



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 06.03.2018  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 15:00

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

Varamedlemar møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsendte, kan du få kopi iav på dokumentsenteret. Dokument som ikkje er offentlege, vert utlevert i møtet.

Dersom medlemmane på førehand ønsker gjere seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengelege på dokumentsenteret.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

**Møtet startar med synfaring i samband med UDU sak 18/2018, 19/2018 og 20/2018. Frammøte ved meland Rådhus kl.15.00.**

### Sakliste

Saknr	Tittel
14/2018	Godkjenning av innkalling og sakliste
15/2018	Godkjenning av møteprotokoll
16/2018	Referatsaker
17/2018	Delegerte saker
18/2018	GBNR 1/57 - Klage på løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai - Flatøy
19/2018	GBNR 10/22 - Hjertås- Klage på dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad
20/2018	GBNR 23/184 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av ny matrikkeleining
21/2018	Handlingsplan 2018 - vedlikehaldsplan for kommunale bygg
22/2018	GBNR 32/2 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell med påståande bustad, Myrtveit
23/2018	GBNR 45/59 Vikebø - Søknad om dispensasjon for utviding av parkeringsplass, gangveg, samt opparbeiding av plass til kano og flyttebrygge
24/2018	GBNR 51/9 - Klage på dispensasjon frå KPA til frådelling av ny matrikkeleigedom
25/2018	GBNR 23/4 - Klage på dispensasjon frå arealformålet friområde til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug
26/2018	GBNR 38/23 - Klage på avslag til krav om dekking av sakskostnader - Refskar
27/2018	Aktuelle saker

16. april 2018

Mabel Johansen  
møteleiar

Larissa Dahl  
sekretær

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Larissa Dahl		18/416

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
14/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		18/416

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## Godkjenning av møteprotokoll

### Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 23.01.2018

### Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		18/416

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## Referatsaker

## Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Larissa Dahl		18/416

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
17/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
38/2018	Adressetildeling Ievegen 179B
29/2018	Adressetildeling Løypetona 20
26/2018	Avslag - GBNR 27/21, Moldekleiv - Søknad om bruksendring av forsamlingslokale
13/2018	Avslag - GBNR 38/23 - Krav om dekking av sakskostnader - Refskar
10/2018	Avslått søknad om dispensasjon - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - gbnr 23/184
07/2018	Avvisning - GBNR 27/205 - Søknad om løyve til oppføring av garasje - Moldekleiv
25/2018	Ferdigattest - installasjon av løfteplattform
17/2018	Ferdigattest - mur - gbnr 27/59 Moldekleiv
16/2018	GBNR 36/96 - Pålegg om sikring av byggeplass - Varsel om ilegging av lovbrotsgebyr - Ådland
30/2018	GBNR 5/133 - Godkjenning- Søknad om oppføring av garasje
33/2018	Godkjenning - GBNR 10/266, Holme - Løyve til oppføring av mur og utfylling av areal
44/2017	Godkjenning - GBNR 22/22 - Rammeløyve til bruksendring frå låve til bustad og til å fråvike byggtknisk forskrift - Mjåtveit
08/2018	Godkjenning - GBNR 23/257 - Dispensasjon frå byggjegrænse - Løyve til terrenginngrep og oppføring av garasje
20/2018	Godkjenning - GBNR 23/34 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad - Løypetona
32/2018	Godkjenning - GBNR 23/509 - Oppretting av ny grunneigedom - Løypetona
24/2018	Godkjenning - GBNR 23/567 - Elvaåsen - Igangsettingsløyve for resterande del av utomhusarbeider
18/2018	Godkjenning - GBNR 23/83 - Løyve til tilbygg til bustad og oppføring av garasje - Frekhaug

37/2018	Godkjenning - GBNR 24/27, 3, 5, 12 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til arealoverføring - Langeland
34/2018	Godkjenning - GBNR 25/175 - Endring av løyve til oppføring av garasje
11/2018	Godkjenning - GBNR 27/35, 39 - Løyve til riving og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv
31/2018	Godkjenning - GBNR 36/95 - Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad - Ådland
12/2018	Godkjenning - GBNR 37/21, Ådland - Løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad
22/2018	Godkjenning - GBNR 4/6 - Løyve til installasjon av stålpipeline og eldstad - Beitingen
14/2018	Godkjenning - GBNR 49/158 - Rammeløyve for oppføring av bustad
35/2018	Godkjenning - mellombels tilkopling vatn og avløp til brakkerigg GBNR 23/509 - Frekhaug
21/2018	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL 2014 tilskot til inngjerding på Gbnr. 55/11 Skjelanger
28/2018	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-2014 tilskot til kulturlandskapsskjøtsel på Gbnr. 50/3 Øpso
15/2018	Løyve til etablering av innvendig utsparing i betongvegg GBNR 23/66 Frekhaug - Frekhaug stål AS
23/2018	Løyve til tilkopling til kommunalt vatn og avløp med ansvarsrett einebustad - gbnr 43/19 Ryland
39/2018	Omadressering levegen 179 til levegen 179A
40/2018	Godkjenning- igangsettingsløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad Ådland- GBNR 36/95
41/2018	Adressetildeling Mjåtveitmarka 87

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Delegerte saker vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/57, FA - L42	17/1627

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
18/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## GBNR 1/57 - Klage på løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai - Flatøy

### Vedlegg:

Klage på løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai GBNR 1/57

Godkjenning - GBNR 1/57 - Løyve til opparbeiding av veg og plassering av flytekai - Flatøy kart

Prinsippskisse forankring

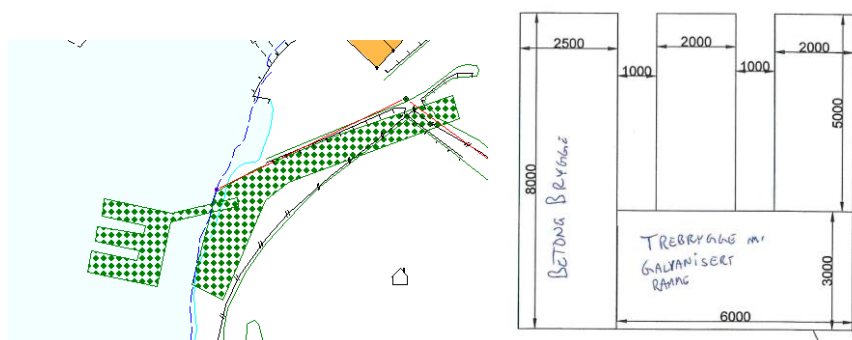
### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

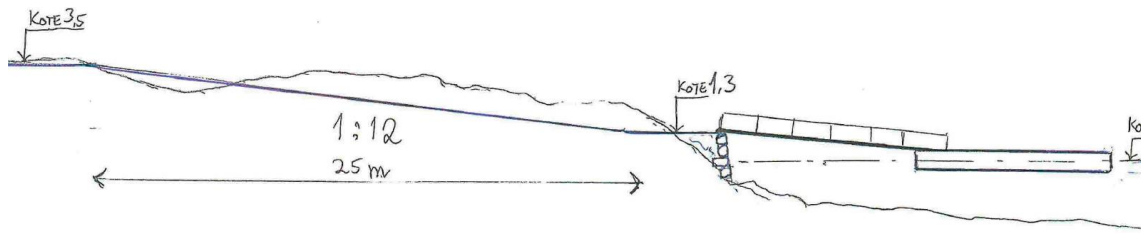
Ansvarleg søkjar, Magne Hope AS, har på vegne av tiltakshavar, Framo AS, søkt om løyve i eitt trinn til opparbeiding av veg og plassering av flytekai på gbnr. 1/57. Tiltaka skal blant anna nyttast av Nordhordland Padleklubb og legg til rette for padling for personar med fysisk funksjonshemming.

Omsøkt veg har ei breidde på 3 meter og lengde på om lag 36 meter. Flytebrygga er omsøkt med eit areal på 58 m<sup>2</sup>. Delar av vegen er omsøkt plassert på naboeigedomen, gbnr. 1/6, men ettersom grunneigar stiller seg positiv til tiltaket og ikkje har merknadar i samband med omsøkt plassering på vegen, fann ikkje rådmannen grunnlag for å avvise søknaden, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-6.

Situasjonskart og teikning vedlagt søknaden som viser tiltaket ligg som vedlegg til saksframlegget.







### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 14.9.2017, saksnr. 249/2017, vart det gitt løyve til det omsøkte tiltaket. Vedtaket vart klaga på av Dag Albert Sudmann i brev journalført motteke 5.10.2017.

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

### Nærare om innhaldet i klaga:

Klage journalført 5.10.2017 er i all hovudsak grunngjeve med at klagar meiner at tiltakshavar, Framo AS, ikkje har privatrettsleg sikra vegrett over gbnr. 1/6 og fram til tiltaket på gbnr. 1/57. Han ønskjer difor at det i vedtaket skal leggjast til følgjande punkt:

*«Vegen til ny flytebrygge skal berre nyttast som tilkomst av padlarar som treng transport til brygga. Når padleklubben flyttar frå området fell retten til å bruke vegen på gbnr. 1/6 vekk. Gjerdet mellom eigedomane må setjast opp att som i dag, når padleklubben etablerer seg i nytt sjøsporsenter (Midtmarka) eller vert lagt ned.»*

Rådmannen viser til klaga i si heilheit som vart sendt til tiltakshavar for kontradiksjon. Tiltakshavar svarte følgjande i e-post til kommunen den 6.10.2017:

*«Framo Flatøy AS har de rettighetene de har.»*

### **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 kunne gi løyve til det omsøkt tiltaket er til stades i saka.

Oppføring av «konstruksjon» er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a). Dette omfattar blant anna flytekai som omsøkt. Det same gjeld for anlegging av «veg», jf. bokstav l). Tiltaka er søknadspliktige, jf. pbl § 20-2, med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Delar av tiltaket, vegen, er omsøkt plassert på eit areal som er satt av til industri i Reguleringsplan for Flatøy vest, planid: 125619890001. Resten av tiltaket, flytekaien, er omsøkt plassert på eit areal som er satt av til grønstruktur og næringsverksemd i arealdelen til kommuneplanen (KPA), der KPA går føre reguleringsplanen, jf. føresegn 1.1 til KPA. Planføresegn 1.2.1 til KPA krev at området vert regulert før ein tillèt oppføring av nye tiltak.

Rådmannen kan ikkje sjå at opparbeiding av veg på eit areal som er regulert til industri er i strid med gjeldande arealformål. Formålet grønstruktur skal blant anna sikre tilgjenge til grøntområder, sikre viktige landskapselement og godt lokalklima, jf. Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1491 til Kommuneplanen sin arealdel. Rettleiaren opnar for at det blant anna kan opparbeidast turveggar, parkeringsplass og bryggjer som legg til rette for ei auka bruk av arealet for ålmenta.

Det omsøkte tiltaket skal blant anna brukast av Nordhordland padleklubb, og rådmannen føreset at ålmenta kan nytte seg av anlegget til på- og avstigning. På bakgrunn av dette er det rådmannen si vurdering at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og kommuneplanen sin arealdel. I høve plankravet som vist til i planføresegn 1.2.1 til KPA, finn rådmannen at vi kan fritta frå kravet om reguleringsplan med heimel i føresegn 2.1.1a til KPA.

#### Klagevurdering:

Kommunen skal vurdere saka på bakgrunn av den klaga som er satt fram. Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd at underinstansen «skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.»

Klage journalført 5.10.2017 er i all hovudsak grunngjeve med at klagar meiner at tiltakshavar, Framo AS, ikkje har privatrettsleg sikra vegrett over gbnr. 1/6 og fram til tiltaket på gbnr. 1/57. Han ønskjer difor at det i vedtaket skal leggjast til følgjande punkt:

*«Vegen til ny flytebrygge skal berre nyttast som tilkomst av padlarar som treng transport til brygga. Når padleklubben flyttar frå området fell retten til å bruke vegen på gbnr. 1/6 vekk. Gjerdet mellom eigedomane må setjast opp att som i dag, når padleklubben etablerer seg i nytt sjøsport senter (Midtmarka) eller vert lagt ned.»*

Skylddelingsforretning frå 1935 viser at gbnr. 1/57 kan setje opp gjerde, om ønskjeleg. Viss tiltakshavar har plikt til å setje opp gjerde føl dette eventuelt av gjerdelova direkte. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at kommunen har heimel til å krevje oppsetting av gjerde mellom eigedomane.

I vedtak datert 14.9.2017, saksnr. 249/2017, skreiv rådmannen at det omsøkte tiltaket ikkje medfører endringar av eksisterande tilkomst. Klagar er ikkje einig med kommunen i denne vurderinga.

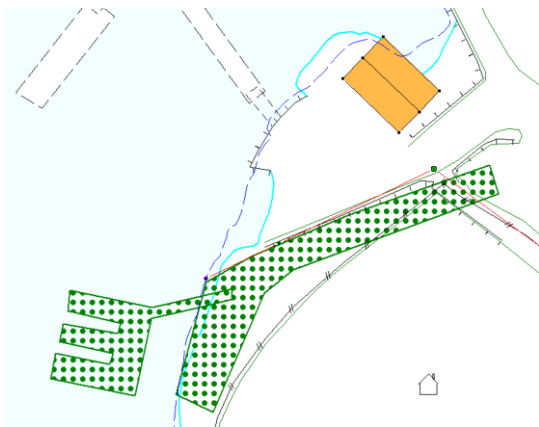
Når det gjeld vegrett følgjer det av pbl § 27-4 at før det blir gitt løyve til oppføring av bygning «skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er open for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.»

Gbnr. 1/307 med påståande bustadhus vart i 1986 oppretta som ein eigen eigedom, frådelt frå gbnr. 1/6. Vegrett over gbnr. 1/6 og fram til offentleg veg var ein føresetnad for frådelinga. Vi viser i den samanheng til møtebok for Meland bygningsråd, datert 26.4.1984. Tiltakshavar, Framo AS, overtok denne eigedomen i 2017 og har parkering på eiga grunn. Rådmannen legg difor til grunn at Framo AS har sikra vegrett over gbnr. 1/6 og fram til gbnr. 1/307, jf. pbl § 27-4, og at dei kan parkere på eiga grunn.

Vidare er området i sjøen satt av til grøntområde i kommuneplanen sin arealdel. Ålmenta har dermed rett til gangveg ned til sjøen og grøntområda i samsvar med friluftsløva. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at kommunen har heimel til å stille vilkår som innskrenkar tiltakshavar sin eksisterande vegrett.

Rådmannen er einig med klagar i at tiltakshavar ikkje har rett til bilveg frå gbnr. 1/307 og fram til tiltaket. På bakgrunn av dette finn vi grunnlag for å krevje endra plassering av tiltaket, som vist på kartet nedanfor og med heimel i pbl § 29-4 andre ledd, jf. første ledd.

Godkjent tiltak:



Rådmannen sitt forslag til endra plassering:



Endringa inneber at tiltaket i si heilheit må plasserast på gbnr. 1/57 sin eigedom.

I høve plasseringa elles viser rådmannen til vår vurdering i vedtak datert 14.9.2017, saksnr. 249/2017.

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 teken delvis til følgje og at Utval for drift og utvikling (UDU) treff nytt vedtak om å krevje endra plassering av tiltaket. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysning om klagerett.

Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Viss UDU ikkje tek klaga, heilt eller delvis, til følgje skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek klage frå Dag Albert Sudmann, journalført motteke 5.10.2017, delvis til følge. Det omsøkte tiltaket skal plasserast i si heilheit på gbnr. 1/57, som vist til på kartet ovanfor.

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 10/22, FA - L42	17/2644

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
19/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## **GBNR 10/22 - Hjertås- Klage på dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad**

### **Vedlegg:**

Merknad på klage vedrørende vedtak i saknr 4/2018 - GBNR 10/22

Klage på vedtak GBNR 10/22, Hjertås - Dispensasjon og løyve på vilkår bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

Kart

Teikningar - snitt og utvendige

Godkjenning - GBNR 10/22, Hjertås - Dispensasjon og løyve på vilkår - Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

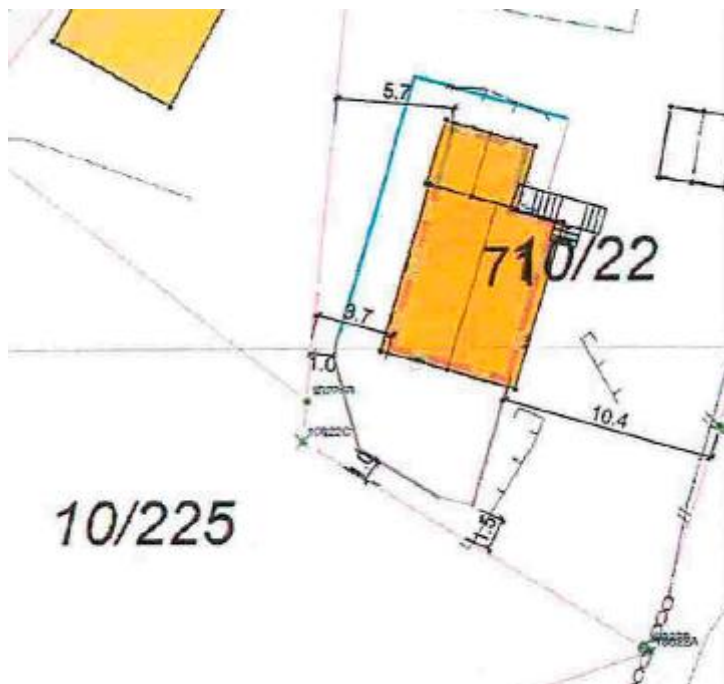
### **Saksopplysningar:**

#### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

Saka gjeld klage på godkjenning av dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 10/22 på Hjertås.

Tiltakshavar, representert ved ansvarleg søkjar Fjeldstad og Sandvik Tømrerteam AS fekk i medhald av Plan- og bygningslova (Pbl) § 20-1 bokstav d løyve til bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr. 10/22. Saka omfattar dispensasjon frå avstandskravet mot nabogrense i pbl. § 29-4 for plassering av terrasse mot gbnr. 10/1 og 10/225 med minsteavstand på 1 meter.



#### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 11.1.2018, 04/2018 vart søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad godkjent. Saman med godkjenninga blei det gitt dispensasjon på vilkår for plassering av terrasse 1 meter frå nabogrense, terrassen skal oppfylle dei branntekniske krav for plassering nærare grensene, slik at terrassen ikkje får innverknad på framtidig utnytting av naboeigedomane.

Eigar av gbnr. 10/255, Charlotte Sæle Bønes og eigar av gbnr. 10/1 Beate Reinertsen Sæle har som naboar rettidig klaga på vedtaket i skriv datert 25.1.2018:

#### **Klage vedrørende vedtak; Saksnr: 04/2018: GBNR 10/22, Hjertås- Dispensasjon og løyve på vilkår-Bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad.**

- Eier av eiendommen satte opp terrasse med avstand 0 meter fra nabogrensen. Dette var gjort uten godkjenning fra kommune og uten tillatelse/dispensasjon fra oss naboer.
- Det ble nylig søkt om dispensasjon om at terrassen kan kortes ned til 1 m fra grensen. Kravet til plassering er 4 meter fra nabogrensen. Vi aksepterte å møte søker på halvveien med dispensasjon på 2 meter fra grensen. En forutsetning videre at terrassen ble oppført i brannhemmende materiale samt at tiltaket ikke vil innebære restriksjoner eller merkostnader ved framtidig utnytting av gbnr 10/225.
- Vi mener at gbnr 10/225 får en begrenset utnyttelse av tomten dersom det bare er 1 meter fra grensen til terrassen. Tomten har form som en trekant. Se situasjonskartet. Når eier av gbnr 10/225 skal bygge på tomten og skal holde seg innenfor 4 meter vil det reelt bare blir 5 meter mellom byggene. Vil det medføre at eier må oppføre sitt bygg også i brannhemmende materiale og derfor få en merkostnad? Videre mener vi at vedtaket kan medføre at gbnr 10/225 får en lavere verdi. Til sammen vil en dispensasjon på under 2 meter slik vi ser det få konsekvenser for miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Eier av gbnr.10/22 har muligheter til uteplass/terrasse andre steder på eiendommen.

Vi klager herved over vedtaket og ber om at klagen blir tatt til følge.

Ansvarleg søkjar Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS, har på vegne av tiltakshavar sendt tilsvar til klagen i brev datert 13.2.2018:

### **Merknad på klage vedrørende vedtak; Saksnr:4/2018: GBNR 10/22**

- For ordensskyld vil vi gjera oppmerksom på at det er tidligere eier av gnr/bnr 10/22 som satte opp terrassen og ikkje nåværende eier.

- I klagen vedrørende vedtak; Saksnr:04/2018 er det ytra bekymring for at eigar av gnr/bnr 10/225 vil få merkostnad ved evt. framtidig oppføring av bolig, med tanke på brannkrav.

I godkjenningen frå kommunen datert 11.01.2018 kjem det fram at det er tiltakshaver av 10/22 som har ansvaret for dette:

*«Kommunen meiner at tiltakshaver må ha ansvaret for å oppfylle branntekniske krav, slik at desse ikkje blir overført til nabo. Kommunen har høve til å sette vilkår om at tiltakshaver oppfyller særskilte brannverntiltak, sjå pedersen mfl. «Plan- og bygningsrett» side 404. Kommunen sett difor vilkår for løyve i samsvar med dette, jf. vedtaket nedanfor, og vurderer at tiltaket på denne føresetnad ikkje kjem vesentlig i konflikt bak omsyna i § 29-4, 2.ledd.»*

### **Vurdering:**

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

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

Den omsøkte eigedomen er regulert til bustadområde B1, i *Reguleringsplanen for bustadområde Holme gnr 10 bnr 1 m.fl. (arealplanid 125620060001)*. Innanfor bustadområde B1, er bruksendring til heilårsbustad i samsvar med reguleringsplanen. Bygningen på gbnr. 10/22 var oppført før reguleringsplanen var vedtatt, då som ein fritidsbustad. For å kunne nytte bygningen som heilårsbustad må den først få godkjent ein bruksendring. Bygning og terrasse er alt oppført, og sistnemnde er plassert heilt i nabogrense til gbnr. 10/225. I DNT vedtak 04/2018 vart bruksendring godkjent på vilkår om at terrassen blei trekt 1 meter frå nabogrense, og at terrassen blei oppgradert i samvar med branntekniske krav for plassering nærare grense, slik at ikkje terrassen får innverknad for framtidig utnytting av gbnr. 10/225 og 10/1.

#### Konkret vurdering av klagen:

Omsøkt bruksendring er i tråd med eksisterande arealbruk. Plassering av terrasse 1 meter frå felles eigedomsgrense krev samtykke frå nabo eller dispensasjon frå avstandskravet i Pbl. § 29-4, 2 ledd. Som ansvarleg søkjar skriv og som var eit vilkår for godkjenninga skal terrassen utbetrast i samsvar med branntekniske krav.

Naboar har i sin klage påpeikt at plassering av terrassen med 1 meter avstand til felles nabogrense, vil begrensa deira utnytting av tomten. Slik rådmannen tolkar klagen stiller dei seg spørjande til korleis omsøkt terrasse og framtidig byggjetiltak på deira tomt skal oppfylle avstandskravet på 8 meter mellom bygg på nabotomtar. Dei stiller spørsmål til om plassering av terrassen 1 meter frå felles grense vil medføre at dei anten må trekke framtidig utbygging lenger vekk frå felles grense, eller om tiltaket vil medføre ein meirkostnad for dei i den grad at framtidige tiltak på deira eigedom må førast opp med brannhemmande materiale for å oppnå teknisk forskrift når det gjeldt

brannsmitte mellom bygningar. Samla meiner dei at plasseringa slik den er omsøkt får konsekvensar for miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit.

Rådmannen finn å presisere at det er omsøkt tiltak som ved plassering nærare grense skal byggjast med brannhemmande materialar. Slik rådmannen vurderer det vil tiltaket av den grunn ikkje få innverknad for nabotomtane si framtidig utnytting. Det vil ikkje vera eit krav til at nabotomten må trekkje framtidige byggjetiltak lenger vekk frå eigedomsgrænse eller at dei må prosjektere framtidige tiltak med brannhemmande materiale på bakgrunn av at gbnr. 10/22 har plassert tiltak med 1 meter avstand til eigedomsgrænse. Framtidig utbygging på gbnr. 10/225 og 10/1 kan framleis gjennomførast i samsvar med reguleringsplankartet og føresegnene knytt til planen.

I forhold til naboomsyn som lys og utsikt viser rådmannen til tidlegare vurderingar og meiner utbygginga er innanfor det som er pårekeleg ved utnytting av naboeigedomane i samsvar med reguleringsplanen. Når det gjeldt å sikre gode uteopphaldsareal viser arealplankartet plassering av både hus og garasje på gbnr. 10/225, slik kartet viser vil ikkje omsøkt tiltak leggje nokon begrensing for dette. Rådmannen ser heller ikkje at tiltaket vil få konsekvensar for miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit. Ekstra tiltak når det gjeldt krav til brannsmitte i henhold til teknisk forskrift blir ivaretatt for terrassen av eigar av gbnr. 10/22. Innkomen klage inneheld ikkje opplysningar som tilseier omgjerding 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 følge, og at Utval for drift og utvikling opprettheldt vedtak om Dispensasjon og løyve på vilkår for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 10/22 på Hjertås. Saka skal i såfall sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling tek klagen frå Charlotte Sæle Bønes og Beate Reinertsen Sæle til følge, 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 behandling i Utval for drift og utvikling.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Charlotte Sæle Bønes og Beate Reinertsen Sæle til følge. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagen inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve etter Pbl. §§ 20-1 og 19-2 for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad og dispensasjon på vilkår for plassering av terrasse 1 meter frå nabogrense, på gbnr. 10/22 på Hjertås, av 11.1.2018, saksnr. 04/2018 vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.»



# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 23/184, FA - L42	17/1901

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
20/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## **GBNR 23/184 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av ny matrikkeleining**

### **Vedlegg:**

bilde og kart

Søknad om dispensasjon frå områdereguleringsplan for Frekhaug senter

Avslått søknad om dispensasjon - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - gbnr 23/184

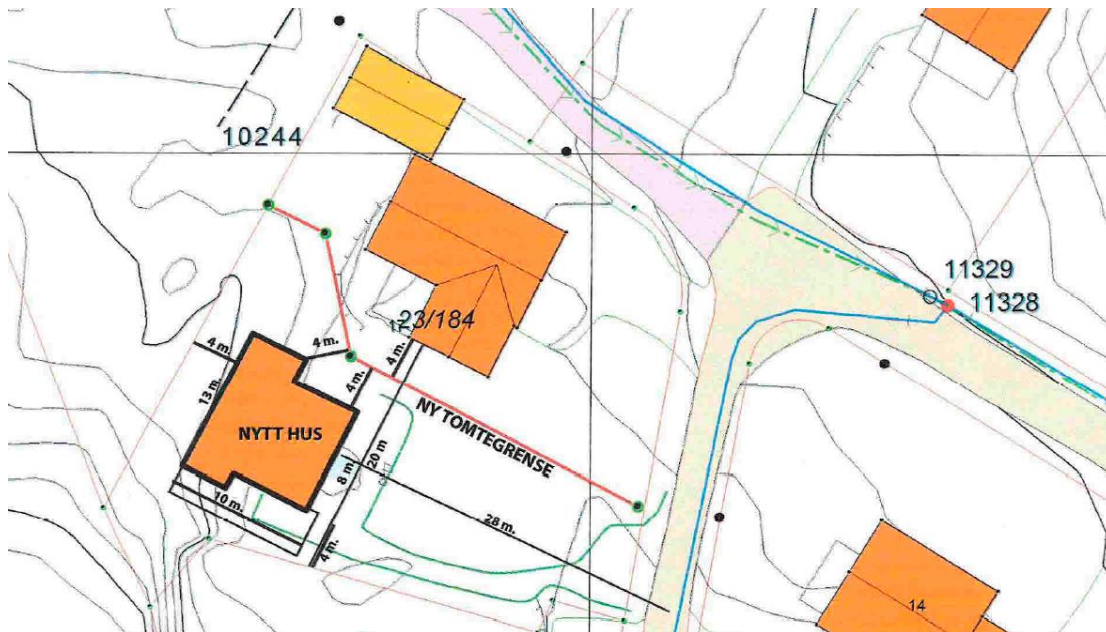
Ettersending, tilhørande klage - GBNR 23/184

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Meland kommune avslo gjennom delegert vedtak datert 19.01.2018, DS 10/2018, søknad om dispensasjon frå *Områderegulering for Frekhaug senter*, arealplanid 125620100004, for deling av gbnr 23/184. Formålet med frådelinga er oppretting av ny matrikkeleining for oppføring av einebustad.

Gjennom situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknad journalført motteke 01.12.2017, er tiltaket dispensasjonen er meint å leggje til rette for (frådeling og planlagt bygg) vist slik :



Tiltakshavar har vidare søkt om deling av eigedomen som tiltak etter pbl § 20-1 bokstav m. Denne søknaden blir behandla av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjon. Gbnr 23/184 er matrikelregistrert med eit areal før deling på om lag 1350 m<sup>2</sup>. Ny parsell vil etter søknad få eit areal på om lag 687 m<sup>2</sup>, medan attverande areal på 23/184 vil ha eit areal på om lag 663 m<sup>2</sup>.

#### Grunngjeving for klagen:

Gjennom fristavbrytande klage og utfyllande klageskriv motteke høvesvis 07.02.2018 og 15.02.2018 har tiltakshavar i korte trekk grunngitt klagen slik:

- Planlagt plassering av ny bustad vil ligge i utkanten av feltet og vil framstå som eit frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande busetnad og formålet i reguleringsplanen. Plasseringa vil vere trekt tilbake frå veg (28 meter) og naboar. Huset vil òg vere trekt tilbake frå eksisterande bustad på gbnr 23/184. Administrasjonen har sjølv peikt på at oppføring av ein bustad ikkje isolert sett inneber at formålet småhusbebyggelse blir sett vesentleg til side.
- Ny bustadtomt vil bli større enn minstekravet i kommuneplanen sin arealdel på 650 m<sup>2</sup>.
- Nytt bygg vil bli plassert med 4 meter avstand frå nabogrenser, slik reguleringsplanen legg opp til gjennom regulerte byggjegranser.
- Tilhøva til veg-, vatn- og avlaup er uproblematiske.
- Både eksisterande og ny parsell vil få gode utomhusareal innanfor kravet i reguleringsplanen på 25%-BYA. Det er planlagt carport i tilknytning til ny bustad, ikkje garasje som administrasjonen har framheva som mogleg negativt for eigedomen.
- Planlagt ny bustad vil gi god arealutnytting av tomta, med plassering i skråning mot skog på ein del av eigedomen som i dag ikkje er opparbeid hageareal. Oppdeling av eigedomen og oppføring av nybygg vil gi betre arealutnytting slik at potensiale som ligg i eigedomen samla sett blir betre utnytta. Òg estetisk sett vil arealutnytting i samsvar med omsøkt dispensasjon gi eit betre inntrykk enn dagens situasjon.
- Fortetting i samsvar med omsøkt dispensasjon vil ikkje avvike frå reguleringsplanen sin intensjon om frittliggjande småhus eller ein bustader innanfor område BF1.

- Omsøkt dispensasjon vil ikkje innebære at reguleringsplanen vil miste sin funksjon som verktøy for å styre arealutnyttinga i området. Poenget med dispensasjonen må vere at kommunen – på bakgrunn av kunnskap om konkrete tilhøve – kan gjere unntak i situasjonar dette framstår som fornuftig i konkrete saka som skil seg frå dei meir overordna vurderingane som er gjort i områdeplanen.
- Det er eit underliggjande ønske med dispensasjonen å fremme berekraftig utvikling for generasjonane i samsvar med formålet med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1. Familien får moglegheit til å haldas samla, som er til det beste både for søkjarane og for kommunen med tanke på alderdom og helse.

Administrasjonen viser til vedlagt klageskriv datert 14.02.18 i sin heilskap. Klagar har oppmoda kommunen om å gjennomføre synfaring for betre å kunne vurdere dei ulike argumenta i saka.

#### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjonen og frådeling har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket.

#### Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka vurderer administrasjonen at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale.

Dersom UDU gir dispensasjon, sjå alternativt framlegg nedanfor, skal vedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Vedtaket vil ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### **VURDERING:**

##### Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er eit «tiltak» etter definisjonen i pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav m. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan». Deling må «heller ikkje gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

Gbnr 23/184 er regulert til frittliggjande småhus i områdereguleringsplan for Frekhaug senter (område BF1). Reguleringsplanen blei vedtatt i 2014. Innanfor delfelt BF1 var eigedomane alt utbygd med einebustader og garasjar. Reguleringsplanen opnar gjennom føresegn § 4.2 for at eigedomane innanfor område BF1 kan nyttast til «frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk». Utnyttingsgraden er i plankartet fastsett til maksimalt 25%-BYA.

Vidare er det i planskildringa punkt 7.2 gitt følgjande opplysningar:

##### «Bustader BF1 og BF2 – frittliggjande småhus

Søraust og sørvest i planen er det vist to småhusområde, som i dag. Området i sørvest [BF2, adm.mrk.] har to ledige tomter, medan området i søraust [BF1, adm.mrk.] i utgangspunktet er ferdig utbygd. Utnyttinga gjer det mogleg med ei viss grad av tilbygg/ombygging av eksisterande hus på kvar enkelt einebustadtomt.»

Det er regulert byggjegrænse på eigedomen som støttar tolkinga av at reguleringsplanen ikkje opnar for fortetting gjennom oppdeling av eigedomane innanfor BF1 og BF2. Omsøkt tiltak krev difor dispensasjon som omsøkt, jf pbl § 19-2 andre ledd, jf § 11-6 første ledd.

Føresegn 1.6.14 til KPA er det bestemt at minste tomteareal for einebustadar skal vere 650 m<sup>2</sup>. Eigedomen ligg i matrikkelen opplyst med eit tomteareal på 1350 m<sup>2</sup>. Ny parsell vil etter søknad få eit areal på om lag 687 m<sup>2</sup>, medan attverande areal på 23/184 vil vere på om lag 663 m<sup>2</sup>.

Administrasjonen har gått gjennom tidlegare godkjenningar av eksisterande bustad (om lag 109 m<sup>2</sup> BYA) og garasje (om lag 32 m<sup>2</sup> BYA) på gbnr 23/184, for å kunne vurdere om gbnr 23/184 – etter frådelling – vil ha ei utnyttingsgrad innanfor kravet på 25%-BYA. Etter det administrasjonen kan sjå vil utnyttingsgraden for gbnr 23/184 – etter frådelling – vere på om lag 22%-BYA.

For den ny parsellen har tiltakshavar opplyst at det blir planlagt bustad med storleik på 128 m<sup>2</sup> BYA. Det vil gi ein utnyttingsgrad på om lag 21.5%-BYA, inkludert parkeringsareal til ein ekstra bil på terreng (18 m<sup>2</sup>).

Vurderingane av utnyttingsgrad ovanfor er gjort for å avklare at UDU – dersom UDU vel i gi dispensasjon – ikkje gir løyve til eit tiltak som vil innebere at det oppstår ein ulovleg situasjon på gbnr 23/184 etter frådelling. Så langt administrasjonen kan sjå vil dette ikkje vere tilfelle, men ansvaret for dette ligg på tiltakshavar som må kontrollere opplysningane ovanfor i samband med eventuell behandling av etterfølgjande delingssøknad.

#### Vurdering av klagen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen 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]:

«Ei deling som omsøkt vil innebere at eigedomen blir fortetta med ein bustad. Delfelt BF1 er regulert til *frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk*. Det legg ikkje opp til fortetting innanfor dette feltet, og eigedomen er regulert med ei 4 meter brei byggegrense rundt heile tomten.

Formålet med å regulere delfeltet BF1 til *frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk*, er for å halde på eksisterande utbygging, karakter og kvalitet av område. Ein ynskjer ikkje fortetting her, og har difor berre opne opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjar som blir i samsvar med etablert bruk.

Delfeltet BF1 var i all hovudsak ferdig utbygd då reguleringsplanen blei vedtatt i 2014. Intensjonen i planen var å oppretthalde eksisterande bumiljø med regulerte bustadtomtar, men opnar for små tiltak. BF1 består av forholdsvis store bustadtomtar med gode uteoppfallsareal. Dei regulerte byggjelinjene i arealplankartet støtter intensjonen om å halde på eksisterande struktur og bumiljø. Det er god avstand mellom eksisterande bebyggelse, og nye mindre tiltak kan plasserast på tomtane utan å komme i strid med byggegrensene. Grensene legg ikkje opp til deling, og linjene er med på å sikre ønska plassering av både eksisterande og nye tiltak på kvar eigedom.

Fortetting i sentrumsnære områder er som søkjar skriv eit overordna mål. Dette er noko planen for Frekhaug senter også legg opp til. Innanfor delområda regulert til konsentrert bustadføremål og offentleg føremål i planen, er det opna for tett bebyggelse med høg utnytting.

I ein reguleringsplaneprosess blir det tatt ein samla vurdering over heile arealet innafor plangrensa basert på kor det er hensiktsmessig best å plassere tett bebyggelse, og vidare kor ein bør leggje mindre utbygging. Prosessen er omfattande og balansen mellom eksisterande bebyggelse og planlagt utbygginga er vurdert mot fleire faktorar og ulike behov. Eksisterande bebyggelse skal møte ny, og ein skal nokon stader ivareta eksisterande forhold og kvaliteter, samtidig som ein planlegg nye. Planen skal påsjå at alt er best mulig tilrettelagt for å få ein hensiktsmessig utnytting av området med gode kvaliteter for eksisterande bebyggelse og planlagt utbygging. Dei ulike delområda legg naturleg opp til ulik utbygging som er gjennom planprosessen tilrettelagt for områda, heile prosessen er basert på ein best muleg fornuftig og hensiktsmessig vurdering av arealet i reguleringsplanen.»

Rådmannen meiner at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det blir vist til vurderingane sitert ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtak i sin heilskap.

Det er tale om dispensasjon frå ein relativt nyleg vedteke reguleringsplan, der reguleringsplanen – gjennom ei omfattande og demokratisk prosess – på ein konkret og detaljert måte har tatt stilling til spørsmålet om fortetting innanfor område BF1. Administrasjonen er ikkje usamd med tiltakshavar i at det er *mogleg* å fortette gbnr 23/184 ved utbygging som omsøkt, og at ein gjennom reguleringsplanprosessen soleis kunne gjort eit anna val. Det er ikkje det same som at vilkåra for å dispensere frå reguleringsplanen er oppfylt, men snarare eit argument for at bygningsstyresmaktene bør respektere valet som blei gjort i reguleringsplanen og omsyna bak dette.

Gjennom reguleringsplanen har planleggar, og i siste instans kommunestyret, teke eit bevisst val om å ikkje fortette i dette området. Administrasjonen meiner det ikkje er påvist klart større fordelar enn ulemper ved å likevel fortette denne eigedommen med ny einebustad. Dersom det skal opnast for fortetting i betydinga oppføring av fleire bustader innanfor områda BF1 og BF2 enn det reguleringsplanen viser, bør dette skje gjennom endring av reguleringsplanen eller vedtaking av ny plan der dei aktuelle områda blir vurdert samla.

#### 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 19.01.2018, DS 10/2018, 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

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Berit M.Eskeland	FE - 614, TI - &46	15/2534

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
21/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## Handlingsplan 2018 - vedlikehaldsplan for kommunale bygg

### Vedlegg:

Vedlikehaldsplan kommunale bygg 2018

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

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

I 2017 vart m.a. følgjande tiltak gjennomført:

På Rosslund skule er det etablert nytt ventilasjonsanlegg i administrasjonsfløyen. Tidlegare var det berre avtrekksventilasjon. Låssystemet er skifta ut og arbeid pågår med å rehabilitere dusj og garderober. Både nytt låssystem og ventilasjonsanlegg er hovudsakleg finansiert ved statlege tilskotsmidlar som vart delt ut til kommunane for å halde sysselsettinga oppe.

På Meland ungdomsskule er skulekjøkkenet oppgradert og låssystemet skifta ut. I tillegg har det kome på plass kameraovervaking.

På Sagstad skule er det gjort ein del arbeid i samband med den store utbygginga, m.a. er 5 toalett pussa opp.

På Grasdalen skule er det også gjort ein del arbeid i samband med den store utbygginga. Elles er styringsanlegget for ventilasjon og varme oppgradert.

På Vestbygd skule er låssystemet skifta ut og det har kome på plass kameraovervaking.

På Meland sjukeheim er det skifta nærare 30 vindauge og nokre ytterdører. I tillegg er Lerketunet og stakittgjerdet blitt malt.

I Marihøna barnehage er det skifta ventilasjonsanlegg.

I utleigebustadene er det gjort utskiftingar, ombyggingar og oppgraderingar der det har vore nødvendig før nye leigetakarar flytter inn, i hovudsak kjøkken og bad. Fleire bustader har blitt malt utvending som følgje av det statlege tilskotet til ekstraordinært vedlikehald.

Elles har styringssystemet (SD-anlegget) på dei offentlege bygga blitt oppgradert med AMS-målarar og innbrotsalarm

### **Vurdering**

Investeringsmidlane kan berre nyttast til vedlikehald som medfører oppgradering / påkosting til ein høgare standard. Det er satt av 2,5 mill kr i tillegg må ca. 0,5 mill kr overførast frå 2017 for tiltak som ikkje vart ferdigstilt. Det er også sett av kr 1,5 mill. i driftsbudsjettet, til faste vedlikehaldskostnader. Type tiltak avgjer om det er investeringsbudsjettet eller driftsbudsjettet som kan nyttast (jf forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner; regnskapsforskrifta). Driftsbudsjettet må også nyttast til vedlikehaldstiltak som oppstår akutt, og reparasjonar etter hærverk eller skader. Mindre reparasjonar og utbetringar blir også finansiert her. Alle tiltak i utleigebustadene blir finansiert over driftsbudsjettet, med nokre unntak.

Det samla behovet for midlar til vedlikehald er større enn kva det er funne rom til i budsjettet. Det har vore dialog med dei ulike tenestemråda for å fange opp behov og ønskje, utover vedlikehaldsbehovet som drifts- og vedlikehaldspersonalet sjølv har oversikt over. Framlegg til handlingsplan for 2018 inneheld tiltak som hastar mest i høve til fysisk tilstand / standard på bygningane. I tillegg er det fokusert på tiltak som gjev vesentleg reduksjon av driftskostnader som utskifting av ventilasjonsanlegg til nye og mykje meir effektive anlegg. Dette vil gje innsparingar i energikostnader for kommunen. Dei tiltaka som ikkje det er funne rom for på budsjettet i 2018 er satt opp som eit behov i 2019.

Tiltaka som er prioritert på Sagstad skule er tiltak som no må gjerast grunna rehabiliteringa som pågår, men som ligg utanfor utbyggingsprosjektet sine rammer. Dersom desse vert utsett vil det gje mykje større kostnader i tillegg til ikkje tilfredsstillande inneklima for elevane. Eit alternativ er å auke investeringsramma for Sagstad skule, og dette kan vere aktuelt å fremme for formannskapet og kommunestyret i samband med andre budsjettjusteringar. Dette vil gje rom på budsjettet for andre tiltak som foreløpig er satt opp som behov i 2019.

Tiltaka er lista opp ut frå kostnadsoverslag, og framdrifta kan bli endra etter innhenting av prisar.

Folkehelse: Godt vedlikehald er bra for inneklimaet

Miljø: Ikkje relevant i denne saka

Økonomi: Verdibevarande vedlikehald er god økonomi

### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at investeringsmidlane for 2018 blir nytta i samsvar med framlegg til prioriteringar. Framlegget byggjer på oversikt over gjennomførte tiltak, kartlegging av behov og tilbakemeldingar frå bygningsbrukarane. Det vil kunne bli omprioriteringar på framdrift og rekkefølge mm etter kvart som prisar blir henta inn, men utan at hovudgrepa blir vesentleg endra.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner framlegg til prioritering av tiltak for 2018, handlingsplan for vedlikehald av kommunale bygg.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 32/2, FA - L33	17/3039

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
22/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## GBNR 32/2 - Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustad, Myrtveit

### Vedlegg:

Situsasjonskart

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet i LNF - GBNR 32/2

Søknad om frådeling av tomt med våningshus GBNR 32/2

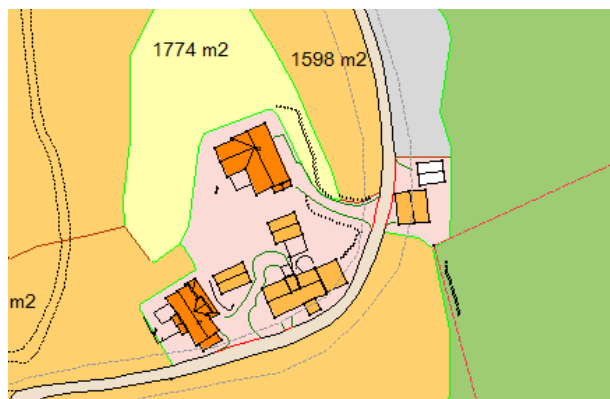
Uttale - Meland - GBNR 32/2 - Myrtveit - Frådeling - Dispensasjon

Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon frå arealføremålet i LNF - gnr 32 bnr 2 Myrtveit  
søknad om frådeling

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Anni og Svein Håggøy har i søknad journalført motteke 15.12.2017 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådeling av bustadhus med tilhøyrande hageareal og veg på gbnr 32/2 på Myrtveit. Parsellen er opplyst til å vera om lag 1300 m<sup>2</sup>.



Tunet.



Omsøkt deling.



## **Vurdering:**

### Plan- og lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedomen på gbnr 32/2 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike områder er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Garden er i matrikkelen opplyst til omlag 292 daa. Bruket er registrert med to våningshus, to garasjar, ein driftsbygning og ein landbruksbygning. Søkjar vil frådela bustadhuset frå 1979 med tilhøyrande hageareal og tilkomstveg frå landbrukseigedomen 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 eigedomen. Søknaden er grunngjeven slik:

Gnr. 32, bnr 2 i Meland kommune har to våningshus. Begge er gode hus å bu i. Ein søker om at huset som var ferdig bygd i 1979 vert frådelt fordi:

1. Me har to born, me ynskjer at dei skal få kvar sitt bustadhus.
2. Bustadmønsteret har endra seg, generasjonane bur ikkje i lag slik som før. Heller ikkje i vår familie vert det bruk for kårhus når neste generasjon overtek.
3. På garden er det i dag 8 hus å halda ved like. Ein del av desse er kulturminne. Det vil vera ein fordel for ny bonde med eitt hus mindre å ta vare på.
4. Huset me søker om å skilja frå har eigen veg opp til inngangsdøra og kommunal vassforsyning.
5. Dyrka mark vil ikkje fylgja med den nye tomte.

### Nabovarsling:

Naboar er varsla, det er motteke merknad frå eigar av gbnr 32/1, han skriv:

Det må lagast vegavtale i samband med frådelinga.

Kommunen viser til at Veglova § 54 vil gjelde for bruk av den private vegen.

### Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ved brev dagsett 5.1.2018. Fylkesmannen i Hordaland har i skriv dagsett 31.1.2018 komen med merknad til søknaden:

### **Uttale til dispensasjon til frådeling på gnr. 32 bnr. 2, Myrtveit, Meland.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 05.01.2018. Saka gjeld søknad om frådeling og søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdelen av kommuneplanen for frådeling areal med eksisterande bustad til bustadføremaal på gnr. 32 bnr. 2, Myrtveit.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Garden har etter det vi kan sjå 24,5 dekar fulldyrka jord og 22,9 dekar innmarksbeite.

Fylkesmannen si vurdering er at det for drifta si del ikkje er naudsynt med to hus på garden.

Slik vi ser det er det uheldig å ha eit frådelt bustadhus så nært opp mot tunet på landbrukseigedomen. Vi meiner likevel at det er liten risiko for driftsulemper når bustaden har egen tilkomstveg og det står ein bygning mellom bustaden og driftsbygninga, som er om lag 15 meter frå huset.

Den nye tomte går dels inn i eit området som er klassifisert som innmarksbeite i gardskart. På flyfoto ser området ut til å vere gjengrodd/skog. Vi gjer kommunen merksam på at det må vurderast om det er naudsynt med samtykke etter jordlova § 9 i tillegg til § 12.

Hordaland fylkeskommune avdeling/ kultur og idrettsavdelinga har i skriv dagsett 29.1.2018 kome med attendemelding om at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne, og har difor ingen merknader i saka.

#### Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Omsøkt tiltak vil ikkje endra infrastrukturen då bustadhuset vil nytte same tilkomst, vassforsyning og avlaup som før. Avkjøring/tilkomst går frå privatveg.

#### 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 vesentleg sett 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 vera 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).

#### Omsynet til kommuneplanen sin arealdel

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 grøn struktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjon som omsøkt inneber at hus nr 2 med hagetun blir frådelt frå landbrukseigedomen og får eige bruksnummer som for framtida vil vera ein fritt omsetteleg einestad. Situasjonen blir i all hovudsak uendra, då hus og hagetun er avgrensa frå driftsenteret/gardstunet og har eigen avkjøring og tilkomstveg.

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.

Arealet på om lag 1,3 daa som er søkt frådelt består hovudsakleg av bebygd areal og veg, samt ein mindre del med innmarksbeite på om lag 0,4 daa. Eigedommen består har 24,5 daa fulldyrka jord, 5,9 daa overflatedyrka jord, 22,9 daa innmarksbeite, 178,1 daa skog og 220,4 daa anna areal. Det er ikkje eiga drift på eigedommen men areala vert leigd vekk. Heile eigedomen ligg innanfor LNF-område, og ein søknad om deling krev løyve etter lov om jord (jordlova) § 12, og løyve til omdisponering etter jordlovas § 9, sidan arealet fell inn under dyrka eller dyrkbar jord.

*Jordlova § 9; Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.*

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet. Det grunnleggande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan gis på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja. Jf. jordlova § 9.

*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 skal sjåast i samheng med jordlovas formål. Jordlova har som mål 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

*Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:*

Det omsøkte parsellen ligg mellom bustadhuset som har slåttemark på begge sider. Arealet er kupert og smalt på enkelte parti, det er truleg vanskeleg å nytta som beite då det vil vera utfordrande å gjerde inn. Omdisponering vil gjere den smale stripa mellom parsellen og slåttemarka smalare på eine sida, omdisponeringen vil gjere det vanskeleg å drive dette restarealet av innmarksbeite på eine sida av bustaden. Men det vil framleis vere mogleg å nytte størsteparten av beitet, sjølv om det vert mindre. Omdisponering av 0,4 daa vil ikkje medføra at slåttemarka vert vanskelegare å drifte eller forringa arealressursane på bruket i større grad. Bruket er på meir enn 53 daa innmark og det vil vere ein svært liten del som vert omdisponert.

*Kulturlandskapet:*

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Rådmannen meiner at omdisponeringa ikkje vil endra kulturlandskapet i større grad. Omdisponeringa skjer på eit avgrensa areal, og området rundt vil framleis ha dei landskapsmessige trekk som er der i dag.

#### *Samfunnsgagnet:*

Omdisponering av arealet i samband med frådellinga vil kunne vere til nytte for samfunnet med tanke på busetting i området. Myrtveit er ein mindre grend, kor det er lite utbygging av nye bustader. Ein kan difor kunne vektlegge busettingsomsynet ved vurdering av løyve etter jordlova til omdisponering og deling.

#### *Tenleg og variert bruksstruktur:*

Etter jordlova er det eit mål at driftseiningane bør styrkast. Rådmannen meiner at ei frådelling av kårhus ikkje vil vere i konflikt med dette målet. Dersom det vert gitt løyve til frådelling vil det framleis vere eit bustadhus på eigedommen. Det vil vere eit driftsapparat med våningshus og driftsbygning på bruket etter frådelling. Arealet som vert frådelt er 1,3 daa tomt med bustadhus, kor 0,4 daa er innmarksbeite som vert omdisponert.

#### *Omsynet til vern av arealressursane:*

Omsynet til arealressursane legg til grunn at frådelling ikkje skal føre til oppstykking av mindre teigar som vert vanskelegare å drive rasjonelt. Pårekeleg drift i framtida på bruket er husdyrhald, med sau eller storfe. Trongen for kårhus er størst på store husdyrbruk. Det kan vera uheldig å dela frå ein tomt som vert liggjande inntil eit område som er i bruk som beite, men her vil det framleis vere mogleg å nytta hovuddelen av beite. Rådmannen meiner at ei delinga i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

#### *Driftsmessig god løysing:*

Utforming av tomten vil gje dårlegare arrondering på ein mindre del av beitet, då delinga gjer at eit smalt parti mellom bustadtomten og slåttemarka vert smalare. Arealet her er lite og kupert og vil uansett vera eit vanskeleg område å nytte til beiting. Samla sett er det om lag 0,1 daa av beitet som får dårlegare arrondering, men vidare vil hovuddelen av beite framleis kunne nyttast. Vidare har kårhuset eigen veg fram. Rådmannen meiner det er lite sannsynlig at frådelling vil føre til dårlegare driftsmessig løysing. Men det bør stillast vilkår om at tomten ikkje skal overstiga 1,3 daa for å sikre at ikkje meir jordbruksareal vert frådelt.

#### *Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:*

Arealet rundt det omsøkte huset er i hovudsak innmarksbeite og slåtteareal. Det kan som følgje av landbruksdrift på desse areala oppstå støy, lukt og støv. Ein ser at det kan oppstå konflikt mellom frådelt hus og landbruksdrift. Dette kan gje ein miljøulempe for landbruket i området. Men for at ein skal leggje avgjerande vekt på dette må den vere konkret pårekeleg, og ha ein viss styrke og omfang. Sjølv om huset ligg nær beite og slåtte areal er det lite truleg at drifta på arealet vil vore så intensiv at dette kan leggast avgjerande vekt på. Frådellinga vil ikkje føra til driftsmessige ulemper for landbruket i området då det framleis vil vere god tilgang til dei, sidan huset har eigen veg fram.

#### Konklusjon, jordlova §§ 9 og 12

Rådmannen legg til grunn at det i denne saka er grunnlag for å gje samtykke til omdisponering av 0,4 daa innmarksbeite til bustadtomt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og det vil ikkje gje større endringar kulturlandskapet. I tillegg talar omsynet til busetting for å omdisponere arealet.

Frådelling vil ikkje svekke eller styrke bruksstrukturen, eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det kan vere uheldig å etablere frådelt tomter i kulturlandskapet, men då dette er eit allereie eksisterande hus er ulempene mindre. Bruket vil framleis ha eit driftsapparat med våningshus og driftsbygning, slik at ein kan starte opp med pårekeleg drift i framtida om dette er ønskeleg.

Frådelling av tomtar i kulturlandskapet kan føra til miljømessige ulemper, men desse vil vere mindre når det er eksisterande hus. Omsynet til jordvernet og miljømessige ulemper kan tala mot å gje samtykke til deling, men rådmannen meiner at å sikre busetting på Myrtveit er eit viktig moment.

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til omdisponering og frådeling etter jordlovas §§ 9 og 12 på vilkår om at tomten ikkje vert større enn 1,3 daa. Dette for å redusera omdisponering av jordbruksareal i størst mogleg grad.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådeling 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.

**Samla vurdering:**

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Søknaden gjeld frådeling av eksisterande bustad, som har eigen tilkomstveg og tilgrensa hageareal uavhengig av gardstunet. Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen, gje dårlegare driftsforhold eller føre til store endringar i kulturlandskapet. Omsøkt deling legg til rette for vidare drift av garden og opprettheldt busetjinga på Myrtveit. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderinga ovanfor finn rådmannen at fordelane med tiltaket er 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 gjev dispensasjon.

Tiltaket kan ikkje gjevast 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 frådeling av bustadhus med tomt 1,3 daa på gbnr 32/2, jf. søknad motteke 15.12.2017.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 32/2, jf søknad journalført motteke 15.12.2017.

-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.

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

For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/59, FA - L42	18/169

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
23/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## **GBNR 45/59 Vikebø - Søknad om dispensasjon for utviding av parkeringsplass, gangveg, samt opparbeiding av plass til kano og flyttebrygge**

### **Vedlegg:**

GBNR 45/59 Vikebø - Søknad om dispensasjon for bygging av mindre anlegg for utsetting av kano og kajakk ved Rylandsvassdraget

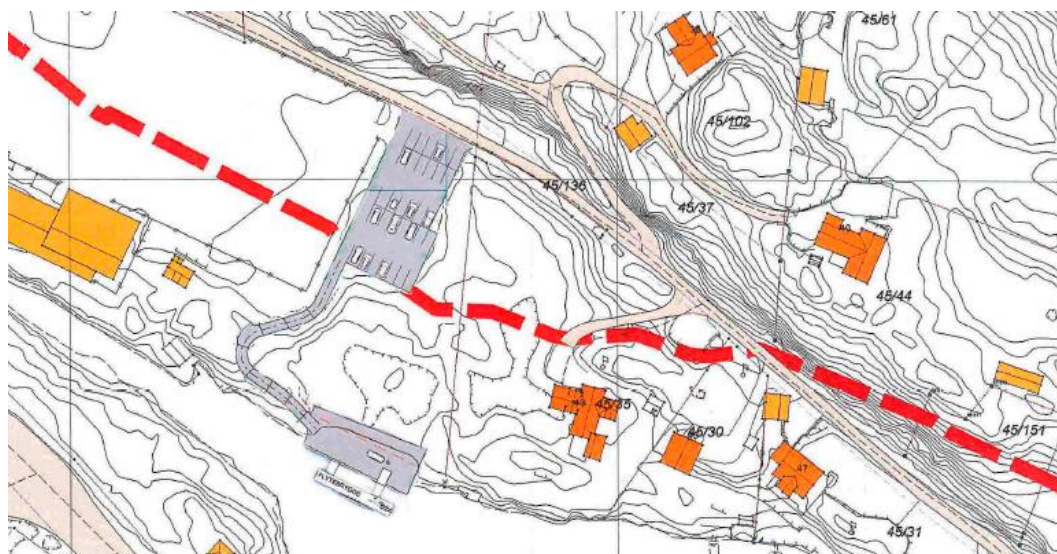
Følgjeskriv  
kart

### **Saksopplysningar:**

#### **Saka gjeld:**

Ved søknad journalført 19.01.2018 har Meland kommune (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå forbodet mot tiltak nærare enn 50 meter frå vassdrag i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf føresegn 1.6.0 til KPA. Tiltaket gjeld utviding av parkeringsplass ved Rosslund skule, opparbeiding av gangveg, samt etablering av kai og flytebrygge ved Rylandsvassdraget.

Plassering og omfang av tiltaket er skildra gjennom situasjonskart vedlagt søknaden:



## Søknad om dispensasjon:

Gjennom skriv datert 18.01.2018 har tiltakshavar grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

«Meland kommune ønskjer å etablere eit mindre anlegg ved Rylandsvassdraget tilrettelagt for utsetting av kano og kajakk. Anlegget skal ligge på GBNR 45/59 ved Rosslund skule. Arealet er regulert til offentleg tenesteyting og friområde i kommuneplan for Meland kommune 2015-2026. Meland kommune som tiltakshavar vurderar at tiltaka er i tråd med arealformåla, men at det er behov for dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag. For å få gjennomført tiltaket vert det søkt om dispensasjon frå byggegrense mot vatn og vassdrag på 50 m, jf. føresegna i kommuneplanen pkt. 1.6.0.

### Omfang

Tiltaket omfattar utviding av eksisterande parkeringsplass for turgåarar på GBNR 45/59, universelt utforma køyrbar gangveg ned til vassdraget, opparbeiding av plass til kano/kajakk og flytebrygge. Ein mindre del av parkeringsplassen samt gangvegen, plass til kano/kajakk og flytebrygga ligg innanfor byggegrensa mot vassdraget, sjå kartvedlegg. Kartvedlegget viser ei skisse av tiltaket, men endeleg utforming vil bli vist i byggesøknaden i detaljteikning.

### Forankring i plan

I kommuneplanen ligg området innanfor sikringsone for Rylandsvassdraget. Rylandsvassdraget har eigen verneplan/forvaltningsplan som skal vere Meland kommune sitt verktøy for forvaltning av vassdraget. Det aktuelle tiltaket ligg i Klasse 1 i verneplanen, og er definert som eit område som kan ha stor verdi for friluftslivet. Eit av måla i planen er å styrka og leggja til rette for eit aktivt og mangfoldig friluftsliv i vassdraget og nedbørsfeltet. Dette gjeld spesielt dei delane av vassdraget som ligg nær tett busetnad slik som omsøkt område.

Tiltaket er vidare forankra i Temaplan for Utsiktspunkt, rasteplasser og parkeringsplasser, vedteke i kommunestyret 13.12.2017. Planen seier følgjande om parkeringsplassen og utsetting av kano og kajakk:

### *Rosslund skule*

*Parkeringsplassen forbi austleg ende av grusbanen ved skulen vert i dag nytta av turgåarar i Skintveitmarka og padlarar på Rylandsvatnet og -vassdraget. Det er plass til om lag 6 – 8 bilar her. Det er eit stort behov for utvide kapasiteten ved parkeringa. Skintveitmarka er i bruk på dagtid i kvardagen samtidig som skulen er open, og bilhengarar til kajakktransport tek opp areal. Området er eigd av kommunen og regulert til offentleg tenesteyting. Organisasjonar i området har ytra ønske om å utvikle området ned mot elva til eit mindre anlegg for utsetting av kajakk og kano.*

*Tiltak: Utvide dagens område aust for grusbanen ved Rosslund skule. Gjennomføring: Kommune Prioritering: 1 - stort behov for større parkeringsareal til dei populære friluftsområda i nærleiken. Kommunal eigedom.*

### Anna forankring

Tiltaket er også i tråd med ønsker frå Nordhordland padleklubb, Nordre Holsnøy IL, Kvernbit IL rogruppa, [...] og Rosslund skule, jf. innspel sendt til kommunen hausten 2017. Ønska frå laga går likevel noko utover det kommunen planlegg å opparbeide. Spesifikt ønskjer laga at det også vert tilrettelagt for og etterkvart opparbeidd naust for kajakk, kano, robåtar og segljollar. Dette må evt. verte ein del av ei framtidig utviding.

### Naturmangfold

Det er registrert ein trua art, Sivhøne, i Rylandsvassdraget nedstrøms for planlagt tiltak. Det er tvilsamt at den vil bli påverka av tiltaket.

### Vassdirektivet

Tiltaket er lokalisert i kanten av Rylandselva, og det vert vurdert at tiltaket ikkje vil ha ein negativ påverknad på vasskvaliteten. I anleggsperioden må det takast omsyn for å hindre forureining av vassdraget.

### Konklusjon

For å få på plass eit mindre anlegg for utsetting av kano og kajakk er det nødvendig at tiltak vert gjort innanfor byggegrense til vassdraget slik at formålet med tiltaket dvs. tilkomst til vassdraget kan oppfyllest.

Kommunen som tiltakshavar vurderar at søknaden om dispensasjon oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.»

## **VURDERING:**

### **Plan- og lovgrunnlag:**

Omsøkt areal er omfatta av gjennom kommuneplanen sin arealdel vist som 'noverande' byggeområde for offentlig tenesteyting. Arealet ned mot Rylandsvassdraget er avsett til friområde. Omsøkt tiltak blir vurdert å vere i samsvar med arealformåla i KPA.

Gjennom kommuneplanen sin arealdel er det fastsett en generell byggegrense mot vassdrag på 50 m<sup>2</sup>. Delar av tiltaket ligg nærare vassdraget enn dette og krev dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag, jf føresegn 1.6.0 til KPA. Vidare ligg området i kommuneplanen innanfor sikringssona for Rylandsvassdraget, H190\_1. Her gjeld verneplanen for Rylandsvassdraget, jf føresegn 4.1.1 til KPA.

### **Nabovarsling:**

Tiltaket og dispensasjonen blei nabovarsla 19.11.2018 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Meland kommune er matrikkelregistrert grunneigar av arealet.

### **Høyring:**

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og tenestoområde Kultur i Meland kommune ved høyringsbrev datert 25.01.2018.

Hordaland Fylkeskommune har ved brev datert 23.02.2018 sendt varsel om kulturhistorisk synfaring. Dersom slik synfaring gir grunnlag for særskilte tiltak eller at tiltaket ikkje kan gjennomførast, vil dette bli eit tema som må avklarast gjennom søknadsbehandling etter pbl kap 20. Rådmannen kan på desse føresetnadene ikkje sjå at varselet er til hinder for at det blir gitt dispensasjon. Det blir stilt vilkår for dispensasjonen i samsvar med dette, jf vedtaket nedanfor.

Det er elles ikkje motteke uttale.

### **Dispensasjon – Vilkår og vurdering:**

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det



blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, arealformålet i KPA og verneplanen for Rylandsvassdraget, vurderer rådmannen at skildra plassering og arealbruk ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak forbodet mot tiltak nærare vassdrag enn 50 meter. Korkje tilkomst til sjø eller kultur- og landskapsomsyn vil bli negativt påverka.

Tiltaka i seg sjølv er ikkje i strid med kommuneplanen eller verneplanen for Rylandsvassdraget, men vil vere i samsvar med dei løysingar desse planane har meint å leggje til rette for. Truleg har det vore ein utilsikta sideverknad av vedtaking av byggegrensa i kommuneplanen sin arealdel, at tiltak i samsvar med arealformålet i KPA og verneplanen skulle krevje dispensasjon i dette planområdet.

Vidare finn rådmannen at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Dispensasjonen vil legge til rette for bruk av arealet på ein måte som kjem fellesskapet til gode i samsvar med intensjonen i kommuneplanen.

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12. Opplysningane om registrering av Sivhøne (trua art) har vore vurdert av rådmannen, som er samd med tiltakshavar i at det ikkje er truleg at tiltaket vil virke negativt inn på arten. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunn til å stille krav om ytterlegare utgreiing av på dette punkt.

Rådmannen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

#### **Vidare handsaming:**

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 UDU avslår dispensasjonen skal vedtaket sendast tiltakshavar som har klagerett etter forvaltningslova.

#### **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 nærare enn 50 meter frå vassdrag i kommuneplanen sin arealdel, for gjennomføring av tiltak på gbnr 54/49 i samsvar med søknad motteke 19.01.2018. Det blir stilt som vilkår for dispensasjonen at tiltaket blir tilpassa utfallet av kulturhistorisk synfaring.

Søknadspliktige tiltak 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
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/9, FA - L33	17/2562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## GBNR 51/9 - Klage på dispensasjon frå KPA til frådelling av ny matrikkeleigedom

### Vedlegg:

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

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 51/9

Situasjonskart

1\_1000 51-9

1\_3000 51-9

Klage - Meland - GBNR 51/9 - Landsvik - Frådelling - Dispensasjon

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Meland kommune, v/Utval for drift og utvikling, godkjente gjennom vedtak av 23.01.2018 (UDU-sak 10/2018) søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av eksisterande bustadhus med tilhøyrande hageareal på gbnr 51/9, Skurtveit. I same vedtak blei det gitt løyve til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12.

Vedtaket hadde slik ordlyd:

«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.
- Tilkomsvegen 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».

#### Grunngjeving for klagen:

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom brev datert 08.02.2018 fremma klage på vedtaket. I klagen har Fylkesmannen vist til eigen høyringsuttale datert 01.12.2017 der det blei rådd frå dispensasjon. Vidare skriv Fylkesmannen følgjande i klagen:

«Fylkesmannen held fast på vurderinga frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til Utval for drift og utvikling i sak 10/2018. Fylkesmannen har nokre supplerande vurderingar i saka, som støttar opp under klagen:

Bustaden som er søkt frådelt ligg midt inne på eigedomen, like ved eit anna bustadhus, som blei frådelt i 2016. Omsøkt bustad ligg vesentleg nærare tunet, og for framtida vil det vere uheldig at eigar av landbrukseigedomen må køyre mellom to bustadhus til driftsbygningen. Det siste bustadhuset ligg sånn sett betre til for ei frådeling enn det som er tilfellet med omsøkt frådeling.

Ei frådeling vil også ha som konsekvens at avstanden mellom gjenverande bustad og fram til driftsbygningen vil auke, noko som er lite hensiktsmessig. Samtidig vil ein få ein fritt omsetteleg bustad i nærleiken av det som er eit naturleg tun på eigedomen.

Fylkesmannen er ikkje samd med kommunen si vurdering om at omsøkt frådeling ikkje vil svekke bruksstrukturen eller gi dårlegare driftsforhold på bruket. Vi kan heller ikkje sjå at ei frådeling legg til rette for vidare drift på garden, slik kommunen legg til grunn i si saksutgreiing».

For nærare opplysningar om grunngjevinga for søknaden, nabovarsling og høyring, blir det vist til saksutgreiing datert 23.01.2018.

#### **VURDERING:**

##### Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er eit «tiltak» etter definisjonen i pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 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». Deling må «heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.»

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 (landbrukstiltak). Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9.

### Vurdering av klagen:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen 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 berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Klagen er grunnlagt med omsynet til landbruket. Det er vist til at frådelling av bustaden – som vil bli liggande mellom våningshus og driftsbygning [eldre driftsbygning, brukt som lager (adm.mrk.)] – vil vere ei konfliktfull plassering for landbruksdrifta, samt at frådelling vil innebere oppstyking av landbrukseigedomen.

Den sentrale problemstillinga i saka vil vere omsynet til landbruket og drifta av garden etter omsøkt frådelling. Vidare er òg busettingsomsyn relevante, sjå nærare nedanfor. Frådellinga inneber ikkje nye byggetiltak eller endringar på staden, og har soleis ikkje negative verknader for natur- eller friluftssomsyn elles.

Rådmannen vurderer at det ikkje ligg føre vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden i klageomgangen. Det blir derfor vist til grunngevinga gitt i saksutgreiing datert 23.01.2018, som framleis er dekkande for rådmannen sitt syn.

Rådmannen vil likevel peike på følgjande opplysningar om bruket: Eigedomen gbnr 51/9 blei knytt til gbnr 51/4 i 1995 og har sidan den gang blitt rekna som ei driftseining i samsvar med jordloven § 12. Det inneber at sal av eit av desse gards- og bruksnumra – enten 51/9 eller 51/4 – vil krevje samtykke til deling etter Jordlova § 12. 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 driftseininga (gbnr 51/9 og gbnr 51/4) eit areal på 802,6 daa.

Bustaden som er omsøkt frådelt ligg på bruksnummer 9, som før samanslåinga var det einaste bustadhuset på denne landbrukseigedomen. Etter samanslåinga fekk driftseininga to bustadhus. Det er våningshuset som ligg på bruksnummer 4, som i praksis er våningshuset på driftseininga. Dette huset ligg ved driftsbygningen som har husdyrdrift og er det reelle driftssenteret av eigedomen. Bruken av dette driftssenteret på eigedomen vil ikkje bli påverka negativt av frådelling. Frådellinga vil derimot kunne påverke bruken av den eldre driftsbygningen på gbnr 51/9, men denne blir nytta som lager og er som nemnd ikkje driftssenteret på driftseininga. Dette er no retta i gardskartet.

På bakgrunn av det som er sagt ovanfor, meiner rådmannen at klagar legg til grunn feil faktum ved vektlegginga av driftsulempar og framtidig konfliktpotensiale mellom driftseininga og eit frådelt bustadhus i samsvar med søknaden. Rådmannen meiner at konfliktpotensialet er mindre enn klagar meiner, samt at vilkåret om utbetring av vegen ytterlegare reduserer eventuelle ulemper ved frådelling og soleis er eit hensiktsmessig avbøtande tiltak.

Som nemnd er det våningshus og driftsbygning på gbnr 51/4 som utgjør driftssenteret på garden, og det er betre at tunet – driftsbygning og våningshus – er samla her. Driftssenteret på landbrukseininga, der hovuddelen av produksjonen skjer, ligg her. Rådmannen er difor klart usamd med Fylkesmannen si vurdering av at det ligg betre til rette for frådelling av bustadhuset på gbnr 51/4. Denne vurderinga er ikkje tufta på dei reelle driftstilhøva på garden.

Med bakgrunn i ovannemnde meiner rådmannen det er forsvarleg – og i samsvar med jordlova § 12 – å gi løyve til frådelling av omsøkt bustad på gbnr 51/9. Dette huset har vore kårhus på garden og søkjar si dotter har budd der i 20 år med sin familie. Omsynet til å sikre busettinga på Landsvik talar for denne løysinga. Frådelling av eit av våningshusa på driftseininga vil òg innebere færre bygg å

vedlikehalde for bruket, det kan gjere det lettare for neste generasjon.

Når det gjeld avgjerda om å legge vekt på omsynet til busetting, peiker rådmannen på dette er eit av formåla bak regelverket i Jordlova, jf Jordlova § 1, 2. ledd. Ved vurderinga etter Jordlova § 12, 3. ledd (om samtykke til deling skal givast) er det relevant å leggje vekt på omsyn som fell inn under formålet med Jordlova, jf Jordlova § 12, 3. ledd, siste setning.

Det blir vist til rundskriv M-1/2013 (Omdisponering og deling) s 22, punkt 8.3.4:

#### **«8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd**

De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte [adm.understr.]».

Jordlova § 12, 4. ledd opnar for å leggje avgjerande vekt på busettingsomsyn sjølv om andre omstende tilseier at frådelling ikkje bør skje. På bakgrunn av faktum i saka klargjort ovanfor, meiner rådmannen at forholda for drifta av eigedomen ikkje vil bli så sterkt negativt råka at det «etter tredje ledd ikkje ligg til rette for samtykke til deling».

Subsidiært, dersom klageinstansen skulle meine at vurderingane etter tredje ledd tilseier at det ikkje ligg til rette for samtykke til frådelling, meiner rådmannen at Jordlova § 12, 4. ledd likevel opnar for samtykke på dei vilkår som er stilt i løyvet. Det blir vist til rundskriv M-1/2013 (Omdisponering og deling) s 22, punkt 8.4:

«Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at «*Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området.*» Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd. Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre [adm.understr.]. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busettinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende. Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet med sikte på

en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller i området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.»

I det påklaga vedtaket blei det uttalt følgjande om busettinga i området:

«Busetting 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 busettjingsomsyn i desse områda. Rådmannen meiner at det er viktig å sikra busetting på Landsvik og vil i denne saka leggja vekt på det.»

Å styrke busettinga i bygdene er vektlagt i samfunnsdelen til kommuneplanen. Rådmannen opplyser at det i arealdelen i kommuneplanen berre er lagt ut eitt byggeområde for bustader nord for Eldsfjellet (område B\_22), samt to nye spreidde bustadområde (SB\_12 og SB\_13). I åra som er gått etter at kommuneplanen blei vedteke (2015) har det ikkje vore nokon søknader om bustadoppføring i desse områda. Byggeområde B\_22 er ikkje under regulering, og rådmannen er ikkje kjend med noko privat initiativ for å få regulert området.

Sistnemnde er samanfallande med trenden over lengre tid nord for Eldsfjellet i Meland (Landsvik og Husebø), og dokumenterer etter rådmannen sitt syn at det er rett å leggje vekt på omsynet til busetting i denne delen av kommunen. Det blir vist til statistikk frå Hordaland Fylkeskommune (statistikk.ivist.no) som stadfestar kommunen sine egne observasjonar [befolkningstal, 1999-2017):

Nordhordland	27 324	27 599	28 003	28 441	29 039	30 163	31 284	32 268	33 275	34 061
Meland	5 251	5 502	5 704	5 861	6 016	6 478	6 824	7 347	7 736	8 021
12560101 Husebø	160	166	166	176	157	157	161	153	153	139
12560102 Landsvik	101	98	98	95	86	83	89	84	95	90
12560103 Rossland	205	208	212	223	229	219	234	234	223	222
12560104 Io	135	139	134	136	150	154	151	148	150	151
12560105 Ryland	351	364	377	392	409	425	433	449	426	448
12560106 Brakstad	277	290	292	324	342	371	401	380	429	422
12560107 Bjørndal	26	26	25	24	26	29	31	30	33	27
12560108 Holme	808	848	893	901	937	999	1 116	1 161	1 193	1 191
12560201 Gaustad	198	200	205	188	180	192	197	214	209	202
12560202 Grasdal	148	146	133	145	133	171	172	184	188	195
12560203 Moldekleiv	226	247	262	285	339	423	531	634	733	730

Avslutningsvis viser rådmannen til at Fylkesmannen synast å ha oppfatta grunngevinga for det påklaga vedtaket på ein måte kommunen ikkje har meint. Det er ikkje slik at rådmannen meiner at frådeling betrar tilhøva for vidare drift på garden, men derimot at frådeling ikkje vil ha store negative konsekvensar. Dette er to ulike ting, og har betydning ved vurdering av busettjingsomsyn.

#### Oppsummering:

Rådmannen held fast ved vurderinga av at tilhøva ligg til rette for å gi samtykke etter jordlova til frådeling og omdisponering i samsvar med det påklaga vedtaket. Vidare held rådmannen fast ved at vilkåra for dispensasjon er oppfylt etter plan- og bygningslova § 19-2. Frådeling kjem ikkje i vesentleg konflikt med LNFR-omsyn og fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempe.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følger rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for oppnemning av settefylkesmann som treff endeleg avgjerd i klagesaka.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal private partar og 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 23.01.2018, sak 10/2018, 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
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 23/4, FA - L42	17/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
25/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## GBNR 23/4 - Klage på dispensasjon frå arealformålet friområde til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

### Vedlegg:

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

Nabovarsel og merknad

Kart

Kart

Uttale

Søknad om dispensasjon GBNR 23/4

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

Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

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

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

Opprettheld klage

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

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

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

Klage på dipensasjon frå arealformålet friområde GBNR 23/4 også rev Fylkesmannen sin sak 2017/11449 423.1

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Norconsult AS har på vegne av tiltakshavar, Meland kommune, søkt om løyve til etablering av offentleg 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 offentleg 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 byggjegransa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegransa 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 oppheva 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, vurderte Meland kommune søknaden på nytt. Utval for drift og utvikling gav i møte den 23.1.2018, saksnr. 09/2018, dispensasjon som omsøkt. Vedtaket vart klaga på av Jarle Hvidsten i brev journalført motteke 8.2.2018. Klaga vart sendt til tiltakshavar for uttale same dag, og vart besvart i e-post den 15.2.2018.

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

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar meiner at Meland kommune etablerer parkeringsplassen fordi det er sprengt kapasitet på hurtigbåt kaien som følgje av at folk parkerer der og tar båten til Bergen. Han meiner at parkeringsproblema på Frekhaug kai kunne vore løyste ved korresponderande kollektivtransport, slik at pendlere kunne benytta kollektiv transport i staden for å køyre eigen bil til kaien.

Vidare meiner han at det finst andre tomter i Meland kommune som eignar seg meir til pendler/innfartsparkering enn midt i Frekhaugs mest attraktive friområde.

Klagar viser vidare til at søknad om dispensasjon frå arealformålet ikkje er nabovarsla. Han har heller ikkje motteke kopi av Utval for drift og utvikling sitt vedtak i møte den 23.1.2018, men seier at han fann vedtaket på kommunen sin portal. Klagar anser dette som spekulasjon frå kommunen si side, fordi ein ikkje ønskjer klager på vedtaket.

Klagar reagere også på at kommunen i vedtak datert 23.1.2018, saksnr. 09/2018, argumenterer for at dette er ein parkeringsplass for friområdet, medan det i realiteten er ein parkeringsplass for pendlarar som skal med skyssbåten til Bergen.

Vidare kan klagar ikkje sjå at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd er oppfylt. Arealformålet vil bli vesentleg sett til side fordi ein må skilje mellom parkering til friluftsmål og til pendlarparkering, og at den i tillegg har vesentleg større kapasitet enn friområdet eventuelt har behov for. Han meiner i tillegg at det aldri har vore eit problem med parkering langs vegen ved bruk av friområdet og meiner dette argumentet berre er brukt for å forsvare utbygging av parkeringsplassen. Han nemner auka trafikkgrunnlag, støy og tap av friområde som ulemper som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon.

Viss argumentet om at det kanskje skal byggjast fortau langs Mjåtveitvegen på sikt skal ha relevans, meiner klagar at det må stillast som vilkår for dispensasjonen.

Vidare er klagar ikkje einig med kommunen i at trafikkauka i all hovudsak vil vere knytt til sommarhalvåret. Ettersom det i hovudsak er ein pendlarparkering vil trafikken vere lik heile året.

Klagar meiner at omsøkt avkøyning til parkeringsplassen ikkje er i samsvar med håndbok N100 for sekundær veg med trafikkgrunnlag på over 100 bilar i døgnet. Sjølv har han fått beskjed frå kommunen om at han ikkje kan flytte eiga avkøyning fordi avkøyninga ikkje ville tilfredsstille håndbok N100.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Tiltakshavar, Meland kommune v/Berit Eskeland, har svart følgjande i høve klaga:

Parkeringsplassen har både funksjon som innfartsparkering og som parkering for friområdet. Vidare har kommunestyret fatta vedtak om å sette av midlar til bygging av fortau langs Mjåtveitsvegen med oppstart i 2018 og ferdigstilling i 2019. Når det gjeld avkøyringa vert den rekna som ei avkøyring, ikkje som ein sekundærveg slik klagar skriv. Mjåtveitvegen har fartsgrense 40 km/t og ÅDT over 50. L2 (kortsida av sikttrekanten) skal då vere 4 m, jf. Håndbok 100 s. 123.

### **Vurdering:**

#### Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

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

Den omsøkte eigedomen 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 tillatast.»* 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 eigne 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 meiner at sjølv om det er vist parkeringsareal i reguleringsplanen, inneber ikkje dette at det ikkje også 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 eigedommen, 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.

#### Klagevurdering:

Utgangspunktet for rådmannen er at det er Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak i sak 9/2018, datert 23.1.2018, som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har vurdert det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å «(...) *opphøve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrundet*», jf. fvl § 33 andre ledd.

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere rådmannen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Klagar viser til at han ikkje har fått tilsendt UDU sitt vedtak av 23.1.2018, saksnr. 9/2018, men at han fann vedtaket på kommunen si postliste. Han meiner at dette er spekulasjoner frå kommunen si side, i håp om å unngå klage på vedtaket.

Rådmannen viser til at klagar stod som kopimottakar til vedtaket, både med e-postadresse og bustadadresse, men at vedtaket ved ein inkurie ikkje var ekspedert frå kommunen den 26.1.2018, som først antatt. Dette inneber at verken klagar eller sektormynde mottok vedtaket til klagevurdering før 8.2.2017. Klagefristen gjekk dermed ikkje ut før 1.3.2018. Vi beklager dette, men kan ikkje sjå at det får betydning for handsaming av klaga.

Vidare meiner klagar at søknad om dispensasjon frå arealformålet ikkje har vore nabovarsla.

Rådmannen viser til at søknad om dispensasjon frå arealformålet friområde og byggjeforbodet i strandsona vart nabovarsla saman med søknad om løyve til etablering av parkeringsplassen den 28.2.2017.

Klagar meiner at Meland kommune etablerer parkeringsplassen fordi det er sprengt kapasitet på hurtigbåt kaien som følgje av at folk parkerer der og tar båten til Bergen. Han meiner at

parkeringsproblema på Frekhaug kai kunne vore løyste ved korresponderande kollektivtransport, slik at pendlere kunne benytta kollektiv transport i staden for å køyre eigen bil til kaien.

Vidare meiner han at det finst andre tomtar i Meland kommune som eignar seg meir til pendler/innfartsparkering enn midt i Frekhaugs mest attraktive friområde.

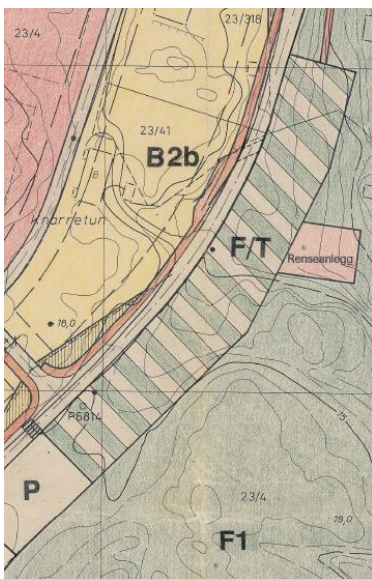
Frekhaug kai har ikkje tilstrekkeleg kapasitet til parkering for alle som pendlar med båt til Bergen. Rådmannen er dermed einig med klagar i at det er gitt løyve til opparbeiding av parkeringsplassen delvis for å betre situasjonen og leggje til rette for ei trafikksikker parkeringsløyving for pendlarane.

Vi viser i den samanheng til at Reguleringsplan for Frekhaug aust uansett legg til rette for etablering av parkeringsplass på delar av arealet.



Vidare viser vi til planføresegn § 16 til reguleringsplanen, der det står følgjande om område F/T:

*«Området skal brukast til friområde. Dersom det er behov for arealet til parkering i samband med snøggbåtterminal på Frekhaug, kan arealet opparbeidast til dette formålet.»*



Opparbeiding av delar av arealet til parkeringsplass for pendlarar som nyttar skyssbåten er dermed uansett i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Rådmannen har dermed ikkje heimel til å avslå den delen av søknaden eller til å krevje endra plassering slik klagar viser til. Vi viser i den samanheng til at plan- og bygningslova er ei ja-lov. Dette inneber at tiltakshavar som eit generelt utgangspunkt har rettskrav på å få innvilga ein søknad om tiltak som er i samsvar med regelverket, medrekna reguleringsplan.

Klagar reagerer også på at kommunen i vedtak datert 23.1.2018, saksnr. 09/2018, argumenterer for at dette er ein parkeringsplass for friområdet, medan det i realiteten er ein parkeringsplass for pendlarar som skal med skyssbåten til Bergen.

Rådmannen fann i vedtak datert 23.1.2018, saksnr. 09/2018, ikkje grunnlag for å argumentere for den delen av parkeringsplassen som er omsøkt plassert i samsvar med regulert arealformål, som vist til over.

Vidare kan klagar ikkje sjå at vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd er oppfylt. Arealformålet vil bli vesentleg sett til side fordi ein må skilje mellom parkering til friluftsmål og til pendlarparkering, og at den i tillegg har vesentleg større kapasitet enn friområdet eventuelt har behov for. Han meiner i tillegg at det aldri har vore eit problem med parkering langs vegen ved bruk av friområdet og meiner dette argumentet berre er brukt for å forsvare utbygging av parkeringsplassen. Han nemner auka trafikkgrunnlag, støy og tap av friområde som ulemper som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon.

Parkeringsplassen har større kapasitet enn ein har bruk for til parkering ved bruk av friområdet. Rådmannen er einig med klagar i dette, men vil igjen vise til at reguleringsplanen legg opp til at det kan opparbeidast parkeringsplass for pendlarar på delar av arealet.

Viss argumentet om at det kanskje skal byggjast fortau langs Mjåtveitvegen på sikt skal ha relevans, meiner klagar at det må stillast som vilkår for dispensasjonen.

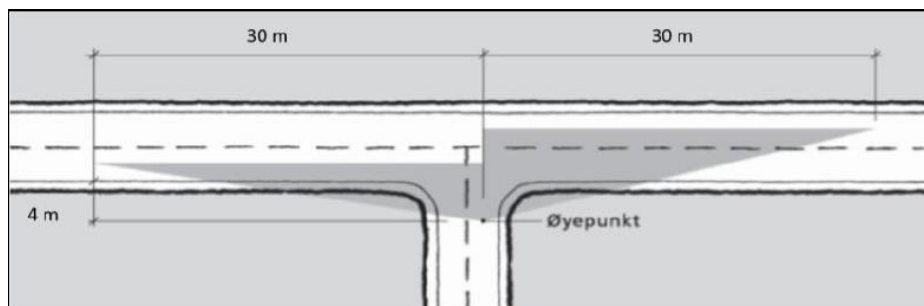
Rådmannen viser til at kommunestyret har fatta vedtak om å sette av midlar til bygging av fortau langs Mjåtveitsvegen med oppstart i 2018 og ferdigstilling i 2019, og finn difor ikkje grunnlag for å stille vilkår om opparbeidinga.

Vidare er klagar ikkje einig med kommunen i at trafikkauka i all hovudsak vil vere knytt til sommarhalvåret. Ettersom det i hovudsak er ein pendlarparkering vil trafikken vere lik heile året.

Ettersom reguleringsplanen legg opp til at det kan etablerast parkeringsplass for dei som skal ta snøggbåten vil denne bruken vere lik heile året. Rådmannen er einig med klagar i dette. Den delen av parkeringsplassen som det er gitt dispensasjon frå arealformålet friområde til, er tenkt nytta av dei som skal bruke friområdet, og den bruken vil i all hovudsak vere knytt til sommarhalvåret. Difor er argumentet relevant i dispensasjonsvurderinga.

Klagar meiner at omsøkt avkøyring til parkeringsplassen ikkje er i samsvar med håndbok N100 for sekundær veg med trafikkgrunnlag på over 100 bilar i døgnet. Sjølv har han fått beskjed frå kommunen om at han ikkje kan flytte eiga avkøyring fordi avkøyringa ikkje ville tilfredsstillast håndbok N100.

Det er søkt om opparbeiding av ei avkøyring, ikkje ein sekundærveg som klagar skriv. Mjåtveitvegen har ei fartsgrense på 40 km/t og ÅDT over 50. Kravet er då 4 meter sikt inn i avkøyringa, jf. Håndbok 100 s. 123.



Rådmannen legg til grunn Norconsult si vurdering av at avkøyringa er i samsvar med Håndbok N100.

Når det gjeld klagar si avkøyring stemmer det at han i 2010 søkt om løyve til endra avkøyring og opparbeiding av garasje på sin eigedom. I brev av 30.8.2010 fekk han beskjed om at tiltaka var avhengig av dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot veg, men at ein etter ei foreløpig vurdering ikkje kunne sjå at vilkåra for å kunne gje dispensasjon var oppfylt. Etter det vi kan sjå søkte aldri klagar om dispensasjon. Andre opplysningar om den saka har vi ikkje.

Når det gjeld dispensasjon frå arealformålet friområde, heldt rådmannen fast ved vurderingane som vart gjort i vedtak datert 23.1.2018, saksnr. 09/2018, og finn ikkje grunnlag for å grunngje dispensasjonen ytterlegare.

#### 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 tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 7.2.2018 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve til dispensasjon datert 23.1.2018, saksnr. 09/2018, 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 i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

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

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
26/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

## **GBNR 38/23 - Klage på avslag til krav om dekking av sakskostnader - Refskar**

### **Vedlegg:**

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

Vedrørende klagesak GBNR 38/23 - krav om dekning av sakskostnader

Avslag - GBNR 38/23 - Krav om dekking av sakskostnader - Refskar

Klage på avslag på krav om dekking av sakskostnader GBNR 38/23

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Saka gjeld klage over rådmannen sitt avslag til krav om dekking av sakskostnader, datert 19.1.2018, saksnr. 13/2018.

#### Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og arealformålet landbruk, natur og friluft, for oppføring av murar og utfylling på gbnr. 38/23, Refskar.

Vedtaket vart klaga på av Advokatfirmaet Kyrre i brev datert 11.10.2017.

Utval for drift og utvikling handsama klaga i møte den 5.12.2017, saksnr. 98/2017, og gav dispensasjon for utfylling på nærare angjevne vilkår. Det vart ikkje gitt dispensasjon til oppføring av murar, som omsøkt.

I brev av 21.12.2017 sendte Advokatfirmaet Kyrre inn krav om dekking av sakskostnader. Kravet var på totalt kr 51 000,- inkl. mva. I vedtak datert 19.1.2018, saksnr. 13/2018, avslo rådmannen kravet. Vedtaket vart klaga på av Advokatfirmaet Kyrre i brev datert 8.2.2018 og vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

Det vert vist til vedlagte saksdokument i si heilheit.



### Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar er ikkje einig med rådmannen i at det ikkje er nødvendig årsakssamanheng mellom Utval for drift og utvikling sitt møte av 5.12.2017, saksnr. 98/2017, og dei anførsler som går fram av klage datert 11.10.2017. Det vert blant anna vist til rådmannen si tilvising til Sivilombudsmannen si uttale i sak 2008/1603. Sivilombudsmannen legg til grunn at kva som er nødvendige kostnader «*må avgjøres etter en konkret vurdering med utgangspunkt i kva parten og dennes advokat med rimelighet har oppfattet som naturlige tiltak for å få endret vedtaket. Det er altså ikke avgjørende om utgiftene objektivt sett har vært nødvendige.*» Klagar skriv følgjande:

*Det påklagede vedtaket datert 19. september 2017 (referansenr. 17/17569) var begrunnet med at kommunen var av den oppfatning at det ikke var gitt tillatelse til utfylling av terreng.*

*Dette vedtaket ble fattet nærmere ett år etter at vedtak om tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig ble fattet (se vedtak datert 21. juni 2016, ref.nr. 16/1015 – 16/12550). Det sentrale temaet for Klager i det påklagede vedtaket var således spørsmålet om det i vedtak datert 21. juni 2016 var gitt tillatelse til utfylling eller ikke, altså omfanget av tillatelsen, ikke om vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd, var oppfylt eller ikke. Denne vurderingen var allerede foretatt i vedtak datert 21. juni 2016, og det var således ikke naturlig å anføre at vilkårene for dispensasjon var oppfylt på nytt.*

Vidare kan klagar ikkje sjå at det er rettsleg grunnlag for ei så kategorisk vektlegging av samanhengen mellom anførsler i ei klage og dei argumenta forvaltninga nyttar for å grunngje eit omgjeringsvedtak som det kommunen legg til grunn. I så tilfelle ville det blitt for enkelt for forvaltninga å unndra seg kostnadsansvar ved å grunngje eit omgjeringsvedtak med andre argument enn det klagar anfører. Dette kan ikkje ha vore lovgjevars intensjon. Det vert igjen vist til Sivilombudsmannen si uttale i ovannemnde sak, der det står at utgangspunktet er kva «*parten og dennes advokat med rimelighet har oppfattet som naturlige tiltak for å få endret vedtaket. Det er altså ikke avgjørende om utgiftene objektivt sett har vært nødvendige.*»

Klagar vil i alle høve hevde at det er årsakssamanheng mellom klaga og omgjeringsvedtaket der blant anna grunngjevinga for å kunne gje dispensasjon er at utfyllinga vil sikre ei fornuftig fundamentering for fritidsbustaden. Dette argumentet var ein del av klaga datert 11. oktober 2017.

Klagar stiller seg uforståande til kommunen sin anførsel om at saka ikkje reiser kompliserte juridiske spørsmål ovannemnde grunngjeving.

Basert på det ovannemnde ber klagar om at Meland kommune sitt vedtak datert 19.1.2018, saksnr. 13/2018, vert gjort om, og at klagar vert tilkjent dekking av sine sakskostnader. I tillegg til kravet som går fram av brev datert 21.12.2017, vert det krevd totalt kr. 5812,50,- inkl. mva for dekking av sakskostnader i samband med denne klaga.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

## Vurdering:

### Lovgrunnlag:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å krevje dekking av sakskostnadar er oppfylt.

Fvl § 36 første ledd lyder som følgjer:

*«Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partenes eget forhold eller forhold utenfor partenes og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.»*

Føresegna legg til grunn ei rekkje vilkår som må vere oppfylte for å få dekka eit krav om sakskostnadar. Eitt av vilkåra er at det opphavlege vedtaket er endra. Vidare er det eit krav om at kostnadane har vore «vesentlige» og «nødvendige» for å få endra det aktuelle vedtaket.

Rådmannen kan ikkje sjå at unntaka frå å kunne krevje dekning av sakskostnader gjer seg gjeldande i denne saka. At ei delvis endring av gitt avslag er ei endring til gunst for klagar er ikkje tvilsamt. Vi legg difor til grunn at klagar skal tilkjennast dekning for «vesentlige» kostnader som har vore «nødvendige» for å få endra kommunen sitt vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017.

«Vesentlig» kostnader utelet småutgifter og parten sitt eige arbeid med saka, medan advokatutgifter og utgifter til anna sakkyndig hjelp som utgangspunkt vert omfatta. Kostnadane som i dette tilfellet er krevd er advokatutgifter, og vesentlighetskravet er dermed oppfylt.

Kravet om at kostnadane må ha vore «nødvendige» inneber at det må vere ein årsakssamanheng mellom utgifter som parten har pådrege seg i klageprosessen og vedtaksendringa. Rådmannen finn at den dekkingsberettiga perioden i utgangspunktet er mellom 19.9.2017 og 11.10.2017, når klaga vart sendt til kommunen. Frå 11.10.2017 til avgjerda i Utval for drift og utvikling i møte den 5.12.2017, mottok ikkje kommunen dokumentasjon som kunne ha betydning for klagevurderinga. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at kostnadar før 19.9.2017 og etter 11.10.2017 har vore «nødvendige.»

I perioden 26.9.2017 til 11.10.2017, når klaga vart sendt til kommunen, er klagar fakturert for kr. 23 050,- eks. mva. Rådmannen finn at det uansett må trekjast frå kr. 700,- eks. mva for arbeid med brev om utsatt iverksetting av gitt pålegg, som ikkje hadde noko med sjølv klagesaka å gjere. Då sit ein att med ein sum på totalt kr. 22 350,- eks. mva.

Føremålet med fvl § 36 har ikkje vore å etablere ei allmenn rettshjelpsordning i tilfeller der ein part har blitt påført kostnadar ved å ivareta sitt tarv i høve eit forvaltningsorgan, og utgangspunktet er dermed at ein part sjølv må ta kostnaden ved ei forvaltningssak, jf. Ot.prp. nr. 75 (1993-94) s. 52. Dette inneber at parten i enkelte tilfelle kan bli nødt til å bere deler av kostnadene knytt til ei vellykka klage, jf. Sivilombudsmannen sin uttale i sak 2009/94.

Ved vurdering av om ei bistand har vore nødvendig, skal det blant anna leggjast vekt på om saka har eit komplisert faktum eller reiser kompliserte juridiske spørsmål.

Sivilombudsmannen har i sak 2009 s. 373 (sak 2009/94) lagt til grunn at ein i vurderinga av om ein

kostnad er nødvendig og dekningsberettiga etter fvl § 36 første ledd må ta utgangspunkt i den subjektive forståinga til parten og hans advokat.

I enkelte situasjonar vil det likevel vere klart at parten har argumentert langs ei linje som ikkje har hatt betydning for endringa av vedtaket. Etter ei konkret vurdering vil det i slike tilfelle vere adgang til å avslå dekning fullt ut, fordi utgiftene ikkje har vore nødvendige. Same forståing har Sivilombudsmannen lagt til grunn i sak 2008/1603. Vi viser til følgjande utdrag:

*«Samtidig kan det etter omstendighetene være grunnlag for å avslå dekning av utgifter til arbeid med anførsler som ikke har hatt betydning for endringen av vedtaket. En slik forståelse av forvaltningsloven § 36 har vært lagt til grunn i en rekke tidligere saker, og kommer også til uttrykk i flere uttalelser frå Justisdepartementets lovavdeling.»*

I søknad journalført motteke 4.8.2017 vart det søkt om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona og løyve til oppføring av murar på gbnr. 38/23. Det vart ikkje søkt om dispensasjon for utfylling i sjø, ettersom ansvarleg søkjar meinte dette var omsøkt tidlegare, og at kommunen hadde gitt løyve til dette i vedtak datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016.

Meland kommune var ikkje einig med ansvarleg søkjar i at det tidlegare vart gitt løyve til utfylling av sjø. På bakgrunn av dette handsama vi søknaden som ein søknad om oppføring av to murar med ei utfylling av terrenget mellom murane.

I vedtak datert 19.9.2017, saksnr. 246/2017, vart det gitt avslag på søknad om dispensasjon. Vedtaket vart klaga på av Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokatfullmektig Petter Bøe (heretter klagar) i brev journalført 11.10.2017.

I klaga vart det halde fast ved at kommunen i vedtak av 21.6.2016, saksnr. 213/2016, har gitt løyve til vesentleg terrenginngrep, i form av utfylling i sjø. For det tilfellet at vedtaket ikkje var meint å omfatta utfyllinga, hevda klagar at vedtak av 21.6.2016 var mangelfullt grunngjeve, jf. fvl § 25. I tillegg vart det hevda at for det tilfelle det ville bli lagt til grunn at løyve i vedtak av 21.6.2016 ikkje omfatta utfyllinga, ville dette i realiteten innebere ei omgjerung av eit allereie gitt løyve til skade for ein privat part, jf. fvl § 35, og vilkåra for omgjerung ville ikkje vere oppfylt.

Når det gjaldt murane argumenterte klagar for at vilkåra for å kunne gi dispensasjon til desse tiltaka var oppfylt etter pbl § 19-2 andre ledd.

Det ovannemnde viser at klagar ikkje argumenterte for at vilkåra for å kunne gi dispensasjon for vesentlege terrenginngrep, i form av utfylling i sjø, og plassering i strid med avstandskravet i pbl § 29-4 andre ledd, var oppfylt.

Utval for drift og utvikling handsama klage på vedtak av 19.9.2017, saksnr. 246/2017, i møte den 5.12.2017, saksnr. 98/2017. Utvalet tok klage, journalført 11.10.2017, delvis til følgje. Det vart gitt dispensasjon for vesentlege terrenginngrep, i form av utfylling, og plassering av denne nærare nabogrensa enn fire meter, på nærare angjevne vilkår om utforming. Det vart ikkje gitt dispensasjon for oppføring av murar som omsøkt.

I realiteten tok ikkje utvalet klage frå Advokatfirmaet Kyrre ANS delvis til følgje sjølv om dei gav dispensasjon for terrenginngrepa som vist til ovanfor. Vi viser i den samanheng til at klagar ikkje hadde argumentert for at vilkåra for å kunne gi dispensasjon for terrenginngrepa var oppfylt. Hadde

klaga blitt teken til følgje med bakgrunn i den argumentasjonen som klagar la fram, ville dette innebære at vedtak om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad datert 21.6.2016, saksnr. 213/2016, var ugyldig etter fvl § 35 første ledd bokstav c). Grunngevnaden for dette er at det ikkje vart søkt om løyve, med nabosamtykke eller dispensasjon, til plassering av tiltaket i strid med avstandskravet på 4 meter i pbl § 29-4 andre ledd i søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad, journalført motteke 9.6.2016. Då måtte kommunen teke stilling til om vi har plikt etter allmenne forvaltningsrettslege prinsipp til å gjere om eit vedtak som er ugyldig.

Vidare kan rådmannen framleis ikkje sjå at saka reiser kompliserte juridiske spørsmål, slik klagar hevdar. Vi viser i den samanheng til at spørsmålet i denne saka var om vilkåra for å kunne gje dispensasjon for vesentleg terrenginngrep og oppføring av murar var oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. At klagar valde å argumentere langs ei linje som ikkje var relevant for avgjerda kan ikkje belastast kommunen. Før ein brukte tid på å argumentere for at det allereie var gitt løyve til terrenginngrep og murar kunne klagar sett på søknad om løyve til oppføring av fritidsbustaden, journalført 9.6.2016. Då ville ein visst at det aldri hadde vore søkt om løyve til oppføring nærare nabogrensa enn fire meter, verken i form av dispensasjon eller ved nabosamtykke.

For det tilfellet at Utval for drift og utvikling finn at saka reiser kompliserte juridiske spørsmål slik som klagar hevdar, er rådmannen likevel framleis av den oppfatning at klagar i denne saka har argumentert langs ei linje som ikkje har hatt betydning for endringa av vedtaket. Det er dermed inga årsakssamheng mellom det klaga gjekk ut på og den endringa som vart gjort i vedtaket. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at dei oppgjevne kostnadane var «*nødvendige*» for å få endra vedtak om avslag på søknad om dispensasjon i dette tilfellet, jf. fvl § 36 første ledd.

Etter gjennomgang av klaga finn rådmannen framleis ikkje grunnlag for å tilkjenne klagar dekking av sakskostnadar i dette tilfellet.

#### 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, heilt eller delvis, blir saka sendt til tiltakshavar for klagevurdering. Ei eventuell klage skal sendast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 8.2.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 19.1.2018, saksnr. 13/2018, 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 i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl		18/416

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
27/2018	Utval for drift og utvikling	PS	06.03.2018

**Aktuelle saker**

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**