

Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 23.01.2018
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 14.00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU sak 08/2018.

Frammøte ved Meland rådhus kl.14.00.

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

Varamedlemmer 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
04/2018	Godkjenning av innkalling og sakliste
05/2018	Godkjenning av møtebok
06/2018	Referatsaker
07/2018	Delegerte saker
08/2018	GBNR 37/53 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift, for oppføring av bustad - Ådland
09/2018	GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet friområde og løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug
10/2018	GBNR 51/9 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustad, Landsvik
11/2018	GBNR 6/62, Ytre Brakstad - Søknad om dispensasjon frå LNFR for deling av eigedom
12/2018	GBNR 18/57,63 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassverk - Dalstø
13/2018	Aktuelle saker

Frekhaug, 27. mars 2018

Mabel Johansen
møteleiar

Larissa Dahl
sekretær

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		17/3018

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
04/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		17/3018

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
05/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling – 02.01.2018

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		17/3018

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
06/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
06/2018.1	Analyserapport - Husebø vassverk
06/2018.2	Analyserapport Meland kommune - Rosslund Reintvann pumpehus

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		17/3018

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
07/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
333/2017	Adresstildeling Rosslandsvegen 364
365/2017	Godkjenning - GBNR 1/56, Flatøy - Løyve til oppføring av garasje
04/2018	Godkjenning - GBNR 10/22, Hjertås - Dispensasjon og løyve på vilkår - Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad
317/2017	Godkjenning - GBNR 22/259 - Løyve til oppføring av kontor- og lagerbygning - Mjåtveit Næringspark
354/2017	Godkjenning - GBNR 24/78 - Løyve til oppføring av installasjon av løfteplattform - Langeland
363/2017	Godkjenning - GBNR 27/5 - Løyve til oppføring av mellombels lagerhall/forplass for sauer
340/2017	Godkjenning - GBNR 27/75 - Moldekleiv- Løyve til frådelling av 3 parsellar
348/2017	Godkjenning - GBNR 41/44 - Løyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad med anneks, samt løyve til mellombels plassering av campingvogn - Skarpenes
355/2017	Godkjenning - GBNR 45/59 - Løyve til endring og reparasjon av ventilasjon/klimainstallasjon - Rossland
352/2017	Godkjenning - Gbnr 5/108 - Løyve til oppføring av garasje - Fløksand
345/2017	Godkjenning - GBNR 5/3 og 5/108 - Løyve til arealoverføring Fløksand
01/2018	Godkjenning - GBNR 5/7 og 5/159, Fløksand - Løyve til arealoverføring
344/2017	Godkjenning - GBNR 9/212 - Løyve til oppføring av einebustad - Mongsedalen
339/2017	Godkjenning - Tilkopling til kommunalt vass og avlaupsnett på GBNR 22/106
361/2017	Godkjenning av statstilskot til grøfting 2017 på GBNR 18/1 med

	fleire
350/2017	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Stemmavegen del 2 - GBNR 25/11 og 16 Fosse
338/2017	Godkjenning av søknad om konsesjon for overtaking av GBNR 1/41 og 140 på Flatøy
06/2018	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-2014 tilskot til inngjerdind av beite på Gbnr. 12/2 og 3 Nedre Tveit
05/2018	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-2014 tilskot til rydding av eikeskog på gbnr. 12/2 og 3 Nedre Tveit
332/2017	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt gjerding og kulturlandskapskjøtsel på GBNR. 37/1 Søre Ådland
334/2017	Godkjenning- Endring av gitt løyve - Veg, vass og avlaupsanlegg, GBNR 27/75, Moldekleiv
313/2017	Løyve til arealoverføring frå gbnr 49/14 til gbnr 49/113
362/2017	Løyve til jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Gbnr. 22/4 - Mjåtveit
03/2018	Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 47/115
331/2017	Løyvingsbrev GBNR 19/5 Nedre Sagstad SMIL 2017 tilskot til renovering av gamal steinhusløe
346/2017	Løyvingsbrev GBNR 24/3 Langeland SMIL 2017 - tilskot til istandsetting av steinhus
353/2017	Løyvingsbrev Gbnr, 49/145 lo SMIL 2017 - tilskot til inngjerding av beite med permanent elektrisk gjerde
341/2017	Pålegg - GBNR 52/17 - Krav om tilknytning til kommunalt vassverk - Kårbø
335/2017	Pålegg - GBNR 18/57, 63 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Dalstø
329/2017	Pålegg - GBNR 36/20 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Ådland
321/2017	Pålegg - GBNR 36/35 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Ådland
320/2017	Pålegg - GBNR 39/3 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Gaustad
319/2017	Pålegg - GBNR 39/54 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Gaustad
318/2017	Pålegg - GBNR 40/30 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Espetveit
271/2017	Pålegg - GBNR 40/8 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Espetveit
330/2017	Pålegg - GBNR 51/134 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik
327/2017	Pålegg - GBNR 51/144 - Krav om tilknytning til kommunalt avlaupsanlegg - Landsvik
322/2017	Pålegg - GBNR 51/19 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø

325/2017	Pålegg - GBNR 51/24 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Landsvik
323/2017	Pålegg - GBNR 51/43 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Landsvik
324/2017	Pålegg - GBNR 51/5 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Landsvik
326/2017	Pålegg - GBNR 51/90 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Landsvik
337/2017	Pålegg - GBNR 52/5 - Pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø
336/2017	Pålegg - GBNR 52/8 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø
328/2017	Pålegg - GBNR 52/9 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø
359/2017	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 11/1, 24/1 og 24/5 på Øvre Tveit og Langeland
357/2017	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 16/4 Meland
358/2017	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 35/2 Gripen
360/2017	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 5/3 Fløksand
356/2017	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 51/10 Landsvik
02/2018	Administrativt vedtak om blindvegskilt - KV1031 Schriverhaugen
349/2017	Adressetildeling Elvavegen 45- 49
351/2017	Adressetildeling Mongsedalen 56

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 37/53, FA - L42	17/812

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 37/53 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft, samt reindrift, for oppføring av bustad - Ådland

Vedlegg:

Avslag - GBNR 37/53 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad i LNFR-område

Uttale - Fv. 245 - Dispensasjon - Bustad - GBNR 37/53 - Ådland sendt fra Statens vegvesen

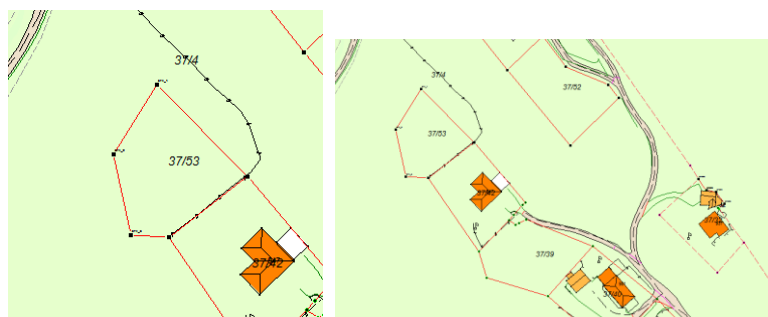
Nytt sitt kart

Klage på vedtak GBNR 37/53

Saksopplysningar:

Tiltak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 andre ledd, jf. 19-1, har Tonny Gullaksen søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av einebustad på gbnr. 37/53, som er ein frådelt teig i eit område på Ådland som er sett av til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift (LNFR), jf. søknad journalført motteke 4.4.2017, supplert 8.5.2017. Parsellen blei godkjent frådelt til bustadformål etter dispensasjon i 2008. Dispensasjonssøknaden omfattar opparbeiding av om lag 70-80 meter privat tilkomstveg over gbnr. 37/4. Dette vegarealet ligg òg i LNFR-område i KPA.



Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 20.6.2017, saksnr. 171/2017, vart søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR avslått. Vedtaket vart klaga på av byggmester Ragnvald Rasmussen, på vegne av Tonny Gullaksen, i brev datert 12.9.2017, etter utsatt klagefrist.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Klage journalført 12.9.2017 er grunngjeve med at tidlegare gitte dispensasjon ikkje er teke tilstrekkeleg omsyn til, at tilflytting til distriktet er positivt for samfunnet, at arealet ikkje vert nytta til LNF-formål, at bygging på tomten vil vere en naturleg forlenging av eit allereie eksisterande byggjefelt og at det er mogleg å utbetre avkøyrsla etter Statens vegvesen sine krav. I tillegg vert det vist til at Ådlandsvegen (fv 245) ikkje er einaste alternative tilkomstveg til eigedomen, då både fv 244 om Meland, fv 246 om Grasdal og fv 245 om Ådland kan nyttast.

Rådmannen viser til klaga i si heilheit.

Vurdering:

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 den 25.3.2017, og det er ikkje kome merknadar.

Tiltakshavar er sjølv grunneigar av gbnr. 37/4, som er den eigedomen både eksisterande privat tilkomstveg og planlagt ny tilkomstveg til omsøkt parsell går over.

Oppføring av bustad på parsellen krev løyve til endra bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg 245 frå Statens vegvesen etter veglova § 40, sjå nedanfor.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune i brev av 11.5.2017.

Statens vegvesen har ved brev datert 6.6.2017 gitt førehandsuttale til dispensasjonssaka knytt til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Dei har ikkje rådd i frå dispensasjon, men opplyser om følgjande:

«Uttale:

Eigedomen ligg langs Fv. 245 ved Ådland. Veggen er smal og svingete på gjeldande strekning. Det er ikkje tilbod til gåande og syklende. Fartsgrensa er 50 km/t og ÅDT (årsdøgertrafikk) er 500. Strekninga er klassifisert til Haldningsklasse 4 jf Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesveggar i Region vest (2013-2016).

Vegvesenet si vurdering av saka:

I rammeplanen er vegstrekninga klassifisert til Haldningsklasse 4. Det vil mellom anna seie at vegen har ein viktig lokalvegfunksjon, og at avkøyrsløyve normalt blir gitt dersom avkøyrsla tilfredsstillar dei krav vi setter til utforming. Rammeplanen er retningsgjevande for korleis vi handsamar søknaden.

Eit absolutt krav vi stiller til nye avkøyrslar eller ved utvida bruk av eksisterande, er at det skal vere tilstrekkeleg sikt. I dette tilfellet er minimumskravet til sikt at ein skal sjå 45 meter til kvar

side av køyrebana frå eit augepunkt 1,1 meter over bakken 4 meter inn i avkøyrsla. For å oppnå tilfredsstillande sikt i begge retningar er det forventa at ein står vinkelrett på fylkesvegen før ein køyrer ut. Vi vurderer at denne avkøyrsla har ei dårleg utforming, og det er særleg svingradius til høgre i avkøyrsla som er for liten. Dette medfører eit uheldig køyremønster i avkøyrsla og at sikta blir redusert. Dersom vi skal gi eit nytt avkøyrsløyve her vil vi stille krav om utbetring av geometrien i avkøyrsla. Søkjar må sjølv avklare eigedomstilhøve og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrsløse, frisktsoner og tilkomstveg.

Vidare saksgang:

Statens vegvesen kan ikkje sjå at det ligg føre eit avkøyrsløyve frå offentlig veg til denne eigedomen.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon i dette tilfellet, vil vi behandle søknaden vidare etter føresegnene i veglova. Det må då sendast søknad om avkøyrsløyve til Statens vegvesen. Meland kommune må stille krav om at det føreligg avkøyrsløyve til offentlig veg før det vert gjeve løyve til igangsetting av nye tiltak på omsøkte eigedom»

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen eller fylkeskommunen.

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 kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Oppføring av bustad og anlegging av veg er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og l) som er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Oppføring må vere i samsvar med arealformål, planføresegner og omsynssoner, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Den omsøkte eigedomen, samt gbnr. 37/4 der ein søker om å plassere tilkomstvegen, er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Gbnr. 37/53 blei godkjent frådelt gjennom dispensasjonsvedtak av 19.11.2008, DS-131/08. Søknaden blei då behandla etter tidlegare kommuneplan og tidlegare plan- og bygningslov (1985-lova). Delingsvedtak etter jordlova § 12 blei gitt administrativt 14.01.2009. Oppføring av bustad og etablering av tilkomstveg er i strid med arealformålet LNF i KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Gjennom føresegn 1.5.6 til KPA er det vedteke rekkefølgekrav knytt til utbetring av krysset ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak forbi Litlebergen (fv 245) før det kan bli gitt byggeløyve til nye tiltak. Etter ordlyden i føresegn 1.5.6 gjeld rekkefølgekrava berre for «*ikkje utbygde område for bygg og anlegg*». Ettersom den omsøkte parsellen ikkje er eit område for bygg og anlegg gjeld ikkje føresegn 1.5.6 til KPA direkte for eigedomen. Omsyna bak vedtakinga av føresegn 1.5.6 er – på bakgrunn av konsekvent kommunal avslagspraksis knytt til trafikkaukande dispensasjonar ved Litlebergen – likevel relevant ved dispensasjonsspørsmålet, sjå vurderinga nedanfor.

- Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i

kommuneplanen sin arealdel 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 formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Gjennom plan- og bygningslova av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, og forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føreseigna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

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

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 andre ledd 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*», jf. tredje ledd.

Klagevurdering:

Klagar meiner at det ikkje er teke tilstrekkeleg omsyn til tidligare gjevne dispensasjonar, samt det positive med å flytte tilbake til området ein er vakse opp i utan å måtte overta andre familiemedlemmer sin bustad eller gardsbruk, ved utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel. Dei meiner difor at ein eventuell presedens vil vere positiv for området og trur ikkje at det kan liggje mange tilsvarande tomtar på Ådland.

Vidare meiner klagar at omsynet til LNF-formålet er ivareteke ved at parsellen ikkje deler opp eit større samanhengande landbruksområde, men at den er ei naturleg forlenging av eit allereie eksisterande byggjefelt. Dei viser til at det vart gitt dispensasjon til frådelling i 2008 fordi parsellen ikkje var til bruk til LNF-formål lenger.

I klaga vert det i tillegg vist til at avkøyrsla må prosjekterast og etablerast i samsvar med Statens vegvesen si handbok N-100 og V-121, og det vert også presisert at Ådlandsvegen ikkje er einaste alternativ til tilkomstveg til tomten, då også vegen om Meland og Grasdal kan benyttast.

Rådmannen er framleis av den oppfatning at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Rådmannen er også einig med klagar i at tilflytting til distriktet er positivt, men finn at utbygginga bør vere planstyrt og ikkje skje gjennom enkeltdispensasjonar. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er det satt av areal til spredt utbygging i området, så behovet for ei viss utbygging i området er det dermed teke omsyn til ved utarbeiding av KPA.

Vidare vil ein dispensasjon i dette tilfellet kunne skape ein uheldig presedens ettersom det ligg 5 tilsvarande, frådelt eigeidomar like i nærleiken av den omsøkte parsellen. Ein dispensasjon vil

dermed gjere det vanskeleg å vurdere etterfølgjande, like dispensasjonssøknader i området på ein sakleg måte. Med tanke på trafikksituasjonen langs Litlebergen – Ådland, Fv 245, vil dette vere uheldig. Vi viser i den samanheng til at Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune dei seinare åra har lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga ved handsaming av dispensasjonssøknadar. UDU har hatt som konsekvent praksis å avslå dispensasjonssøknadar som inneber trafikkaukande tiltak langs denne strekninga. Dette er òg grunnlaget for rekkefølgjekrava som er vedteke i føresegn 1.5.6 til KPA. At ein kan nytte tilkomstveg til Ådland via Meland og Grasdal kan ikkje rådmannen sjå er av betydning for vurderinga, og viser i den samanheng til at Fv 245 er hovudvegen frå Litlebergen til Ådland.

Rådmannen finn ikkje grunnlag for å vurdere anførsel om prosjektering av avkøyrsla, då dette vil vere relevant først når Statens vegvesen eventuelt skal godkjenne auka bruk av avkøyrsla.

Rådmannen viser til grunnngjevnad i vedtak 171/2017, datert 20.6.2017. Noko ytterlegare grunnngjeving til dispensasjonsspørsmålet frå rådmannen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 12.9.2017 ikkje inneheld ny grunnngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 20.6.2017, DS-171/2017, blir endra. Klagen blir difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 23/4, FA - L42	17/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet friområde og løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 23/4

Kart

Kart

Nabovarsel og merknad

Uttale

Godkjenning - GBNR 23/4 - Løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass

GBNR 23/4 - Klage på vedtak - godkjenning til opparbeiding parkeringsplass

Opprettheld klage

Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 23/4 - Frekhaug - Etablering av offentlig parkeringsplass

Oppheving av eget vedtak - GBNR 23 /4 - Etablering av offentlig parkeringsplass

Oppheving av klagesak -GBNR 23/ 4 - Etablering av offentlig parkeringsplass

GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel -

Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

Saksopplysningar:

Tiltak:

Norconsult AS har på vegne av tiltakshavar, Meland kommune, søkt om løyve til etablering av offentlig parkeringsplass, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg på gbnr. 23/4, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav l).

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentlig trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk). I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, og kommuneplanen sin arealdel er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå regulert arealformål friområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Det vert vist til søknadar med vedlegg, journalført motteke 16.3.2017.



Historikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i møte den 25.4.2017, saksnr. 43/2017, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona til det omsøkte tiltaket, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Det vart ikkje gitt dispensasjon frå arealformålet friområde ettersom rådmannen hadde vurdert at det ikkje var nødvendig. Det vert vist til vurderinga i saksframlegget til møte den 25.4.2017 under punktet lov- og plangrunnlag.

På bakgrunn av UDU sitt dispensasjonsvedtak gav rådmannen i vedtak datert 31.5.2017, saksnr. 149/2017, løyve til etablering av den omsøkte parkeringsplassen med tilhøyrande ny avkøyrsløp til kommunal veg, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevika. Vedtaket vart klaga på av Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen i e-post den 18.6.2017.

Klaga vart handsama av UDU i møte den 12.9.2017, saksnr. 77/2017, men vart ikkje teken til følgje. Saka vart etter dette sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Fylkesmannen i Hordaland stadfesta Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 25.4.2017, saksnr. 43/2017, i vedtak datert 17.11.2017.

Jarle Hvidsten kontakta Fylkesmannen i Hordaland ved e-post den 22.11.2017. I brev til Meland kommune den 23.11.2017 bad Fylkesmannen om kommunen sine kommentarar til merknadane, og gjorde samstundes merksam på at dei på bakgrunn av merknadane ville foreta ei ny vurdering av saka. Rådmannen svarte på merknadane i brev av 14.12.2017.

Etter ei ny vurdering av saka vart det klart for Fylkesmannen i Hordaland at dei har handsama klage på feil vedtak. Det var klage på vedtak av 31.5.2017, saksnr. 149/2017, der rådmannen gav løyve til etablering av parkeringsplassen, som var klaga på, medan Fylkesmannen hadde teke stilling til UDU sitt dispensasjonsvedtak av 25.4.2017. På bakgrunn av dette oppheva Fylkesmannen sitt vedtak av 17.11.2017, saksnr. 2017/11449, med heimel i forvaltningslova (fvl) § 35 første ledd bokstav c), og tok klage på vedtak av 31.5.2017, saksnr. 149/2017, opp til handsaming.

Fylkesmannen si vurdering er at løyve til etablering av parkeringsplass som omsøkt på gbnr. 23/4 er avhengig av dispensasjon frå regulert arealformål friområde. Ettersom det ikkje er gitt slik dispensasjon fann Fylkesmannen grunnlag for å oppheve Meland kommune sitt vedtak om løyve til etablering av parkeringsplass datert 31.5.2017, saksnr. 149/2017.

På bakgrunn av Fylkesmannen si oppheving av vedtak datert 31.5.2017, saksnr. 149/2017, må Meland kommune vurdere søknaden på nytt.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla. Det kom inn merknadar frå Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen den 12.3.2017. Dei meiner at parkeringsplassen vil innebære at trafikken i Mjåtveitvegen vert auka betrakteleg, og viser til at vegen er uoversiktlig med farlege avkøyrslar og manglar fortau. På bakgrunn av dette ønskjer dei at trafikktryggleiken vert nærare gjennomgått ved vurdering av om det kan gis løyve til det omsøkte tiltaket, og viser til at det for eksempel kan etablerast fleire fartshumpar og fortau i Mjåtveitvegen eller eventuelt at vegen kan stengjast for gjennomkøyring. Dei meiner også at ny utkøyring bør flyttast lengre mot nord-aust for å betra sikta og at eksisterande opning i stengarden bør nyttast ved etablering av sti til badevika.

Tiltakshavar, Meland kommune, svarte på merknadane i e-post den 13.3.2017. Kommunen vil vurdere fleire sikringstiltak i området, mellom anna fortau og fartsdempande tiltak. Det er etablert fartshumper nyleg, men kommunen vil ta ei ny vurdering på om desse er tilstrekkelege. Utkøyrsla er flytta for å betre sikta, men kan ikkje flyttast lengre mot nord-aust grunna stigning mot vegen. Vidare vil bruk av eksisterande opning i steingarden gjere at stien vert veldig bratt og i strid med ønskje frå Bergen og Omland Friluftsråd. Stein frå ny opning vert flytta til nederste del av steingarden som i dag er rasert.

Høyring:

Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigeiendomen er omfatta av Reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevik, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg, er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

På arealet som er sett av til offentleg trafikkområde kan det opparbeidast parkeringsplass, jf. planføresegn § 9 bokstav a). Det same gjeld arealet som er sett av til friområde/trafikk, jf. planføresegn § 16. I tillegg legg føresegna til rette for at *«naudsynt utviding av areal til parkering i samband med friområde kan tillast.»* Planføresegn § 10 gjev forbod mot tiltak på arealet som er sett av til friområde, *«med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.»*

Fylkesmannen i Hordaland finn at etablering av parkeringsplass på arealet som er satt av til friområde ikkje er *«naudsynt»* for bruken av friområda, og at det difor er nødvendig med dispensasjon frå arealformålet for det omsøkte tiltaket. Rådmannen er ikkje einig med Fylkesmannen si vurdering i

dette tilfellet, og finn at Fylkesmannen si grunngjeving er for lite konkret og at det ikkje er teke omsyn til at kommunen er nærast til å tolke sine egne planar.

Regulert parkeringsplass sør-vest for badevika vart etablert for mange år sidan. Kapasiteten på denne parkeringsplassen er altfor dårleg, og inneber at det vert parkert langs den kommunale vegen når ålmenta skal nytte badevika med tilhøyrande anlegg. Også bebuarar langs Mjåtveitvegen parkerer langsmed den kommunale vegen til dagleg. Dette er ikkje ei trafikksikker løysing. Etablering av parkeringsplassar på arealet som er regulert til parkering og friområde/trafikk mot nord-aust er heller ikkje tilstrekkeleg for bruken av friområdet. Vi viser i den samanheng til at det er etablert både sandvolleyballbane og frisbeegolf-bane i direkte tilknytning til badevika. I tillegg er det i samband med søknad om etablering av parkeringsplass no søkt om løyve til opparbeiding av sti ned mot badevika og ut mot resterande friområde på Varnappen for å leggje til rette for auka bruk av friområde. På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at omsøkt parkeringsplass er «*naudsynt*» for bruken av friområda i dette tilfellet.

Rådmannen kan ikkje sjå at det at det er teke stilling til kor parkeringsplassen skulle liggje i reguleringsplanen, utelet at det kan etablerast parkeringsplass på friområde så fram den er nødvendig. Vi viser i den samanheng til planføresegn § 16 som legg til grunn at nødvendig utviding av parkeringsareal i friområde kan tillatast, at bruken av eit friområde kan endre seg med tida, samt at reguleringsplanen er gamal. I tillegg vil rådmannen vise til Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1491, som legg til grunn at det kan etablerast parkeringsplass på område som er sett av til grønstruktur, med friområde som underformål, i kommuneplanens sin arealdel, viss parkeringsplassen vil fremje bruken av friområdet. Dette må vere avgjerande for kva som er naudsynt for bruken av friområdet, som vist til i planføresegn §§ 10 og 16.

Etter det Fylkesmannen skriv må eit kvart tiltak vere ein absolutt føresetnad for bruken av friområdet for at det skal vere «*naudsynt*». Dette er etter rådmannen sitt syn ei unødig rigid tolking som korkje har grunnlag i ordlyd, reguleringsplanen lest i samanheng og rettleiaren til kommuneplanen som vist til ovanfor.

På bakgrunn av det ovannemnde er rådmannen si vurdering at det omsøkte tiltaket framleis er i samsvar med regulert arealformål. Kommunen som bygningsstyresmakt rettar seg likevel etter Fylkesmannen si vurdering og avgjerd i klagesaken, og vurderer saka som ein søknad om dispensasjon frå arealformålet friområde for etablering av parkeringsplass, gangveg til friluftsområde og til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg.

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på egedomen, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er tiltaket avhengig av dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Utval for drift og utvikling gav dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i vedtak datert 25.4.2017, saksnr. 43/2017.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen for Frekhaug aust 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 «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Gjennom plan- og bygningslova av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, og forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med å regulere det aktuelle området til friområde er for å sikre areal langs sjøen til bruk for ålmenta. Det er søkt om plassering av parkeringsplass, gangveg og fundament for framtidig skogsveg på den delen av friområdet som er minst attraktiv for ålmenta å nytte. På bakgrunn av dette finn rådmannen at arealformålet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 andre ledd 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», jf. tredje ledd.

Etablering av dei omsøkte tiltaka vil leggje til rette for ei auka bruk av friområdet ettersom området vert lettare tilgjengeleg for fleire. Kapasiteten på eksisterande parkeringsplass sør-vest for badevika er dårleg, og inneber at det vert parkert langs den kommunale vegen når ålmenta skal nytte badevika med tilhøyrande anlegg. Også bebuarar langs Mjåtveitvegen parkerer langsmed den kommunale vegen til dagleg. Dette er ikkje ei trafikkikker løysing. Den omsøkte parkeringsplassen vil difor bidra positivt for eksisterande trafikkisituasjon.

Rådmannen sine ovannemnde vurderingar er støtta av Bergen og Omland friluftsråd. Dei har i e-post til ansvarleg søkjar den 24.2.2017 stilt seg positive til etablering av parkeringsplass med god kapasitet, ettersom det i mange år har vore eit stort problem at kapasiteten har vore alt for liten. Vidare er dei svært positive til etablering av gangveg, som ivaretar universell utforming så langt det lar seg gjere, til badevika for å unngå trafikkfarlege situasjonar med auka gangtrafikk langs hovudvegen. Friluftsrådet avsluttar e-posten med følgjande: «Det vil etter min mening være ett stort pluss for friluftinteressene at planene blir realisert så snart som mulig, for bruken av friområdet har økt veldig mye de siste årene.»

Når det gjeld merknadar frå Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen er rådmannen einig i at etablering av parkeringsplassen kan medføre ei trafikkauke i Mjåtveitvegen. Det største trafikkauka oppstod nok i samband med etablering av skyssbåt frå Frekhaugkaien, og var dermed eksisterande før etablering av parkeringsplassen. Dei som køyrer via Havnevegen for å nytte parkeringsplassen vil likevel utgjere ei trafikkauke for delar av Mjåtveitvegen. Når det gjeld bruk av friområdet vil etablering av tiltaka truleg medføre ei auka bruk av dette området. Denne bruken vil nok i all hovudsak vere knytt til sommarhalvåret.

Norconsult AS har føreteke ei vurdering av trafikktryggleiken rundt etablering av parkeringsplassen. I rapporten deira, datert 8.12.2017, viser dei til at det er opparbeida to fartshumper på strekninga forbi parkeringsplassen og at dette blir vurdert som eit godt tiltak for å redusere hastigheita forbi parkeringsplassen, og for å ivareta trafikktryggleiken ved ei eventuell trafikkauka som følgje av etablering av parkeringsplassen.

Vidare er Meland kommune i ferd med å planlegge etablering av fortau langs den delen av Mjåtveitvegen som ikkje allereie har fortau, og køyring til parkeringsplassen via Havnevegen er på den delen av Mjåtveitvegen som allereie har fortau.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at ei ulempe, i form av svekka trafikktryggleik som følgje av ei mogleg trafikkauke, vert redusert ved etablering av fartshumper og fortau langs Mjåtveitvegen. Samtidig legg tiltaka til rette for ei auka bruk av friområdet for ålmenta og hindrar trafikkfarlege parkeringar langs Mjåtveitvegen. Også uttale frå Bergen og Omland friluftsråd som meiner det vil vere til stor fordel for friluftssinteressene at tiltaka vert realisert taler for at det bør gis dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn dei ulempene som tiltaka medfører. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og merknadsstiller Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen 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.

Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre vedtak om dispensasjon. Merknadar frå Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen som vedkjem plassering av stien til badevika og plassering av avkøyrsla vil bli vurdert i den omgang.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friområde i Reguleringsplan for Frekhaug aust for opparbeiding av parkeringsplass, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg på gbnr. 23/4 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 16.3.2017.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 51/9, FA - L33	17/2562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
10/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 51/9 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustad, Landsvik

Vedlegg:

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 51/9

Situasjonskart

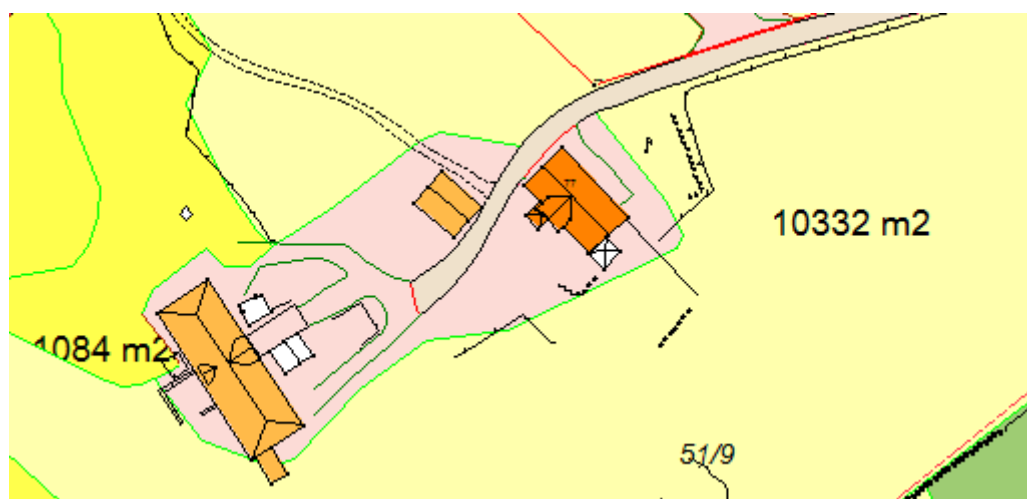
1_3000 51-9

1_1000 51-9

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Anne Marie Skurtveit har i søknad journalført motteke 16.10.2017 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 51/9 på Skurtveit. Parsellen er opplyst til å vera om lag 1200 m².



VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedomen på gbnr 51/9 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til

stadbunden næring som er lovleg. Garden består av to bruksnummer då den var knytt til gbnr 51/4 i 1995. Bruket har to bustadhus, to løer og fleire uthus. Søkjar vil frådela huset frå gbnr 51/9 med tilhøyrande hageareal frå landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9.

Grunngjeving for søknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigedommen. Søknaden er grunngjeve slik:

«Garden består av to to gards- og bruksnr 51/4 og 51/9 og det er då to hus, to løer og fleire uthus på garden. Det vil difor ikkje ha noko negativ påverknad for vidare drift om dette huset blir frådelt i og med at det fortsatt blir eit hus på bruket. Huset vil få rett til bruk av eksisterande veg slik som no og er allereie knytt opp til kommunalt vatn og kloakk og vil ikkje endra tilhøve til dette. Veggen går tett opp i huset men vil på sikt bli utvida. Tomta rundt huset blir omtrent slik som den er i dag og vil ikkje gå over jordbruksarealet. Eg ser frådellinga som positiv for å oppretthalde busetnaden i området.

Bruket blir p.d.d ikkje drevet av eigar men blir nytta som beite».

Nabovarsling:

Naboar er varsla og det er ikkje motteke merknader til varselet.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordland fylkeskommune ved brev dagsett 31.10.2017. Fylkesmannen i Hordaland har i skriv dagsett 1.12.2017 komen med merknad til søknaden:

«Uttale til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for frådelling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik, Meland

Vi viser til kommunen si oversending i saka.

Saka gjeld frådelling av ein bustad på gnr. 51 bnr. 9 på Landsvik. I dag er det to bustader på landbrukseigedommen, og nå ønskjer søkar å dele i frå den eine. Landbrukseigedommen er på 160 dekar, og av dette er ca. 25 dekar fulldyrka og 95 dekar innmarksbeite. Søknad om frådelling krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Huset som er søkt frådelt ligger midt inne på eigedommen, og det har også skjedd nokre frådellingar tidlegare. Nok ei frådelling vil føre til enda større fragmentering av landbrukseigedommen, med dei ulemper dette kan medføre.

Ein fritt omsetteleg bustad sentralt plassert på eigedommen vil kunne skape konfliktar mellom bebuarar og landbrukseigedommen, noko som medfører restriksjonar knytt til drift. Ei frådelling her vil kunne skape presedens for andre frådellingssaker. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er lagt fram tungtvegande argument i oversendinga som oppfyller vilkåra for dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningslova.

Det vil gå med noko innmarksbeite. Det må difor ligge føre samtykke til omdisponering og frådeling etter jordlova § 9 og § 12. Eigedommen har relativt mykje dyrka mark samla sett, og behovet for hus nr. 2 vil kunne vere til stades i framtida.

Med grunnlag i vurderinga over vil Fylkesmannen **rå i frå** at dispensasjon til frådeling av bustad på gnr. 51 bnr. 9 blir gitt».

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Omsøkt tiltak vil ikkje endre infrastrukturen då bustadhuset vil nytte same tilkomst, vassforsyning og avlaup som før. Avkjøringa/tilkomsten går via privat veg og er felles tilkomstveg som løe nr. 2 har.

Dispensasjon – vilkår og vurdering.

Dispensasjon med heimel i pbl. Kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvevis Pbl §§ 1-1 og 19-2. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

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

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

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

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

Tiltaket vil stykke opp landbrukseigedommen då bustad med omsøkt parsell ligg midt i landbrukseigedommen, og er tilgrensande landbruksareal på alle sider. Tiltaket krev løyve etter jordlova §§ 9 og 12.

Landbruksomsyn- deling, jordlova §§9 og 12.

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 9 og 12 og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling frå landbruks- og matdepartementet.

Omdisponering:

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Jordlovas § 12; Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast

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

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 å sjåast i samheng med jordlovas formål. Jordlova har som mål er å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysningar Jf. rundskriv M-1/2013.

Eigedomen gbnr 51/9 vart knytt til gbnr 51/4 i 1995 og har sidan den gang blitt rekna som ei driftseining. Gardskart syner at areala fordeler seg slik: 13,2 daa fulldyrka jord, 12 daa overflatedyrka jord, 94,5 daa innmarksbeite, 249,2 daa produktiv skog og 433,7 daa anna areal. Totalt har eigedomen eit areal på 802,6 daa.

Bustaden som er omsøkt frådelt ligg på bruksnummer 9, før samanslåinga var dette einaste bustadhuset på denne landbrukseigedomen. Etter samanslåinga fekk driftseininga to bustadhus, men det er i dag våningshuset som ligg på bruksnummer 4, der noverande eigar bur, som i praksis er våningshuset på driftseininga. Dette huset ligg nærast driftsbygningen som har husdyrdrift, og er det faktiske driftssenteret av eigedomen. Driftssenter på eigedomen er frå før registrert i kartet på 51/9, men kunne vore flytta til der det faktisk er produksjon i dag.

I omsøkt bustadhus bur dotter til eigar, og driftsbygningen som ligg sør aust frå dette huset vert i dag nytta som lager. Bustaden skal nytte same infrastruktur som før. Frådelinga kan føre med seg ulemper for drifta med tanke på at tilkomstvegen til løa ligg så tett på bustadhuset. Eit vilkår for frådelinga må vera at vegen blir utvida slik at det blir betre passering forbi bustadhuset, samt må vegrett til bustadhuset tinglysast .

Søkjar skriv at ei frådeling ikkje vil gje negative konsekvensar for vidare drift. Tomta rundt huset vert omtrent det som er etablert som hage i dag, men for å få ei fornuftig arrondering på tomten vil det gå med om lag 0,2 daa med innmarksbeite. Gardskartet viser i dag noko av hageareal som beite, men dette skulle vore retta til bebygd areal/tunareal. Frådelinga kan bidra til å oppretthalda busetnaden i området.

Bruket er ikkje i sjølvstendig drift, men løe og jordbruksareal er utleigd til ein ungdom som driv med sau og storfe.

Landbruksomsyn – vurdering

Rådmannen legg kartet som ligg ved søknaden til grunn og det som er søkt frådelt er huset, etablert hageareal og omlag 0,1 daa innmarksbeite tilsaman kring 900 m². Arealet som er søkt omdisponert er ein trekant som ligg inntil hagearealet og har såleis ei arrondering som gjer det vanskeleg å nytta som jordbruksareal. Omdisponering av 0,1 daa vil ikkje medføra at drift av restarealet vert vanskelegare enn i dag eller at arealressursane på bruket blir forringa i særleg grad. Heile driftseininga er på over 800 daa, så det er ein svært liten del av bruket som vert frådelt. Tomta vert liggjande nær ei anna frådelt tomt og er avgrensa av veg mot nordvest.

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Dette er ein bygning som har lagt lenge i kulturlandskapet og ei deling vil ikkje endra landskapet då arealbruken ikkje vert endra. Rådmannen kan ikkje sjå at omdisponering vil gje drifts-

eller miljømessige ulemper av slik storleik eller styrke at dei kan gje grunnlag for avslag.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit generelt mål i jordlova at driftseiningane bør styrkast. Administrasjonen meiner at ei frådelling av dette huset på dette bruket ikkje vil vere i konflikt med dette målet. Bruket vil framleis ha eit inntakt driftsapparat på GBNR 51/4 med våningshus og driftsbygning. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal, og det er berre 0,1 daa med beite som vert omdisponert. Praxis i tilsvarende saker er at kommunen har godteke at ein har fått dela frå bygningsmasse som ikkje er til nytte for drifta ved samanslåing av bruk.

Omsynet til vern av arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Det er huset med om lag 0,9 daa rundt som er søkt frådelt frå eigedommen. Søkjar opplyser at det er ei stor belastning for bruket å ha ansvar for vedlikehald av så mange bygningar. Dei fleste bygningane er det ikkje trong for, med tanke på framtidig drift. Pårekneleg drift i framtida kan vera sau eller storfeproduksjon. Trongen for å ha kårhus er størst på store husdyrbruk. Dette bruket har dei siste 20 åra hatt villsaudrift og dei seinaste åra har jorda vore leigd vekk.

Det kan vera uheldig å dela frå ei tomt som vert liggjande inne i eit område som er i bruk som beite, noko som kan vere med på å dela opp eit samanhengande jordbruksareal. Samstundes ligg det andre frådelt tomter der, og det går med berre 0,1 daa jordbruksareal. Rådmannen meiner at ei deling i liten grad vil svekke arealressursane då søknaden omfattar ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Driftsmessig god løysing:

Bruket eig vegen som går forbi huset som no er søkt frådelt, og dette er ein privat fellesveg til fleire tomter. Denne vegen er òg tilkomstveg til løe nr. 2, som er i bruk som lager. Søkjar opplyser at dei vil utvida vegen forbi huset og at tilkomst til løa ikkje vert dårlegare enn i dag. Det er uheldig å ha tilkomst til driftsbygningar tett ved bustadhus, men sidan det er den andre løa som er i bruk til husdyrdrift og bruken av denne løa er svært begrensa, meiner rådmannen at det ikkje vil ha stor betydning for landbruksdrifta om huset vert frådelt. Utforming av tomta vil ikkje føre til dårlegare arrondering eller dårlegare driftsforhold, men tomta bør ikkje vere større enn 0,9 daa slik at minst mogleg jordbruksareal går tapt.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Areala rundt den omsøkte tomta er i bruk til beite, noko som kan ha i seg potensiale til konflikt. Oftast er det støv-, støy- og luktplager som kan vere til belastning for nærliggjande busetnad. Skal ein leggja avgjerande vekt på desse ulempene, må dei vera konkret påreknelege og ha ein viss styrke og omfang. Det er vanskeleg å argumentera for at ulempene har eit slik omfang og styrke at ein kan leggja avgjerande vekt på dette punktet. Jordbruksareala på Landsvik er kuperte med små teigar og såleis ikkje særleg eigna for på intensiv drift. Det er difor pårekneleg at framtidig drift av beiteområda vert omtrent som i dag. Rådmannen kjenner ikkje til at det er konflikter mellom busetnaden som allereie fins på Landsvik og eksisterande landbruksdrift.

Tilkomst og bruk av areala for landbruket sin del vil ikkje bli endra sjølv om huset vert frådelt.

Andre omsyn:

Busetjing er eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Veksten i Meland er knytt til dei sørlege delane i kommunen, medan områda nord for Eldsfjellet har ikkje hatt auke i folketal dei siste åra. Kommunen har derfor vektlagt busetjingsomsyn i desse områda. Rådmannen meiner at det er viktig å sikra

busetjing på Landsvik og vil i denne saka leggja vekt på det.

Naturmangfaldslova § 8 og 9

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

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Sefrak:

At bustadhuset er sefrak registrert blir lagt til orientering. Registreringen har ingen verknad for frådelinga.

Samla vurdering

Omsynet til jordvernet og drifts- og miljømessige ulemper kan tala mot å gje samtykke til deling, men rådmannen meiner det er viktig å styrka busetjinga på Landsvik, og vil leggja avgjerande vekt på dette punktet.

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det kan vere uheldig å opprette bustadtomter i eit beitelandskap, men sidan det er tale om å dela frå eit allereie etablert bustadhus er ulempene små.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 på vilkår av at tomten ikkje vert større enn 0,9 daa. Dette for å redusera omdisponering av jordbruksareal i størst mogleg grad.

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn at det i denne saka ligg føre dei særlege høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering av 0,1 daa innmarksbeite til bustadtomt.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvisning til vurderingane ovanfor finn kommunen at det føreligg fleire fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Å styrka busetjinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Tiltaket er vurdert til å ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold på bruket. Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt med to husvære for å sikre framtidig drifta. Frådelling som omsøkt legg tvert i mot til rette for vidare drift av garden.

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 gjev dispensasjon.

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 51/9, jf søknad motteke 16.10.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 51/9, jf søknad journalført motteke 16.10.2017.

- Det blir satt vilkår for godkjenninga at parsellen ikkje vert større enn 0,9 daa.
- Tilkomstvegen forbi huset må utvidast, slik at ein kan passere med landbruksutstyr utan at det blir til hinder for bustadføremålet eller landbruket. Eksakt løysing skal vurderast saman med løyve etter pbl. Kap. 20.
- Vegrett må tinglysast til den nye parsellen, seinast saman med oppmålingsforretninga.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

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

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 6/62, FA - L33	17/2427

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
11/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 6/62, Ytre Brakstad - Søknad om dispensasjon frå LNFR for deling av eigedom

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 6/62
Vedlegg til søknad om dispensasjon
6-62 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Jon Magne Vik (tiltakshavar) har søkt dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 560 m² frå gbnr 6/62, Ytre Brakstad i Meland kommune. På arealet er det oppført eit bygg som er matrikkelregistret som 'annen lagerbygning'. Bygningen er nytta til lagring av traktor og reiskaper.

I følgjeskriv til søknaden datert 05.10.17 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

- Bruken av bygget (garasjen) blir ikkje endra.
- Bygget skal nyttast som før til lagring av traktor og reiskap som stilas og verktøy som den nye eigaren disponerer.
- Arealet er for lite til bustadbygging.
- Arealet er ueigna for landbruk då det er fjellknausar som stikk opp i dagen.
- I dag er garasjen i dårleg forfatning. Ny eigar ønskjer å sette bygget i betre stand til sitt bruk. Det blir ingen fasadeendringar.

VURDERING:

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3 og har samtykka i tiltaket.

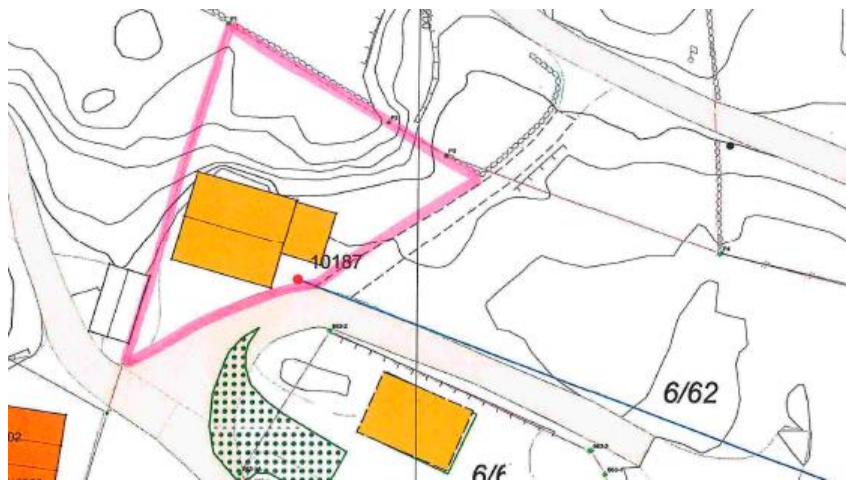
Høyring:

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

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 6/62 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift). Eigedomen er på om lag 3890 m². Det er oppført ein matrikkelregistrert einebustad (Vestbygdsvegen 108) på eigedomen.

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



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

Gbnr 6/62 er ikkje er ein landbrukseigedom (ikkje grunnlag for lønnsam drift) og arealet er i markslagskart AR5 registrert som 'åpen fastmark'. Difor er det heller ikkje krav til delingssamtykke etter jordlova § 12 eller løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rådmannen vurderer at deling som omsøkt ikkje vil sette omsyna bak LNFR-formålet i KPA vesentleg til side. Bruken av arealet vil vere uendra, og frådeling vil opnar ikkje for nybygging av noko slag. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det blir vurdert som ein relevant fordel ved søknaden at den legg til rette for at bygget på eigedomen vil bli sett i betre stand og at arealet kan nyttast på ein hensiktsmessig måte. Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil vere eigna til å etablere presedens eller uheldig praksis.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Frådeling som omsøkt endrar ikkje desse forholda. Dersom UDU gir dispensasjon, vil rådmannen i samband med etterfølgjande behandling av delingssøknaden etter pbl kap 20 stille som vilkår for frådeling at det blir tinglyst naudsynt vegrett til den nye parsellen.

Samla vurdering

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

Vidare saksgang

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for deling av gbnr 6/62 i samsvar med søknad motteke 10.10.2017, supplert 24.10.2017.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Moe	FA - J80, FA - M30, Gbnr - 18/57, Gbnr - 18/63, HistSak - 10/729	17/906

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
12/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

GBNR 18/57,63 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassverk - Dalstø

Vedlegg:

Klage - krav om tilknytning til kommunalt vassverk

Vedlegg til klage

Pålegg - GBNR 1857, 63 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Dalstø

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg. VA-anlegget Sandskaret – Dalstø var ferdigstilt i desember 2009, og dei fleste grunneigarane er no kople til. Kommunestyret sitt prinsippvedtak, datert 21.01.2008, inneber at alle eigedomar som ligg i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning. Meland kommune sendte ut brev av 01.10.2008 der eigar av gbnr. 18/57,63 vart informert om framføring av kommunal vass- og kloakkleidning til området Sandskaret – Dalstø, samt om rutinar for tilknytning. Eigar av gbnr. 18/57,63 vart så førehandsvarsla den 20.04.2017 med krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg. Frist for tilbagemelding på varselet vart satt til 12.05.2017. Kommunen tok imot tilbagemelding frå eigar den 11.05.2017, der han grunngav kvifor han ikkje ønskja å kople bustaden til det kommunale anlegget. Eigar av gbnr. 18/57,63 vart i brev av 04.12.2017 pålagt tilkopling til det kommunale anlegget. Eigar klaga på vedtaket i brev av 18.12.2017. Klagar meiner at tilkoplinga vil medføre ein uforholdsmessig stor kostnad og viser til at han har eit tilfredsstillande privat anlegg frå før av.

Vurdering

Klagen er sett frem innan fristen på tre veker, jf. fvl. § 29.

Lovgrunnlag

Spørsmål om klagar kan verte pålagt tilknytning til kommunal vassleidning vert regulert av plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.) §§ 27-1 andre ledd.

Pbl. § 27-1 andre ledd seier: «Når offentlig vannledning går over eiendommen eller veg som støtter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige

hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Hovudregelen er tilknytingsplikt.

Vurdering av saka

Kommunestyret i Meland har i vedtak datert 23.01.2008 lagt til grunn at alle eigedomar som ligg innanfor ein avstand på 200m frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilkopling. Kommunen sine kart viser ein avstand på om lag 90m frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. Klagar har vist til at måla i terrenget viser om lag 135m frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen. På bakgrunn av kommunestyrevedtaket ligg eigedomen innanfor ein avstand på 200m og må i utgangspunktet knytast til det kommunale anlegget.

Spørsmålet vert derfor om vilkåra for å gi dispensasjon frå tilknytingsplikten er tilstade. Pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum stiller opp to alternative vilkår for at kommunen kan gi dispensasjon. Det må enten liggje føre «særlege hensyn» eller tilkoplinga må vere forbunde med «uforholdsmessig stor kostnad».

Når det gjeld vilkåret «uforholdsmessig stor kostnad», meiner klagaren at tilknytning til kommunalt vatn vil påføre dei store og unødvendige kostnader. Klagar har vist til utgifter som tilkoplingsgebyret, tilkopling til kommunalt kloakkanlegg i 2013, engasjering av rørleggjar, gravearbeid og opphogging av gulv.

Tilknytingsavgift og årlege avgifter skal ikkje reknast med i vurderinga etter pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum. Dette vert støtta av juridisk teori, sjå Plan- og bygningsrett, Pedersen m.fl. kap. 24. Kostnadene for eigedomen vil vere summen av alle utgiftene for å få lagt leidningen fram til bustaden. Departementet har i skriv til Fylkesmannen i Hedmark datert 10.05.2012 påpeikt på generelt grunnlag at «både en kostnad tilsvarande tre gonger normalkostnaden og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innanfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2». Vassleidningen er allereie lagt fram til huset til klagar. Klagar har kome med eit kostnadsoverslag på om lag kr. 30 000 for det resterande arbeid med rørleggjar, opphogging av golv og graving. Tidlegare utgifter til tilkopling til kommunalt kloakkanlegg i 2013 kom på om lag kr. 150 000 i følgje klagar. På bakgrunn av ovannemnde kan rådmannen ikkje sjå at det ligg føre uforholdsmessige store kostnader som kan gje grunnlag for dispensasjon.

Spørsmålet vert så om det ligg føre «særlege hensyn» i saka slik at kommunen kan godkjenne ei anna ordning. Kva som er særlege omsyn er drøfta i ei tolkingsutsegn frå Kommunal- og regionaldepartementet (sak 2007/1544). Det går fram her at det må liggje føre «en klar overvekt av hensyn som taler for å fravike tilknytningsplikten». Fylkesmannen har i fleire avgjerder vist til at tilknytningsplikten inneber at det offentlege sine interesser ofte vil gå føre den enkeltes ønske om å behalde privat vassforsyning. Det går fram av forarbeida til pbl. § 27-1 at tilknytningsplikten ikkje berre er for å ivareta omsynet til folks og dyrs helse, men også for å sikre at offentleg vassforsyning og avlaupssystem vert bygd ut og drive teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Eit moment som kan gje unntak er at eigedomen i dag er knytt til eit privat anlegg som verkar tilfredsstillande. Anlegget er frå 1974 og sjølv om det har funne stad utbetringar i seinare tid (2008) vil dette ha avgrensa relevans for vurderinga. Momentet ville ha hatt større vekt dersom det nyleg hadde vore investert store summar i nytt privat anlegg enn når anlegget er gammalt. Den klare hovudregelen er at ein skal påleggjast tilknytning til kommunal vassleidning. På bakgrunn av ovannemnde kan rådmannen ikkje sjå at det ligg føre særlege tilhøve som tilseier at ein her kan

fråvike hovudregelen om tilknytingsplikt.

Utval for drift og utvikling må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare saksgang

Dersom utval for drift og utvikling (UDU) ikkje tek klaga frå Tor Ryland til følge skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga ha tilsendt vedtaket for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 18.12.2017 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegg datert 04.12.2017, sak 335/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følge. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		17/3018

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
13/2018	Utval for drift og utvikling	PS	23.01.2018

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: