk og kulturlandskap.
- Det er ikkje økonomisk drivverdig skogteigar på tomtene, som heller ikkje ligg i regionalt friluftsområde.
- Det er ikkje registrert barnetråkk på dei omsøkte parsellane.
- Tomtene ligg i eit flott område for hyttebygging og rekreasjon med eksisterande fritidsbustader og naust like ved.

Det blir vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket vart nabovarsla 30.06.2017 utan merknader jf pbl § 21-3.

Oppføring av fritidsbustad på parsellane krev løyve frå Statens vegvesen etter veglova § 40 til endra bruk av eksisterande avkøyrsløp til fylkesveg 249, sjå nedanfor.

Føreliggjande søknad gjeld berre dispensasjon frå LNFR-formålet, jf pbl kap 19. Før kommunen kan gi

løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kap 20 må tiltakshavar dokumentere naudsynte rettar til vegtilkomst, vatn og avlaup, jf pbl kap 27, sjå nærare nedanfor.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev datert 04.08.2017.

Statens vegvesen har ved brev datert 27.09.2017 gitt uttale til dispensasjonssaka knytt til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Statens vegvesen har ikkje rådd frå dispensasjon, men opplyst følgjande om krav til tilkomsten:

«Krav til tilkomst

Tilkomst til eigedomane vil vere via privat veg Lyngnesvegen til fylkesveg 249 Skjelangervegen. Fartsgrensa på fv. 249 ved kryss med Lyngnesvegen er 80 km/t.

Statens vegvesen har ikkje vore på synfaring i avkøyrsla i samband med dispensasjonssøknaden, men ut frå bilete vurderer vi at avkøyrsla ikkje kan nyttast slik den ligg i dag. Det må påreknast krav om utbetring av sikt og ev. geometri før vi kan gi løyve til utvida bruk av avkjørsle/krysset. Vilkår for avkøyrsla vil verte vurdert og handsama i samband med ei eventuell søknad om avkøyrsla.

Vår uttale

Statens vegvesen har ikkje særskilte merknader til ein dispensasjon frå LNF-føremål for eigedomane gbnr. 51/151 og 51/152. Vi gjer merksam på at tiltaket krev løyve til avkøyrsla jf. Veglova §§ 40-43. Opparbeida avkøyrsla skal vere godkjend av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingsløyve for tiltak på eigedomen.»

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen eller fylkeskommunen.

Plan- og lovgrunnlag:

Dei omsøkte parsellane ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Eigedomane blei som nemnd frådelt frå landbrukseigedommen gbnr 51/13 i 2008, men ikkje bebygd. Oppføring av fritidshytter som omsøkt er i strid med arealformålet LNF og krev dispensasjon som omsøkt frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

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 formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "*[I]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 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. 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.

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 følgjer 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. Sistnemnde er ikkje tilfelle i denne saka.

Det er blitt vedteke ny kommuneplan i Meland etter dispensasjonsvedtaket frå 2007, som hadde varigheit til november 2010, jf pbl § 21-9. Arealformålet LNFR blei ikkje endra i den nye kommuneplanen.

Omsøkte parsellar ligg i bakkant av eit 'noverande' byggeområde for fritidsbustader i KPA. Dette fritidsområdet blei vidareført frå tidlegare til ny kommuneplan utan endringar. I samband med behandlinga av føreliggjande søknad har administrasjonen undersøkt om det var eit bevisst val at fritidsområdet ikkje blei utvida med dei omsøkte parsellane, slik dispensasjonsvedtaket frå 2007 kunne tale for. Det kom ikkje innspel om utviding av planområdet, noko som synast å stemme med at tiltakshavar var av den oppfatning at tomtane var byggeklare og avsett til fritidsbustader. Byggeområdet for fritidsbustader blei difor vidareført uendra i ny kommuneplan, utan nokon konkret vurdering av om området burde eller kunne vore utvida.

Ved behandlinga av føreliggjande søknad vil det etter ei konkret vurdering kunne vere grunn til å leggje vekt på den tidlegare dispensasjonen. I juridisk litteratur, sjå 'Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett' s 82, er det uttalt at bygningsmyndighetene;

«...innenfor plan- og bygningslovens rammer, må kunne foreta en helt ny selvstendig avveining av de hensyn som gjør seg gjeldende. Men de må ta hensyn til den tidligere avgjørelsen i den forstand at det må kreves en saklig begrunnelse for at det som tidligere var innvilget, nå blir avslått.»

Planutvalet si grunngjeving for å gi dispensasjon i 2007, og grunngjevinga for det etterfølgjande administrative delingsvedtaket og samtykke etter jordlova, er gjengitt ovanfor under historikken i saka. Det er ikkje nye omstende knytt til arealdisponeringa som gjer seg gjeldande i dag. Heller ikkje vurderingar knytt til naturmangfaldlova §§ 8-12 taler mot dispensasjon. I motsetning til plansituasjonen i 2007, krev oppføring av fritidsbustader på eigedomane i dag ikkje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Grunnen til dette er at byggegrensa går 30 meter frå sjøen, slik den er vedteke gjennom kommuneplanen sin arealdel.

Med tilvising til ovannemnde grunngjeving meiner rådmannen at det ikkje er sakleg grunn til å avslå søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad i dag. At Statens vegvesen har uttalt at det – på vilkår om utbetring av eksisterande avkøyrsløp – kan påreknast løyve til utvida bruk av denne inneber òg ei viktig avklaring som gjer eit dispensasjonsvedtak forsvarleg.

Gitt historikken i saka, nærleiken til eksisterande byggeområde for fritidsbustader og vedteken byggegrens mot sjø, vurderer rådmannen at det ikkje er påreknaleg at eit vedtak om å gi dispensasjon vil gi negative presedensverknader.

Opplysningar om offentleg vass- og avlaupsnett:

I søknaden er det opplyst at nye fritidsbustader vil kunne kople seg til offentleg vass- og avlaupsnett i kort avstand til eigedomane. Dette er ikkje dekkande.

Det ligg offentleg vassleidning om lag 150-200 meter frå eigedomane. Tilkopling krev søknad og dokumentasjon for rett til å leggj rør over privat grunn, eventuelt rett til tilkopling og bruk av privat leidningsnett i området.

Det er ikkje offentlege avlaupsleidningar i området, og dette må løysast gjennom etablering av minireinseanlegg. Som nemnd er dette tilhøve som må løysast gjennom etterfølgjande byggesaksbehandling etter pbl kap 20 etter avklaring av dispensasjons spørsmålet.

Samla vurdering

Rådmannen 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, tidlegare dispensasjonsvurdering og grunngjevinga ovanfor finn rådmannen 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.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland og sendast Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter klagevurdering i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak i LNFR-område, for oppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 51/151 og 51/152 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 19.07.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustadane må oppførast i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Før det blir gitt igangsettingsløyve for byggetiltak på eigedomane, skal opparbeida avkøyrsløysle vere godkjend av Statens vegvesen.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2016 0006, Plannavn - Fosse Idrettspark, Komnr - 1256, Gbnr - 24/58 m. fl	16/1505

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
91/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017
	Kommunestyret	PS	

Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg - 2. gongs handsaming

Vedlegg:

FøresegnerII
Merknadsskjema
Plankart
Planskildring
Planvedtak_offentleg_ettersyn
Terrengprofilar
VA-plan

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Kvernbit IL legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsendring for Fossemyra Idrettsanlegg. Idrettsanlegget ligg på Fossemyra mellom Sagstad og Langeland, om lag 1 km vest for Frekhaug sentrum.

Planforslaget legg til rette for å omregulere del av Fossemyra for å leggje til rette for bygging av ny idrettshall/fotballhall og flytte dagens 11ar-bane mot parkeringsplassen i sør. Området der hallen skal plasserast er det i dag fotballbane, det er derfor ikkje naudsynt med terrengingrep. Eit mindre bygg/garasje må rivast for å realisere hallen.

Fotballhallen som er skissert vert på 50 x 80 m med eit mindre tilbygg i vest. Hallen skal innehalde ei 7ar-bane på 39 x 62 m, samt fasilitetar som garderobe, dusj og wc.

Offentleg ettersyn og høyring

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 6.6.2017. På møtet var utvalet på eiga synfaring og fatta deretter vedtak der dei bad forslagstillar om å utgreia 3 alternative plasseringar av hallen der ein betre vurderer omsynet til naboane og estetisk utforming/plassering,

samt grunngeving for val av løysing.

På ekstrasamøte 20.6.2017 vart det samrøystes vedtatt å leggje planen ut til offentlig ettersyn. Plasseringa til hallen var ikkje endra som følgje av utgreiinga.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 07.07.2017 – 15.09.2017. Det kom 2 merknader frå private grunneigarar/naboar, medan det frå offentlege høyringsinstansar kom 5 uttalar.

Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn

Det er gjort endringar i plankart der byggegrensa er flytta for å imøtekomme naboar. Sjå nærare informasjon i forslagsstillar sine kommentarar. Det er ikkje gjort endringar i illustrasjonar, då desse ikkje er juridisk bindande.

VURDERING:

I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det til saman 7 uttalar og merknader. Forslagsstillar har kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt og tabell nedanfor. Administrasjonen si vurdering av uttalarne kjem etter tabellen.

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar
<p>Hordaland Fylkeskommune, 15.09.2017</p> <p><u>Planfaglege merknader</u> HFK viser til dei ulike alternativ for plassering av idrettshallen og meiner alternativet der hallen vil liggje trengt opp i mot bustader (Tua) i vest ikkje er ein god løysing og vil vere kjelde til konflikt også etter bygging. Alternativ 3 der hallen er trekt lengre aust vil dempe konfliktnivået mot naboane. I følgje planskildringa er einaste motargumenta mot dette alternativet at ein ikkje får «tumleareal» framfor hallen, og at det vert bortgøymd areal på vestsida av hallen. Gjennom utforming av anlegget og plassering av inngangar til hallen burde det vere mogeleg å finne løysingar som dempar desse utfordringane. HFK rår kommunen til å revurdere plasseringa av hallen.</p> <p><u>Samferdsle</u> Med idrettsanlegget og barneskolen på kvar sin side av Fv 244, vil det være viktig å finne gode løysingar for mjuke trafikantar. Dette inneber tilkomst til busshaldeplass, kryssing av veg og avkjørsler. Viser til SVV si uttale om at det vert utarbeida ein trafikkanalyse for kunne vurdere trafikktilhøva etter at hallen er bygga. Analysen vil vere grunnlag for mogleg rekkefølgjekrav knytt til</p>	<p><u>Planfaglege merknader</u> Som nemnd i planskildringa vil alternativ 3, der hallen er trekt lengre aust mot Meland Aktiv gje eit uoversiktleg og bortgøymt område mellom hallen og Tua. Idrettslaget har allereie erfaring med uønskja adferd knytta til rus i området og ein ønskjer difor ikkje at inngangspartiet/tumleområde skal verte eit slikt område når hallen ikkje er i bruk. Eit tumleområde her vil dessutan også generere meir støy tettare opp til Tua, medan hallen vil fungere som ein støydemper om ein har tumleplassen mellom Meland Aktiv og hallen.</p> <p>Elles er det viktig med eit stort nok areal ved inngangsparti til den nye hallen, hovudsakleg for å ivareta den enkeltes tryggleik. Nye grupper skal entre hallen når andre grupper forlater hallen. Å ha eit oversiktleg vrimleareal kan difor vere avgjerande i kritiske situasjonar for ein ambulanse.</p> <p>Avrenning av gummigranulat frå fotballanlegg har vore mykje omtala i media siste tida. IL Kvernbit ønskjer å være en føregangsklubb i å hindre avrenning av gummigranulat frå Fossemyra. Eit stort nok vrimleareal er også avgjerande for å få på plass soner der gummigranulat kan samlast og gjenbrukas på anlegget.</p>

etablering av gang-sykkelløysing. HFK støtter Statens vegvesen si vurdering av å fokusere særskilt på tilhøva for mjuke trafikantar i dette området.

Kulturminne

HFK har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern og har ingen merknader når det gjeld omsynet til kulturminneinteresser.

Konklusjon

HFK har merknader til plassering og utforming av idrettshallen og ber om at merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Statens vegvesen, 15.09.2017

Ved varsel om oppstart bad Statens vegvesen (SVV) om at det blei utarbeida ein trafikkanalyse som omtalar korleis trafikken vil endre seg ved bygging av hallen og at fv. 244 mellom Fossemyra idrettspark og Frekhaug og at denne strekninga ikkje toler auka trafikk av omsyn til mjuke trafikantar langs vegen. Dei bad også om rekkjefølgjekrav knytt til gang- og sykkeltilbod langs fv. 244 før ein kan starte bygging av idrettshallen, dersom tiltaket vil skape meir trafikk.

Dei registrerer at det i trafikkvurdering (planskildring side 28), konkluderast med at oppføring av hallen ikkje vil føre til auka eller endra trafikksituasjon i området då aktiviteten på området allereie er opp mot maks i høve til kva anlegget har kapasitet til. Meland kommune stetter denne konklusjonen i sitt saksframlegg sist dagsett 20.06.2017. Kommune skriv at:

Eit rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen er ikkje vurdert som naudsynt i denne planen.

SSV meiner at etablering av hall vil utvide brukstida for anlegget, både på kveldstid og vinterstid, noko som vil føra med seg auka trafikk. Dei ber difor om at dette vert gjort greie for og at kravet om opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar vert vurdert på nytt før 2. gongs handsaming.

Viser til lokale og nasjonale målsetningar (fleire gåande/syklende) og visjon om null skadde/drepne

Konklusjon: Idrettslaget har gått i gjennom teikningar og oppmåling enda en gong og konkluderer med at flytting av hallen på inntil 3 meter mot aust, ikkje fører til romendringar eller større utfordringar. Er difor innstilt på at hallen kan flyttast inntil 3 meter mot aust i høve til dagens plassering.

Samferdsle

Viser til kommentar frå SVV sin merknad under.

Kulturminne

Teke til orientering.

Konklusjon

Plassering vist til i planframlegget er gjennomtenkt og vurdert vil å vere det beste for både idrettslaget og omgjevnader. Ein har likevel vurdert det til at hallen kan flyttast 3 meter mot aust (mot Meland Aktiv).

Trafikkanalyse syner at trafikken ikkje vert auka ved bygging av hallen. Det er difor ikkje lagt inn rekkjefølgjekrav knytt til gang- og sykkeltilbod langs FV 244.

Viser elles til at Statens vegvesen har varsla oppstart av detaljregulering for Sagstadvegen med etablering av gang- og Sykkeltilbod og utviding av vegen langs FV244 Sagstadvegen på strekninga frå Frekhaug sentrum til og med kryss mot Sagstad skule (planID 1256 2017 0003). Ein ser dette som positivt men viser også til at FV244, Sagstadvegen, i liten grad vert nytta av skuleborn frå Frekhaug til Sagstad skule/Fossemyra idrettsanlegg. Dei nyttar i staden i all hovudsak Bustølvegen som går sør og parallelt med Sagstadvegen. Dette vert den raskaste vegen til Sagstad skule/idrettsanlegget når ein kjem frå Frekhaug/Mjåtveit. I tillegg er det gangbru over hovudvegen (RV564). Elles er Bustølsvegen ein kommunal veg med maks 15-20 einbustader og svært låg trafikk ÅDT. Dvs at å oppgradere Sagstadvegen med fortau ikkje betyr at borna sluttar å nytte Bustølvegen.

Når det gjeld kapasiteten på idrettsanlegget er den som nemnd allereie sprengd og hallen vil ikkje generere nemneverdig meir trafikk til idrettsanlegget. Som nemnd støttar også Meland kommune denne konklusjonen i sitt saksframlegg dagsett 20.06.2017. Etablering av hall vil ikkje utvide brukstida for anlegget, verken på kveldstid eller vinterstid. Talet og storleik på baner vert det same, det vert kun ein av utandørsbanene som vert erstatta med ei innandørs bane i hallen.

<p>i trafikken og omsynet til trafikktryggleik, særleg i område der born og unge ferdast.</p> <p>Statens vegvesen fremjar difor krav om opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar på strekket av fv. 422 som i planarbeid for gnr. 24 bnr. 7 m.fl. Langeland.</p> <p>NVE, 24.08.2017 Ingen merknader til planframlegget</p>	<p>Å eige, byggje og drifte idrettsanlegg er i dei fleste tilfelle ein kommunal oppgåve. I Meland er det i liten grad tilfelle. Fossemyra Idrettspark (Idrettsanlegg) har vore under konstant utbygging dei siste 30 åra og det er på høg tid å ferdigstille anlegget. Privat gjevar verdset den enorme innsatsen som ildsjeler utfører dagleg for at kommunens innbyggjarar, store som små, skal få tilgang til sunn aktivitet året rundt.</p> <p>Kapasitetsmessig er det ingen endringar i PlanID: 20160006 i høve til dagens situasjon. Ein kunstgrasbane forsvinner og ein ny kunstgrasbane byggas. Å flytte aktivitet frå utandørsaktivitet til innandørsaktivitet, medføre ikkje auka trafikk verken på dagtid, kveldstid, sommar eller vinter.</p> <p>At born/grupper får betre og meir bekvemme treningstilhøve er ikkje det same som auka aktivitet. Om så var, må vi som idrettslag, som kommune, som nasjon vere opptekne av at fleire oppfyller ønskje om minimum 30 minutters fysisk aktivitet kvar dag for å førebyggje framtidige livstilsljukdomar.</p> <p>IL Kvernbit har fått tilsagn om inntil kroner 10.000,- frå Fylkestrafikk-sikringsutvalget i samband med årets refleksaksjon. Refleksutdeling i regi av Kvernbit har vore ein tradisjon i fleire år.</p> <p>Konklusjon: IL Kvernbit tar dei mjuke trafikantane på alvor. Meir enn 60% av lagets medlemmer er under 18 år. IL Kvernbit vil vere første som applauderer ny framtidig kommunal veg, inkludert gang og sykkelveg fra Frekhaug til Fossemyra.</p> <p>Tatt til orientering</p>
<p>Fylkesmannen i Hordaland, 10.08.2017 Ingen merknader til planframlegget</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Ungdomsrådet, 14.09.217 Ingen merknader til planframlegget</p>	<p>Tatt til orientering</p>
<p>Naboar i Tua, gbnr. 24/124-125, 14.09.2017 (har kome med 2 merknader)</p> <p>Viser til tidlegare merknader i saka og vil som næraste naboar til idrettsanlegget protestere på det sterkaste mot planane om fotballhallen slik han no ligg føre. Viser òg til dei 3 ulike alternativa med plassering;</p>	<p>Kostnadene ved Alternativ 1 og 2 er av ei slik karakter at det då ikkje vert aktuelt å byggje nokon hall i planområdet. Elles ønskjer forslag-stillar av hallen å redusere eventuelle negative konsekvensar for naboar i Tua og har sett nærare på forslaget om å flytte fotballhallen mot aust (mot Meland Aktiv). Idrettslaget ser at det er mogleg å flytte hallen med inntil 3 meter mot aust – i høve til dagens plassering i reguleringsplanen – utan at det</p>

- 1. i sørenden av området.**
- 2. i nordaustre hjørne av området**
- 3. trekt vekk frå bustadene deira og nærare**

Meland

Viser til at dei ønskjer alt. 2, i nordaustre hjørne av området, men at dette alternativet (saman med alt. 1) vert avvist av forslagstillar grunna vanskelege grunntilhøve. Dei etterlys difor ei kostnadsberekning for utbetring av grunntilhøva.

Dei er òg overraska over at ein ikkje ønskjer å redusere dei negative konsekvensane for dei ved at ein heller ikkje vurderer alt.. 3 der hallen er trekt bort frå bustadene deira. Dei krev vidare at hallen vert trekt minst 20 m aust mot Meland Aktiv.

Støygjerde

Når det gjeld støyskjerming/støygjerde viser dei til at Meland kommune har fråfalt dette kravet då bebuarane i Tua skriftleg har stadfesta at støyskjerming ikkje var ønskeleg. Og om hallen skal oppførast vert støyskjerming ein føresetnad og må påkostast av forslagstillar for hallen.

Trafikksituasjon

Viser til Statens vegvesen sin merknad ang. mogleg auke i trafikk på fylkesvegen og at det vil verte ein betydeleg auke når ein «byttar» ut grusbana med ein moderne innandørs hall.

Parkering

Viser også til parkeringstilhøva som vil verte verre og at det allereie i dag vert parkert langs fylkesvegen ved større arrangement.

fører til nokon endringar i romfordeling og grunntilhøve. Idrettslaget foreslår difor at fotballhallen flyttast inntil 3 meter mot Meland Aktiv i høve dagens plassering.

Støygjerde

Idrettslaget vil òg minne om at ved godkjenning av utbygginga på Tua, var det eit kommunalt krav om at utbyggar skulle byggje støyskjerme mot idrettsanlegget. Ein slik støyskjerme har aldri vore bygd. I brev frå Meland kommune 12.10.2011 vart det vist til at dersom bebuarar i Tua ikkje hadde ønske om at støyskjerme vart bygd så skulle dette stilast skriftleg til kommunen. Det er ikkje kjent at slik skriftleg tilbake-melding er gjeve kommunen. Idrettslaget ønskjer også å vite kvifor ein slik dispensasjon frå støygjerde er gjeve og om det i utgangspunktet gjer greie for at det ikkje er noko støy frå idrettsanlegget? I så fall må det vere veldig gledeleg for naboane at ein ny moderne fotballhall vil redusere eventuell støy frå Fossemyra ytterligare.

At Meland kommune har fråfalt dette kravet betyr ikkje at forslagstillar av hallen skal påkoste støyskjerming når ein no meiner at ein slik støyskjerming naudsynt. Elles vurderer forslagstillar det til, som nemnd over, at hallen vil redusere støy frå idrettsanlegget. Dvs at slik forslagstillar forstår det er det meir ein visuell skjerming av hallen og ikkje ein støyskjerming bebuare i Tua ønskjer.

Trafikksituasjon

Viser til kommentar til Statens vegvesen sin merknad.

Parkering

Parkeringstilhøva er i henhold til krav i kommunen.

Rådmannen sine kommentarar til innkome merknader

Hordaland fylkeskommune, 15.09.2017

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld plassering og utforming av idrettshallen. HFK rår kommunen til å revurdere plassering av hallen for å dempe konfliktnivået mot naboane ved å flytta hallen lenger aust og dermed redusere opphaldsarealet framføre hallen.

Rådmannen påpeiker at Fossemyra er pr. i dag eit opparbeida idrettsanlegg med 2 grasbaner, 1 grusbane og 1 idrettshall (Meland aktiv). Plasseringa av den nye hallen skjer ikkje utan premisser, den må sjåast i samheng med resterande baner og inngå i heilskap med desse. Forslaget til plassering av hallen bygger på ei samla vurdering av fleire omsyn, sjå forslagstillar alternative plasseringar i planskildringa.

Å leggje fotballhallen tett opp til gang- og sykkelvegen i aust, vil vere ei svært dårleg løysing med

tanke på mobilitet og utnytting av området. Det meste av uteopphaldsarealet på Fossemyra er reine trafikkareal for tilkomst mellom dei ulike aktivitetssområda og for parkering til anlegget. Rådmannen støttar forlagstillar sin kommentar om å unngå uoversiktlege og bortgøymte areal på baksida av hallen. Uteopphaldsareal i tilknytning til byggverk skal vere lett tilgjengeleg for brukarane og lette å orientere seg i.

Eit vrímle-/ opphaldsareal i tilknytning til eit større lokale er ein struktur vi kjenner igjen frå offentlege bygg. Arealet mellom hallen og Meland Aktiv tener som møte- og kvileplass mellom tilstellingar og er ein viktig sosial arena ein no har høve å leggje til rette for då hallen ikkje har kapasitet til eit slikt rom. Eit vrímleareal i forkant av hallen er i tråd med Meland kommune si satsing på Fossemyra idrettspark i *Temaplan for idrett, folkehelse og friluftsliv 2014-2019*.

I plankartet er det regulert byggegrense mot naboane i vest samt at byggehøgda er regulert. Forslagstillar har i sin kommentar til fylkeskommunen gått med på at hallen kan flyttast lenger mot aust utan at det går utover planens hovudformål. Plankartet er oppdatert og ny byggegrense mot vest er teikna inn. Avstanden til nabogrense mot eigedomane på Tua vil på det næraste være 6,5 meter, men her er høgda på hallen 7 meter. Det høgste punktet på hallen (14 meter) ligg om lag 20,5 meter frå nabogrensa mot eigedomane på Tua.

Rådmannen viser til at plasseringa av hallen i det vesentlege vil vere i samsvar med krava i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd, ved at avstanden minst vil vere «...byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter». Avstandskrava i pbl § 29-4 er mellom anna grunngeve med at den ivaretar busetnad på naboeigedomene ved å sikre lys, rom og utsikt (*Norsk Lovkommentar, note 850*). Andre avstandskrav kan fastsettast i reguleringsplan, og avviket på 0,5 meter er lite og utan betydning for omsyna bak pbl § 29-4, gitt utforminga av hallen og høgdeforskjellen mellom naboane sine bustader og idrettsanlegget, jf ovanfor.

Kommunen ønskjer at Fossemyra skal vere eit attraktivt tilbod for alle innbyggjarane i Meland og rådmannen si vurdering er at den løysinga som er valt er den mest føremålstenlege for idrettsanlegget og den er i tråd med KPA og gjeldande regelverk.

Statens vegvesen, 15.09.2017

Statens vegvesen stiller spørsmål ved dei vurderingane som er gjort. Etter vår vurdering kan etablering av hall utvide brukstida for anlegget, både på kveldstid og vinterstid, noko som vil føra med seg auka trafikk. Statens vegvesen ber om at dette vert gjort greie for og at kravet om opparbeiding av tilbod til mjuke trafikantar vert vurdert på nytt før 2. gongs handsaming. Statens vegvesen vil fremja krav om opparbeiding av tilbod til mjuketrafikantar i alle saker som inneber auka trafikk på dette strekket av fv. 422 Sagstadvegen.

Hovudtilkomst til idrettsanlegget er i frå kommunal veg, Fosseskarvegen. Det pågår eit planarbeid for bygging av gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen, som er hovudvegen frå Frekhaug til Fossemyra. Bygginga av gang- og sykkelveg vil sikre dei mjuke trafikantane til skule, idrettsarena og bustadområde elles. Reguleringa er ein del av Nordhordlandspakka og førebels anleggstart er forventa i 2020, kva gjeld rundkøyringa. Det er avgrensa med midlar i NH-pakka og byggestart for gs-anlegget kan liggje lenger fram i tid. Det er naudsynt å poengtere at det fins eit trygt tilbod til dei mjuke trafikantane via kommunalveg, Bustølvegen, som går parallelt med fylkesvegen om lag 200 m sør. Det er ikkje belyst frå vegvesenet si side at det i dag fins eit alternativ til fylkesvegen.

Forslagsstillar har vurdert at tiltaket i liten grad vil endre trafikkmønsteret til idrettsanlegget i forhold til dagens trafikk. Ved oppføring av hallen vert det ikkje fleire lag eller folk som trener, men dei som allereie nyttar tilbodet i dag får betre vilkår. Forslagsstillar har vist til timeplanen for treningstider på

anlegget i dag, som viser at anlegget har fullt belegg, og at det er fleire lag/grupper som må nytte eksisterande baner samtidig:

Treningstider Fossemyra Bane 1 ved fjell												
Kl.	Mandag			Tirsdag			Onsdag			Torsdag		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
16:30-17:00												
17:00-17:30	G-2007	G-2006	J-2005	G-2008	G-2009	G-2010	J-2007	J-2004	J-2003	G-2007	G-2008	J-2009
17:30-18:00	G-2007	G-2006	J-2005	G-2008	G-2009	G-2010	J-2007	J-2004	J-2003	G-2007	G-2008	J-2009
18:00-18:30	G-2007	G-2006	J-2005	G-2008	G-2009	G-2010	J-2007	J-2004	J-2003	G-2007	G-2008	J-2009
18:30-19:00	G-2005	J-2004	J-2003			G-2005	G-2003			G-2005	G-2002	G-2003
19:00-19:30	G-2005	J-2004	J-2003			G-2005	G-2003		J-00-01-02	G-2005	G-2002	G-2003
19:30-20:00	G-2005	J-2004	J-2003			G-2005	G-2003		J-00-01-02	G-2005	G-2002	G-2003
20:00-20:30	ENK	ENK	J-00-01-02	VETERAN	ENK	G-00-01	NWP	G-00-01			Kamp	
20:30-21:00	ENK	ENK	J-00-01-02	VETERAN	ENK	G-00-01	NWP	G-00-01			11'er	
21:00-21:30	ENK	ENK	J-00-01-02	VETERAN	ENK	G-00-01	NWP	G-00-01				

A=not MA

Den nye hallen vil først og fremst leggje til rette for betre plass og fasilitetar for eksisterande lag/grupper. Talet på brukarar vil først og fremst avhenge av årskull, og ikkje at det vert oppført ny fotballhall.

Det er fotballhall som skal oppførast. Ikkje ein fleirbrukshall som potensielt kunne ført til betraktelig auke av brukarar. Rådmannen stettar forlagstillar si utgreiing som er gjort i planskildringa og vurderer at tiltaket ikkje vil auke trafikken betrakteleg langs Sagstadvegen.

Rådmannen er kjent med Statens vegvesen sitt krav om trafiksikkerveg for mjuke trafikantar langs Sagstadvegen og er einig at vegen slik den framstår i dag ikkje er tilfredstillande. Vidare meiner ein at eitt rekkjefølgjekrav for etablering av gang- og sykkelveg er naturleg at vert stilt i samband med kommersiell utbygging av Sagstadorrådet. Det er viktig at kommunen no får utbetra forholda på Fossemyra med innandørs fotballbane. Rådmannen meiner derfor det er uheldig om eit rekkjefølgjekrav skal stoppe bygging av eit samfunnsnyttig tiltak som gagnar heile kommunen, spesielt born og unge.

Rådmannen vil anbefale at Bustølvegen vert betre merka og at Kvernbit IL aktivt oppfordrar sine brukarar til nytte denne vegen framføre Sagstadvegen. Dette gjeld uavhengig av om hallen vert bygd eller ikkje. Anlegget vert mellom anna brukt av Sagstad skule, Meland ungdomsskule og Danielsen skule og ein tryggleiksaksjon retta mot skulane vil nå mange av brukarane.

Naboar i Tua, 14.09.2017

Totalt har 8 bebuarar i Sagstadvegen 101 A og B og Sagstadvegen 99 A og B motsett seg planforslaget med foreslått plassering av hallen. Merknadene frå naboane gjeld plassering av hallen, trafikkavvikling, parkering og støyskjerming mot deira eigedomar, jf merknadsskjema ovanfor. Når det gjeld rådmannen si vurdering av plassering, trafikk og parkeringstilhøve, vert det vist til øvrige kommentarar.

Naboane i Tua har konkret stilt krav om at forslagsstillar må koste oppføring av gjerde på deira eigedomar i grensa mot idrettsanlegget, samt at dette vert stilt som rekkjefølgjekrav før byggearbeida med hallen kan starte opp. I nabomerknadene journalført motteke 14.09.2017 er følgjande opplyst:

«I planskildringa er det oppført eit støyskjermingsgjerde mellom Fossemyra idrettsanlegg og våre eigedomar. Som kjent er denne støyskjerminga ikkje på plass i dag. Dette etter ønske frå oss. Meland kommune har seinare utstedt ferdigattest på eigedommane utan støyskjerming og følgjeleg er det ingen krav til eigedommane våre som ikkje er oppfylt. I møte med utbyggjar av Tua, 13.12.2011 stadfesta Meland kommune at kravet om støyvoll kunne fråfallast dersom bebuarane skriftleg stadfesta at støyskjerming ikkje var ønskeleg. [...] Dersom hallen blir

oppført som planlagt vil behovet vårt for slik skjerming vere aktuelt igjen. Vi oppfatter det slik at oppføring av gjerde må vere ein føresetnad for å få bygge hallen. Vi forventar også at oppføring av eit slikt gjerde må skje på forslagsstillar sitt ansvar og rekning. Dette spørsmålet må vere avgjort før byggesaka er avgjort, og gjerdet må oppførst før byggearbeida startar»

Kravet er stilt av naboane med tilvising til *Reguleringsplan for Tua* (arealplanid 1256 2006 0007), som gjennom kart og føresegn inneheld følgjande rekkefølgjekrav for bruksløyve for delfelt D, jf. reguleringsføresegna § 2 (utdrag) :

«For delfelt D skal støyskjerm mot idrettsplassen vera etablert før det kan gjevast bruksløyve for bustadane innanfor delfelt D.»

Og vidare i § 3 (utdrag):

«Støyskjerm skal byggjast i grensa mot idrettsplassen i ei lengd på om lag 60 meter. Støyskjermen skal ha følgjande oppbygging: murfot, jordvoll, sikringsgjerde og tett beplantning på sjølve jordvollen. Kote på buskene/plantane skal vera minimum 53.0 moh.»

Av byggjesaken knytt til bustadene innanfor delfelt D (arkivsakid 09/1753), går det fram at desse fekk ferdigattest 09.06.2011. Ferdigattestane blei gitt utan at det i sluttdokumentasjonen frå utbyggjar blei opplyst at støyskjerm i samsvar dei siterte reguleringsføresegna ikkje var oppført. Ei tid etter at bygga var tatt i bruk – i samband med behandling av søknad om seksjonering av bustadane – oppdaga kommunen at støyskjerm ikkje var oppført. Det var eitt av fleire tilhøve innanfor planområdet som ikkje var i samsvar med plan, mellom anna parkering, og leikeplass. Tilhøva blei tatt opp med utbyggjar i ettertid, som opplyste at bebuarane i bustadene ikkje ville ha gjerde mot idrettsplassen. I møtereferrat datert 13.12.2011 er følgjande opplyst frå kommunen:

«Dersom bebuarar skriftleg seier at støyskjerm ikkje er ønskeleg vil ein kunne akseptere gjerde slik det er satt opp.»

Ved erklæring datert 09.04.2012 stadfesta bebuarane at dei ikkje ville ha støyskjerm, men berre gjerde slik det var oppført. Erklæringa er journalført motteke 20.04.2012, arkivsakid 11/1205, og har følgjande innhald:

«Beboere i Sagstadvegen 99 a + b og 101 a + b godkjenner med dette nåværende gjerdet mot idrettsplassen. Det er ikke ønskelig at utbyggere erstatter dette gjerde med en høy støyskjerm.»

Rådmannen vurderer at det i dag ikkje er grunnlag for å ta inn rekkefølgjekrav i føreliggjande planforslag om oppføring av tett gjerde mot idrettsplassen. Dette var eit krav kommunen i så fall måtte stilt i 2012 mot utbyggjar av bustadene. Sakshistorikken viser at kommunen den gong var innstilt å oppretthalde kravet mot utbyggjar, men aksepterte i staden bebuarane sitt ønske om å ikkje stille krav om støyskjerm. Å velte dette kravet over på forslagsstillar av føreliggjande planforslag framstår på denne bakgrunn lite rimeleg. Hallen vert dertil plassert med byggjegrenser med avstandskrav til nabogrenser som idet alt vesentlege vil vere i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, jf ovanfor.

Rådmannen held fast ved tidlegare vurderingar av naboulempen knytt til planforslaget. Oppføring av idrettshall er i samsvar med overordna plan (KPA), og bebuarane i Sagstadvegen har sjølv fråfalle kravet om oppføring av støyskjerm mot idrettсанlegget. Sjølv utan støyskjerm eller visuell skjerming mot ny hall (tett gjerde) meiner rådmannen at ulempene for naboane ligg innanfor det som er forsvarleg. Det er ikkje noko til hinder for at dei naboane som ønskjer det sjølv bygger tett gjerde

mot idrettsplassen. Reguleringsplanen for Tua opnar framleis for dette og støypt fundament for slikt gjerde er på plass.

Folkehelse

Planforslaget fremmar gode levevilkår og aktivitet i kommunen. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget.

Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Kvernbit IL har i dag eit system for oppbevaring og avrenning av gummigranulat samt ein plan for handtering av desse når hallen er etablert.

Økonomi

Ikkje aktuelt.

Konklusjon

Plan- og bygningslova sitt utgangspunkt er at innhaldet i reguleringsplanar – innanfor rammene av lova – ligg til kommunestyret sitt frie skjønn. Vurderingane må vere saklege og bygge på ein forsvarleg saksbehandling og eit riktig faktisk grunnlag. Kommunen har såleis heimel til å regulere aktuelle areal slik ein meiner er mest føremålstenleg.

Vurdert opp mot den samfunnsmessige gevinst ein oppnår ved planforslaget, meiner Rådmannen at naboulempene ikkje er større enn det som kan akseptast. Hallen er i storleik og utforming tilpassa idrettslaget sitt behov. Plassering er valt på bakgrunn av konkrete vurderingar av grunntilhøva og idrettslaget sine behov for å oppretthalde banekapasitet. Samla sett legg planforslaget til rette for effektiv og god utnytting av areala i planområdet. Dette er viktig for at idrettslaget i framtida skal kunne ha eit moderne og tilrettelagt anlegg med tilstrekkelig kapasitet.

Administrasjonen vurderer at forslagsstillar har gjort naudsynte endringar i planforslaget som følgje av merknadane og uttalane som har kome i samband med offentleg ettersyn. Uttale frå Statens vegvesen om opparbeiding av tilbod for mjuke trafikantar langs fv. 244 er vurdert på nytt, men ikkje teke til følgje. Merknad frå naboar i Tua som gjeld oppføring av støygjerde er ikkje tatt inn som rekkjefølgjekrav og plassering av hall (alternativ 3) vert ikkje teke til følgje.

Byggegrensa er flytta 2,5 m lenger aust for å møte merknad frå Fylkeskommunen og som avbøtande tiltak mot naboane i vest. På denne bakgrunn vil vi tilrå at planforslaget vert vedteke slik det no ligg føre.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg, PlanID 1256 2016 0006, som vist på plankart sist datert 12.10.17 og med føresegner av revisjonsdato 04.07.17, med følgjande endring plankartet:

Regulert byggegrense vert flytta lenger aust, ny avstand til nabogrense = 6,5 m.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 47/29, FA - L42	17/1437

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
92/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

GBNR 47/29 Rossland - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for riving og gjenoppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 47/29

Forenkla ROS-analyse

Nabovarsel

Situasjonskart

Følgeskriv

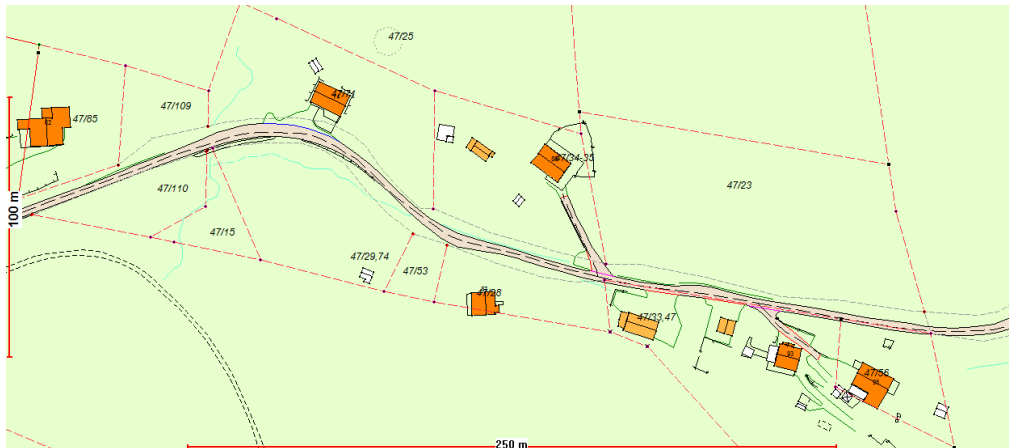
Høyringsbrev - GBNR 47/29 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av fritidsbustad i LNFR-område

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Torill Merete Wiggen (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving av eldre fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 47/29, Rossland i Meland kommune, jf vedlagte søknad motteke 06.09.2017.

Eigedomen ligg i eit område langs Åsebøvegen som er utbygd med nokre spreidde bustader og fritidsbustader. Utsnitt frå KPA:



Kommunen tek i denne omgang berre stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål. Sjølvne byggetiltaket – både riving og gjenoppføring – er i tillegg avhengig av særskilt godkjenning av eigen søknad om rive- og byggeløyve i samsvar med dei krav som følgjer av Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20.

Grunngjeving for dispensasjon:

Tiltakshavar har opplyst at omsøkt eigedom og naboeigedom gbnr 47/28 sidan 1940-talet har vore i familien sitt eige. Opphavleg var det tiltakshavar sin farfar Reidar Wiggen og hans bror Olav Henry Wiggen som eigde kvar sin eigedom. I dispensasjonssøknaden datert 04.09.2017, har tiltakshavar vidare opplyst:

«Begge brødrene oppførte hytte på sine tomter på 1940-tallet. Min farfar startet bygging på 47/28 i 1947, og jeg har blitt informert av familien at hans bror oppførte hytte på det som nå er min eigedom omtrent på samme tid. I hele min oppvekst har hytten på omsøkt eiendom (47/29) vært i bruk til fritidsformål. Først av Kristine og Olav Wiggen, og deretter av deres arvinger, bl.a. Hans Petter Wiggen og hans familie til omlag ut på slutten av 80-tallet. Det var også opparbeidet en nydelig liten hage i tilknytning til hytta. Utover 90-tallet forfalt hytta mer og mer, og hagen er nå i stor grad overgrodd av trær.

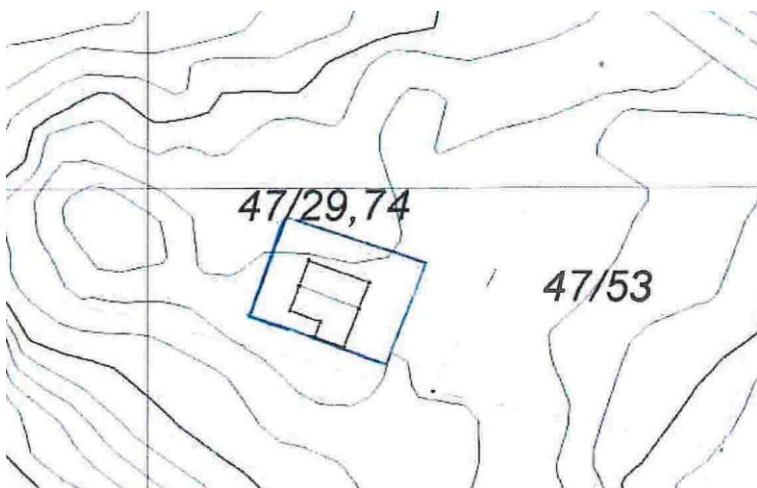
På naboeiendommen 47/28 ble hytta fra 40-tallet revet allerede på 80-tallet, og tillatelse til oppføring av ny og mer hensiktsmessig fritidsbebyggelse gitt. Da jeg kjøpte 47/29 fra familien til min farfars bror i 2004, var det i den hensikt å bygge ny hytte der, i likhet med tillatelse til gjenoppbygging som ble gitt på 47/28. I 2004 hadde eiendommen for øvrig tre gårds- og bruksnummer, men Meland kommune har siden slått sammen to av dem. Jeg fikk opplyst at det var enklest slik, og at det ikke hadde noen praktisk betydning for meg.»

Det står ein eldre forfalle fritidsbustad på eigedomen, som i følgje opplysningane frå tiltakshavar blei oppført på 40-talet. Foto innsendt av tiltakshavar:



Tiltakshavar planlegg oppføring av ny fritidsbustad med storleik på om lag 60-65 m² med tilnærma same plassering som den gamle hytta. Eigedomen betaler vassavgift til Åsebø Vasslag og vil ha rett til å legge inn vatn i ny hytte. Parkering og avkøyrsløse vil bli direkte frå eigen grunn til Åsebøvegen (kommunal veg) opparbeida i samsvar med dagens krav. Strømforsyning er planlagt via kraftline som går over eigedomen etter avklaring med kraftlaget i samband med etterfølgjande byggesaksbehandling. Det vil bli montert moderne godkjent avlaupsanlegg.

Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknaden:



Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 04.09.2017 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til søknaden.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har ved brev datert 13.09.2017 vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje motteke uttale til søknaden frå høyringsinstansane.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 47/29 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde, samt reindrift (LNFR). Eigedomen er på om lag 2,7 daa. Det planlagde tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring (ikkje landbrukstiltak) og er difor avhengig av at det blir gitt dispensasjon frå rettsverknadane av gjeldande arealplan,

jf pbl §§ 11-6 og 19-2.

Rådmannen legg opplysningane frå tiltakshavar om oppføring av eksisterande bygg og tidlegare bruk av eigedomen til grunn ved vurderingane nedanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbodet i LNFR-områda må ikkje bli "*vesentlig*" sett til side som følgje av dispensasjonen. 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 "*Loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*"

Dispensasjonar vil lett 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 LNFR-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. 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.

Saka gjeld søknad om riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad på ein eigedom som blei lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål på 40-talet. Den nye fritidsbustaden skal plasserast på same plass som eksisterande bygg, med om lag same storleik og med ei brukseining.

Riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan mellom anna visast til forarbeida til byggjesaksdelen til pbl. av 2008, kor lovutvalet skriv følgjande i høve bruken av dispensasjon med heimel i opph. pbl. (1985) § 7, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 ('Gjenoppføring etter riving'):

«Særlige hensyn gjør seg gjeldende der det er tale om gjenoppføring av tidligere bebyggelse. Ønsket om gjenoppføring kan eksempelvis skyldes at eksisterende eiendom er blitt ødelagt av naturkatastrofe. Det kan også være begrunnet i at en finner slik utnyttelse mer hensiktsmessig enn fortløpende vedlikehold. Endelig kan ønsket om gjenoppføring være begrunnet i at eksisterende bebyggelse er i så dårlig forfatning at bebyggelsen bør rives av den grunn. Ordinært vedlikehold er verken søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Slikt vedlikehold kan derfor gjennomføres uten offentlig tillatelse.

Det må legges til grunn at eksisterende bebyggelse gjennom godt vedlikehold vil kunne

bli stående i svært lang tid. Bygningsmyndighetene vil derfor normalt ikke kunne påregne at bygningen rives. Det betyr i praksis at riving bare blir aktuelt i forbindelse med søknad om gjenoppføring.

Normalt vil riving med sikte på gjenoppføring kunne aksepteres som særlig grunn. I ombudsmannens årsmelding 1985 side 149 gjaldt det adgangen til å fravike avstandsreglene som fremkommer i gjeldende plan- og bygningslov § 70 nr. 2 om 4 meters avstand til nabogrense. Dispensasjon ble gitt for gjenoppføring av en gammel verkstedsbygning på tidligere grunnmur. Om dette uttalte ombudsmannen: "Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og såvidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe mot at kravet til "særlige grunner" ble ansett oppfylt.»

Gjennom vedtakinga av ny plan- og bygningslov i 2008 blei heimelen for å kunne gi dispensasjon gjort strengare. Administrasjonen legg likevel til grunn at praksisen frå før vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ein viss særstilling i høve dispensasjon – fortsatt har relevans ved praktisering av pbl. § 19-2.

I føreliggjande sak vil forvaltningspraksis knytt til riving og gjenoppføring ha mindre vekt enn dersom fritidsbustaden på eigedomen hadde vore i betre stand og bruken uavbrote. I juridisk litteratur, sjå 'Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett' s 213, er det uttalt at dersom;

«...bebyggelsen som ønskes erstattet [er] i så dårlig forfatning at bygningsmyndighetene kunne krevd hytta revet under henvisning til § 31-5, vil ikke de hensyn som bærer erstatningssynspunktet gjøre seg gjeldende. Det forutsetter at bygningen er i slik forfatning at bygningsmyndighetene må påregne at den gjennom vedlikehold vil bli stående i lang tid».

Eksisterande bygg på omsøkt eigedom er så forfallen at den ikkje ville kunne vore sett i stand utan gjennom søknadspliktig hovudombygging eller nybygging. Med heimel i pbl § 31-5 ville kommunen då kunne stilt krav om fjerning og rydding av tomta.

På tross av at erstatningssynspunktet har avgrensa vekt i føreliggjande sak, vurderer Rådmannen at det planlagde byggjetiltaket ikkje får andre verknadar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Rådmannen er soleis samd med tiltakshavar i at omsyna bak LNFR-formålet i KPA ikkje blir sett vesentleg til side ved dispensasjon. Tiltaket får heller ikkje påreknelege verknadar for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

Når det gjeld relevante fordelar med tiltaket peiker administrasjonen på at eigedomen ligg ikkje i eit urørt område, men i eit område med spreidde fritids- og heilårsbustader. Den nye fritidsbustaden vil i stor grad kunne nytte eksisterande infrastruktur. Tiltaket vil legge til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tidlegare lovleg etablert bruk, ein bruk som òg står i naturleg samanheng med bruken av området elles. Av omsyn til ei føremålstenleg arealdisponering vurderer administrasjonen det vidare som ein klar fordel at ein dispensasjon legg til rette for fortsatt bruk av ein allereie delvis opparbeidd fritidseigedom. Gjennom å gi dispensasjon kan kommunen gjennom nærare fastsette vilkår sikre ei forbetra estetisk utforming som vil tene på eigedomen og omgjevnadene. Det blir elles vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap, idet Rådmannen langt på veg er samd med søkjaren si grunngjeving i høve til påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt. I den samla vurderinga legg rådmannen vekt på at det vil kunne innebere ein urimeleg streng forvaltningspraksis å nekte riving og gjenoppføring på ein eigedom som tidlegare har vore lovleg brukt som fritidseigedom i lengre tid. Sistnemnde ville blitt vurdert annleis dersom konkrete arealdisponeringsmessige omstende tilsa at området burde vore urørt i framtida eller best

burde nyttast til anna arealformål.

På bakgrunn av opplysningane ovanfor meiner Rådmannen at eit vedtak om å gi dispensasjon ikkje vil gi negative presedensverknader, ut over den forvaltningspraksis som allereie er etablert for dispensasjonar knytt til riving og gjenoppføring av eldre bygg.

Konklusjon:

Rådmannen finn at korkje omsyna bak reglane det blir søkt om dispensasjon frå eller

omsyna bak lova elles blir sett vesentleg til side gjennom dispensasjon som omsøkt. Vidare finn Rådmannen at fordelane ved å gi slik dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (LNFR) er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang:

Tiltakshavar har rett til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon blir avslått. Klagen

skal stilast til Meland kommune, som vidaresender saka til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling (UDU).

Dersom dispensasjon blir gitt, skal vedtaket om godkjenning sendast til Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga for vurdering av om dei vil nytte seg av sin klagerett.

Byggetiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 47/29 i Meland kommune. Den nye fritidsbustaden skal oppførast med tilnærma same plassering som dagens fritidsbustad, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i

samband med etterfølgjande søknad om sjølve byggjetiltaket.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 06.09.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustaden må oppførast i samsvar med rammer gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
93/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: