



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 05.12.2017
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 14:00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 98/2017, 99/2017, 102/2017 og 104/2017.

Frammøte ved Meland rådhus kl 14.00.

Etter synfaringa vil NGIR I/S orientere om heimekompostering.

Utvalsmedlemmane vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melde frå snarst på forfallskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemar 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 gjere seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengelege på dokumentsenteret.

Sakliste

Saknr	Tittel
94/2017	Godkjenning av innkalling og sakliste
95/2017	Godkjenning av møtebok
96/2017	Referatsaker
97/2017	Delegerte saker
98/2017	GBNR 38/23 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluftsmål, for oppføring av murar og utfylling av terreng - Refskar
99/2017	GNBR 38/2 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for frådeling av parsell
100/2017	GBNR 25/27 - Fosse - Klage på rammeløyve - Ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal
101/2017	GBNR 26/31 - Litlebergen - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrænse, endra plassering av båtverkstad
102/2017	GBNR 24/7, Langeland - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i KPA
103/2017	Reguleringsplan Mjåtveitstø - 2. gongs handsaming
104/2017	Søknad om oppstart av planarbeid, gnr 22 bnr 4
105/2017	Orientering om prosjekt knytt til vassforskrifta. Igangsetting arbeid med lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg.

106/2017	GBNR 27/35, 39 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen, for riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv
107/2017	GBNR 5/7 og 5/159 - Søknad om dispensasjon frå arealformål og byggjegrense i sjø i kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring
108/2017	Aktuelle saker

Frekhaug, 12. desember 2017

Mabel Johansen
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
Konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2735

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
94/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2735

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
95/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 24.10.2017

Saksopplysningar:

Merknad frå Mabel Johansen, H:

UDU.sak 91/2017 vart handsama etter UDU.sak 87/2017.

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2735

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
96/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
96/2017.1	Analyserapport Rosslund Vassverk, vassprøver veke 43
96/2017.2	Analyserapport Husebø vassverk, vassprøvar
96/2017.3	Analyserapport Meland vv, vassprøvar veke 43 , Rapport
96/2017.4	Analyserapport Meland Vassverk - veke 45
96/2017.5	Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 23/4 - Frekhaug - Etablering av offentlig parkeringsplass

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2735

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
97/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
281/2017	Adressetildeling Elvavegen 33A, 33B
285/2017	Delvis godkjenning - GBNR 1/12 - Løyve til frådelling av areal med påståande bustadhus - Flatøy
272/2017	GBNR 27/243- Godkjenning, søknad om løyve til tiltak oppføring av einebustad og forstøtningsmur på Moldekleiv
278/2017	Godkjenning - GBNR 1/19 - Løyve til riving av eldre låve
287/2017	Godkjenning - GBNR 19/12, Dalstø - Dispensasjon frå avstandskrav og løyve til oppføring av tilbygg til hytte
284/2017	Godkjenning - GBNR 27/59 - Løyve til oppføring av mur - Moldekleiv
282/2017	Godkjenning - GBNR 38/59 - Løyve til plassering av vassleidning, samt tilkopling - Ådland
276/2017	Godkjenning - GBNR 55/14 - Dispensasjon frå arealformålet LNF og løyve til oppføring av tilbygg i form av terrasse - Skjelanger
280/2017	Godkjenning - GBNR 9/140 - Løyve til samanføyning av bueiningar og fasadeendringar - Hjertås
286/2017	Omadressering Ingeskjeret 3
288/2017	Godkjenning - GBNR 10/129, Holme - Løyve til oppføring av tilbygg til garasje (bod)
283/2017	Godkjenning - GBNR 23/538 og 23/29 - Dispensasjon frå regulert tomtegrense og løyve til arealoverføring
290/2017	Løyve til oppføring av vinterhage - GBNR 1/298
291/2017	Godkjenning - GBNR 43/26 - Løyve til plassering av vassleidning og nytt reinseanlegg, samt tilkopling til kommunalt vassanlegg og utslepp av sanitært avlaupsvatn - Ryland
289/2017	Godkjenning - GBNR 39/39 - Løyve til plassering av vassleidning, samt tilkopling - Gaustad
292/2017	Godkjenning - Tilkopling til kommunalt VA-anlegg for ein

	fritidsbustad på eigedomen gbnr 52/16 på Kårbø
297/2017	Løyvingsbrev Gbnr. 26/5 Sundet SMIL 2017 - tilskot til inngjerding av beite
296/2017	Løyve til riving av eksisterande naust og oppføring av nytt naust på Landsvik - gbnr 51/37
295/2017	Løyvingsbrev Gbnr. 40/7 Espetveit SMIL 2017 - tilskot til inngjerding og rydding av beite
299/2017	Løyvingsbrev GBNR 49/1 lo SMIL 2017 - tilskot til inngjerding av beite
298/2017	Løyvingsbrev GBNR. 52/6 Kårbø SMIL 2017 - Søknad om inngjerding av beite
305/2017	Godkjenning - GBNR 37/5 - Løyve til arealoverføring til GBNR 37/21
293/2017	Godkjenning - GBNR 47/78 - Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg, samt ombygging og fasadeendring - Skurtveit
304/2017	Godkjenning - Tilkopling til kommunalt vassverk på GBNR 18/20
301/2017	Løyvingsbrev Gbnr 42/1 Eikeland SMIL2017 - tilskot til inngjerding av beite og bru
303/2017	Løyvingsbrev Gbnr. 12/2 og 3 Nedre Tveit SMIL 2017 - tilskot til inngjerding av beite
306/2017	Løyvingsbrev GBNR 26/5 Sundet SMIL 2017 - tilskot til istandsetting av tørrmur
307/2017	Løyvingsbrev GBNR 35/2 Gripen SMIL 2017 - tilskot til sikring av eldhus
302/2017	Løyvingsbrev Gbnr. 42/1 Eikeland SMIL 2017 - tilskot til inngjerding av beite
300/2017	Løyvingsbrev GBNR 51/ 1, 5 og 9 Landsvik SMIL 2017 - tilskot til rydding av beite
308/2017	Adressetildeling Moldekleivmarka 53
310/2017	Godkjenning - Tilkopling til kommunalt vassverk på GBNR 19/32
311/2017	Avslag - GBNR 40/5 - Søknad om dispensasjon og løyve til deling av grunneigedom - Espetveit
315/2017	Godkjenning - GBNR 54/42 - Løyve til oppføring av garasje - Husebø
309/2017	Godkjenning for deler av tiltaket - GBNR 23/509 - Igangsetting for grunn-, betong- og røyrleggjararbeid - Blokk 1 - Felt B3 - Løypetona
312/2017	Løyve til oppføring av Rekkehus - gbnr 23/567
316/2017	Løyve til oppføring av tilbygg til bustadhus - gbnr 22/241

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 38/23, FA - L42	17/1904

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
98/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 38/23 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluftsmål, for oppføring av murar og utfylling av terreng - Refskar

Vedlegg:

Avslag - GBNR 38/23 - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft

Klage på avslag på søknad om dispensasjon GBNR 38/23
kart

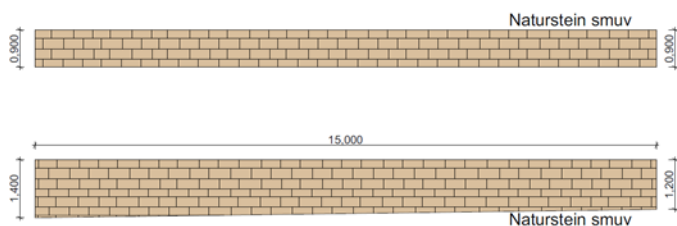
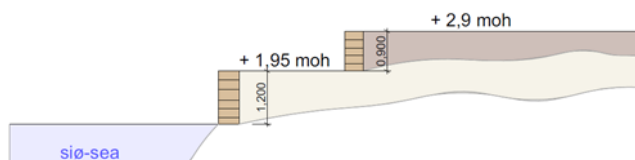
Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld klage på avslag på søknad om løyve til oppføring av murar på gbnr. 38/23 på Refskar.

Ettersom tiltaka er i strid med landbruk, natur- og friluftsmålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), vart det søkt om dispensasjon frå arealformålet. Vidare vart det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert 0 meter frå sjøen.





Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 4.8.2017, avslag datert 19.9.2017 og klage på avslaget motteke 12.10.2017.

Sakshistorikk:

Det vart i 2014 søkt om dispensasjon for riving og gjenoppføring av fritidsbustad, samt rehabilitering og utviding av naust på eigedomen. Søknaden var blant anna grunngeve med at det ikkje skulle brukast nytt areal og at tiltaket ikkje ville medføre auka privatisering eller krenkje ålmenta sine interesser. Tiltaket ville heller ikkje få negative verknadar på miljø eller naturmangfald.

Utval for drift og utvikling gav i møte den 3.6.2014, saksnr. 61/2014, dispensasjon frå arealformålet i arealdelen til kommuneplanen og frå byggjeforbodet i strandsona som omsøkt. Det vart stilt vilkår om at fritidsbustaden skulle ha eit bruksareal (BRA) på maskimalt 120 m² og at den skulle ha tilnærma same plassering som eksisterande fritidsbustad.

I møte den 27.1.2015, saksnr 07/2015, gav Utval for drift og utvikling dispensasjon for bygging av køyreveg fram til eigedomen, samt støttemur for å sikre vegen. Utvalet gav den 28.4.2015, saksnr 86/2015, rammeløyve i samsvar med gitt dispensasjon, og rådmannen gav igangsettingsløyve i vedtak datert 1.7.2016, saksnr. 226/2016.

I vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, gav rådmannen dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m² BRA til 122,3 m² BRA, og rammeløyve for riving og oppføring av ny fritidsbustad.

Ovannemnde tiltak som det er gitt løyve til, er vist på bilete nedanfor, markert med grøn skraver:



Meland kommune vart i ettertid gjort kjent med at det er utført vesentlege terrenginngrep og oppføring av murar på eigedomen, i mai 2017. På bakgrunn av dette gjennomførte kommunen eit tilsyn på eigedomen den 29.5.2017. Tilsynet avdekkte at det er gjort søknadspliktige tiltak på eigedomen ut over det som kommunen har gitt dispensasjon og løyve til. Det vart dermed førehandsvarsla pålegg den 6.6.2017, med etterfølgjande vedtak om pålegg om riving og ilegging av tvangsmulkt den 14.7.2017.

Det vart søkt om løyve til oppføring av naust i søknad journalført motteke 16.6.2017. Rådmannen gav løyve til dette i vedtak datert 30.6.2017, saksnr. 190/2017.

I søknad journalført motteke den 4.8.2017 vart det søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft til oppføring av murar på eigedomen. Rådmannen gav i vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, avslag på søknad om dispensasjon. Vedtaket vart klaga på av advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe, på vegne av tiltakshavar.

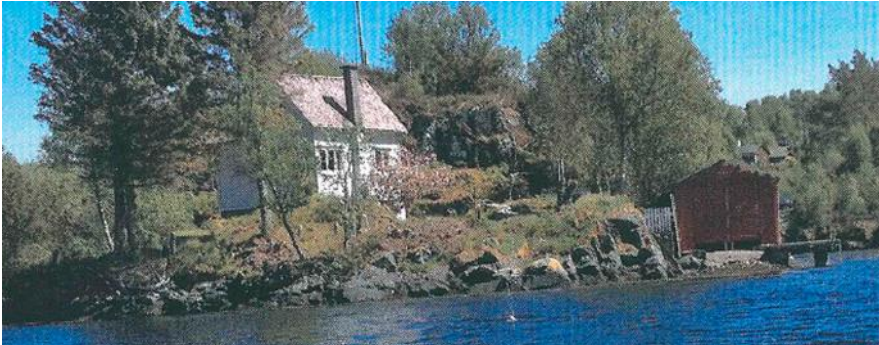
Grunngjeving for avslag datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017:

«I ettertid er det komme fram at det var nabomerknadar til søknaden. Administrasjonen tek omsyn til desse ved vidare handsaming. Vidare vil dei omsøkte tiltaket bli vurdert som om det ikkje allereie hadde vore sett i gang. Utgangspunktet etter dette er altså at tiltakshavar ikkje lettare skal få dispensasjon fordi tilbakeføring vil vere vanskeleg eller kostbart. Samstundes skal det ved dispensasjonsvurderinga ikkje leggast tiltakshavar til last at han har brote igangsettingsforbodet i pbl § 20-1 første ledd.

Administrasjonen er ikkje einig med ansvarleg søker i at det er nødvendig med overdekking i form av terrenginngrep i denne saka. Eigedomen har godkjent utslepp frå 2 m³ slamavskiljar, men det ligg ingen kommunal vassleidning der. Vassleidningen er eigar av gbnr. 38/23 sin private leidning, som er knytt til ei anna privat vassleidning som ligg i sjøen. Dei av eigedomane i området som er knytt til den private vassleidninga har varmekabel for frostsikring av røyr, for å unngå terrenginngrep i strandsona. Det er naturleg å bruke dette også på gbnr. 38/23. Behov for overdekking av leidningane er dermed ikkje eit argument som taler for å kunne gje dispensasjon som omsøkt.

Vidare viser administrasjonen til at eigedomen ligg i eit område som består av holmar og viker med naturleg vegetasjon i form av skog. Området er sporadisk bygd ut med fritidsbustadar, naust og flytebyggjer, men desse er plassert naturleg i terrenget slik at ein i størst mogleg grad har teke omsyn til omkringliggjande topografi. Den omsøkte eigedomen bestod før av ein holme med ein fritidsbustad og eit naust på, samt naturleg vegetasjon med tre og buskas. Det

omsøkte tiltaket inneber at topografien i strandsona vert endra vesentleg, og at eigedomen framstår som eit framandelement i området. Sjå bileta under, før og no. Dei omsøkte tiltaka inneber dermed at det vert teke i bruk nytt areal på eigedomen, til tross for at ovannemnde dispensasjonssøknad, datert 17.2.2014, var grunngeve med at dette ikkje skulle skje.



Ein dispensasjon til det omsøkte tiltaket inneber etter dette at føresetnaden for den dispensasjonen som vart gjeve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, datert 3.6.2014, saksnr 61/2014, ikkje er til stades. Vidare er vilkåra som var stilt i dispensasjonen ikkje oppfylt, då det blant anna var stilt vilkår om følgjande:

«[v]ed gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.»

Vidare er den aktuelle delen av strandsona 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 lang sjøen, der presset på areala er stort. Eit så stort inngrep som omsøkt vil dermed vere skjemmande og negativt for landskapet.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at halvøya har gode landskapskvaliteter og at det er ingen andre tiltak heit nede i sjøkanten på denne delen av halvøya. Tiltaket er stort og forandrar landskapet på staden. I tillegg meiner Fylkesmannen at tiltaket privatiserer strandsona ytterlegare. Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i desse vurderingane.

I tillegg vil ein dispensasjon kunne skape presedens for liknande saker i området og undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.»

Grunngjeving for klage frå advokatfirmaet Kyrre ANS, datert 11.10.2017:

Klagar meiner at kommunen har godkjent utfylling i sjø i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016.

Det vert vist til punktet plassering, høgd og avstand til nabogrense på side 3 i vedtaket, der kommunen skriv at tiltaket er «*i samsvar med pbl § 29-4 andre ledd, og skal plasserast som omsøkt og vist på vedlagte situasjonsplan og profildeikningar journalført motteke 9.6.2016*». Det vert vidare vist til sjølve vedtaket der det står at «*[p]lassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt og planteikningar journalført 9.6.2016*.» Det vert også vist til at det i søknaden blant anna er vist til tiltakstype vesentleg terrenginngrep. Klagar viser også til avslagsvedtaket datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, der administrasjonen skriv at vesentleg terrenginngrep «*som står i direkte samband med plassering av fritidsbustaden er det gitt løyve til*.» Klagar meiner i den samanheng at omsøkt utfylling står i direkte samband med gitt løyve til plassering av fritidsbustaden, blant anna på bakgrunn av ein uttale frå 123 Entreprenør AS, som har føreteke ei vurdering av utfyllinga.

Vidare meiner klagar at viss løyve til oppføring av fritidsbustad i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, ikkje var meint å omfatte utfyllinga, skulle dette kome eksplisitt fram av vedtaket, jf. fvl § 25 og rettspraksis. Etter klagar sitt syn ville dette innebere at det burde vore fatta vedtak om delvis godkjenning av det omsøkte tiltaket, med påfølgjande moglegheit for kontradiksjon for tiltakshavar.

Klagar meiner at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vert i den samanheng vist til at ei trappevis utfylling og plassering av murar i to ulike høgdar er gjort for å unngå ei høg steinfylling mot sjøen, noko som vil virke langt meir dominerande og estetisk inngripande i terrenget enn den løysinga som tiltakshavar ønskjer. Vidare er vika der ein ønskjer å plassere tiltaka ulendt og bratt og består delvis av tettvokst krattskog. Området er dermed lite eigna til ferdsel og bruk av ålmenta. Vidare er areala rundt allereie bebygd med fritidsbustadar, naust, brygger osv, og tiltaka vil dermed ikkje innebere ei ytterlegare utbygging som endrar på den karakter av bebygd areal som både tiltakshavar sin eigedom og områda rundt allereie har.

Vidare viser klagar til føresegn 1.6.5 til KPA som seier at på LNF-areal innanfor 100-metersbeltet kan det byggjast «*bygningar, landbruksgrjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk (...)*.» På bakgrunn av dette meiner klagar at kommuneplanen opnar for at LNF-areal skal kunne bebyggjast. Klagar meiner også at dei omsøkte tiltaka vil betre eigar og ålmenta sin moglegheit til ferdsel og bruk av området, ved at arealet vert flata ut. På bakgrunn av dette meiner klagar at omsyna til natur, landskap og friluftsliv ikkje blir sett til side, og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering

Tolking av rammeløyve om riving og oppføring av fritidsbustad, datert 21.6.2016:

Ettersom klagar hevdar at kommunen i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, har gitt løyve til utfylling i sjø, finn rådmannen grunnlag for å vurdere løyvet som vart gjeve.

- Gjennomgang av søknad og vedtak:

I søknad om rammeløyve, journalført 9.6.2016, vart det søkt om løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny, samt vesentleg terrenginngrep. Situasjonkartet som låg ved viste plassering av ny fritidsbustad, endring av landskap og naust, samt parkering. Illustrasjonsteikningane viste plassering av fritidsbustaden i terrenget, terrengforandringar og murar langs heile eigedomen i fleire nivå, inkludert murar på naboeigedomen.

Rådmannen godkjente i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, løyve til riving og oppføring av ny

fritidsbustad. I vedtaket står det følgjande:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 rammeløyve til riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 38/23. (...).

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og fasade-, snitt- og planteikningar journalført 9.6.2016. (...).»

Vesentleg terrenginngrep som står i direkte samband med plassering av fritidsbustaden er det gitt løyve til. Det er ein naturleg konsekvens av at fritidsbustaden er større, og skal plasserast annleis, enn eksisterande fritidsbustad. På bakgrunn av situasjonskartet vart det gitt løyve til plassering av fritidsbustaden på kote +3 moh, og høgd på fritidsbustaden er godkjent etter fasade-, snitt- og planteikningar. At fritidsbustaden viser plassering i terrenget på illustrasjonsteikningar inneber ikkje at kommunen har godkjent andre tiltak på eigedom. Kommunen skriv ingenting i sitt vedtak om løyve til terrenginngrep i form av utfylling, og vi kan difor ikkje sjå at vi har teke stilling til, og gitt løyve til, utfyllinga.

Utval for drift og utvikling har heller ikkje teke stilling til utfylling i sjø tidlegare. Vi viser i den samanheng til dispensasjonsvedtak i sak 61/2014, den 3.6.2014, som var grunngeve med at det ikkje skulle gjerast tiltak nærare sjøen, og at plassering på den nye fritidsbustaden skulle ha tilnærma lik plassering som eksisterande fritidsbustad har.

Rådmannen viser til at ei plassering av terrengutfylling og mur som vist på vedlagte situasjonskart er avhengig av anten samtykke frå eigar av naboeigedom med gbnr. 38/24, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a), eller dispensasjon frå avstandskravet på fire meter i pbl § 29-4 andre ledd, jf. § 19-2 andre ledd. I søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustaden, journalført motteke 9.6.2016, vart det ikkje søkt om plassering nærare nabogrensa enn fire meter, verken på bakgrunn av nabosamtykke eller i form av dispensasjon. Det er heller ikkje gitt løyve til ei slik plassering. Vi viser i den samanheng til rammeløyve datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, på side 3, der det står under punktet plassering, høgd og avstand til nabogrensa at tiltaket er i samsvar med avstandskravet på 4 meter i pbl § 29-4 andre ledd.

Det ovannemnde inneber at løyve til oppføring av fritidsbustad datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, er ugyldig etter fvl § 35 første ledd bokstav c), viss det blir lagt til grunn at kommunen har godkjent ei plassering av utfylling av terrenget nærare nabogrensa enn fire meter i vedtaket. Spørsmålet blir då om kommunen har plikt til å omgjere vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016. I ei vurdering av om eit ugyldig vedtak bør gjerast om skal det berre i lita grad leggjast vekt på tiltakshavar si innretting ettersom kommunen ikkje har materiell kompetanse til å gi eit slikt løyve. Vi viser i den samanheng til Sivilombudsmannen si vurdering i sak 2014/3496 om kommunen si plikt til å gjere om ugyldige vedtak etter allmenne forvaltningsrettslege prinsipp, jf. ot.prp. nr. 3 (1976-77) s. 98.

- Konklusjon og vidare handsaming:

Ovannemnde vurderingar inneber at rådmannen ikkje kan sjå at vi har godkjent vesentlege terrenginngrep i form av utfylling i sjø i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016.

Viss Utval for drift og utvikling kjem til det resultat at rådmannen har godkjent utfylling i sjø i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, som vist på vedlagte situasjonskart, er vedtaket ugyldig på grunn av manglande materiell kompetanse, jf. fvl § 35 første ledd bokstav c). Rådmannen må i så tilfelle

vurdere om vi har plikt til å omgjere vedtaket, jf. allmenne forvaltningsrettslege prinsipp.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen heller ikkje grunnlag for å vurdere om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av murar i vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, i realiteten er omgjering i strid med fvl. § 35, slik klagar skriv. Vi finn då heller ikkje grunnlag for å vurdere om løyve til oppføring av fritidsbustad i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, var mangelfullt grunngjeve, jf. fvl § 25.

Fordi rådmannen framleis er av den oppfatninga at det ikkje er gitt løyve til vesentleg terrenginngrep i form av utfylling i sjø, vil vi vurdere utfylling og murar samla i fortsettinga. Vi legg til grunn at det er søkt om dispensasjon for plassering i strandsona og nærare nabogrensa enn fire meter.

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

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Det følgjer av pbl § 20-1 bokstav k) at «*vesentlig terrenginngrep*» er tiltak etter lova. Vesentleg terrenginngrep omfattar både fylling og planering av terrenget.

Vidare følgjer det av pbl § 20-1 bokstav a) at oppføring av «*konstruksjon*» er tiltak etter lova. Dette omfattar blant anna murar.

Byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 6 og 7 legg til grunn at «*mindre*» støttemurar og fylling eller planering av terrenget er unnateke frå søknadsplikt.

Rådmannen kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka er omfatta av unntaket. Vi viser i den samanheng til SAK10 § 4-1 første ledd som legg til grunn at tiltak som er unnateke frå søknadsplikt må vere i samsvar med blant anna plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter og arealdelen til kommuneplanen (KPA). Ettersom eigedomen ligg i si heilheit innanfor byggjeforbodet i strandsona, er dei omsøkte tiltaka ikkje tiltak som kan godkjennast plassert nærare sjøen i samsvar med planføresegn 1.6.3 til KPA. I tillegg er terrenginngrepet og muren omsøkt plassert nærare nabogrensa enn det som kan tillatast i samsvar med SAK10 § 4-1 bokstav a) nr. 6 og 7. Dette inneber at sjølv «*mindre*» tiltak etter SAK10 § 4-1 er søknadspliktige etter pbl § 20-3, jf. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav a) og k). Skal det gis løyve til omsøkte tiltak må det på bakgrunn av dette også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd, jf. andre ledd.

Vidare er den omsøkte eigedomen sett av til landbruk, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i KPA, med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 i føresegn 3.2.3 til KPA. På bakgrunn av det ovannemnde er ikkje omsøkte terrenginngrep og murar tiltak som kan godkjennast i tråd med eksisterande bruk, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

I tillegg følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd at byggverk skal ha ei avstand frå nabogrense på ikkje under 4 meter. Ettersom avstandskravet gjeld for vesentlege terrenginngrep etter pbl § 20-1 bokstav k), finn ikkje rådmannen grunnlag for å vurdere om føresegna også gjeld for muren, jf. pbl § 30-4 første ledd. Ettersom omsøkt plassering er i strid med avstandskravet, og det ikkje ligg føre eit

nabosamtykke til omsøkt plassering, må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå pbl § 29-4 andre ledd, jf. § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon:

- Rettsleg utgangspunkt:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen og avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

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-formål gjev det i tillegg kommunen kontroll med byggjetiltak i strandsona.

Byggjeforbodet i strandsona er gjevne 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 allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal haldast open for ålmenta.

Avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd er først og fremst grunngeve i omsynet til branntryggleik og omsynet til naboar ved at den sikrar rom, utsikt og lys til den enkelte eigedom.

- Vurdering i klageomgangen:

På bakgrunn av klaga vil rådmannen for det første vise til føresegn 1.6.5 til KPA som seier at på LNF-areal innanfor 100-metersbeltet kan det byggjast «*bygningar, landbruksgjerde, leskur, landbruksveg, opplag for landbruk, (...) som er nødvendige for aktiv landbruksdrift.*» [rådm. si understreking]. Ettersom dei omsøkte tiltaka ikkje er nødvendige for aktiv landbruksdrift kan vi ikkje sjå at føresegna har relevans for dei omsøkte tiltaka, slik klagar hevdar.

Rådmannen er einig med klagar i at føreliggjande søknad skal handsamast på eige grunnlag. Ettersom tilhøva ikkje er endra etter at det vart gitt dispensasjon i løyve datert 3.6.2014, saksnr. 61/2014, finn vi likevel at argumentasjonen som vart nytta i det vedtaket er relevant også for føreliggjande dispensasjonssøknad.

Etter gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaka samla sett, slik dei er omsøkt, vil vere vesentleg i strid med omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona. Vi viser i den samanheng til grunngevinga vår i avslag datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017.

Fordi eigedomen ikkje er større enn at heile vert rekna for innmark etter friluftsløva § 1a, er den allereie privatisert og difor ikkje eigna for bruk av ålmenta. Det er i all hovudsak omsynet til eksisterande landskap som må vurderast og leggjast vekt på i denne saka. Rådmannen finn difor grunnlag for å ta ei ny vurdering av murane og utfyllinga kvar for seg.

- Dispensasjon for oppføring av murar:

Rådmannen finn at murane som er omsøkt vil innebere ei så stor endring av eksisterande landskap, noko som vil føre til at eigedomen vil framstå som eit framandelement i området, at omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon som omsøkt. Ettersom grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, finn rådmannen ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene når det gjeld murane, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon for utfylling av terrenget:

Under føresetnad av at den er skråande frå kote +3 moh til +2, +1 på lik linje med eksisterande terreng, vert tilført jord og sådd i med naturleg vegetasjon for området, finn rådmannen at omsynet bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side for utfylling som vist på vedlagte situasjonskart. I tillegg vil den sikre ei fornuftig fundamentering for fritidsbustaden. Fordelane ved å gi dispensasjon til utfylling av terrenget er etter dette klart større enn ulempene etter rådmannen si vurdering.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i byggjeforbodet i strandsona er oppfylt for utfylling som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vert stilt følgjande vilkår for utforminga, jf. pbl § 19-2 første ledd:

1. *Utfyllinga skal skråast ned mot sjøen frå kote +3 moh til kote +2 til kote +1 og ned til sjøen på lik linje med eksisterande terreng, som vist på vedlagte situasjonskart.*
2. *Fyllinga skal tilførast jord og såast i med naturleg vegetasjon for området.*

Ovannemnde vilkår må vere oppfylt før det kan søkjast om bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket.

- Dispensasjon frå avstandskravet:

På bakgrunn av ovannemnde vurdering for murane finn rådmannen ikkje grunnlag for å vurdere dispensasjon for plassering nærare nabogrensa for desse.

Når det gjeld avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd vil utfylling som omsøkt ikkje få verknad for branntryggleiken på naboeigedomen. Under føresetnad av at den blir tilpassa eksisterande terreng med tanke på utforming og beplantning, kan rådmannen ikkje sjå at den vil medføre at naboeigedomen mister lys, luft og utsikt. På bakgrunn av dette finn vi at dei omsyna som avstandskravet skal ivareta ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Det er ein fordel i dispensasjonsvurderinga at tiltakshavar får ei god fundamentering for plassering av fritidsbustaden. På bakgrunn av ovannemnde stilte vilkår kan vi ikkje sjå at utfyllinga vil medføre ulemper for naboeigedomen. Rådmannen finn etter dette at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd for utfylling, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Konklusjon

Etter ei ny vurdering av saka finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon for oppføring av murar som omsøkt, ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Under føresetnad av at det blir stilt vilkår for utforminga, finn vi at vilkåra for å kunne gi løyve til vesentleg terrengingrep, med plassering i nabogrensa, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Rådmannen fremjar to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga vert delvis teken til følgje og at Utval for drift og utvikling (UDU) treff nytt vedtak om å gi løyve til utfylling på vilkår om utforming, men ikkje til oppføring av murar. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast til partane med opplysning om klagerett.

På bakgrunn av sakshistorikken finn rådmannen det rett å fremja alternativt forslag til vedtak om at klaga ikkje vert teke til følgje. Viss UDU vel å ta dette forslaget til følgje vert saka bli sendt til Fylkesmannen i Hordaland for vidare handsaming av klaga.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek klaga frå advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe, datert 11.10.2017, delvis til følgje.

Utval for drift og utvikling avslår, i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for oppføring av murar som omsøkt, då vilkåra ikkje er oppfylt.

Vidare gir Utval for drift og utvikling dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for utfylling av terrenget, samt plassering i strid med nabogrensa, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2 første ledd:

- Utfyllinga skal skråast ned mot sjøen frå kote +3 moh til kote +2 til kote +1 og ned til sjøen på lik linje med eksisterande terreng, som vist på vedlagte situasjonskart.
- Fyllinga skal tilførast jord og såast i med naturleg vegetasjon for området.

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

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klage frå advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe til følgje. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klaga inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag på søknad om dispensasjon av 19.9.2017, saksnr. 246/2017, vert omgjort. Vedtaket vert difor oppretthalde.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 38/2, FA - L33	17/1652

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
99/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GNBR 38/2 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell

Vedlegg:

Delvis godkjenning - GBNR 38/2 - Løyve til frådelling av to parsellar - Refskar

Situasjonskart

Høyring - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - plankrav - og frå forbod mot tiltak i strandsona, frådelling av parsellar til fritidsbustad på Refskar, gbnr 38/2

Søknad om oppretting av grunneigedom 3 parsellar til fritidsbustader GBNR 38/2

Søknad om dispensasjon frå 100 m grensa til sjø

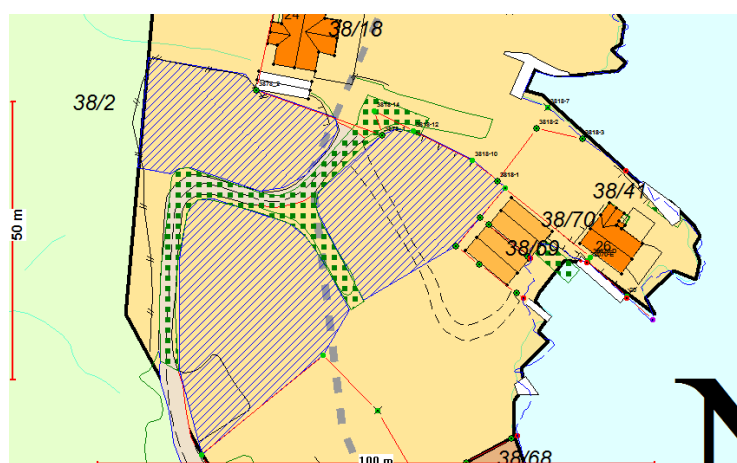
38-2 1_1000

38-2 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Olav Skår har søkt om løyve til å dele frå tre parsellar på gbnr 38/2. Parsell 1 er omsøkt med eit areal på om lag 800 m², parsell 2 med eit areal på om lag 800 m² og parsell 3 med eit areal på om lag 900 m². Utsnitt av arealplankart som viser omsøkte parsellar skravert blått:



Grå stipla linje på kartutsnittet ovanfor viser byggjegrænse mot sjø, som gjennom føresegn 1.6.1 til KPA er fastsett til 30 meter for areal lagt ut til nye fritidsbustader. Parsell 1 ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona og er avhengig av dispensasjon for å kunne bli godkjent frådelt.

Gbnr 38/2 er en grunneigedom som er matrikkelført med eit areal på om lag 234,6 daa, og Olav Skår er matrikkelregistrert grunneigar. Dei omsøkte parsellane ligg på ein del av eigedomen som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til framtidig fritidsbusetnad.

Meland kommune avslo gjennom delegert vedtak datert 22.09.2017, DS 252/2017, søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell 1 på Refskar. Parsell 2 og 3 blei godkjent frådelt i same vedtak, desse krev ikkje dispensasjon. Føreliggjande klagesak gjeld difor berre parsell 1.

Grunngjeving for klagen:

I klage journalført motteke 12.10.2017 har tiltakshavar gjort gjeldande:

«Klager herved på vedtaket som blei tatt i denne saka om frådelling som det er nevnt at arealet er avsett til framtidig fritidsbebyggelse undrar eg meg svært på kvifor denne delen blir avslått. Så kjem ålmenta inn og skal sitt og dette kan berre takast frå grunneigar med ein paragraf.

Så spør eg om denne parsell kan frådelast med forbod til bebyggelse for navn på eigar skal vel ikkje ha onko å sei».

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Høyring:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 30.06.2017.

Hordaland Fylkeskommune gjennomførte den 15.08.2017 kulturhistorisk synfaring i området. Det blei ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensial for nye funn vart vurdert å vera lågt, jf brev frå fylkeskommunen datert 28.08.2017.

Statens vegvesen har ved uttale datert 12.07.2017 rådd frå dispensasjon frå plankrav i saka. Dette med tilvising til dårleg kryssutforming mellom fv. 245 og Refskar. I det påklaga vedtaket blei det ikkje gitt dispensasjon frå plankrav, i staden blei det gitt fritak frå plankravet med heimel i føresegn 2.1.1 a til kommuneplanen (fortetting). Området har tilkomst frå fv. 245 Ådlandsvegen via kommunal veg Refskar og vidare på privat veg. Løyve til avkøyrsløse etter pbl § 27-4 skal difor avgjerast av Meland kommune, som vegeigar av den næraste offentlege vegen.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan».

Det omsøkte arealet er sett av til framtidig fritidsbusetnad i arealdelen til kommuneplanen (KPA).

Deling av parsell 1 inneber ei plassering i strid med byggjeforbodet i strandsona, slik den er fastsett i KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon for deling i strid med byggjeforbodet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.

Klagevurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak 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 må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Avslaget i det påklaga vedtaket blei grunngitt slik [utdrag]:

«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.

Det er allereie bygd på delar av strandsona i det aktuelle området. Meir utbygging vil gjere det vanskelegare for ålmenta å få tilgang til, og nytte, strandsona. Ei fortetting som omsøkt vil såleis privatisere strandsona ytterlegare, noko som ikkje er ønskjeleg. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for liknande saker i området. Vidare vil ein dispensasjon undergrave kommuneplanen sin arealdel som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ei vurdering av om arealet kan nyttast til fritidsbustad bør difor takast i samband med rullering av kommuneplanen. Alternativt ved ei regulering av området.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak byggjeforbodet i strandsona 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 det omsøkte tiltaket vil gje negative landskapsverknadar, at det vil virke privatiserande og at eit løyve vil kunne skape presedens.

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.»

Rådmannen meiner at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Forbodsgrensa mot sjø er i hytteområda i Meland allereie lagt nære sjøen (30 meter). På grunn av dei sterke natur- og friluftssyn som gjer seg gjeldande i strandsona, meiner Rådmannen at avvik frå denne grensa – kva gjeld oppføring av nye fritidsbustader – vil måtte skje gjennom reguleringsplan, om det bør skje i det heile.

Det vil ikkje vere ei god løysing å tillate frådeling på vilkår om at det ikkje kan byggjast på parsellen. Rådmannen meiner at frådeling på vilkår som nemnd vil svekke strandsonevernet. Over tid vil løyve til frådeling av parsellar kunne auke presset mot utbygging, mellom anna fordi desse er fritt omsetjelege. Relevante fordelar med å tillate frådeling på denne type vilkår vil uansett vere fråverande.

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 grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 22.09.2017, DS 252/2017, 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
Merethe Tvedt	Gbnr - 25/27, FA - L42	17/2096

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
100/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 25/27 - Fosse - Klage på rammeløyve - Ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal

Vedlegg:

Klage

Tilsvar til klage GBNR 25/27

Klage

Godkjenning - GBNR 25/27 - Rammeløyve til ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal - Fosse

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld klage på rammeløyve for ombygging av eksisterande bustad, etablering av ny bueining og opparbeiding av ny tilkomstveg og parkeringsplass på gbnr. 25/27 på Fosse.

Ansvarleg søkjar Prosjektstyring Vest AS fekk i medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 rammeløyve (DS- 256/2017 av 26.9.2017) for ombygging av eksisterande bustad på gbnr. 25/27. Ombygginga omfatta påbygg, tilbygg, fasadeendringar og etablering av ei ny bueining i bygningen. I tillegg omfatta rammeløyve etablering av ny tilkomstveg på eigedomen, samt etablering av nytt parkeringsareal.

Samla med eksisterande bebyggelse og nytt tiltak bli eigedomen bebygd med 315 m2 BYA. Omsøkt parkeringsareal er opplyst til 120 m2, som tilsaman utgjer 13,31 % utnytting av eigedomen. Tiltaket er skildra slik gjennom situasjonsplan og terrengprofilar vedlagt søknad om rammeløyve:



Sakshistorikk:

Ved UDU- vedtak av 25.4.2017, 38/2017 vart søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av tilbygg/påbygg over 100 m² BRA med etablering av ei ny buening godkjent.

I administrativt vedtak av 26.9.2017, DS- 256/2017, vart rammeløyve for ombygging av eksisterande bustad, etablering av ei ny buening i bygningen, og etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal godkjent.

Eigar av gbnr. 25/12, Anny Mathisen har som nabo rettidig klaga på vedtak om rammeløyve i skriv datert 1.10.2017. Ansvarleg søkjar Prosjektstyring Vest AS, har på vegne av tiltakshavar sendt tilsvar til klagen i brev datert 6.11.2017. Mathisen sendte i skriv journalført motteke 10.11.2017 tilleggskommentar til innsendt klageskriv.

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

Nærare om innhaldet i klagen frå Anny Mathisen:

-Klagen går på anlegging av ny veg og parkeringsplass for tiltaket på gbnr. 25/27, då denne grensar til klagar si utmark. Og at dette vil gje eit dårlig inntrykk av utmarka og naturvernsområde i utmarka. Klagar har lagt ned mykje arbeid for å få utmarka opparbeid slik den er no.

Vidare opplyser klagar at hennar brønn med tilhøyrande pumpehus for drikkevatt til våningshus og driftsbygning på garden ligg 150-200 m frå grensa til gbnr. 25/27. Ho meiner at opparbeiding av veg og parkeringsplass, med den tilkjøring av grus, sand og støv dette medfører, vil berøra brønnen negativt, og øydelegge utmarka som friluftsområde.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Ansvarleg søkjar har svart på klagen i skriv datert 6.11.2017

-Administrasjonen har opplyst i vedtatt rammeløyve at krav til visuelle kvaliteter i Pbl   29-1 og   29-2 er ivaretatt for tiltaket.

-Vei og parkering er i tråd med arealformål og føresegner i Kommuneplanen sin arealdel, jf. pkt. 3.2 og 3.2.1.

Når det gjeldt fare for støv og sand ved kjøring til gbnr. 25/27 er brønnen til Mathisen på gbnr. 25/12 oppgitt til å ligge 150-200 m fra gbnr. 25/27 og vi ser ikkje at dette vil skape problem.

-Mathisen opplyser om at ho eig vegen og at gbnr. 25/27 har vegrett. Tiltaket omhandler opparbeiding av internveg og parkering på gbnr. 25/27, og ansvarleg søkjar ser ikkje at vegretten har betydning når opparbeidinga skjer internt på tomten.

Vurdering

Lov- og plangrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunens si klagevurdering:

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gje rammeløyve som omsøkt er til stades i saka.

Den omsøkte egedomen er sett av til landbruk, natur- og friluftsområde (LNF-SB) med status som spreidd fritidsbustad i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på egedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet. Ettersom oppføring av tilbygg/påbygg var over 100 m2 bruksareal (BRA), og at det innebar ei ekstra bueining, var tiltaket i strid med arealformålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA, og tiltaket var avhengig av dispensasjon frå arealformålet, jf. pbl   19-2 andre ledd, jf.   11-6 første ledd. Utval for drift og utvikling gav i møte den 25.4.2017, saksnr. 38/2017, dispensasjon som omsøkt. Dette inneber at omsøkt påbygg/tilbygg og etablering av ny bueining er i samsvar med den dispensasjonen som er gitt.

Egedomen er tidlegare bruksendra til heil rsbustad, og har godkjent bruk for bustad. Kommuneplanf resegn 3.2 Spreidd byggeområde (bustad, fritidsbustad) er opplista med fleire tiltak som kan godkjennast utan dispensasjon for desse egedomane. På grunn av at tiltaket gjaldt eit tilbygg som var over 100m2 og innebar ei utviding av bueining var tiltaket avhengig av dispensasjon på grunn av størrelse og bruk. I UDU vedtak 38/2017 blei det gitt dispensasjon for størrelse og bueining.

Rammeløyve som er gitt i DNT sak 256/2017 er i tråd med den dispensasjonen som er gitt.

Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet for rådmannen sin vurdering er at det er UDU sitt vedtak i sak 38/2017 som gjev uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. Veg og parkeringsplass som er omsøkt er eit ledd i å få godkjent tiltaket. Rådmannen har i saksutgreiinga til dispensasjonssøknaden peika på at vegutbetring er naudsynt for utviding med ny bueining, samt er det krav til ekstra parkeringsplass ved tiltaket.

Tiltaket er i tråd med eksisterende arealbruk. Parkering og veg på eigen grunn er unntatt søknadsplikt etter Pbl.   20-1, og kunne såleis vore etablert på egedomen utan eigen søknad. Vidare gjeldt tiltaket utbetring av eksisterende veg. At Anny Mathisen ikkje ynskjer veg og parkeringsplass på grunn av at det vil vera skjemmaende for hennar utmark, ser ikkje rådmannen er avgjerande

moment for å gjere om vedtak om rammeløyve.

Det er oppgitt relativt god avstand mellom brønnen og parkeringsplassen/vegen, og rådmannen ser ikkje at tiltaket vil ha store negative verknader for denne. Innkomen klage inneheld ikkje opplysningar som tilseier omgjerung av vedtaket.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen ikkje vert teken til følgje, og at Utval for drift og utvikling opprettheldt vedtak om rammeløyve for ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsplass på gbnr. 25/27 på Fosse. Saka skal i så fall sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling tek klagen frå Anny Mathisen, datert 1.10 og 6.11.2017 til følgje, vil det vera eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysningar om klagerett. Ein eventuell klage på vedtaket skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter ny behandling i Utval for drift og utvikling.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Anny Mathisen til følgje. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagen inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at rammeløyve etter Pbl § 20-1 for ombygging av bustadhus, samt etablering av ny tilkomstveg og parkeringsareal på gbnr. 25/27 på Fosse, av 26.9.2017, saksnr. 256/2017 vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen og Fylkeskommunen for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 26/31, FA - L42	15/1260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
101/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 26/31 - Litlebergen - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggjegrense, endra plassering av båtverkstad

Vedlegg:

SitPlan A4 meland ENDRING 2017

Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense, endra plassering av båtverkstad på Litlebergen, gbnr 26/31.

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense GBNR 26/31

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ulriksen Consulting v/Lars Einar Ulriksen har på vegne av heimelshavar, Jan Eirik Kolstad AS, søkt om løyve til endra plassering av godkjent oppført tilbygg (DNT-vedtak 454/2015) til båtverkstad på gbnr. 26/31 på Litlebergen. Endringa som er omsøkt er allereie utført, og inneber at tilbygget er trekt lenger fram mot sjø enn først godkjent. Endringa inneber at tiltaket er plassert i strid med regulert byggjegrense mot sjø, jf. Reguleringsplan for Litlebergen, planid: 125620060004, og det er difor søkt om dispensasjon.



Det blir vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 15.6.2017.

Sakshistorikk:

Ved søknad om riving av deler av bygning og oppføring av nytt tilbygg til båtverkstad på gbnr. 26/31, sendte ansvarleg søker først inn situasjonskart som viste at tiltaket ville gå utover byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, samt viste i kartet at tiltaket strekte seg utover landfast areal.

Administrasjonen etterspurte dokumentasjon i saka, og bad om ytterlegare teikningar dersom tiltaket innebar utfylling i sjø. I tillegg kom tiltaket i strid med byggegrense til sjø, og ein dispensasjon måtte vurderast før eit eventuelt løyve kunne gis. Ansvarleg søker supplerte søknaden med nytt situasjonskart som viste at omsøkt tilbygg ikkje ville gå utover fastsett byggegrense, og bygget var trekt vekk frå sjøen slik at heile tiltaket då var plassert på landfast areal.

Ved søknad om ferdigattest av tiltaket, mangla innmålingsdata av bygget. Innmålingsdata som seinare vart sendt inn, viste at bygget er oppført slik det først var omsøkt av ansvarleg søker. Tiltaket krev difor dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

På bakgrunn av dette vart det søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense og løyve til endra plassering.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte den 12.9.2017, saksnr. 82/2017, avslag på søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 4.10.2017, journalført motteke 10.10.2017.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar skriv følgjande i klage datert 4.10.2017:

Viser til saksnr. 82/2017 for Utval for drift og utvikling og vedtak om avslag på vår søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av ny verkstedshall.

Vi vil med dette klage på vedtaket og ber om at rådmannens forslag til dispensasjon frå byggegrensa blir nytt vedtak.

Vi beklager feilplasseringa av hallen og merarbeidet vi har påført denne saka. Orsaka til dette var ei missforståing mellom ansvarlig søker og tiltakshaver da det blei laga to ulike plasseringar av hallen.

Vi ser i ettertid at dette var noe vi burde fanget opp under byggeprosessen.

Grunnen til at det blei behov for å bygge ein større hall var at Litlebergen Båtsenter AS treng ein hall til arbeid på større båtar, dette er etter oppdrag frå forsikringsselskap og fiskeoppdrett og private. For å få desse båtane inn i hallen måtte vi også lage ein større breiare port.

Den nye hallen er viktig for å sikre arbeid for bedriften spesielt i vinterhalvåret. Etter at hallen var ferdig har vi fått to nye stillingar og er nå 8 ansatte på full tid.

Før vi startet bygge arbeidet leide vi inn Multi Consult as til å vurdere rasfare ved bygging av ny veg.

Wimo Fjellsikring as tok seg av dette og sikret hele fjellsiden med tanke på at det skal sprenges i svingen for den nye vegen som kommer.

Vi ser no at plasseringa av den nye hallen, eit stykke frå fjellet vil sikre mot steinsprang ved framtidig arbeid på den nye vegen som skal kome.

Å flytte hallen østover vil si at alt må rives og bygges på nytt.

Det vil også bli behov for å sprengje i fjellsiden ved veg for å få plass til den.

Slik hallen står i dag vil den ikke komme i konflikt med den nye vegen som kommer.

Vi beklager at hallen blei plassert i konflikt med byggegrensa og alt ekstra arbeidet dette har påført Kommunen i denne saken og håper at dere kan vurdere saken på nytt.

Vurdering:

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

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Eigedomen er regulert til FO2 Område for forretning i Reguleringsplan for Litlebergen gnr 26 bnr 1 m.fl, planid: 125620060004. Oppføring som omsøkt er dermed i samsvar med regulert arealformål, men omsøkt plassering er i strid med regulert byggjegrense mot sjø. Skal det gis løyve til endra plassering må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå regulert byggjegrense, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to vilkår for dispensasjon: Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten reguleringsplanen det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Først når dei rettslege vilkåra er oppfylt «kan» kommunen gje dispensasjon.

Forarbeida legg til grunn at ordvalet inneber at det normalt ikkje vil vere mogleg å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

I tillegg vil ein dispensasjon 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.

Etter dette bør ein heller enn å gje dispensasjon vurdere ei reguleringsendring.

Omsynet bak fastsett byggjegrense i reguleringsplanen er å hindre at det blir oppført byggverk eller konstruksjonar som kjem i konflikt med naudsynt areal for tilkomst til flytebryggene og friområde i

søraust. Vidare er byggjegrensa meint som ei buffersone for bygg og konstruksjonar mot sjø, for å unngå utbygging som ruvar og står fram som privatiserande i sjøkanten.

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.»

Rådmannen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyna som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Rådmannen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Vidare er tiltaket vurdert som om det ikkje allereie hadde vore sett i gang. Utgangspunktet etter dette er altså at tiltakshavar ikkje lettare skal få dispensasjon fordi oppføring etter tidlegare gitte løyve vil vere vanskeleg eller kostbart. Samstundes skal det ved dispensasjonsvurderinga ikkje leggast tiltakshavar til last at han med plassering som omsøkt har brote igangsettingsforbodet i pbl § 20-1 første ledd.

Rådmannen hadde følgjande grunngjeving i saksframlegget til UDU sitt møte den 12.9.2017, saksnr. 82/2017:

Administrasjonen synfarte eigedomen 21.6.2017. Det vart oppdaga at arealet mellom bygd veggliiv og kaikant er overbygd med tak, slik at tilkomstvegen blir meir ein passasje mellom kai og verkstaden. Dette går ikkje fram av teikningsgrunnlaget til søknaden, men blir ikkje vurdert til å vera avgjerande i dispensasjonsvurderinga. Av kartet måler vi denne passasjen mellom bygd veggliiv og kaikant til 1,87 meter brei. Snuareal for rullestol må minimum vera: ein snusirkel på 1,5 m eller eit snurektangel på 1,3mx 1,8 m. Jf TEK17 § 12-7 (4).

Når det gjeld universell utforming kan ikkje rådmannen sjå at formålet med regulert byggegrensing mot sjø vil bli vesentlig tilsidesett ved endra plassering, då tilstrekkeleg passasje til bryggene og friluftsområde vert oppretthaldt. Det blir i den samanheng vist til at det er breiare manøvreringsareal på begge sider av tilbygget.

Det er likevel ei ulempe at tilkomsten vert smalare enn det som er regulert ved endra plassering, og at bygget framtrer meir ruvande slik det no er omsøkt. På den andre sida ser rådmannen at tiltakshavar får ei god utnytting av eigedomen. I forhold til trafikken til og frå båtverkstaden vil omsøkt plassering vera uproblematisk, då den føregår på arealet nord vest på tomten.

Føresegnene til reguleringsplanen § 8.3 og 9.1.7 legg til grunn at allmenta har rett til å nytta gangvegen heile året og heile døgnet. Omsøkt plassering saman med overbygget privatiserer området i større grad enn det reguleringsplanen legg opp til. For å avhjelpe denne ulempa finn rådmannen at det kan stillast vilkår for dispensasjonen at utstyr knytt til verkstaden og flytebryggene ikkje skal lagrast på kaien.

På bakgrunn av det ovannemnde fann rådmannen at dei rettslege vilkåra for å kunne gje dispensasjon var oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Utgangspunktet for rådmannen er at det er Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak i sak 82/2017 som gjev uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. Sjølv om dei rettslege vilkåra er oppfylt opnar pbl § 19-2 første ledd for politisk skjønn, jf. «kan». UDU har etter synfaring på staden vurdert

at det ikkje er grunnlag for å kunne gje dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen kan ikkje sjå at klage datert 4.10.2017 kjem med nye opplysningar som tilseier at UDU sitt vedtak i sak 82/2017 skal gjerast om. Viss UDU vel å oppretthalde vedtak i sak 82/2017, datert 12.9.2017, bør UDU nemne dei faktiske tilhøva som gjorde at dei valte å avslå føreliggjande søknad, jf. fvl § 25, jf. § 24.

Viss UDU vel å gjere om vedtaket sitt, slik at klaga vert teken til følgje, vil rådmannen rå til at det vert stilt som vilkår for dispensasjonen at utstyr knytt til verkstaden og flytebryggjene ikkje skal lagrast på kaien.

Vidare handsaming:

Rådmannen fremjar to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av UDU sitt vedtak i sak 82/2017, datert 12.9.2017, er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje.

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde 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 10.10.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 12.9.2017, saksnr. 82/2017, 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 til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.»

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek klage frå Jan Erik Kolstad AS til følgje. Det vert gitt dispensasjon frå regulert byggjegrænse i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr. 26/31, som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2 første ledd:

- Utstyr knytt til verkstaden og flytebryggjene skal ikkje lagrast på kaien.

For grunngeving av tiltaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 24/7, FA - L42	16/2962

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
102/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 24/7, Langeland - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i KPA

Vedlegg:

Klage på administrativt vedtak GBNR 24/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av generasjonsbustad

Klage på administrativt vedtak gnr24-7

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for bygging av generasjonsbolig/kårhus på GBNR 24/7

Avslag - GBNR 24/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av generasjonsbustad

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for bygging av generasjonsbustad/kårhus på Langeland, GBNR 24/7

Dokument 1627510-6 Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for bygging av generasjonsbustadkårhus på Langeland, gnr 24 bnr

Uttale - Meland - GBNR 24/7 - Langeland - Bygging av generasjonsbustad / kårhus - Dispensasjon Følgeskriv

24-7 1_1000

24-7 1_3000

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for bygging av generasjonsbustad/kårhus GBNR 24/7

Situasjonsplan Langeland gård.pdf

Planteikning.pdf

Fasadeteikning.pdf

Saksopplysningar:

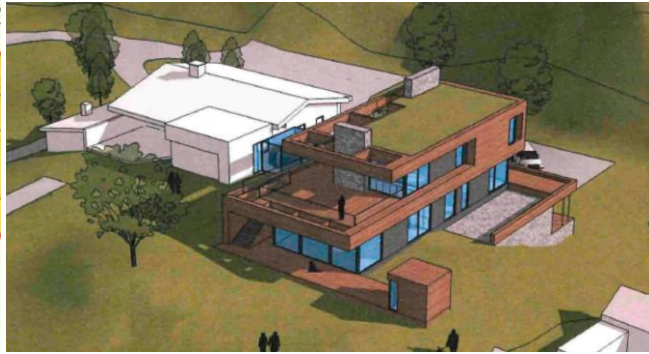
1. Saka gjeld:

Meland kommune avslo gjennom delegert vedtak datert 30.08.2017, DS-135/2017, søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet (landbruks-, natur- og friluftsførmål, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjonen skulle legge til rette for oppføring av generasjonsbustad (kårhus) ved eksisterande våningshus på gbnr 24/7, Langeland i Meland kommune. På situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknaden er tiltaket vist slik:

Situasjonsplan:

Perspektivteikning:



Den nye bustaden er planlagt oppført med kopling til eksisterande bustad gjennom vinterhage/drivhus.

2. Grunngjeving for klagen:

Vedtaket blei rettidig påklaga av tiltakshavar Frank Dale gjennom skriv datert 14.10.2017.

Når det gjeld vilkåra for dispensasjon har klagar gjort gjeldande:

- Søkjar er fullt innforstått med at det er viktig å ha gode planar om ein skal få ei god samfunnsutvikling, men ingen plan må være så rigid at den ikkje opnar for at gode løysingar kan bli gjennomført i ein planperiode, om dei kjem frå det offentlege, næringslivet eller privatpersonar. Det kan umogleg vere intensjonen med lova og planarbeidet.
- I denne saka blir korkje planomsyn eller omsyna bak LNFR-formålet i kommuneplanen sett til side gjennom dispensasjon. Verdifullt landbruksareal blir ikkje nedbygd, tiltaket vil ikkje vere til ulempe for drift av bruket, tiltaket vil ikkje vere til ulempe for natur og friluftssinteresser, tiltaket påfører ikkje samfunnet ulemper og kostnader som følgje av infrastruktur.
- Tiltaket medfører ikkje ulempe for nokon privatperson eller samfunnet generelt, korkje økonomisk eller på annan måte, tvert om.
- Tiltakshavar vurderer Fylkesmannen sitt råd om å ikkje gi dispensasjon som eit standard svar som ikkje kan takast omsyn til. Ei synfaring i området ville klargjort dette.
- Statens vegvesen peikar på tilhøva for gåande på fylkesvegen mellom Sagstad skule og Frekhaug senter som grunngjeving for å rå frå dispensasjon. Tiltakshavar meiner at dette ikkje kan vektleggjast fordi eksisterande bustad på gbnr 24/7 allereie er godkjent som generasjonsbustad med to bueiningar og at tilhøva på fylkesvegen korkje blir betre eller værre om generasjonsbustaden flyttast over i ein utvida generasjonsbustad. Administrasjonen har ikkje kommentert dette argumentet i det heile.

Når det gjeld kommunen si grunngjeving for avslaget har klagar i gjort gjeldande:

- Kommuneadministrasjonen er samd med tiltakshavar at tiltaket ikkje er til ulempe for LNFR formålet. Dette i seg sjølv meiner tiltakshavar bør vera nok til å gi dispensasjon, men administrasjonen har argumentert med av dispensasjon vil medføre at kommuneplanen mister verdi som styringsverktøy for kommunen og kan skape ein uheldig dispensasjonspraksis. Tiltakshavar kan ikkje akseptere dette argumentet og meiner det må vere kommuneadministrasjonen si plikt å vurdere kvar enkelt dispensasjonssøknad ut frå det lova og KPA skal sikra. Det kan ikkje vere slik at det ikkje kan gjevast dispensasjonar innanfor ein planperiode når det ikkje finst faglege argument for å avslå, berre juss. Administrasjonen burde sei ja når dei kan, og ikkje motarbeide initiativ når det ikkje er grunn til det.
- Det er ikkje meir enn 5 år sidan kommunen gav dispensasjon frå LNFR kravet på same stad og same eigedom. Plankrava var nett dei same den gongen.

Når det gjeld vurderinga av fordeler og ulemper med dispensasjon har klagar gjort gjeldande:

- Klagar hevdar å ha vist at det ikkje finst faglege eller samfunnsmessige ulemper med å gi dispensasjon, og samstundes argumentert for fordelane tiltaket vil ha for dei som familie. Klagar opplev det som skremmande at administrasjonen argumenterer med at dei individuelle tilhøva ikkje kan leggjast vekt på når det ikkje finst faglege argument mot å gi dispensasjon anna enn at området er merka LNFR i kommuneplanen.
- Løysingar med generasjonsbustader, der familiane kan bu saman livet ut, vil kunna spare samfunnet for enorme kostnader, ikkje minst no når eldrebølgja slår inn for fullt. Og kva med moglegheita for barneforeldre til å kunna gå på jobb når borna er sjuke og besteforeldra er der og kan trø til?
- Argumentet om å utnytta eksisterande infrastruktur har sakshandsamar nemnt, men heller ikkje det er eit godt nok samfunnsnyttig argument ser det ut til, sjølv om dette er eit av hovudargumenta for å laga kommunale arealplanar.
- Det kan ikkje leggjast vekt på at Fylkesmannen og Statens vegvesen har rådd frå dispensasjon. Argumenta til disse organa er svært tvilsam. Statens vegvesen fordi dei dessverre ikkje sit med informasjon om at eksisterande bustad er ein generasjonsbustad og at det dermed ikkje forverrar dei trafikkale tilhøva på fylkesvegen, og at Fylkesmannen tilsynelatande ikkje har sett seg inn i dei lokale tilhøve, men berre sendt eit standardsvar.
- Administrasjonen sin konklusjon er meningslaus og berre eit juridisk og administrativt problem. Alle andre tilhøve som skal sikre LNFR-krava er oppfylte.

Avslutningsvis skriv klagar:

«Til sist vil kanskje nokon undrast på kvifor vi i det heile har søkt om å få oppføra eit kårhus, når det står ein generasjonsbustad på eigedommen frå før. Kvifor ikkje berre invitera neste generasjon inn? Til det er å seie at arealet som i si tid var sett av til generasjonsbustad, er svært lite (50 m²), sjølv om våningshuset i seg sjølv er stort.

Både den eldre generasjonen og dei som no vil ta over eksisterande våningshus, ønskjer å nytta heimen til sosiale og kulturelle samkomer. Slike samkomer, gjerne med opp til 15-30 personar, har vi hatt regelmessig sidan vi busette oss på Langeland og har også nytt godt av tilsvarande i andre heimar i kommunen. Vi opplever at dei som er med på desse samkomene, set stor pris på at det er nokon som har plass nok til å opna heimen sin til dette. Mange har fått knytt gode og omsorgsfulle nettverk gjennom dette.

Det at vi har kunna ha det romsleg, har også resultert i at vi fleire gonger har hatt det privilegiet å kunna «ta oss av» personar som treng en trygg stad å bu for ein periode, det vere seg flyktningar, nokon som treng omsorg og/eller utvekslingsstudentar. Dette ønsker vi å kunna vidareføra i den nye bustaden på garden, samstundes som det store uteområde kan nyttast som før. Neste generasjon deler desse verdiane og vi vil gjerne begge kunna ha nok plass både inne og ute til å ta imot bygdefolk og andre til sosiale samvær og kultur, og om det trengs, kunna opna heimen for nokon som treng ein trygg stad å vere for ein periode.

Vi har tru for at dei folkevalde i kommunen vår verdset slike verdier og gjev oss dispensasjonen vi har søkt om, særleg fordi det ikkje er dokumentert faglege grunnar til å avslå.»

3. Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden blei nabovarsla pr epost 26.05.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

4. Høyringsuttaler og tilsvar frå tiltakshavar:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg

før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Vidare følgjer det av pbl. § 19-2 at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom slik statleg eller regional myndigheit har uttala seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 04.04.2017. Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har rådd dispensasjon. Uttalene frå sektorstyresmaktene og tiltakshavar sine merknader til desse er gjennomgått i det påklaga vedtaket. Rådmannen viser til dette vedtaket for nærare opplysningar.

VURDERING:

5. Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 24/7 er ein landbrukseigedom på 77138 m². Deler av eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) regulert til bustad. Omsøkt tiltak ligg i område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR).

I LNFR-områda gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt stadbunden næring (landbrukstiltak), slik at oppføring av nytt bustadhus i dette planområdet er avhengig av dispensasjon frå KPA. Oppføring av kårustad kan vere i samsvar med LNFR-formålet, men berre dersom bygget er naudsynt av omsyn til drift av garden. Det er ikkje tilfelle i føreliggjande sak. Rådmannen legg til grunn tilsvarande rettsleg utgangspunkt i eit tilfelle som det føreliggjande, der den nye bustaden blir omsøkt som 'tilbygg' til eksisterande våningshus. Nokon avgjerande skilnad mellom omsøkt tiltak og til dømes ein frådelingssøknad, eller søknad om oppføring av separat kårustad på eigedomen, kan rådmannen ikkje sjå at det er. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt frå arealformålet i KPA.

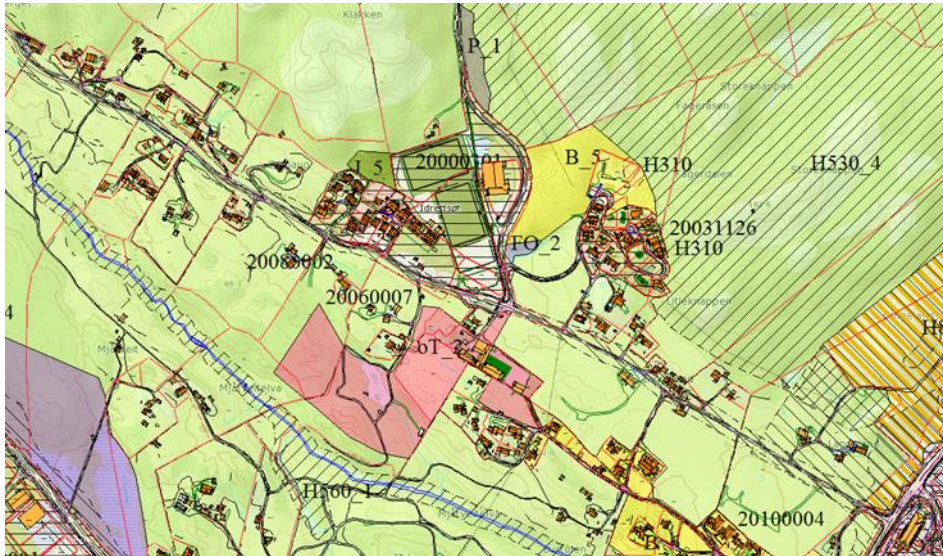
6. Klagevurdering:

Rådmannen viser til det påklaga vedtak for opplysningar om det rettslege utgangspunktet ved vurdering av saka og vilkåra for dispensasjon. Utgangspunktet er at ingen har rettskrav på å få dispensasjon. Det er avviket frå planen (dispensasjonen) som må grunnjievast med påvising av relevante fordelar som er «klart større» en ulempene, samt at dispensasjonen ikkje må vere vesentlig i konflikt med omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon frå.

Avslaget av 30.08.2017 blei grunngitt på følgjande måte [utdrag]:

«Gjennom vedtaking av kommuneplanen blei det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det er ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av *Reguleringsplan for Langeland* (arealplanid 125620031126). Dette planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5). Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområdene.

Utsnitt av KPA (oversikt):



Når det gjeld konsekvensane av dette einkilde tiltaket isolert knytt til landbruks-, natur- og friluftssyn, er administrasjonen langt på veg samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av desse. Den nye bustaden er planlagt oppført på eksisterande gardstun på ein måte som ikkje vil vere til hinder for drift av eigedomen. Bygget blir heller ikkje plassert på dyrka eller dyrkbar mark. Nokon natur- eller friluftssyninteresser for allmenta er det heller ikkje på staden.

Vurdert i eit større perspektiv er det viktig at ikkje kommuneplanen gjennom dispensasjonar blir fråvike på ein slik måte at planen mister verdi som styringsverktøy for kommunen. Det er mange eigedomar attmed Sagstadvegen der det vil kunne vere aktuelt å oppføre nye bustadhus på eksisterande bustad- og landbrukseigedomar utan at desse vurdert isolert vil vere vesentleg i konflikt med LNFR-omsyna. Samla sett vil dette opne for en fortetting i desse områda som ikkje er planstyrt og som kommuneplanen ikkje legg opp til. Områda ligg nær Frekhaug sentrum og det er påreknleg med auka press mot dispensasjonar for oppføring av nye bustader i desse områda.

Administrasjonen meiner difor at faren for å skape ei uheldig presedens taler i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til frådelling og bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på Sagstad på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er som nemnd viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom klagen er godtgjort at dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Tiltakshavar har peikt på familiære fordelar ved å etablere ein ny bustadtomt på eigedomen, drifts- og vedlikehaldsfordelar, samt mogleggjering av framtidig næringsutvikling på eigedomen. I forarbeida til lova er det presisert at veginga av fordelar og ulemper skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ei slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn og fordelar /ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast, medan individuelle forhold normalt ikkje bør ha avgjerande betyding.

Administrasjonen har forståing for at familiære omsyn er viktige for tiltakshavar, og at den vektig av fordelar og ulemper som lova legg opp til kan framstå formalistisk for den einkilde grunneigar. Det er likevel slik at det i dei fleste dispensasjonssaker vil gjera seg gjeldande

liknande gode grunner for grunneigarane for å kunne ønskje å oppføre nye bustader, til dømes til neste generasjon, på sine eigedomar.

Ei betre utnytting av eksisterande infrastruktur vil kunne vere eit relevant omsyn i einskilde dispensasjonssakar, men då saman med andre omstende som samla sett tilseier at fordelane ved å dispensere – i staden for ein meir heilskapleg planprosess – vil vere «*klart større*» enn ulempe. Det er etter administrasjonen sitt syn ikkje tilfelle i denne saka.

I tillegg har Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje sektorstyresmaktene sine råd, jf pbl § 19-1, dersom desse er tufta på ei konkret og sakleg vurdering. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsuttalene.

Når det særskilt gjeld vegtilkomst til eigedomen, vil omsøkt tiltak innebere krav om løyve til endra/utvida bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg (Sagstadvegen). Det er Statens vegvesen som er vegmynde etter veglova og som må gi løyve, jf veglova § 40, 2. ledd. Eit slikt løyve er ein absolutt føresetnad før det kan bli gitt rammeløyve for bustadoppføring, jf pbl § 27-4.

Tiltakshavar har opplyst at søknad om løyve til utvida bruk av avkjørsle vil bli omsøkt og løyst etter at dispensasjon er gitt. Statens vegvesen har rådd frå dispensasjon i føreliggjande sak. Dette er i samsvar med vegvesenet sin praksis for trafikkaukande tiltak til Sagstadvegen. Praksisen er grunngitt med at det ikkje er fortau langs vegen og at situasjonen difor ikkje er tilfredsstillande for mjuke trafikkantar til og frå Sagstad skule. Fortau langs denne vegen er mellom anna eit rekkefølgjekrav i kommuneplanen før utbygging av område B_5 i kommuneplanen.

Sjølv om det ikkje er ein føresetnad for dispensasjon at det ligg føre løyve etter veglova § 40, 2. ledd, meiner administrasjonen generelt at det er uheldig å gi dispensasjonar der vegspørsmålet ikkje er løyst, særleg der Statens vegvesen som sektormynde i tillegg har rådd frå dispensasjon.»

Rådmannen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden. På bakgrunn av innhaldet i klagen har rådmannen likevel nokre tilleggsmerknader.

Klagar har opplyst at eksisterande bustad er godkjent med ei mindre sjølvstendig bueining på om lag 60 m² (generasjonsleilegheit), som i alle år har fungert som kontor for klagar sitt selskap. Og at det er betydeleg trafikk til kontoret i dag (varelevering og besøkande), som vil stanse når den planlagde kårbustaden blir tatt i bruk. Klagar meiner difor at dispensasjon for ny bustad på eigedomen ikkje vil gi trafikkauke ut over det som tidlegare er godkjent, då eksisterande leilegheit kan takast i bruk til bustadformål utan trong for søknad. Rådmannen meiner at dette argumentet korkje er avgjerande eller treffande ved dispensasjonsvurderinga. Objektivt sett inneber tiltaket at bustadarealet på eigedomen aukar med om lag 315 m² BRA (ref planteikningar vedlagt søknaden), samt at eksisterande godkjente generasjonsleilegheit framleis vil kunne takast i bruk til bustad. Oppføring av ny bustad på eigedomen inneber difor eit trafikkaukande tiltak ut frå ei objektiv vurdering.

Med tilvising til grunngjevinga i det påklaga vedtaket og ovanståande tilleggsmerknader fremjar rådmannen forslag om at klagen ikkje blir tatt til følgje.

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 30.08.2017, DS-135/2017 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
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2015 0005, Plannavn - Detaljregulering for Mjåtveitstø gbnr 22/13 m.fl., Komnr - 1256, Gbnr - 22/13	15/2754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
103/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017
131/2017	Kommunestyret	PS	13.12.2017

Reguleringsplan Mjåtveitstø - 2. gongs handsaming

Vedlegg:

Planskildring
Føresegner
Plankart
0_Merknadsskjema2
Illustrasjonsplan
Terrengprofil
VA rammeplan
VA kart
Planvedtak

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Dale Brakstad eigedom legg Arkoconsult fram forslag til reguleringsplan for Mjåtveitstø. Planområdet er på 18,4 daa og omfattar eit område vest for utbygd bustadområde i Mjåtveitmarka jf. kartutsnitta under.



Kartutsnitt, raud ring syner planområdet



Utsnitt syner forholdet til KPA og tilgrensande reguleringsplan Mjåtveitmarka

Planforslaget legg til rette for oppføring av 1 seksmannsbustad, 1 firmannsbustad og 2 tremannsbustader i rekkje. For å gje plass til den nye busetnaden lyt fritidsbusetnad på tomte rivast. Eksisterande bustader i planområdet vert òg regulert.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU), som ligg ved saka.

Offentleg høyring og ettersyn

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i UDU 25.04.2017, som sak 34/2017. Utvalet vedtok at det skulle leggjast til rette for fortau langs SV1 og SV2 før utlegging til offentleg ettersyn. Dette vart etterkome.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 29.08.2017. – 10.10.2017. Det kom 2 merknader til planforslaget frå grunneigarar/naboar, medan det kom 4 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadane vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i skjemaet under.

Endringar i planforslaget etter ettersyn

Det er tatt eit punkt i føresegnene som sikrar tilkomst til planområde i tråd med merknad frå Statens vegvesen:

4.1.1 Mjåtveitmarka og Mjåtveitstø er tilkomstveg for bustadfelt innan planområdet.

Samt ei føresegn som sikrar oppsetting av gjerde mot tilgrensande areal innafor leikearealet f_BLK3: *3.5.3 (...) Bratte skrentar mot tilgrensande areal må sikrast med gjerde.*

Føresegn om fartsdempande tiltak på f_SV2 er tatt ut pga krav om etablering av fortau langs vegen.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

Det kom 6 uttalar i samband med offentleg ettersyn og høyring. Forslagsstillar har oppsummert uttalane og kommentert desse jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er administrasjonen si vurdering av uttalane lagt til kommentarane frå forslagsstillar.

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Administrasjonen si vurdering
Hordaland fylkeskommune <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Har ikkje kjennskap til kulturminne innanfor planområdet og har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding	<u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Innspel teke til orientering.	

<p>av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.</p> <p><u>Samferdsle</u> HFK registrerar at planen ikkje legg opp til å følge Statens vegvesen si anmodning om å utvide planområdet slik at krysset mot fylkesvegen inngår i planen. Kommunen bør vurdere behovet for en rekkefølgeføresegn som sikrar at krysset vert utbetra før nye bustader i planområder vert ferdigstilt og tatt i bruk.</p>	<p><u>Samferdsle</u> Viser til Statens vegvesen etter denne siste uttalen frå HFK har frafalt kravet om at plangrensa skal utvidast til omtalte kryss då det etter deira vurdering kan akseptierast at desse 16 bustadene kan byggast utan rekkefølgekav (sjå merknad 3 frå Statens vegvesen under).</p>	<p><i>Viser til merknad frå Statens vegvesen for vurdering</i></p>
<p>NGIR Gjer merksam på at kvart einskild hushald har rett til å setja fram opptil to avfallsdunkar til levering kvar veke og at det er viktig det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad. Elles opplysast det om krav til fellesløyisingar, tilkomstveg (tilstrekkeleg bredde og akseltrykk) samt hentestad. I tillegg bør hentestad ikkje lokalisierast i nærleiken av leikeplass.</p> <p>Fylkesmannen Fylkesmannen har ingen merknader til planen.</p> <p>Statens vegvesen <u>Bakgrunn</u> Ved oppstart bad SVV om at planområdet vart utvida til og med kryss med fv. 564 Rosslandsvegen, for å sikre areal til ei betre trafikal løyising i krysset. Dagens kryss vart utbetra for nokre år sida, og ein tok då høgde for eksisterande</p>	<p>Innspel vert teke til orientering. Elles er det hentestad, BKT, planlagd i veg f_SV2 der renovasjonsbil kun treng å stoppe langs vegen. Trafikk på denne vegen er svært låg og renovasjonsbilen vil såleis ikkje skape trafikkproblem ved stopp her. Om det vert aktuelt for renovasjonsbil å snu ved BKT er det mogleg å rygge inn i f_SV3. BKT er planlagd i god avstand til leikeareal.</p> <p>Tatt til orientering</p> <p>Innspel vert teke til orientering.</p>	<p><i>For tømning av avfallsdunker må ein nytte den tilkomsten som er mest hensiktmessig i forhold trafikksikkerhet og mjuke trafikantar.</i></p>

reguleringsplanar. Ved auke i bustadmassen vil ein nå eit punkt der det vert trafikale utfordringar på fylkesvegen.

Om planforslaget

Viser til at forslagsstiller ikkje tok SVV sitt krav til følgje, og grunna at det ikkje sto i forhold til utbyggingas omfang på 16 einingar. Administrasjonen i kommunen stetta dei, og viste til at slike omfattande rekkjefølgjekrav burde vore spelt inn i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel. SVV deler ikkje kommunen sitt syn på dette, men viser til at rekkjefølgjekrav normalt kjem fram ved ein konkret vurdering av kvart planområde, der ein òg vurderer aktuell tilkomst og andre rekkjefølgjekrav.

Dei vurderer likevel denne saka til å vere i grenseland for å sette krav til tiltak, og etter ei konkret vurdering aksepterar dei at desse 16 bustadene kan byggast utan rekkefølgjekrav. Det er ei klar føresetnad frå SVV si side at ved vidare utbygging i området må dei trafikale tilhøva vurderast på nytt. Vidare vil SVV oppmode Meland kommune om å syte for ei samla plan for resten av bustad-områda B8 og B9, slik at ein kan sikre god og trygg infrastruktur for heile området. Når områda deles opp i mindre planer, slik ein ser i denne saka, er det krevjande å sikre at alle bidreg til å etablere gode felles løysingar.

Om vegstatus og tilkomst til området

I plandokumenta omtales

Bustadområde B9 og store delar av B8 vert regulert i områdeplan for Dalstø-Mjåtveistø som varsla oppstart av planarbeid oktober 2017. Reguleringa skal sikre heilskaplege løysingar for infrastruktur innanfor planområdet slik at ein får føreseieleg og effektiv utvikling av området. Ma vert kryssløysinga ved fylkesvegen innlemma i områdereguleringa.

Mjåtveitmarka og første del av Mjåtveitstø er regulert til

<p>Mjåtveitmarka og Mjåtveitstø som offentlege vegar. I SVV sine kart er dei vist som privateigd. Dei ber kommunen avklare kven som er aktuell vegeigar. Om vegane er privateigd bør ein sikre tilkomst til området gjennom føresegna, elles vil ein måtte søke om utvida bruk av avkjørsla frå fylkesvegen før tiltak i planområdet, jf. veglova §40-43.</p>		<p><i>offentlege vegar. Då overtaking pr. dags dato ikkje er gjennomført, er det i føresegnene sikra tilkomst til området for einingane i denne planen.</i></p>
<p>Drømmehagen barnehage Viser til at barnehagen nytter friluftsområdet på 22/2 sør for planområdet og dermed også tilkomstvegen f_SV2 innan planområdet. Dei ønskjer difor at fortau langs denne tilkomstvegen vert forlenga heilt ned til plangrensa, vidare langs SV6.</p>	<p>Biltrafikk vidare ned langs dei siste 40 meterne på SV6 vil vere så låg at det er vurdert til at fortau her ikkje vil vere naudsynt. Ved ein eventuell vidare regulering av området sør for planområdet bør i såfall den siste delen av vegen, SV6, overlappast/erstattast av ny plan.</p>	<p><i>Krav til fortau vert først sett når vegen fører til eit visst antal bueiningar innafor planområdet.</i></p> <p><i>Evt. vidareføring av fortau/utbetring av SV6 må løysast i plan for tilgrensande område.</i></p>
<p>Furefjellet AS Viser til planskildringa av 21.08.2017 der det står at det ikkje er planlagd regulering og vidare utbygging i felta B8 og B9 i nærmaste framtid. Gjer merksam på at dette ikkje er korrekt og viser til oppstartmøte med kommunen for områdeplan for B9 den 20.06.2017. Det er planlagd at denne skal vere ferdig godkjend i løpet av 2019. Deira merknad bør difor tas i betrakning i høve til vurdering av kapasitet på veg, vatn og avlaup som følgje av ein framtidig auka belastning som følgje av vidare utbygging i B9.</p>	<p>Dato for planskildringa det visast til, 21.08.2017, er ein revisjon og konsulent har dessverre ikkje vore merksam på oppstartmøtet for områdeplanen for B9 den 20. juni 2017. Planarbeidet med Mjåtveitstø tok til hausten i 2015 og var opp til 1. gongshandsaming i april 2017. Det vart her gjort vedtak om div. justeringar, bl.a. leggje inn fortau langs eine tilkomstvegen. Revidert planframlegg vart levert kommunen 20.06.2017. Etter dette har det vore ferieavvikling og kun div. småjusteringar av bl.a grense/byggjegrænse til BFS1 nord i planområdet.</p> <p>I høve til vurdering av kapasitet på veg, vatn og avlaup i denne planen vert områdereguleringa og vidare utbygging i B9 i ein heilt anna og mykje større skala enn Mjåtveitstø. Men vidare</p>	<p><i>Regulering av vegareal er i samsvar med tiltak i plan og eksisterande situasjon.</i></p> <p><i>Samleveg o_SKV1 er dimensjonert for ÅDT = 1500. Atkomstveg f_SV1 og f_SV2 er dimensjonert for 50 bueiningar, samt at fortau er regulert inn.</i></p> <p><i>Tilkomstveg til austre del av B9 er på noverande tidspunkt ikkje avklart, det same gjeld talet på einingar som skal nytte vegen. Rådmannen stettar forslagsstiller i at områdereguleringa lyt erstatte dei delar av vegarealet i Mjåtveitstø og</i></p>

	<p>tilkomst mot B9 er i planframlegget likevel sikra ved at tilkomstvegen o_SKV1 er utvida fram til f_SV1. Ved vidare regulering av B9 bør områdereguleringa for B9 uansett overlappe/erstatte deler av denne planen med tanke på detaljane for overgangen i nordaust mellom denne planen og områdeplanen for B9.</p>	<p><i>eksisterande planar som er aktuelle å nytte, og dimensjonere vegane for framtidig bruk.</i></p> <p><i>VA-rammeplan vert utarbeidd til 1. gongs handsaming av plan (25.04.2017), og det er ikkje vurdert vatn og avlaup for felt B9 i denne. Kapasitet og gjennomføring må sikras i eigen VA-plan for områdereguleringa.</i></p>
--	---	---

Folkehelse

I planforslaget legg ein opp til snarveg i planområdet som gjer det meir attraktivt å gå då den er knytt opp mot eksisterande gangsystem i Mjåtveitmarka. Det er lagt til rette for gode leikeplasser for born i alle aldrar, og det er lagt opp til sykkelparkering for seksmannsbustaden.

Miljø

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartbasar.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for vidareført offentleg veg, o_SKV1, som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Planforslaget legg opp til at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av kommunaltekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Planen legg til rette for 16 nye bustadeiningar som kan føre til høgare elevtal på Sagstad skule. I planen peikar ein på at det er avgrensa kapasitet på barnehagar i nærområdet og det er tatt inn krav om dokumentasjon av kapasitet før bruksløyve i føresegnene.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at forslagsstillar har gjort naudsynte endringar i planforslaget som følgje av merknadane og uttalane som har kome i samband med offentleg ettersyn og administrasjonen/ UDU sine vurderingar ved 1. gongs handsaming. 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 Mjåtveitstø, PlanId 1256 2015 0005, som vist på plankart sist datert 25.08.2017 og med føresegner av revisjonsdato 09.11.2017.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	Komnr - 1256, Gbnr - 22/4	17/2782

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
130/2017	Kommunestyret	PS	13.12.2017
104/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

Søknad om oppstart av planarbeid, gnr 22 bnr 4

Vedlegg:

Vedlegg

Søknad om endring av arealformålet i kommuneplanen GBNR 22/4

Søknad om oppstart av planarbeid B9 GBNR 22/4

Saksopplysningar:

Bakgrunn

I samband med handsaming av oppstart av områderegulering for Dalstø/Mjåtveitstø i Formannskapet 20.09.2017, vart plangrensa til områdeplanen trekt tilbake etter merknad frå eigar av gbnr 22/4. Området som vart tatt ut, har krav om detaljregulering jf. kommuneplanens arealdel (KPA) og grunneigar vil no å gå i gong med reguleringa jf. brev datert 27.10.2017.

Området det gjeld er i dag avsett til framtidig bustad i KPA. Grunneigar ynskjer, i tillegg til bustader, å regulere eit område for oppføring av eit forsamlingslokale. Då forsamlingslokale ikkje er i tråd med arealformålet bustad, tilrår administrasjonen at det føreligg ei politisk avklaring før det vert varsla oppstart av planarbeid.

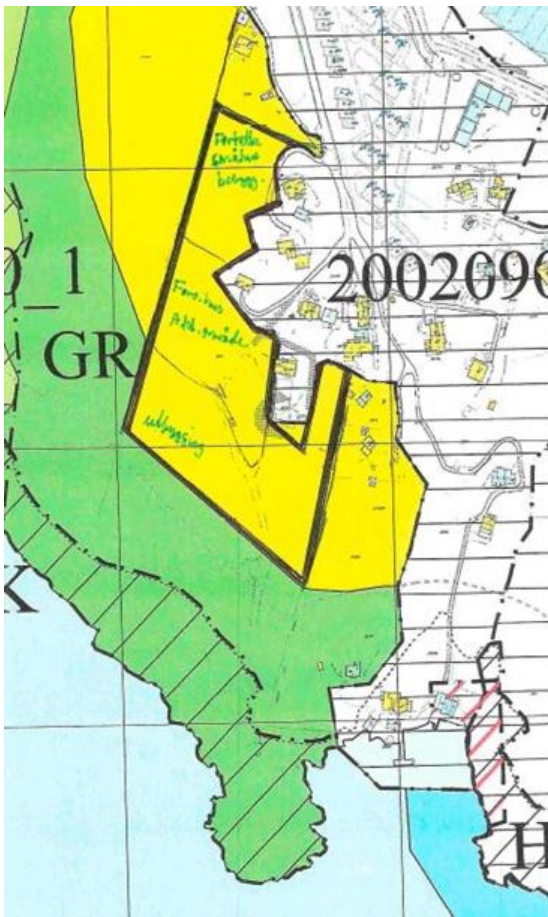
Vurdering

Området det gjeld ligg heilt sør i enden av Mjåtveitmarka og er del av B_8 i KPA. Sjå kart under.



Skravert felt syner den aktuelle tomta, gbnr. 22/4

Gbnr. 22/4 framgår i KPA som framtidig bustad og grønstruktur. Deler av arealet nærast sjø ligg innafor omsynsone for friluftsliv.



Utsnitt frå søknad der byggeområda er skissert

Forslagstiller ønskjer med planen å legge til rette for fortetta småhusbusetnad lengst nord, eit forsamlingslokale sentralt i planen og heilt sør vil ein legge til rette for ei mindre tett utbygging enn det kommuneplanen legg opp til. Området for forsamlingslokale vert på om lag 5-8 daa og i tilknytning til dette vil ein anleggje eit areal for utandørsaktivitetar. Detaljar kring dette må avklarast i reguleringsplan.

Forsamlingslokale med tilhøyrande aktivitetsområde er tenkt utvikla i samarbeid med Kristent

Fellesskap Nordhordland. Viser til vedlagt søknad for meir detaljert informasjon om tiltaket.

I samband med innspel til KPA 2015-2026 vart det gjort framlegg om å legge gbnr. 22/4 ut til bustader samt med eit område for samfunnshus/forsamlingslokale. I konsekvensutgreiingar for kommuneplanens arealdel er innspelet vurdert og deler av tomta vart regulert til bustad. Vidare står det at «*eit område for samfunnshus/forsamlingslokale eller liknande må planleggjast i reguleringsplan*». Sjå utsnitt under, innspel 375.



Konklusjon: Adm. kjem med framlegg om å legge ut dette området, det er ein del av den alt etablerte Mjåtveitmarka og infrastruktur er tilrettelagt. Det er sentrumsnært, med attraktive, solrike tomter. Eit område for samfunnshus/forsamlingslokale eller liknande må planleggjast i reguleringsplan.

Administrasjonen slutter seg til at eit forsamlingslokale kan planleggast i ei detaljregulering utan at formålet er regulert i kommuneplan. Omdisponering til formålet offentleg, privat tenesteyting vil i liten grad gå på bekostning av bustadareal, då tiltaket ikkje er arealkrevjande samanlikna med størrelsen på resterande areal avsett til bustad i felt B_8 og B_9. Tomta er sentrumsnær og eit slikt tilbod finn ein ikkje i Frekhaugområdet i dag.

Ved etablering av forsamlingslokale må det påreknast at trafikkmønsteret gjennom Mjåtveitmarka vil endre seg, og det vil vere ein større del gåande og syklande til planområdet. Trafikktryggleik vert derfor eit viktig tema i planarbeidet og ei trafikkanalyse vil vere aktuelt. I planforslaget må det også

takast høgde for talet parkeringsplassar det behov for i tilknytning til forsamlingshuset og plasseringa av denne lyt regulerast. Det vert også stilt krav til sykkelparkering.

Administrasjonen vil påpeike at Statens vegvesen har varsla at for framtidige reguleringsplanar i felt B_8 og B_9 er behov for å utbetre avkjørsel frå Fv. 564 Rosslandsvegen til Mjåtveitmarka. Eit rekkjefølgjekrav for opparbeiding av busslomme/venstresvingsfelt må påreknast i denne planen.

Folkehelse

Ikkje relevant på dette tidspunkt

Miljø

Ikkje relevant på dette tidspunkt

Økonomi

Ikkje relevant på dette tidspunkt

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga vil rådmannen tilrå at det kan varslast oppstart av planarbeid på gbnr 22/4 som omsøkt. Plangrensa vert avklart før varsel om oppstart, ein lyt mellom anna regulere tomte ned til sjø.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyre godkjenner at det vert starta opp planarbeid på gbnr 22/4 som omsøkt.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - K70	17/2946

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
105/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017
129/2017	Kommunestyret	PS	13.12.2017

Orientering om prosjekt knytt til vassforskrifta. Igangsetting arbeid med lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg.

Vedlegg:

Opprydding av avløpsanlegg i spreidd busetnad
Vassforvaltinga i kommunen for å nå miljømåla

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Vassforskrifta (Forskrift om rammer for vannforvaltningen av 15.12.2006, sist revidert 25.06.2015) gjennomfører EU sitt vassdirektiv i Noreg. Målet med forskrifta er å sikre god vasskvalitet i vatn- og sjøførekomstar. God vasskvalitet skal oppnåast gjennom heilskapeleg forvaltning av vassførekomstane der sektormynde, fylkeskommunar og kommunar har eit ansvar for å planlegge og gjennomføre tiltak.

Fylkestinget i Hordaland har den 20.10.2015 vedteke regional plan for vassregion Hordaland. I planen er det gjort ei tilstandsvurdering og sett miljømål for vassførekomstane i dei ulike vassområda. Meland kommune er gjennom planen forplikta til å leggje miljømåla til grunn for si planlegging og verksemd jf. vassforskrifta.

Som eit utgangspunkt skal alle vassførekomstar oppnå «God tilstand» innan 2021. God tilstand inneberer at både dei økologiske og kjemiske verdiane i vassførekomstane er på eit nivå som er minst klassifisert som god etter definerte måleparameter. Litt rundare definert inneberer dette at vassførekomstane berre i liten grad kan vere påverka av menneskeleg verksemd for å bli definert som å ha «god tilstand».

Det er satt i gang fleire prosjekt knytt til vassforskrifta:

- Opprydding av spreidde avlaup
- Utarbeiding av lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg
- Landbruk og avrenning

Opprydding av spreidde avlaup

Målsettinga med prosjektet er å unngå lokal forureining frå spreidde avlaup og sikre god vasskvalitet i berørte vassførekomstar. Prosjektet har sin bakgrunn både i vassforskrifta og forureiningsforskrifta. Etter forureiningsforskrifta er kommunen ansvarleg for å føre tilsyn med private avlaupsanlegg.

Prosjektet er eit samarbeid mellom kommunane i Nordhordland, og vert styrt av Driftsassistansen i Hordaland Vann og Avløp IKS (DIHVA). Miljødirektoratet, Vassregionen og Fylkesmannen i Hordaland har gjeve tilskot til prosjektet, men arbeid knytt til tilsyn med mindre avlaupsanlegg skal finansierast gjennom gebyr etter sjølvkostprinsippet. Alle kommunane som er med har vedtatt gebyrregulativ for vidare tilsynsarbeid.

I første omgang skal det gjerast ei kartleggjing av dei private avlaupsanlegga i kommunen. Kartleggjinga er sentral for å få oversikt over ureininga til dei ulike vassdraga. Ei oppdatert oversikt over anlegg som kommunen pliktar å føre tilsyn ved er også ein føresetnad for arbeidet med lokal forskrift. Oversikta vil i tillegg gje eit godt grunnlag for å vurdere utbygging av fleire kommunale avlaupsanlegg.

Meir informasjon om prosjekt frå DIHVA ligg som vedlegg til saka.

Utarbeiding av lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg

Fagstyret i Nordhordland Digitalt vedtok i sak 40/2015 den 05.06.15 at det er ønskeleg å starte felles arbeid med ei lokal forskrift for mindre avlaupsanlegg for kommunane i Nordhordland.

Hovudformålet med ei lokal forskrift er å sikre at sårbare vassførekomster ikkje vert tilført meir ureining enn dei tåler for å kunne oppnå «God tilstand» i samsvar med vassforskrifta. Rådmennene har slutta seg til arbeidet gjennom vedtak i Rådmannsutvalet.

I dag vert søknad om utslepp behandla etter den nasjonale forurensningsforskrifta, kap 12. Denne forskrifta er ikkje tilpassa dei stadeigne tilhøva i kommunen. Ei lokal forskrift vil gje kommunen høve til å sette krav til avlaupsløysing basert på den faktiske tilstanden i dei lokale vassførekomstane. Desto dårlegare tilstand vassførekomsten har, jo strengare krav til reinsing.

Ettersom kvaliteten på vassførekomstane varierar, har den interkommunale arbeidsgruppa lagt til grunn at det vil vere naudsynt å utarbeide ei forskrift som har ein fellesdel og ein lokaldel for kvar kommune.

Rådmannen vurderer at ei lokal forskrift vil vere eit godt hjelpemiddel i behandling av utsleppsløyve for mindre avlaupsanlegg. Forskrifta vil bidra til å gjere søknadsprosessen meir føreseieleg for innbyggjarane samt sikre likebehandling av søknader.

Landbruk og avrenning

Formålet med prosjektet er å kartleggje landbruksavrenning og vurdere korleis kommunane skal følgje opp avrenninga på best mogleg måte. Prosjektet har også som mål å auke kunnskap om landbruksavrenning hjå bønder og administrasjonen i kommunen.

Prosjektet har valt fire vassdrag i Lindås, Meland, Radøy og Austrheim til utprøvsområde. Vassdraga har ulik storleik og varierende omfang av nærliggande bustader, men felles er at dei alle har påverknad frå landbruket. I Meland kommune er det Mjåtveitelva som er valt ut til dette prosjektet. Arbeidet med utprøving av arbeidsmetode starter på nyåret i 2018. Resultata frå prosjektet skal nyttast av dei andre kommunane i Hordaland etter utprøving i Nordhordland.

Prosjektet er finansiert av tilskot frå Miljødirektoratet, og vert gjennomført i samarbeid mellom landbrukskontora og Nordhordland Utviklingsselskap IKS ved kordinator for vassområde.

Folkehelse – god tilstand i vassførekomstene er viktig for folkehelsa.

Miljø – hovudformålet for prosjekta er å ivareta miljøet på ein betre måte

Økonomi – prosjekta vert finansiert av tilskotsmidlar. Tilsyn vil bli finansiert av gebyr.

Konklusjon

Alle prosjekta vil bidra til at Meland kommune får betre oversikt og verktøy for å sikre at krava i vassforskrifta og fourureiningsforskrifta vert oppfylt. Arbeidet skal sikre at kommunen er i stand til å ivareta ansvar og plikter som ureiningsmynde, og at kommunen set i verk rette tiltak for å nå miljømåla som følgjer av vassforskrifta. Som ledd i dette arbeidet tilrår rådmannen at arbeidet med lokal forskrift om separate utslepp frå mindre avlaupsanlegg formelt startar.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret tek informasjonen om prosjekta knytt til vassforskrifta til orientering.

Kommunestyret godkjenner igangsetting av arbeid med lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg. Lokal forskrift er heimla i Lov om vern mot forurensningar og om avfall §9, Forskrift om begrensning av forurensning § 12.-6 og Lov om behandlingssåten i forvaltningssaker § 37.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 27/35, FA - L42, Gbnr - 27/39	17/2301

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
106/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 27/35, 39 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen, for riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv

Vedlegg:

Revidert søknad - søknad om løyve til tiltak riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny Kart

Innv. teikningar

utv. teikningar

Dispensasjon søknad

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/39, Moldekleiv. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen, samt frå byggjeforbodet i strandsona.

Gbnr. 27/39 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 1,3 daa, og Sande Sigbjørn Byggmester AS står registrert som eigar. Det er søkt om løyve til riving av ein fritidsbustad med eit bebygd areal (BYA) på 92 m². Oppføring av ny fritidsbustad er omsøkt med eit areal på 191 m² BYA, med eit bruksareal (BRA) på 115 m². Totalt BYA overstig dermed ikkje 20% av tomten sin storleik, slik grensa er sett i kommuneplanen sin arealdel (KPA) føresegn 1.6.14 pkt. 5.



Det vert vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 5.10.2017, med reviderte teikningar og opplysningar journalført 24.10.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev av 16.10.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a) og e). Tiltaka er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eigedomen sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av fritidsbustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er det i plankartet til KPA lagt inn ei byggjegrense på om lag 70 meter i området. Eksisterande fritidsbustad ligg om lag 30 meter frå sjøen, og den nye fritidsbustaden er søkt plassert om lag 26 meter frå sjøen. Ettersom søknad om oppføring av tiltaket vil innebere ei plassering nærare sjøen enn 70 meter, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrense mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig 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.

Omsyna 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.

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldsast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Rådmannen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Dette er med på å sikre at eigedomen ikkje går til forfall. At tiltaket vil liggje om lag 4 meter nærare sjøen enn eksisterande bygning gjer, inneber ikkje ei ulempe etter det rådmannen kan sjå.

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsyna bak LNF-formålet eller fastsatt byggjegrænse mot sjø i KPA vert vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det rådmannen si vurdering av fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen og byggjegrænse mot sjø som vist i plankartet til kommuneplanen, for riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/35, 39 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak, journalført motteke 24.10.2017.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 5/7, FA - L33, Gbnr - 5/159	17/2426

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
107/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 5/7 og 5/159 - Søknad om dispensasjon frå arealformål og byggjegrænse i sjø i kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring

Vedlegg:

Høyring - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av tilleggsareal på Fløksand, GBNR 5/7

Rekvisisjon av oppmålingsforretning GBNR 5/7, 159

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon

5-7 5-159 1_1000

5-7 5-159 1_3000

Uttale - Meland - GBNR 5/7 - Fløksand - Frådelling tilleggesareal - Dispensasjon

Følgeskriv

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Terje Fløysand (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon for arealoverføring mellom gbnr 5/7 (landbrukseigedom) og gbnr 5/159 (bustadeigedom). Bakgrunnen for søknaden er eit ønskje om å klargjere grensene mellom eigedomane, samt å etablere hensiktsmessig utforming av sistnemnde bustadeigedom.

Vidare er det søkt om løyve til arealoverføring som tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav (m). I søknaden er det skildra 4 ulike areal som ein ønskjer å overføra til bnr 159:

- **A:** 36 m² - Grensejustering som ikkje krev dispensasjon eller søknad etter pbl
- **B:** 36 m² - Grensejustering som ikkje krev dispensasjon eller søknad etter pbl)
- **C:** 375 m² - Arealoverføring som krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona og søknad etter pbl)
- **D:** 185 m² - Arealoverføring som krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona og arealformål LNFR i kommuneplanen sin arealdel og søknad etter pbl

Søknaden om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 bokstav (m) vil bli handsama administrativt etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

Grunngjeving for dispensasjon:

Tiltakshavar har gjennom dispensasjonssøknad datert 19.09.2017 gitt følgjande opplysningar og grunngjeving for søknaden:

«Omsøkt areal er 2 parsellar nemnd D og C på vedlagde situasjonskart i M 1:500 med høvesvis areal 185 og 375 kvm. Areala skal leggjast til gnr. 5 bnr. 159 som tilleggsareal til bustadtomt med påståande bygg.

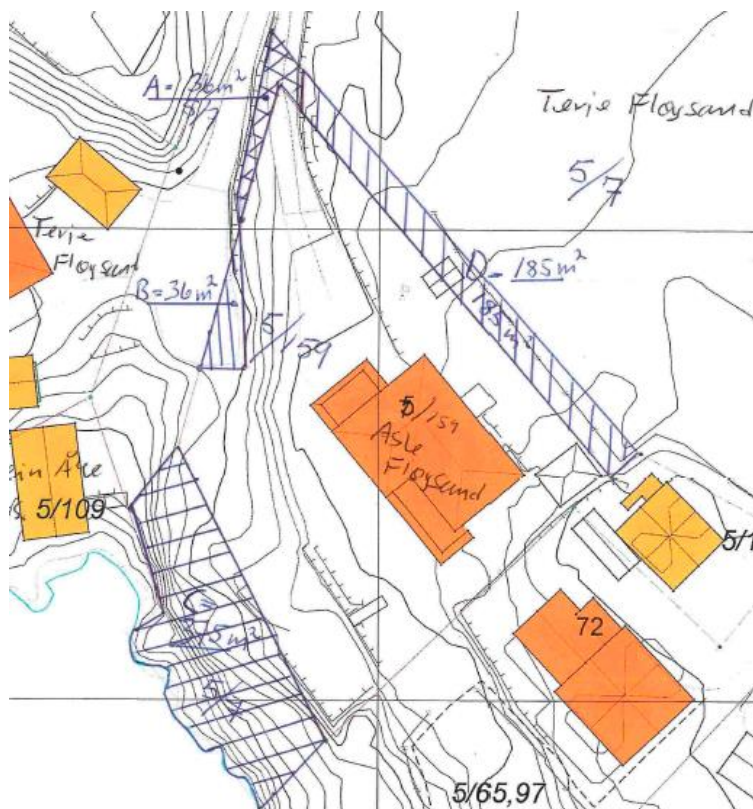
Areal D på 185 kvm. vil vera ein naturleg tillegg til bnr. 159 og har eit naturleg skilje mellom dyrka areal på bnr. 7 og bustadtomta på bnr. 159. Arealet har ingen landbruks- og eller friluftsmessig verdi, men høyrer naturleg til bustadtomta til bnr. 159. Arealet grensar ikkje til sjø og har heller ingen verdi som friluftsområde mot sjø sjølv om det berre ligg 50 m frå sjøen.

Areal C på 375 kvm. grensar mot bnr. 159 og mot sjø. Arealet er utilgjengeleg for vanleg ferdsel og tilkomst til sjø. Arealet er uproduktivt og er nærmast ei bratt fjellskrent mellom bnr. 159 og sjøen. Nåverande eigar av bnr. 7, som arealet skal delast frå, og som er eit hovudbruk, kan ikkje gjera seg nytte av arealet innan jordbruksdrift. Arealet kan likevel vera til nytte for kjøpar og som eig bnr. 159. Bnr. 159 vil her kunne på tilgang til sjø (sjølv om det er vanskeleg). Arealet vil og vera ein naturleg tillegg til eigedomen til liks med tilsvarande naboeigedomar.

Eg meiner difor at frådelinga ikkje vil vera til ulempe korkje for jordbruksdrift, friluft eller vanleg ferdsel korkje til sjø eller på land. Frådelinga vil vera til stor nytte for eigar av bnr. 159 som skal få areala lagd til sin eigedom.

Vilkåra for å kunna gi dispensasjon frå gjeldande regelverk i Plan- og bygningsloven vedk. deleforbud i sjøområder og tilsvarande forbod for LNF-områder i arealdelen i kommuneplanen vil etter mi meining såleis vera til stades».

Rådmannen viser elles til dei ulike areala skissert på situasjonskart vedlagt søknaden:



Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 02.10.2017 i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har gitt samtykke til tiltaket.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune, jf pbl § 19-1.

Ved brev dagsett 4.3.2016 uttalte Fylkesmannen [utdrag]:

«Fylkesmannen har ingen merknader til frådeling av område A, B og D. Når det gjeld område C som ligg mellom tomte til søkar og sjøen, skriv søkar mellom anna att: *Arealet kan likevel vera til nytte for kjøpar og som eig bnr. 159. Bnr 159 vil her kunne få tilgang til sjø (sjølv om det er vanskeleg)*. Fylkesmannen viser her til at søkar ikkje vil få meir tilgang til arealet enn han allereie har i dag. Dette området ligg i byggeforbodssona og her skal det ikkje gjerast andre tiltak enn fasadeendringar jf. pbl. § 1-8. Det er Fylkesmannen si vurdering at ei frådeling her vil føre til ei forventning om å få bygge.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til arealoverføring av område C.»

Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Hordaland Fylkeskommune.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 5/7 er ein landbrukseigedom som i følge matrikkelen har eit samla areal på om lag 322 113 m². Gbnr 5/159 er ein bustadeigedom på om lag 1581 m². Eigedomane er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett som landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Areal D ligg delvis innanfor framtidig byggeområde for naust i KPA; NA_6 Fløksand, men kommuneplanen opnar ikkje for nye naust i dette området i inneverande planperiode, jf føresegn 2.1.5 til KPA, tabell 6.

Utsnitt av KPA (omsøkt tiltak skravert blått):



Gjennom føresegn 3.2.3 til KPA er gbnr 5/159 gitt status som LNF-spreidd bustadeigedom, jf tabell 9.1. På disse 'tabell'eigedomane opnar kommuneplanen for at ein del mindre tiltak kan gjennomførast utan dispensasjon frå strandsonenforbodet og arealformålet i KPA, jf høvesvis føresegn 1.6.3 og 3.2.1 til KPA. Arealoverføring som omsøkt er ikkje omfatta av desse unntaka kva gjeld areal C og D i føreliggjande søknad. For desse areala er det difor naudsynt med dispensasjon i samsvar med innsendt søknad.

Arealoverføring som omsøkt krev samtykke etter jordlova § 12 (deling av landbrukseigedom). Formelt blir dette behandla som ein del av etterfølgjande søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, men etter ei førebels vurdering meiner administrasjonen at vilkåra etter jordlova vil vere oppfylt.

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

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 vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegrensene i KPA
- Omsynet til vern av landbruk, kulturminne og landskapsverdiar
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar blir ivareteke. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegrenser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld konsekvensane av arealoverføring som omsøkt knytt til landbruks-, natur- og friluftssyn, er administrasjonen langt på veg samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av slike omsyn. Dette gjeld både areal C og D.

Den sentrale problemstillinga i saka er om vilkåra for dispensasjon er oppfylt for areal C, og då med bakgrunn i omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at eigar av gbnr 5/159 i praksis ikkje vil oppnå noko større tilkomst til arealet som eigar av dette. Dersom arealet blir overført til bustadeigedom, vil både arealformål og byggjeforbodet i strandsona vere til hinder for nye byggjetiltak. Det gjeld òg ikkje-søknadspliktige konstruksjonar og anlegg. Dette faktum inneber samstundes at noko pårekeleg forventning om å kunne byggje på arealet ikkje kan utleiast av ein dispensasjon for arealoverføring. Arealet er i tillegg bratt og ueigna for plassering av bygg.

Når rådmannen likevel foreslår å gi dispensasjon, er det grunnlagt med at ein er samd med søkjar i at arealoverføringa legg til rette for ei hensiktsmessig utforming av bustadtomten og avklaring av grensene mellom eigedomane. Tilgrensande naboeigedomar eig til sjø i området.

Rådmannen understreker at saka ville blitt vurdert annleis dersom det var tale om å opprette ny ubygd grunneigedom, og ikkje arealoverføring til ein eksisterande bustadeigedom.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona, arealformålet i KPA eller formålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

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. Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20. Innsendt søknad blir behandla på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart og arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 560 m² frå gbnr 5/7 til gbnr 5/159 i samsvar med søknad journalført motteke 10.10.2017 og vedlagt situasjonskart.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/2735

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
108/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: