



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 17.04.2018
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 15.00

Medlemmene i Utval for drift og utvikling vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå så snart råd er på forfallskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentsenteret. Dokument som ikkje er offentlege, er sendt per post til medlemmene. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjera seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengeleg på dokumentsenteret.

Sakliste

Saknr	Tittel
28/2018	Godkjenning av innkalling og sakliste
29/2018	Godkjenning av møtebok
30/2018	Referatsaker
31/2018	Delegerte saker
32/2018	GBNR 36/20 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassverk - Ådland
33/2018	GBNR 51/134 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik
34/2018	GBNR 52/5 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø
35/2018	GBNR 52/8 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø
36/2018	Tilkoplingsavgift til kommunalt vatn og avlaup for ikkje-søknadspliktige bueiningar
37/2018	Handlingsplan trafikksikring 2018
38/2018	GBNR 14/1 - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom med overflatedyrka jord - Erstad
39/2018	GBNR 24/8 - Søknad om dispensasjon frå byggjehøgde i kommuneplanen sin arealdel
40/2018	GBNR 39/2 - Dispensasjon frå LNF- Frådeling av bustadhus og garasje, Gaustad
41/2018	GBNR 54/12 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus
42/2018	GBNR 30/1, 3, 4, 9, 10 og 14 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) for frådeling og opparbeiding av Håtuftvegen i ny trasè - Håtuft
43/2018	Felles bestandsplanområde for hjort i Meland kommune
44/2018	Aktuelle saker

29. juni 2018
Mabel Johansen
leiar

Randi Hilland
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/674

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
28/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/674

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
29/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 06.03.2018

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 06.03.18 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/674

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
30/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/674

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
31/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
74/2018	Avslag - GBNR 9/29, Hjertås - Søknad om dispensasjon for riving av steingard
70/2018	GBNR 10/45- Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av carport, Holsbergstien
66/2018	GBNR 4/6 - Svar på klage på gebyr
75/2018	Godkjenning - GBNR 19/7 - Arealoverføring til gbnr. 19/27 og 19/61 - Nedre Sagstad
77/2018	Godkjenning - GBNR 19/8 - Arealoverføring til GBNR 19/28 - Nedre Sagstad
76/2018	Godkjenning - GBNR 23/4 - Løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass og avkøyring, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg - Frekhaug
63/2018	Godkjenning - GBNR 23/567 - Dispensasjon for plassering i strid med regulert byggegrense og frå regulert avkøyring, samt løyve til oppføring av tomannsbustad - Elvaåsen
57/2018	Godkjenning - GBNR 23/567, BK08 - Løyve i eitt trinn for oppføring av tomannsbustad
69/2018	Godkjenning - GBNR 23/585 Matrikkelføring med utsatt oppmålingsforretning
46/2018	Godkjenning - GBNR 24/27, 3, 5, 12 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til arealoverføring - Langeland
71/2018	Godkjenning - GBNR 24/58 med fleire - Løyve til arealoverføring
56/2018	Godkjenning - GBNR 27/156 - Dispensasjon frå regulert etasjetal og løyve til oppføring av einebustad - Moldekleiv
53/2018	Godkjenning - GBNR 45/130, Vikebø - Løyve til frådeling av bustadparsell
55/2018	Godkjenning - GBNR 5/197 - Løyve til oppføring av tilbygg til

	eksisterande fritidsbustad - Fløksand
68/2018	Godkjenning - GBNR 51/103 - Løyve til oppføring av naust - Landsvik
73/2018	Godkjenning - GBNR 51/21 og 51/134 - Løyve til arealoverføring
54/2018	Godkjenning - GBNR 6/62 - Løyve til deling av eigedom - Ytre Brakstad
43/2018	Godkjenning - GBNR 9/214 - Løyve til oppføring av einebustad - Hjertås
64/2018	Godkjenning - GBNR 9/31, Hjertås - Løyve til oppføring bustad
72/2018	Godkjenning - løyve til ombygging av driftsbygg, oppføring av tilbygg, riving av 2 stk tårnsiloer - gbnr 53/1 Bratshaug
67/2018	Godkjenning - Oppføring av Vinterhage, tilbygg til bustad - GBNR 22/214, seksjon 3 Mjåtveit
50/2018	Godkjenning - riving av fritidsbustad GBNR 9/31 Hjertås
44/2018	Godkjenning av ny avkøyrsel frå kommunal veg 1013 Rylandshøgda til GBNR 43/70
47/2018	Godkjenning av søknad om omdisponering dyrka mark til juletreproduksjon
51/2018	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-2014 tilskot til inngjerding og rydding av beite på GBNR 54/1 - Husebø
48/2018	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt restaurering av uteløe GBNR 54/4 - Husebø
65/2018	Godkjenning av tilbygg og ombygging av eksisterande bustad GBNR 23/145 Frekhaug
49/2018	Godkjenning- GBNR 27/243- Dispensasjon og endring av gitt løyve for oppføring av forstøtningsmur, Moldekleiv
79/2018	Godkjenning løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad GBNR 31/2 Håtuft
45/2018	Godkjenning tilkopling av bustad til kommunalt vatn GBNR 18/55 Øvre Sagstad
42/2018	Godkjent søknad om dispensasjon - Oppføring av garasje - GBNR 22/200 Mjåtveit
60/2018	Igangsetjingsløyve for resten av tiltaket GBNR 22/166,173 hus 09- 7 leiligheter Mjåtveitmarka B24
59/2018	Igangsetjingsløyvefor GBNR 22/166,173 hus 09
62/2018	Igangsetjingsløyve for resten av tiltak GBNR 22/166,173 hus 10- Bustad med 7 leilegheiter Mjåtveitmarka B24
52/2018	Løyve til dispensasjon frå forbod mot motorferdsel i Rylandsvatnet i 2018
277/2017	Løyve til oppføring av tomannsbustad - GBNR 23/567- BK12
61/2018	Løyve til planering av tomt og oppføring av forstøtningsmur - GBNR 14/51 Erstad
58/2018	Pålegg - GBNR 36/96 - Pålegg om sikring av byggeplass og ilegging av tvangsmulkt - Ådland
78/2018	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett GBNR 31/2

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Moe	FA - J80, FA - M06, Gbnr - 36/20	17/1148

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 36/20 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassverk - Ådland

Vedlegg:

Uttale

Vedlegg

Tilbod - røyrleggararbeid

Uttalerett nytt pristilbod - GBNR 36/20

Emanuel Badelita - Pristilbud på tilkobling av kommunalt vann

Kopi av brev - tilbud på kommunalt vann

kopi av utg.brev

Gjeld klage på krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - GBNR 36/20

Gjeld klage på krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - GBNR 36/20

Pålegg - GBNR 36/20 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Ådland

Klage på vedtak - tilknytning til kommunalt vassanlegg

Saksopplysningar:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Moe	FA - J80, FA - M06, Gbnr - 51/134	17/1314

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
33/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 51/134 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik

Vedlegg:

Tilsvar på brev datert 16.03.2018

Tilbud - tilkopling til kommunalt vatn og avløp

Uttalerett nytt pristilbud - GBNR 51/134

May Torill Øyulvstad - tilbud på tilkobling kommunalt vann

Anke på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg GBNR 51/134

Tilbud frå Stendal VVS AS

Merknad frå nabo

Pålegg - GBNR 51/134 - Krav om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik

Førebels svar - GBNR 51/134 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt vassanlegg - Landsvik

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld pålegg om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Kommunestyret sitt prinsippvedtak, datert 21.01.2008, inneber at alle eigedomar som ligg i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning.

Vass- og avlaupsanlegget Kårbø – Landsvik var ferdigstilt i 2012, og dei fleste grunneigarane er no kopla til. Meland kommune sendte ut førehandsvarsel den 12.05.2017 med krav om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Varselet vart sendt til alle grunneigarane som ikkje var knytt til anlegget. Frist for tilbakemelding på varselet vart sett til 26.05.2017.

Kommunen fekk tilbakemelding på førehandsvarselet frå eigar av gbnr. 51/134 den 18.05.2017, der klagar grunngav kvifor ho ikkje ønskja å kople bustaden til det kommunale anlegget.

Administrasjonen vurderte at tilsvaret ikkje ga nokon grunn til å ikkje gje pålegg om tilkopling til det kommunale anlegget, og eigar av gbnr. 51/134 vart i brev av 01.12.2017 pålagt tilkopling til det kommunale anlegget.

Eigar klaga på vedtaket i brev av 20.12.2017. Klagar meiner at tilkoplinga vil medføre ein uforholdsmessig stor kostnad. Klagar har lagt ved pristilbud frå Stendal VVS AS. Meland kommune valte å innhente pristilbud frå eitt firma til. Frist for uttale på pristilboda vart satt til 03.04.2018. Kommunen tok imot merknad frå grunneigar den 22.03.2018. Klagar viser til at dei har

tilfredsstillande vassforsyning og at begge pristilboda er uforholdsmessig store.

Vurdering

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

Lovgrunnlag

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

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

Dette inneber at plikten til å knytte seg til offentleg vassleidning følgjer direkte av lova når, leidning går over «eiendommen eller i veg som støtter til den, eller over nærliggende areal». Krav om tilknytning må likevel bli avgjort etter ei konkret vurdering. I denne vurderinga skal det ikkje bli lagt vekt på personleg økonomi eller andre personlege forhold.

Reglane om tilknytingsplikt i pbl. kapittel 27 skal sikre forsvarlege avlaupsløysningar og tilgang til tilstrekkeleg drikkevatt. Reglane rettar seg både mot nybygg og eksisterande busetnad.

Vurdering av saka

Omgrepet «nærliggende areal» er ikkje definert nærare i lovens forarbeid. Det er heller ikkje trekt opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. Rt. 1983 s. 152 har lagt til grunn at ein avstand på 60 meter var innanfor. Departementet har tidlegare uttalt at ein avstand på 300-600 meter ikkje blir sett på for å vere urimelig (saksnr. 93/3328), og at ein avstand på 500 meter vanlegvis vil liggje innanfor nærliggjande areal. Kommunestyret i Meland har i vedtak datert 23.01.2008 lagt til grunn at alle eigedomar som ligg innanfor ein avstand på 200m frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilkopling. Kommunen sine kart viser ein avstand på om lag 50m frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. Klagar har vist til at kommunen sine kart ikkje stemmer med Stendal VVS AS sine målingar. Stendal VVS AS har lagt til grunn ein avstand på 70m frå tilkoplingspunktet til den kommunale leidningen. Uansett kva avstand ein legg til grunn så ligg kommunal hovudleidning over nærliggjande areal til gjeldande eigedom.

Vilkåret i lova for å krevje tilknytning er oppfylt. Utgangspunktet er likevel at det må gjerast ein konkret vurdering, der også andre faktorar blir vektlagt, jf. Rt. 1983 s. 152. Pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum stiller opp to alternative vilkår for at kommunen kan fråvike kravet om tilkopling til det kommunale leidningsnett. Det må enten liggje føre «særlige hensyn» eller tilkoplinga må vere forbunde med «uforholdsmessig stor kostnad». Spørsmålet vert derfor om vilkåra for å fråvike frå kravet om tilknytingsplikten er tilstade.

Når det gjeld vilkåret «uforholdsmessig stor kostnad», meiner klagaren at tilknytning til kommunalt vatn vil påføre dei store og unødvendige kostnader.

Klagar innhenta pris på arbeida og anslår at kostnadene for tilkoplinga i denne saka til å vere kr. 168 687. Kostnadene for eigedomen vil vere summen av alle utgiftene for å få lagt leidningen fram til bustaden. I pristilbodet frå klagar er det teke med tilleggskostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople på kommunalt vatn. Det gjeld mellom anna såing og reinsing av området der det har blitt gravd. Dette er kostnader som ikkje er relevant i vurderinga av vilkåret om «uforholdsmessig stor kostnad». Ein kan derfor trekkje frå kr. 16 300 frå klagars pristilbod. Kommunen har også innhenta priser og rekna kostnadene ved tilknytning til kr. 152 375. Kommunen og klagars pristilbod er om lag like høge når ein trekkjer ifrå kostnadene som ikkje er relevante i klagars pristilbod. Begge pristilboda er bindande. Utgangspunktet for vurderinga er derfor ein kostnad på kr. 152 000.

Tilknytingsavgift og årlege avgifter skal ikkje reknast med i vurderinga etter pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum. Dette vert støtta av juridisk teori, sjå Plan- og bygningsrett, Pedersen m.fl. kap. 24.

Klagar har lagt ved merknad frå nabo som skriv at «Da gr.nr. 51 br. Nr. 134 allereie har god vannforsyning, ser jeg ingen grunn til at det skal legges vannledning over min eigedom». Rådmannen finn ikkje grunn til å tolke merknaden frå naboen som at naboen ikkje ønskjer å gje ein slik rett dersom gbnr. 51/134 blir pålagt å tilkopla seg den kommunale leidningen. Rådmannen finn det derfor ikkje dokumentert at grunneigar av gbnr. 51/134 manglar rett til å leggja stikkledning over naboens grunn. Rådmannen har derfor ikkje teke med utgiftene til å skaffa denne retten i reknestykket om tilknytingskostandene er «uforholdsmessig stor». Rådmannen vil elles merke at spørsmålet om retten til å leggje leidning over annan manns grunn ikkje er til hinder for kommunen i å påleggja tilknytning.

Når summen av utgiftene til tilknytning er konstatert, er det spørsmål om kva dei skal samanliknast med for å avgjere om dei er uforholdsmessige. Om dette skriv O.J.Pedersen m.fl. i Plan og bygningsrett (s. 524) følgjande:

«Det er klart at den enkeltes økonomi ikke er avgjørende. Sammenligningen må foretas med det som er vanlige utgifter i distriktet for å knytte bygningen til offentlig ledning. I den vurdering må hensyn tas til tomtas utnyttelse og bruksformål. Det vil således kunne påføres større utgifter dersom ledningen skal betjene flere boenheter eller det er tale om næringsdrift. Det kan også tas hensyn til at kommunen betaler tilskudd eller på annen måte bidrar til at utgiftene holdes nede.»

Når det kjem til kva som er vanlege kostander for området har Kommunal- og regionaldepartementet i brev til Fylkesmannen i Hedmark 10. mai 2012 uttalt at: «Begrepet relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området.» Departementet viser også til ein klagesak frå fylkesmannen i Hedmark frå april 2007: «I en avgjørelse i klagesak fra fylkesmannen i Hedmark fra april 2007 ble krav om tilknytning stadfestet, forutsatt at kostnaden for den enkelte eiendom ikke oversteg tre ganger normalkostnaden ved tilkobling, i det tilfellet ca. kr 200 000. Departementet bemerker på generelt grunnlag at både en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnad og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2.»

Meland kommune har ikkje opplysningar om kva som er normale kostnader for å knyte bustad til

offentleg vass- og avlaupsleidning i kommunen. Kommunen har så langt hatt få klagesaker basert på tilknytingskostnad. Det er difor vanskeleg å avgjere om kostnadene i denne saka er høge samanlikna med normale kostnader i området. I Sivilombudsmannen si årsmelding 2004 s. 281 vart det lagt til grunn at kostnader på opp mot kr 100 000 for tilkopling til offentlig vassleidning ikkje var uforholdsmessig. Fylkesmannen i Hordaland har i ein klagesak frå Osterøy kommune akseptert ein kostnad på kr 151 000, her gjaldt tilkoplinga berre avlaup. I klagesak frå Askøy kommune aksepterte fylkesmannen ein kostnad på kr 263 700, tilkoplinga gjaldt her både avlaup og vatn. Det vert merka at fylkesmannen i dei to ovannemnde sakene uttalte at kostnadene var i øvre sjikt, men at gevinsten ved tilkopling i tilfella var så stor at kostnadene med tilkopling ikkje var «uforholdsmessig». I vår sak er det snakk om kr. 152 000. Rådmannen finn det sannsynleg at dette nivået ligg i øvre sjikt, då tilkopling til vatn normalt har ein lågare kostnad ein tilkopling til avlaup.

Det som likevel taler for at det her kan akseptast eit høgare kostnadsnivå er at bustaden er registrert med to bueinheter i matrikkelen. I matrikkelen står eigedomen registrert som einebustad med hybel/sokkelleileighet. Det kan som nemnt akseptast større økonomisk belastning for grunneigar der eigedomen er bygd med fleire einingar. I dei nemnde klagesaka frå fylkesmannen var eigedomen ikkje bygd med fleire einingar.

Vidare har kommunen bidratt til å holde utgiftene for grunneigarane nede. Når den kommunale vass- og avlaupsleidningen vart lagt, la kommunen den offentlege leidningen slik at ingen måtte krysse kommunal veg for å kople seg på.

Alle grunneigarane på Kårbø – Landsvik vart anbefalt å kople seg på det kommunale anlegget samtidig som kommunen etablerte anlegget. Klagar vart opplyst om at kostnadene med tilknytninga ville bli vesentleg større når arbeidet ikkje vart gjort i samheng med legging av det kommunale anlegget. Bakgrunnen for dette var at klagar ville sleppe unna med ein del graveutgifter ettersom kommunen sjølv måtte grave for å leggje det kommunale anlegget. Klagar fekk opplyst at ettersom eigedomen låg i tilstrekkeleg nærleik til det kommunale anlegget ville ho få pålegg om tilkopling dersom ho ikkje kopa seg på frivillig. Hadde klagar valt å følgje kommunen sin anbefaling, slik dei fleste grunneigarane valte å gjere, ville klagar ha spart seg for store kostnader. Dei som valte å vente med tilkopling må derfor rekne med å tåle eit høgare kostnadsnivå enn dei som kopa seg på samtidig som kommunen arbeidde i området.

I vurderinga om kostnadene er «uforholdsmessige» må det også leggjast vekt på om det ligg føre «særlige hensyn». Særlege omsyn kan mellom anna vere at det eksisterande private vass- eller avlaupsanlegget er nytt eller det er nyleg investert store summar for å oppgradere anlegget. Klagar har vist til at dei har rikeleg vatn frå boreholet, kvaliteten på anlegget er likevel ikkje dokumentert. Huset er frå 1997 og boreholet er truleg frå same tid. Det er ikkje kome fram opplysningar om at anlegget er oppgradert dei siste åra. Etter rådmannens vurdering er momentet derfor ikkje tilstrekkeleg til at det ligg føre «særlige hensyn».

Kostnadene for tilkoplinga er høge per meter, men likevel ikkje høge samla sett. Då eigedomen er registrert med to einingar kan det akseptast høgare kostnader. Kvaliteten på boreholet er heller ikkje dokumentert og ein må truleg rekne med at det vil kome kostnader med å oppgradere etter kvart.

Den klare hovudregelen er at ein skal påleggjast tilknytning til kommunal vass- og avlaupsleidning. Kravet om tilknytning til offentlig vass- og avlaupsanlegg er gitt for hindre forureining samt tryggje helsemessige forhold. Det går fram av forarbeida til pbl. § 27-1 at tilknytingsplikten ikkje berre er for

å ivareta omsynet til folks og dyrs helse, men også for å sikre at offentlig vassforsyning og avlaupssystem vert bygd ut og drive teknisk og driftøkonomisk rasjonelt. Det er også av omsyn til likebehandling at ein bør stille strenge krav til å få fritak frå tilkoplingsplikten. Kommunestyret sitt prinsippvedtak inneber at alle eigedomar i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning. Som det går fram av saksframlegget er dei fleste grunneigarane som ligg innanfor denne grensa no kopla til det kommunale anlegget. I denne saka er avstanden mellom privat eigedom og kommunal leidning godt innanfor grensa på 200 meter. Kommunestyret har då lagt til grunn at det er ein tilkoplingsplikt. Der plan- og bygningsloven opnar opp for å fråvike kravet om tilknytingsplikt skal desse vilkåra bli tolka strengt. Dersom dette ikkje skjer og det er vilkårleg kven som slepp unna tilkoplingsplikten vil dette skape ein uføreseieleg situasjon, og kommunen vil kunne få problem med å handheve plan- og bygningslovens bestemningar om tilknytning ved seinare utbyggingar. Meland kommune har gjort og står føre betydelege investeringar for å tilfredsstille dei krav som blir satt til miljø, kvalitet, sikkerheit, kontroll osv. for vatn og avlaup i ein kommune. Frå sentralt hald vert det lagt opp til at vatn- og avlaupstenesta i kommunane i størst mogeleg grad bør vere basert på sjølvfinansiering. Det er derfor viktig at flest mogeleg er med på å dekkje dei økonomiske kostandene knytt til dei kommunale vatn- og avlaupstenestene.

På bakgrunn av ovannemnde kan rådmannen ikkje sjå at det ligg føre uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlege grunner som tilseier at ein her kan fråvike hovudregelen om tilknytingsplikt. Gevinsten ved tilkopling er større enn dei ulemper dette måtte medføra for klagar.

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

Vidare saksgang

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

Folkehelse
Miljø
Økonomi

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 20.12.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegg datert 01.12.2017, sak 330/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Moe	FA - J80, FA - M06, Gbnr - 52/5	17/1278

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 52/5 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø

Vedlegg:

Uttalerett nytt pristilbod - GBNR 52/5

Tore Kårbø - tilbud på tilkobling kommunalt vann- og avløp

Justert tilbud for diverse rørarbeider GBNR 52/5

Tilbud Lindås Rør & Sanitær d. 28.02.18

Gjeld klage på vedtak om pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - GBNR 52/5

Pålegg - GBNR 52/5 - Pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø

Klage på vedtak om pålegg om tilknytning til kommunalt va anlegg

Tilsvar til forhåndsvarsel - GBNR 52/5 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg Kårbø

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld pålegg om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Kommunestyret sitt prinsippvedtak, datert 21.01.2008, inneber at alle eigedomar som ligg i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning.

Vass- og avlaupsanlegget Kårbø – Landsvik var ferdigstilt i 2012 , og dei fleste grunneigarane er no kopla til. Meland kommune sendte ut førehandsvarsel den 12.05.2017 med krav om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Varselet vart sendt til alle grunneigarane som ikkje var knytt til anlegget. Frist for tilbakemelding på varselet vart satt til 26.05.2017.

Kommunen fekk tilbakemelding på førehandsvarselet frå eigar av gbnr. 52/5 den 29.05.2017, komplettert med tilsvar frå advokat Rønnaug Lilletveit den 25.08.2017. I tilsvaret har eigar gjort greie for kvifor det ikkje er ønskeleg å kople eigedomen til det kommunale anlegget. Administrasjonen vurderte at tilsvaret ikkje ga nokon grunn til å ikkje gje pålegg om tilknytning, og eigar av gbnr. 52/5 vart i brev av 04.12.2017 pålagt tilkopling til det kommunale anlegget.

Advokat Rønnaug Lilletveit har på vegne av eigar av gbnr. 52/5 klaga på vedtaket i brev av 06.12.2017. Klagar meiner at tilkoplinga vil føre til ein uforholdmessig stor kostnad for grunneigar og har lagt ved pristilbod frå Lindås Rør & Sanitær AS. Meland kommune valte å innhente pristilbod frå eitt firma til. Frist for uttale på pristilboda vart satt til 03.04.2018. Klagar har ikkje kome med merknader til pristilbodet.

Vurdering

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

Lovgrunnlag

Spørsmål om klagar kan verte pålagt tilknytning til kommunal vass- og avlaupsleidning vert regulert av plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.) §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd. Denne saka gjeld tilkopling til både kommunal vass- og avlaupsleidning.

Pbl. § 27-1 andre ledd seier: «Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Pbl. § 27-2 andre ledd seier: «Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Dette inneber at plikten til å knytte seg til offentlig vatn- og avlaupsleidning følgjer direkte av lova når, leidning går over «eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal». Krav om tilknytning må likevel bli avgjort etter ei konkret vurdering. I denne vurderinga skal det ikkje bli lagt vekt på personleg økonomi eller andre personlege forhold.

Reglane om tilknytingsplikt i pbl. kapittel 27 skal sikre forsvarlege avlaupsløysningar og tilgang til tilstrekkeleg drikkevatt. Reglane rettar seg både mot nybygg og eksisterande busetnad.

Vurdering av saka

Omgrepet «nærliggende areal» er ikkje definert nærare i lovens forarbeid. Det er heller ikkje trekt opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. Rt. 1983 s. 152 har lagt til grunn at ein avstand på 60 meter var innanfor. Departementet har tidlegare uttalt at ein avstand på 300-600 meter ikkje blir sett på for å vere urimelig (saksnr. 93/3328), og at ein avstand på 500 meter vanlegvis vil liggje innanfor nærliggjande areal. Kommunestyret i Meland har i vedtak datert 23.01.2008 lagt til grunn at alle eigedomar som ligg innanfor ein avstand på 200m frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilkopling. Kommunen sine kart viser ein avstand på om lag 47m frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. Kommunal hovudleidning ligg dermed over nærliggande areal til gjeldande eigedom. Klagar har ikkje sagt seg ueinig i dette.

Vilkåret i lova for å krevje tilknytning er oppfylt. Utgangspunktet er likevel at det må gjerast ein konkret vurdering, der også andre faktorar blir vektlagt, jf. Rt. 1983 s. 152. Pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum stiller opp to alternative vilkår for at kommunen kan fråvike kravet om tilkopling til det kommunale leidningsnett. Det må enten liggje føre «særlige hensyn» eller tilkoplinga må vere forbunde med «uforholdsmessig stor kostnad». Spørsmålet vert derfor om vilkåra for å fråvike frå kravet om tilknytingsplikten er tilstade.

Når det gjeld vilkåret «uforholdsmessig stor kostnad», meiner klagaren at tilknytning til kommunalt vatn og avlaup vil påføre dei store og unødvendige kostnader.

Klager har innhenta pris på arbeida og anslår at kostnadene for tilkoplinga i denne sak til å vere kr. 399 250. Kostnadene for eigedomen vil vere summen av alle utgiftene for å få lagt leidningen fram til bustaden. I pristilbodet frå klagar er det teke med tilleggskostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople på kommunalt vatn- og avlaup. Dette gjeld mellom anna oppgradering av innvendige røyr og ny 200l bereder. Dette er kostnader som ikkje er relevant i vurderinga av vilkåret om «uforholdsmessig stor kostnad». Ein kan derfor trekkje frå i underkant av kr. 100 000 frå klagar sitt pristilbod. Kommunen har også innhenta priser og beregnet kostnadene ved tilknytning til kr. 145 875. I tillegg kjem ein kostnad på kr. 27 500 for kryssing/graving i kommunal veg som kommunen kjem til å dekkje. Det er her ein differanse på kr. 153 375 mellom klagaren og kommunen. Pristilbodet som kommunen har innhenta er bindande og det er denne prisen ein må leggje til grunn i vurderinga.

Tilknytingsavgift og årlege avgifter skal ikkje reknast med i vurderinga etter pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum. Dette vert støtta av juridisk teori, sjå Plan- og bygningsrett, Pedersen m.fl. kap. 24.

Når summen av utgiftene til tilknytning er konstatert, er det spørsmål om kva dei skal samanliknast med for å avgjere om dei er uforholdsmessige. Om dette skriv O.J.Pedersen m.fl. i Plan og bygningsrett (s. 524) følgjande:

«Det er klart at den enkeltes økonomi ikke er avgjørende. Sammenligningen må foretas med det som er vanlige utgifter i distriktet for å knytte bygningen til offentlig ledning. I den vurdering må hensyn tas til tomtas utnyttelse og bruksformål. Det vil således kunne påføres større utgifter dersom ledningen skal betjene flere boenheter eller det er tale om næringsdrift. Det kan også tas hensyn til at kommunen betaler tilskudd eller på annen måte bidrar til at utgiftene holdes nede.»

Når det kjem til kva som er vanlege kostnader for området har Kommunal- og regionaldepartementet i brev til Fylkesmannen i Hedmark 10. mai 2012 uttalt at: «Begrepet relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området.» Departementet viser også til ein klagesak frå fylkesmannen i Hedmark frå april 2007: «I en avgjørelse i klagesak fra fylkesmannen i Hedmark fra april 2007 ble krav om tilknytning stadfestet, forutsatt at kostnaden for den enkelte eiendom ikke oversteg tre ganger normalkostnaden ved tilkobling, i det tilfellet ca. kr 200 000. Departementet bemerker på generelt grunnlag at både en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnad og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2.»

Meland kommune har ikkje opplysningar om kva som er normale kostnader for å knyte bustad til offentleg vass- og avlaupsleidning i kommunen. Kommunen har så langt hatt få klagesaker basert på tilknytingskostnad. Det er difor vanskeleg å avgjere om kostnadene i denne saka er høge samanlikna med normale kostnader i området. I Sivilombudsmannen si årsmelding 2004 s. 281 vart det lagt til grunn at kostnader på opp mot kr 100 000 for tilkopling til offentleg vassleidning ikkje var uforholdsmessig. Fylkesmannen i Hordaland har i ein klagesak frå Osterøy kommune akseptert ein kostnad på kr 151 000, her gjaldt tilkoplinga berre avlaup. I klagesak frå Askøy kommune aksepterte fylkesmannen ein kostnad på kr 263 700, tilkoplinga gjaldt her både avlaup og vatn. Det vert merka at fylkesmannen i dei to ovannemnde sakene uttalte at kostnadene var i øvre sjikt, men at gevinsten ved tilkopling i tilfella var så stor at kostnadene med tilkopling ikkje var «uforholdsmessig». I vår sak

er det snakk om kr. 245 875. Administrasjonen finn det sannsynleg at nivået ligg i øvre sjikt.

Det som likevel taler for at det her kan akseptrast eit høgare kostnadsnivå er at bustaden er registrert som ein tomannsbustad i matrikkelen. Det kan som nemnt akseptrast større økonomisk belastning for grunneigar der eigedomen er bygd med fleire einingar. I dei nemnde klagesaka frå fylkesmannen var eigedomen ikkje bygd med fleire einingar.

Vidare har kommunen bidratt til å holde utgiftene for grunneigarane nede. Når den kommunale vass- og avlaupsleidningen vart lagt, la kommunen den offentlege leidningen slik at ingen måtte krysse kommunal veg for å kople seg på. Det har likevel vist seg at dette ikkje vart gjort hos alle, slik som tilfellet er i denne saka. Kommunen skal difor dekkje kostnadene med å krysse kommunal veg.

Alle grunneigarane på Kårbø – Landsvik vart anbefalt å kople seg på det kommunale anlegget samtidig som kommunen etablerte anlegget. Klagar vart opplyst om at kostnadene med tilknytninga ville bli vesentleg større når arbeidet ikkje vart gjort i samanheng med legging av det kommunale anlegget. Bakgrunnen for dette var at han ville sleppe unna med ein del graveutgifter ettersom kommunen sjølv måtte grave for å leggje det kommunale anlegget. Klagar fekk opplyst at ettersom eigedomen låg i tilstrekkeleg nærleik til det kommunale anlegget ville han få pålegg om tilkopling dersom han ikkje kopla seg på frivillig. Hadde klagar valt å følgje kommunen sin anbefaling, slik dei fleste grunneigarane valte å gjere, ville klagar ha spart seg for store kostnader. Dei som valte å vente med tilkopling må derfor rekne med å tåle eit høgare kostnadsnivå enn dei som kopla seg på samtidig som kommunen arbeidde i området.

I vurderinga om kostnadene er «uforholdsmessige» må det også leggjast vekt på om det ligg føre «særlige hensyn». Særlege omsyn kan mellom anna vere at det eksisterande private vass- eller avlaupsanlegget er nytt eller det er nyleg investert store summar for å oppgradere anlegget. Klagar har vist til eit vassreservoar i fjellet som vart demt opp i 1985. Det er likevel ikkje kome fram opplysningar om at anlegget er oppgradert dei siste åra. Etter rådmannen si vurdering er dette momentet derfor ikkje tilstrekkeleg til at det ligg føre «særlige hensyn».

Når det gjeld avlaupsløysinga til klagar er det mistanke om at det kan vere fare for forureining. Bakgrunnen for dette er at rådmannen ikkje kan finne dokumentasjon på at klagar har ei godkjent avlaupsløysing i henhold til forurensningsloven og forurensningsforskriften kapittel 12. Anlegget er derfor mest sannsynleg etablert før det vart krav om å innhente løyve, jf. forurensningsforskriften § 12-16 annet ledd. Det vil som hovudregel si før 15.05.1972. Kommunen har satt i gang eit prosjekt knytt til opprydding av mindre avlaupsanlegg i kommunen. Mellom anna skal det arbeidast med ei ny lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg som inneber at alle anlegg etablert før 01.01.2007 kan få pålegg om å oppgradera/utbetre anlegget. Om ikkje tilknytning til offentleg avlaup var aktuelt ville det under arbeid med opprydding av mindre avlaupsanlegg mest sannsynleg blitt vedtatt å sende pålegg om å oppgradera det private avlaupsanlegget. Når det gjeld fare for forureining skriv Guttorm Jakobsen i Vann- og avløpsrett 2010 (side 395):

«Det er jo nettopp på grunn av at slik tilknytningsplikt kan bli uforholdsmessig dyr, at kommunen i nr. 2 andre ledd andre punktum er gitt anledning til å fravike dette krav. Det er her forholdsmessighetsvurderingen må foretas. Det kan jo være at det foreligger sterke grunner for kommunen til å fastholde tilknytningen til tross for at kostnadene kan bli betydelige. Dette kan være tilfellet der avløp fra eiendommen utgjør et forurensningsproblem, og hvor forholdene ikke ligger til rette for naturlig infiltrasjon i grunnen, eller forholdene for øvrig er slik at tillatelse etter forskrift om

utslipp fra mindre avløpsanlegg ikke bør gis.»

Kostnadene for tilkoplinga er høge per meter, men likevel ikkje høge samla sett. Eksisterande avlaupsordning er ikkje dokumentert godkjent og ein må rekne med at det vil kome kostnader for å betre denne løysinga. I tillegg er eigedomen bygd med fleire einingar. Ein må også ta omsyn til at prisen på kr. 245 875 gjeld for tilkopling til både vatn og avlaup.

Den klare hovudregelen er at ein skal påleggjast tilknytning til kommunal vass- og avlaupsleidning. Kravet om tilknytning til offentleg vass- og avlaupsanlegg er gitt for hindre forureining samt tryggje helsemessige forhold. Det går fram av forarbeida til pbl. § 27-1 at tilknytingsplikten ikkje berre er for å ivareta omsynet til folks og dyrs helse, men også for å sikre at offentleg vassforsyning og avlaupssystem vert bygd ut og drive teknisk og driftøkonomisk rasjonelt. Det er også av omsyn til likebehandling at ein bør stille strenge krav til å få fritak frå tilkoplingsplikten. Kommunestyret sitt prinsippvedtak inneber at alle eigedomar i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning. Som det går fram av saksframlegget er dei fleste grunneigarane som ligg innanfor denne grensa no kopla til det kommunale anlegget. I denne saka ligg den kommunale leidningen godt innanfor grensa på 200 meter. Kommunestyret har då lagt til grunn at det er ein tilkoplingsplikt. Der plan- og bygningsloven opnar opp for å fråvike kravet om tilknytingsplikt skal desse vilkåra bli tolka strengt. Dersom dette ikkje skjer og det er vilkårleg kven som slepp unna tilkoplingsplikten vil dette skape ein uføreseieleg situasjon, og kommunen vil kunne få problem med å handheve plan- og bygningslovens bestemningar om tilknytning ved seinare utbyggingar. Meland kommune har gjort og står føre betydelege investeringar for å tilfredsstille dei krav som blir satt til miljø, kvalitet, sikkerheit, kontroll osv. for vatn og avlaup i ein kommune. Frå sentralt hold leggjast det opp til at vatn- og avlaupstenesta i kommunen i størst mogeleg grad bør vere basert på sjølvfinansiering. Det er derfor viktig at flest mogeleg er med på å dekkje dei økonomiske kostandene knytt til dei kommunale vatn- og avlaupstenestene.

På bakgrunn av ovannemnde kan rådmannen ikkje sjå at det ligg føre uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlege grunner som tilseier at ein her kan fråvike hovudregelen om tilknytingsplikt. Gevinsten ved tilkopling er større enn dei ulemper dette måtte medføra for klagar.

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

Vidare saksgang

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

Folkehelse
Miljø
Økonomi

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 06.12.2017 med vedlegg journalført 03.03.2018 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegg datert 04.12.2017, sak 337/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristin Moe	FA - J80, FA - V06, Gbnr - 52/8	17/1285

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
35/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 52/8 - Klage på pålegg om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø

Vedlegg:

Uttale på nytt pristilbod

Tilbod - tilkopling til vatn og avløp

Uttalerett nytt pristilbod - GBNR 52/8

Helge Arvid Husebø tilbud tilkobling kommunalt vann og avløp

Førebels svar - GBNR 52/8 - Klage på tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø

Anke - krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg GBNR 52/8

Pålegg - GBNR 52/8 - Krav om tilknytning til kommunalt VA-anlegg - Kårbø

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld pålegg om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Kommunestyret sitt prinsippvedtak, datert 21.01.2008, inneber at alle eigedomar som ligg i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning.

Vass- og avlaupsanlegget Kårbø – Landsvik var ferdigstilt i 2012, og dei fleste grunneigarane er no kopla til. Meland kommune sendte ut førehandsvarsel den 12.05.2017 med krav om tilknytning til kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Varselet vart sendt til alle grunneigarane som ikkje var knytt til anlegget. Frist for tilbakemelding på varselet vart sett til 26.05.2017.

Kommunen fekk tilbakemelding på førehandsvarselet frå eigar av gbnr. 52/8 den 09.06.2017. I tilsvaret har dei gjort greie for kvifor det ikkje er ønskjeleg å kople eigedomen til det kommunale anlegget. Rådmannen vurderte at tilsvaret ikkje ga nokon grunn til å ikkje gje pålegg om tilknytning, og eigar av gbnr. 52/8 vart i brev av 04.12.2017 pålagt tilkopling til det kommunale anlegget.

Eigar klaga på vedtaket i brev av 21.12.2017. Klagar meiner at tilkoplinga vil medføre ein uforholdsmessig stor kostnad og viser til at han har eit tilfredsstillande privat anlegg frå før av. Klagar har lagt ved pristilbod frå Stendal VVS AS. Meland kommune valte å innhente pristilbod frå fleire eitt firma til. Frist for uttale vart sett til 03.04.2018. Kommunen tok imot uttale frå grunneigar den 26.03.2018. Klagar viser til at tilbodet frå kommunen er mangelfullt og at fleire postar er utelatt.

Vurdering

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

Lovgrunnlag

Spørsmål om klagar kan verte pålagt tilknytning til kommunal vass- og avlaupsleidning vert regulert av plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.) §§ 27-1 andre ledd og 27-2 andre ledd. Denne saka gjeld tilkopling til både kommunal vass- og avlaupsleidning.

Pbl. § 27-1 andre ledd seier: «Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Pbl. § 27-2 andre ledd seier: «Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.»

Dette inneber at plikten til å knytte seg til offentlig vatn- og avlaupsleidning følger direkte av lova når, leidning går over «eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal». Krav om tilknytning må likevel bli avgjort etter ei konkret vurdering. I denne vurderinga skal det ikkje bli lagt vekt på personleg økonomi eller andre personlege forhold.

Reglane om tilknytingsplikt i pbl. kapittel 27 skal sikre forsvarlege avlaupsløysningar og tilgang til tilstrekkeleg drikkevatt. Reglane rettar seg både mot nybygg og eksisterande busetnad.

Vurdering av saka

Omgrepet «nærliggende areal» er ikkje definert nærare i lovens forarbeid. Det er heller ikkje trekt opp klare retningslinjer i rettspraksis eller forvaltningspraksis. Rt. 1983 s. 152 har lagt til grunn at ein avstand på 60 meter var innanfor. Departementet har tidlegare uttalt at ein avstand på 300-600 meter ikkje blir sett på for å vere urimelig (saksnr. 93/3328), og at ein avstand på 500 meter vanlegvis vil liggje innanfor nærliggjande areal. Kommunestyret i Meland har i vedtak datert 23.01.2008 lagt til grunn at alle eigedomar som ligg innanfor ein avstand på 200m frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilkopling. Kommunen sine kart viser ein avstand på om lag 30m frå tilkoplingspunktet til den kommunale hovudleidningen og fram til klagar sin eigedom. Kommunal hovudleidning ligg dermed over nærliggjande areal til gjeldande eigedom. Klagar har ikkje sagt seg ueinig i dette.

Vilkåret i lova for å krevje tilknytning er oppfylt. Utgangspunktet er likevel at det må gjerast ein konkret vurdering, der også andre faktorar blir vektlagt, jf. Rt. 1983 s. 152. Pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum stiller opp to alternative vilkår for at kommunen kan fråvike kravet om tilkopling til det kommunale leidningsnett. Det må enten liggje føre «særlige hensyn» eller tilkoplinga må vere forbunde med «uforholdsmessig stor kostnad». Spørsmålet vert derfor om vilkåra for å fråvike frå kravet om tilknytingsplikten er tilstade.

Når det gjeld vilkåret «uforholdsmessig stor kostnad», meiner klagaren at tilknytning til kommunalt vatn og avlaup vil påføre dei store og unødvendige kostnader.

Klager har innhenta pris på arbeida og anslår kostnadene for tilkoplinga i denne saka til å vere kr. 290 187. Kostnadene for eigedomen vil vere summen av alle utgiftene for å få lagt leidningen fram til bustaden. I pristilbodet frå klagar er det teke med tilleggskostnader som ikkje er nødvendige for å kunne kople på kommunalt vatn- og avlaup. Dette gjeld mellom anna med fjerning av minireinseanlegg, samt såing og reinsing av området etter graving. Dette er kostnader som ikkje er relevant i vurderinga av vilkåret om «uforholdsmessig stor kostnad». Ein kan derfor trekkje frå i underkant av kr. 40 000 inkludert mva på 25%. Kommunen har også innhenta priser og beregnet kostnadene ved tilknytning til kr. 173 125. I tillegg kjem ein kostnad på kr. 27 500 for kryssing/graving i kommunal veg som kommunen kjem til å dekkje. Det er her ein differanse på kr. 117 062 mellom klagaren og kommunen. Pristilbodet som kommunen har innhenta er bindande og det er denne prisen ein må leggje til grunn i vurderinga.

Tilknytingsavgift og årlege avgifter skal ikkje reknast med i vurderinga etter pbl. § 27-1 andre ledd andre punktum. Dette vert støtta av juridisk teori, sjå Plan- og bygningsrett, Pedersen m.fl. kap. 24.

Når summen av utgiftene til tilknytning er konstatert, er det spørsmål om kva dei skal samanliknast med for å avgjere om dei er uforholdsmessige. Om dette skriv O.J.Pedersen m.fl. i Plan og bygningsrett (s. 524) følgjande:

«Det er klart at den enkeltes økonomi ikke er avgjørende. Sammenligningen må foretas med det som er vanlige utgifter i distriktet for å knytte bygningen til offentlig ledning. I den vurdering må hensyn tas til tomtas utnyttelse og bruksformål. Det vil således kunne påføres større utgifter dersom ledningen skal betjene flere boenheter eller det er tale om næringsdrift. Det kan også tas hensyn til at kommunen betaler tilskudd eller på annen måte bidrar til at utgiftene holdes nede.»

Når det kjem til kva som er vanlege kostnader for området har Kommunal- og regionaldepartementet i brev til Fylkesmannen i Hedmark 10. mai 2012 uttalt at: «Begrepet relaterer seg til hvilken kostnad som kan forventes for tilknytning i området, altså om og i hvilken grad kostnadene overstiger det som er vanlige kostnader for området.» Departementet viser også til ein klagesak frå fylkesmannen i Hedmark frå april 2007: «I en avgjørelse i klagesak fra fylkesmannen i Hedmark fra april 2007 ble krav om tilknytning stadfestet, forutsatt at kostnaden for den enkelte eiendom ikke oversteg tre ganger normalkostnaden ved tilkobling, i det tilfellet ca. kr 200 000. Departementet bemerker på generelt grunnlag at både en kostnad tilsvarende tre ganger normalkostnad og en kostnad på kr. 200 000 kan ligge innenfor rammene av andre ledd i §§ 27-1 og 27-2.»

Meland kommune har ikkje opplysningar om kva som er normale kostnader for å knyte bustad til offentleg vass- og avlaupsleidning i kommunen. Kommunen har så langt hatt få klagesaker basert på tilknytingskostnad. Det er difor vanskeleg å avgjere om kostnadene i denne saka er høge samanlikna med normale kostnader i området. I Sivilombudsmannen si årsmelding 2004 s. 281 vart det lagt til grunn at kostnader på opp mot kr 100 000 for tilkopling til offentleg vassleidning ikkje var uforholdsmessig. Fylkesmannen i Hordaland har i ein klagesak frå Osterøy kommune akseptert ein kostnad på kr 151 000, her gjaldt tilkoplinga berre avlaup. I klagesak frå Askøy kommune aksepterte fylkesmannen ein kostnad på kr 263 700, tilkoplinga gjaldt her både avlaup og vatn. Det vert merka at fylkesmannen i dei to ovannemnde sakene uttalte at kostnadene var i øvre sjikt, men at gevinsten ved tilkopling i tilfella var så stor at kostnadene med tilkopling ikkje var «uforholdsmessig». I vår sak

er det snakk om kr. 173 125, som ligg godt under det både fylkesmannen og departementet har akseptert i tidlegare saker.

Vidare har kommunen bidratt til å holde utgiftene for grunneigarane nede. Når den kommunale vass- og avlaupsleidningen vart lagt, la kommunen den offentlege leidningen slik at ingen måtte krysse kommunal veg for å kople seg på. Det har likevel vist seg at dette ikkje vart gjort hos alle, slik som tilfellet er i denne saka. Kommunen skal difor dekkje kostnadene med å krysse kommunal veg.

Alle grunneigarane på Kårbø – Landsvik vart anbefalt å kople seg på det kommunale anlegget samtidig som kommunen etablerte anlegget. Klagar vart opplyst om at kostnadene med tilknytninga ville bli vesentleg større når arbeidet ikkje vart gjort i samheng med legging av det kommunale anlegget. Bakgrunnen for dette var at han ville sleppe unna med ein del graveutgifter ettersom kommunen sjølv måtte grave for å leggje det kommunale anlegget. Klagar fekk opplyst at ettersom eigedomen låg i tilstrekkeleg nærleik til det kommunale anlegget ville han få pålegg om tilkopling dersom han ikkje kople seg på frivillig. Hadde klagar valt å følgje kommunen sin anbefaling, slik dei fleste grunneigarane valte å gjere, ville klagar ha spart seg for store kostnader. Dei som valte å vente med tilkopling må derfor rekne med å tåle eit høgare kostnadsnivå enn dei som kople seg på samtidig som kommunen arbeidde i området.

I vurderinga om kostnadene er «uforholdsmessige» må det også leggjast vekt på om det ligg føre «særlige hensyn». Særlege omsyn kan mellom anna vere at det eksisterande private vass- eller avlaupsanlegget er nytt eller det er nyleg investert store summer for å oppgradere anlegget. Klagar har vist til at dei brukte til dels store kostnader på nytt avlaupsanlegg i 2002. Dette er likevel over 16 år sia og rådmannen kan ikkje sjå at klagar har dokumentert kvaliteten på anlegget. Det er heller ikkje kome fram opplysningar om at anlegget er oppgradert dei siste åra. Etter rådmannens vurdering er momentet derfor ikkje tilstrekkeleg til at det ligg føre «særlige hensyn».

Kostnadene for tilkoplinga er ikkje høge per meter og ligg godt under det som er godkjent hos fylkesmannen departementet tidlegare. Ein må også ta omsyn til at prisen på kr. 173 125 gjeld for tilkopling til både vatn og avlaup.

Den klare hovudregelen er at ein skal påleggjast tilknytning til kommunal vass- og avlaupsleidning. Kravet om tilknytning til offentleg vass- og avlaupsanlegg er gitt for hindre forureining samt tryggje helsemessige forhold. Det går fram av forarbeida til pbl. § 27-1 at tilknytingsplikten ikkje berre er for å ivareta omsynet til folks og dyrs helse, men også for å sikre at offentleg vassforsyning og avlaupssystem vert bygd ut og drive teknisk og driftøkonomisk rasjonelt. Det er også av omsyn til likebehandling at ein bør stille strenge krav til å få fritak frå tilkoplingsplikten. Kommunestyret sitt prinsippvedtak inneber at alle eigedomar i ein avstand av 200 meter frå kommunal hovudleidning vert pålagt tilknytning. Som det går fram av saksframlegget er dei fleste grunneigarane som ligg innanfor denne grensa no kople til det kommunale anlegget. I denne saka er avstanden mellom privat eigedom og kommunal leidning godt innanfor grensa på 200 meter. Kommunestyret har då lagt til grunn at det er ein tilkoplingsplikt. Der plan- og bygningsloven opnar opp for å fråvike kravet om tilknytingsplikt skal desse vilkåra bli tolka strengt. Dersom dette ikkje skjer og det er vilkårleg kven som slepp unna tilkoplingsplikten vil dette skape ein uføreseieleg situasjon, og kommunen vil kunne få problem med å handheve plan- og bygningslovens bestemningar om tilknytning ved seinare utbyggingar. Meland kommune har gjort og står føre betydelege investeringar for å tilfredsstille dei krav som blir satt til miljø, kvalitet, sikkerheit, kontroll osv. for vatn og avlaup i ein kommune. Frå sentralt hold vert det lagt opp til at vatn- og avlaupstenesta i kommunen i størst mogeleg grad bør

vere basert på sjølvfinansiering. Det er derfor viktig at flest mogeleg er med på å dekkje dei økonomiske kostandene knytt til dei kommunale vatn- og avlaupstenestene.

På bakgrunn av ovannemnde kan rådmannen ikkje sjå at det ligg føre uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlege grunner som tilseier at ein her kan fråvike hovudregelen om tilknytingsplikt. Gevinsten ved tilkopling er større enn dei ulemper dette måtte medføra for klagar.

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

Vidare saksgang

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

Folkehelse
Miljø
Økonomi

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 20.12.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegg datert 04.12.2017, sak 336/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik		18/877

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
36/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018
	Formannskapet	PS	
	Kommunestyret	PS	

Tilkoplingsavgift til kommunalt vatn og avlaup for ikkje-søknadspliktige bueiningar

Saksopplysningar:

Med verknad frå 1.1.2016 fekk byggesaksforskrifta (SAK10) til plan- og bygningslova nytt innhald, jf. SAK10 § 2-2 («Oppdeling av boenhet»):

«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a) *Har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,*
- b) *Har egen inngang og*
- c) *Er fysisk atskilt fra øvrige enheter.» [Rådm. Understr.]*

Formålet med endringa var å leggje til rette for utleige av del av eksisterande bustad, ved å lempe på tekniske krav og ved å unnta slike bueiningar frå søknadsplikt. Føresetnaden for at ei deling ikkje er søknadspliktig etter plan- og bygningslova, er at arealet som skal nyttast allereie er hovuddel innanfor ei brukseining ettersom bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel innanfor ei brukseining i seg sjølv er søknadspliktig, jf. SAK10 § 3-1 bokstav c), jf. pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav d), jf. bokstav a).

Plikta til å betale for kommunale tenester følgjer av eigne forskrifter. Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune er vedteke i kommunestyret den 17.12.2014 og erstattar eldre forskrift etter gamalt lovverk, første gong vedteke 19.12.2001. Forskrifta er vedteke med heimel i Lov av 16. mars 2012 om kommunale vass- og avlaupsanlegg og Forskrift av 1. juni 2004 om begrensning av forureining § 16-1 andre ledd.

Gebyrsatsane er fastsett i vedtak frå kommunestyret av 13.12.2017, sak 115/17, med verknad frå 1.1.2018.

I Forskrift om vass – og avlaupsgebyr § 3 første punkt står det følgjande:

«Eigar/festar av eigedom med eige gardsnummer, bruksnummer/festenummer og som har

påståande bygg som er eller skulle vore registrert i matrikkelen med eige gardsnummer, bruksnummer, eige festenummer eller eige seksjonsnummer, og som er tilknytt kommunalt vatn – og/eller kommunal avlaupsledning direkte eller gjennom privat ledningsnett. Dersom abonnenten òg eig husvære som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer, skal og slikt husvære betale gebyr som ein abonnent, men huseigar er ansvarleg for at pålagde gebyr vert betalt.» [Rådm. understrk.]

Føresegna legg altså til grunn at det skal betalast særskilt abonnementsgebyr for husvære «*som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer.*»

Matrikkellova § 21 pålegg kommunen ansvaret for å fastsetje offisiell adresse til eigedomar og bygningar. Tildeling og endring av adresser er nærare regulert i Matrikkelforskrifta § 50. I tredje ledd står følgjande:

«Har bygning fleire hovedinnganger, kan hver inngang gis egen vegadresse. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen vegadresse.» [Rådm. understr.]

Kva som er ein «*bolig*» har Kommunal- og moderniseringsdepartementet definert slik i sin kommentar til Matrikkellova m/forskrift av 21.8.2012:

«Med bolig menes en bruksenhet som består av ett eller flere rom, som er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst til rommet eller rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.» [Rådm. Understr.]

Det ovannemnde viser at matrikkellova sin definisjon av «*bolig*» er vidare enn plan- og bygningslova sin definisjon av «*boenhet*» ved etablering av sjølvstendig bueining i eksisterande bygning etter SAK10 § 2-2, som føreset at einingane er fysisk skilde.

Ombygging av ein bygning frå til dømes ein til to bueiningar er etter dette ikkje søknadspliktig deling etter SAK10 § 2-2, så framtid delinga ikkje inneber at bueiningane vert fysisk åtskilt. Viss bueiningane har kvar sin inngang, skal dei likevel registrerast med eigne adresser etter matrikkelforskrifta § 50 tredje ledd og som ein abonnent etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 3 første punkt.

I høve tilknytingsavgift følgjer det av Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 5 andre ledd andre setning at «*[v]ed ombygging/endring av noverande bygg slik at det vert fleire abonnentar i bygget, skal kvar ny abonnent betale tilknytingsgebyr.*» I tillegg skal det betalast årsgebyr, jf. forskrifta § 6.

Dette betyr at det ved etablering av hyblar som ikkje treng byggjeløyve etter plan- og bygningslova, jf. SAK10 § 2-2, skal betalast tilknytingsgebyr og årsgebyr for vatn og avlaup.

Ettersom arealet allereie er godkjent brukt som hovuddel i bygningen, og fordi det ikkje skjer ei fysisk tilkopling, har rådmannen vanskar med å forklare behovet for å krevje tilknytingsgebyr for hyblar som etter pbl er unnateke frå søknadsplikt. Vi har også vanskar med å få registrert desse hyblane

med egne adresser og abonnementsgebyr, fordi vi ikkje får kunnskap om kvar dei er.

Ved spørsmål om kva krav som vert stilt til etablering av slike hyblar opplever vi at mange anten lar vere å etablere hyblar eller lar vere å opplyse kommunen om at dei etablerer hyblar fordi dei då må betale inntil kr 40 000,- + mva for tilknytninga. Etablering blir då ikkje mogleg å fange opp av rådmannen utan ved spørsmål frå naboar, ved annonserte utleigeobjekt o.l.

Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune vart vedteken 17.12.2014 og lovendringa i SAK10 § 2-2 trådde i kraft 1.1.2016. Lovendringa si betydning for dei lokale vass- og avlaupsgebyra har dermed ikkje vore vurdert av kommunen. Rådmannen ber Kommunestyret om ei vurdering av om hyblar som er etablert i samsvar med SAK10 § 2-2 skal reknast som ein abonnent etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune.

Rådmannen sitt forslag er at dei vert rekna for ein abonnent, og at dei slik skal betale årsgebyr, men at dei vert fritekne for tilknytingsgebyret. Vi viser til at formålet med å stille færre og enklare krav til etablering av hyblar i eksisterande bustadar i samband med endring av SAK10 § 2-2 var for å auke tilgangen til utleigehyblar. Viss kommunen fritek frå tilknytingsavgifta stør vi opp om dette formålet. Ved å framleis krevje årsgebyr for hyblane sikrar vi at bebuarane betaler for kommunale tenester på lik linje med alle andre som mottek desse tenestene i kommunen.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret fritek etablering av bueiningar i samsvar med byggesaksforskrifta (SAK10) § 2-2 for tilknytingsgebyr etter Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune § 5 andre ledd andre setning. Det skal betalast årsgebyr for bueiningane i samsvar med forskrifta § 6.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - Q80	16/13

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
37/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Handlingsplan trafikksikring 2018

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommunestyre har i sak 15/2017 den 08.03.2017 vedteke Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020. Planen legg grunnlaget for dei trafikksikringstiltaka som skal gjennomførast fram til 2020. For å operasjonalisere planen skal det lagast ein årleg handlingsplan som prioriterar tiltaka for inneverande år. Handlingsplanen skal vere basert på budsjett og samkøyringsfordelar mellom fleire prosjekt.

Vurdering

For 2018 er det sett av 500 000 kr eks mva til trafikksikring i investeringsbudsjettet. Følgjande tiltak er føreslått prioritert innanfor budsjetttramma:

Rekkverk langs fortau ved Paktamyra

I 2017 vart det etablert eit nytt fortau langs Mjåtveitvegen mellom Paktamyra og gangvegen mot Folkehøgskulen. Skråninga som går frå fortauet ned til Paktamyra er så bratt at det er behov for eit rekkverk.

Veglys gangveg fra Mjåtveitvegen mot Folkehøgskulen

Lysa vart satt opp i fjor, men kommunen fekk først rekninga i år. Tiltaket er difor satt opp i handlingsplanen.

Trafikksikringstiltak ved Grasdal skule

Hausten 2017 kom det innspel frå FAU og rektor ved Grasdal skule om å gjere tiltak for å betre trafikktryggleiken ved Grasdal skule. Administrasjonen har vurdert strekninga mellom busstoppet og skulen og anbefalar betre skilting, merking av- og påstigning, trafikkspeil, betre belysning i kryss, rekkverk ved gangveg på ny parkeringsplass og etablering av gangfelt. Dette vil gje ein tryggare skuleveg både for elevar som kjem med buss, går til skulen eller vert køyrt.

Fartshump Skurtveitvegen

I 2017 vart det etablert to nye fartshumper i Skurtveitvegen. Det har kome inn eit ønske om fartshump i enden av vegen nær krysset til den private delen av Skurtveitvegen. Bakgrunnen er innspel om høg fart på vegen.

Trafikksikring Frekhaug kai

Det har i lengre tid vore ein utfordrande parkeringssituasjon på Frekhaug kai. I 2017 vart det etablert ny parkeringsplass ved Varnappen, men det er framleis mykje uheldig parkering som skaper trafikkfarlege situasjonar på kaien. Det er no planar om at bussen skal gå ned til kaien frå hausten 2018. Dette gjer det viktig å få merka opp og gjort tiltak så snart som mogleg for å sikre god framkommeligheit for bussen, universell utforming og sikre gangpassasjer for mjuke trafikkantar. Sykkelskuret er mykje brukt og kommunen ser at det er behov for å få på plass eit større og betre skur. Dette pågår det ein dialog med Hordaland fylkeskommune om. Det er også ønskeleg å flytte skuret til ein betre plassering som kan gjere det mogleg å fullføre fortauet heilt ned til kaien forbi venteskuret.

Rassikring Røysetvegen

I 2017 vart det gjort rassikringstiltak på Hopland og Sagstad. Arbeidet vart utført for dei statlege midlane kommune fekk i 2017. Det gjenstår noko midlar i 2018, men ikkje heilt nok til å kome i mål, og det vert difor foreslått å fullføre tiltaket ved bruk av trafikksikringsmidler.

Ref nr. plan	Veg	Prioriterte Tiltak	Estimert
K07	KV1027 Paktarmyrhaugen	Rekkverk langs fortau	kr 120 000
	PV1027 Grasdal skule	Trafikksikringstiltak ved Grasdal skule	kr 75 000
K07	Gangveg frå Mjåtveitvegen mot Folkehøgskulen	Veglys	kr 15 000
K01	KV1126 Skurtveitvegen	Fartshump	kr 25 000
	Frekhaug kai	Trafikksikringstiltak Frekhaug kai	kr 185 000
	KV1147 Røysetvegen	Rassikring	kr 80 000
SUM			kr 500 000

Om veglys

Trafikksikringsplanen for 2017-2020 inneheld ein del veglys tiltak. Utfordringa med nye veglysanlegg er at dei er kostbare å sette opp og inneberer ein del driftskostnader på vegbudsjettet. Det er difor vanskeleg å få realisert større tiltak innanfor midlane som er sett av til trafikksikring kvart år. Til dømes vart veglysanlegga til Beitingen og Dalemarka vart satt opp som eigne investeringstiltak og utført i samband med fiberutbygging/VA-anlegg.

Mindre tiltak som å sette opp eit par ekstra veglys nokre stader er også utfordrande. Generelt er det ikkje anbefalt å ha eit eller to veglys på ei vegstrekning. Årsaka er at veglysanlegg ikkje bør startast eller avsluttast på trafikkmessig farlege punkt. På sikt vil det vere ei god løysing å bytte ut gamle armatur med LED for å seinke driftskostnader og gje betre belysning.

Folkehelse: Trafikksikringstiltak har som mål og redusere faren for ulukker, og gjere det meir attraktivt å vere gåande og syklande.

Miljø: Ikkje relevant.

Økonomi: Finansiert over godkjent investeringsbudsjett.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2018, innanfor budsjetttramma: Rekkverk langs fortau ved Paktamyra, Veglys gangveg fra Mjåtveitvegen mot Folkehøgskulen, Trafikksikringstiltak ved Grasdal skule, Fartshump Skurtveitvegen, Trafikksikring Frekhaug kai og Rassikring Røysetvegen.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 14/1, FA - L33	18/209

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
38/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 14/1 - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom med overflatedyrka jord - Erstad

Vedlegg:

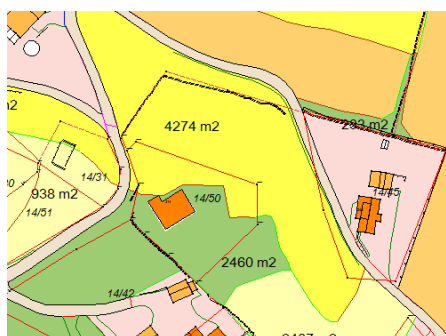
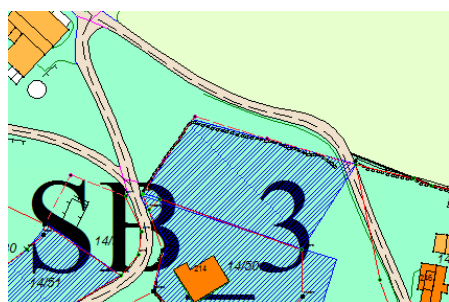
Kart

Saksopplysningar:

Tiltak:

Vegard Meland har søkt om løyve til frådeling av ein parsell på om lag 1300 m² frå gbnr. 14/1. Område er sett av til spreidd byggeområde, SB_3, i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I følgje tabell 7 til føresegn § 3.2.3 til KPA kan det byggjast fire bueingar i området i planperioden.

Ettersom føresegn § 3.2 til KPA legg til grunn at det ikkje kan byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, og arealet er registrert med overflatedyrka jord i Nibio sitt gardskart, er det i tillegg søkt om dispensasjon frå føresegn § 3.2 til KPA.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 25.1.2018 og 13.2.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome inn

merknadar til tiltaket.

Høyring:

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

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

Lov- og plangrunnlag:

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

Det omsøkte arealet er sett av til spreidd byggeområde, SB_3, i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I følgje tabell 7 til føresegn § 3.2.3 til KPA kan det byggjast fire bueiningar i området i planperioden.

Føresegn § 3.2 til KPA legg til grunn at det må opprettast ein ny grunneigedom per einebustad før det kan gis byggjeløyve. I tillegg legg føresegna til grunn at det ikkje kan byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet.

Ettersom det omsøkte arealet er registrert med overflatedyrka jord i Nibio sitt gardskart, er frådelling som omsøkt i strid med føresegn § 3.2 til KPA. Skal det gis løyve til omsøkt frådelling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå føresegn § 3.2 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg krev tiltaket samtykke etter jordlova §§ 9 og 12, samt rundskriv M-1/2013.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

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

Søkjjar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

Arealet er grunnlendt, og har knausar og berg som vises i dagen. Bruket har steingard på to sider mot nabobruket. Dei skal stå slik dei står i dag.

Eigar av bruket eig tre gardar i Melandsbygda, og er ein av tre bruk som blir drive pr i dag.

Tomta det er søkt om skal overtakast av brukar si søster. Det vil vere ein fordel for brukar å ha famelie i nærleiken i tilknytning til drifta.

Melandsbygda treng og fleire unge innbyggjarar.

Omsynet bak føresegn § 3.2 til KPA er å hindre bygging på areal som er eigna til landbruksdrift. Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet ikkje oppfyller krava for å vere overflatedyrka jord fordi det har ujamn overflate og er steinete. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at formålet bak føresegn § 3.2 til KPA vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Vidare er arealet satt av til LNF-spreidd bustadbygging i KPA, og frådeling som omsøkt er dermed i samsvar med gjeldande arealformål. I tillegg er arealet eigna til fortetting då det ligg plassert mellom eksisterande bustadar og er avgrensa av veg mot nordaust og steingard i nord. På grunn av terrenget vil ikkje frådeling som omsøkt redusere gardsbruket. At arealet er registrert med overflatedyrka mark er i seg sjølv ei ulempe. Til tross for dette finn rådmannen at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn denne ulempa.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå føresegn § 3.2 til KPA er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 første ledd.

Vurdering etter jordlova § 9:

Det omsøkte arealet er i Nibio sitt gardskart registrert som overflatedyrka jord. Det følgjer av jordlova § 9 første ledd at dyrka jord, medrekna overflatedyrka jord, ikkje må brukast til føremål som tek sikte på jordbruksproduksjon, og ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Viss vilkåra er oppfylt kan kommunen med heimel i tredje ledd gje samtykke til omdisponering.

Arealet som er omsøkt er eit mindre areal som ikkje har vore i bruk på 15 år, truleg fordi det ligg inneklemt mellom frådelte tomtar og vegar. Arronderinga på arealet gjer at det eignar seg dårleg til jordbruksdrift og vart teken inn i kommunepleanen sin arealdel til LNF-spreidd bustadbygging fordi det er eigna til fortetting og fordi det i lita grad vil påverke jordbruksdrifta.

Omdisponering av 1,3 daa vil ikkje medføre at drift av restarealet vert vanskelegare enn i dag eller redusere arealressursane på bruket i særleg grad. Heile driftseininga er på over 487 daa, så det er ein svært liten del av bruket som vert frådelt. Tomta vert liggjande i tilknytning til ein anna frådelt tomt, og er avgrensa av veg mot nordaust og steingard i nord.

Området er allereie bebygd med fleire bustadhus, og arealet, som ikkje har vore i drift på lang tid, har ingen særlege kulturlandskapskvalitetar som vil gå tapt. Det går ein steingard i nabogrensa mot nord og denne bør ein ta vare på. Rådmannen kan ikkje sjå at omdisponering vil gje drifts- eller miljømessige ulemper då arealet allereie for 15 år sidan vart teken ut av bruk som jordbruksareal.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at det ligg føre særlege høve som skal til for å kunne gje samtykke til omdisponering av 1,3 daa jordbruksareal til bustadtomt. Det er lagt avgjerande vekt på at arealet er eit restareal med dårleg arrondering som ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar og vegar.

Vurdering etter jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013:

Det følger av jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013 at «[d]eling 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 tili 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.»

Omsøkt frådeling vil ikkje påverke bruksstrukturen. Dette er eit stort bruk med gode arealressursar, og frådelinga påverkar ikkje det jordbruksarealet som er i drift. Sidan tomtearealet er eit inneklemt restareal vil ikkje deling føre til dårlegare arrondering eller driftsforhold for resten av jordbruksarealet på bruket. Rådmannen kan ikkje sjå at deling som omsøkt vil gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vidare er busetjing eit omsyn som det kan leggjast vekt på. Sjølv om Meland er ein vekstkommune har det vore lite tilflytting til bygdene Meland og Erstad. Det vil kunne ha positiv verknad på bygdemiljøet om ein får tilflytting til området.

Rådmannen vurderer det slik at ei frådeling som omsøkt ikkje vil svekke bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Vilkåra for å kunne gje samtykke til deling etter jordlova § 12 er etter dette oppfylt.

Vidare saksgang:

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

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

Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå føresegn § 3.2 til kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av areal som er registrert som overflatedyrka jord.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til omdisponering og deling som omsøkt, jf. jordlova §§ 9 og 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 24/8, FA - L42	17/2208

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 24/8 - Søknad om dispensasjon frå byggjehøgde i kommuneplanen sin arealdel

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak GBNR 24/8 Riving og nybygg enebolig Bustølvegen

180130_Fasader nord vest

180130_Fasader sør øst

180130_Snitt A-A

180130_Snitt B-B

D1

GBNR 24/8 - Riving og gjennomføring av enebolig - Dispensasjonssøknad

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar, Norconsult AS, har på vegne av tiltakshavar, Ivar Øvretvedt, søkt om rammeløyve for riving av eksisterande einebustad på gbnr 24/8 i Meland kommune, samt løyve til oppføring av ny einebustad på eigedommen. Det blir vist til søknad med vedlegg journalført motteke 05.02.2018. Omsøkt bygg har eit moderne uttrykk med flatt tak (illustrasjon frå dispensasjonssøknad):



Søknaden blei supplert med dispensasjonssøknad journalført motteke 21.02.2018. Dispensasjonen gjeld føresegn 1.6.14 til KPA, som har følgjande ordlyd [utdrag]:

«For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng».

Dette er tilsvarende regel som gjeld generelt for byggehøgder i Noreg dersom ikkje anna følgjer av arealplan, jf pbl § 29-4, 1. ledd.

Tiltaka er skildra i teikningar og illustrasjonsskisser i dispensasjonssøknaden og som vedlegg til søknaden om rammeløyve. Det blir vist til desse dokumenta i sin heilskap, sjå vedlegg.

VURDERING:

Nabovarsling:

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

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Tenesteområde Kultur i Meland kommune. Det er ikkje motteke merknader.

Plan- og lovgrunnlag:

GBNR 24/8 er ein uregulert bustadeigedom som gjennom kommuneplanen sin arealdel er avsett til framtidig byggeområde for bustader (B_6, Frekhaug). Tiltaket er i samsvar med arealformålet i KPA. I utgangspunktet gjeld krav om reguleringsplan før utbygging av nye bustader i området, men kommunen kan gi fritak frå plankravet for tiltak som «...*ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3*».

Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av einebustad på eigedomen kan og bør fritakast frå kravet om reguleringsplan. Dei generelle føresegna til KPA om mellom anna byggehøgder og utnyttingsgrad, jf føresegn 1.6.14 til KPA vil gjelde for tiltaket. Administrasjonen vurderer difor at søknaden krev dispensasjon som omsøkt frå normalkrava til byggehøgder for einebustader, jf ovanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

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

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

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

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

Omsynet bak føresegn 1.6.14 til KPA, samt tilsvarande lovføresegn i plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, er å sikre at vurderingar knytt til oppføring av særleg høge bygningar blir gjort gjennom planarbeid og ikkje i den einskilde byggjesak. Det er likevel høve til å gi dispensasjon etter ei konkret vurdering i samsvar med vilkåra i pbl § 19-2.

I dispensasjonssøknaden datert 20.02.18 har ansvarleg søkjar opplyst at mønehøgde/gesimshøgde på nytt hus ligg om lag 9,1 meter over planert terreng langs nord-, vest- og austfasaden for det nye huset. På grunn av lågtliggjande plen på sørsida av bygget, og skråning mot denne på delar av austsida, blir utrekna gjennomsnittleg planert terreng rundt huset om lag 0,6 meter lågare. Bygget krev difor dispensasjon frå krav til maksimalhøgder gitt i kommuneplanen for Meland. Nybygget si gjennomsnittlege høgde over terreng er på om lag 6 meter, men den høgaste delen av bygget (om lag 35% av grunnflata) får ei gesimshøgde/mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng på 9,7 meter.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden er administrasjonen samd med søkjar i at omsyna bak høgdeavgrensinga i føresegn 1.6.14 til KPA ikkje blir sett vesentleg til side gjennom dispensasjon. Det er utforminga av bygget og terrengtilhøva på staden som gjer at det er trong for dispensasjon. Bygget vil ikkje ha negativ innverknad på naboar. Bygget er vidare samordna med plasseringa av eksisterande bustad, men med eit moderne uttrykk og utforming som er tilpassa tiltakshavar sine ønskjer og behov. Størrelsen på den nye einebustaden vil ligge innanfor maksimalkravet i KPA på 400 m² BRA . Det har truleg ikkje vore kommuneplanen sin intensjon å vere til hinder for oppføring av ein terrengtilpassa einebustad som den omsøkte.

På denne bakgrunn finn rådmannen at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak den aktuelle føresegna i kommuneplanen sin arealdel. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn rådmannen vidare at fordelane med dispensasjon er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

Vidare saksgang

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

Dersom UDU gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil rådmannen behandle søknaden om byggjeløyve 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 føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av ny einebustad på gbnr 24/8 med gesimshøgde på 9,7 meter frå gjennomsnittlig planert terreng i samsvar med søknad motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

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
Merethe Tvedt	Gbnr - 39/2, FA - L33	18/98

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
40/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 39/2 - Dispensasjon frå LNF- Frådeling av bustadhus og garasje, Gaustad

Vedlegg:

kart

Søknad om dispensasjon GBNR 39/2

Uttale - Meland - GBNR 39/2 - Gaustad - Frådeling av parsell - Dispensasjon

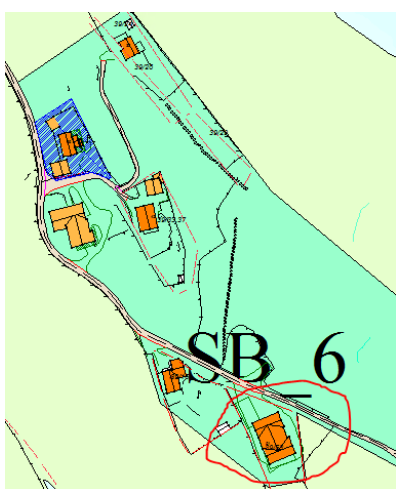
Saksopplysningar:

Saka gjeld:

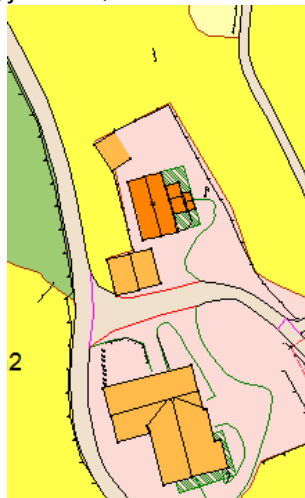
Rune Einar Gaustad har i søknad journalført motteke 1.3.2018 søkt om dispensasjon frå landbruks,- natur,- og friluftsføremål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådeling av våningshus med tilhøyrande hageareal på gbnr 39/2 på Gaustad. Parsellen er opplyst til å vera om lag 1 daa.

Saman med søknad om frådeling har søkjar søkt om å samanføye gbnr 39/53 med landbrukseigedomen på gbnr 39/2, slik at eksisterande bustadhus på gbnr 39/53 blir våningshuset på garden, gbnr 39/2. Samanføyinga vil òg vera eit vilkår for å få gjennomført frådelinga.

Det skal i denne omgang berre ta stilling til søknaden om dispensasjon frå KPA. Dersom UDU gjev dispensasjon, blir søknad om deling og samanføring etter Kap. 20 i Pbl. Bli tatt fram for handsaming. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 1.3.2018



Blåskarvur: omsøkt deling/Rød markør: Framtidig samanføring



Bilde1: Avstand mellom bustadhusa.
Bilde2: Noverande våningshus vist med driftsbygning.

Om tiltaket:

Parsellen som blir søkt frådelt er opplyst til å vera om lag 1 daa, og er i matrikkelen registrert med ein einebustad og garasje, samt eit lite bygg/ruin registrert med bygningstype for hus for dyr/landbr./lager silo (denne bygningen er registrert som eit sefrak-minne, og eventuelle endringar på dette bygget må avklarast med kommunen). Bustaden (våningshuset) er opplyst med eit bruksareal (BRA) på 152 m² og garasjen har eit BRA på 45 m². Eigedomen som skal samanføyast på gbnr 39/53 er på 1410 m² og bustaden er opplyst med BRA på 295 m², denne blei ferdigattestert i 2010.

VURDERING

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med Pbl § 21-3.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ved brev dagsett 9.3.2018. Det er motteken uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i skriv dagsett 5.4.2018:

Fylkesmannen vi peike på at det er nokre utfordringar ved denne frådellinga. Dagens våningshus ligg til dømes naturleg saman med driftsbygninga i eit samla tun. Hus på bnr. 53 ligg lengre unna, og det vil etter vårt syn vere uheldig med større avstand mellom våningshus og driftsbygning.

Det vil også vere svært problematisk å dele ifrå våningshuset utan vilkår om at hus på gnr. 39 bnr. 53 vert føydd saman med gnr. 39 bnr. 2. Om kommunen vel å gi dispensasjon må dette vere eit vilkår.

Lov- og plangrunnlag:

Frådelling/opprettelse av ny grunneigedom er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 første ledd, bokstav m).

Omsøkt deling er våningshuset på landbrukseigedomen, gbnr 39/2 og eigedomen har status som landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike områder er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Delar av landbrukseigedomen, mellom anna arealet som er søkt frådelt, samt bustadparsellen på gbnr 39/53 er avsett til LNFR-spreidd bustadområde, (SB_6 – Gaustad) i kommuneplanen sin arealdel. Innanfor SB- områda i KPA kan det setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF- føremålet. Frådelling er ikkje eit slikt tiltak, og før det kan gjevast løyve til frådelling må det først vurderast om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå arealformålet LNF. Sidan eigedomen er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 og 9. Garden er i matrikkelen opplyst til om lag 445 daa. Bruket er registrert med eit våningshus, garasje, naust og to bygg for dyr/landbruk/lager/silo. Eigedomen som skal samanslås med landbrukseigedomen er registrert med ein einebustad.

Dispensasjon-vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera «klart større enn ulempene» etter ei samla vurdering. I vurderinga må det òg 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 framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om

kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. 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.

Søkjjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigedommen. Søknaden er grunngeve slik:

Eg ønsker å fradele våningshuset fra 39/2, slik at det kan bli nye fastboende i huset. Tomten rundt huset blir omtrent slik som den er i dag. Eg ser fradelingen som positiv for å opprettholde bosetningen i området. Alternativet ellers vil være utleie, og mye mer ustabil bosetning, og et vedvarende vedlikehold av huset som vi ønsker å unngå.

Huset har inntil for et års siden vært utleid, men er nå under en nødvendig rehabilitering.

Vi har bygd nytt hus for ca 7 år siden, Gnr 39 bnr 53, og dette kan vi sammenføre med landsbrukseiendom 39/2, hvis vi får fradelt våningshuset slik at det blir hus på gården.

Dispensasjon som omsøkt inneber at det som i dag er våningshuset på landbrukseiendommen, blir bytta med bustadhuset på gbnr 39/53. Det som tidlegare var våningshuset på gbnr 39/2 blir frådelt frå landbrukseiendommen og vil for framtida vera ein fritt omsetteleg bustadtomt med einebustad og garasje. Landbrukseiendommen vil ikkje stå utan våningshus, då vilkår for frådelinga vil vera at eksisterande einebustad på gbnr 39/53 blir samanføyd med landbrukseiendommen, gbnr 39/2. Omsøkt bustadhus ligg tettare opp til driftbygningen enn det bustaden på gbnr 39/53 gjer, og omsøkt frådelt bustadhus deler same 'samleveg' som driftsbygningen på landbrukseiendommen.

Landbruksomsyn- deling, jordlova §§ 9 og 12

Omsøkt areal er på ca. 1 daa og består i hovudsak av bebygd areal, men 200 m² med overflatedyrka jord. Det er drift på bruket, og søkjer driv med sauehald. Eigedommen består av 0,9 daa fulldyrka jord, 18 daa overflatedyrka jord, 51,8 daa innmarksbeite, 101,2 daa skog og 273,3 daa anna areal. Søknaden er vurdert etter jordlova § 12 om deling, jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M-1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Omsyna som skal ivaretakast etter §§ 9 og 12 ved vurdering av løyve til deling må sjåast i samheng med jordlova sitt formål. Jordlova § 1 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 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delings- og omdisponeringsreglane har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

• Omdisponering:

Godkjende planar etter plan- og bygningslova:

Arealet ligg i kommuneplanens arealdel som LNF-spreidd bustad. Dette talar for omdisponering, då dette arealet er ønska nytta til spreidd bustad i kommunen.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruken i området:

Rådmannen meiner at omdisponering og frådeling ikkje vil gjera drifts- og miljømessige forhold vanskelegare. Sjølv om frådeling vil gjera teigen mindre, er delar av det omsøkte arealet i dag vanskeleg å hausta maskinelt med dagens landbruksmaskiner. Området ligg mellom bustadhuset sitt hageareal og den kommunale vegen. Det aktuelle området er i overkant av 20 meter lang, med varierende bredde. Sjølv om det ikkje er positivt å ta dyrka jord og gjere slåttemark mindre, legg rådmannen til grunn at det framleis vil vere mogleg å slå teigen sjølv om den vert redusert med 0,2 daa.

Kulturlandskapet:

Kulturlandskapet vil i mindre grad bli negativt påverka av ei omdisponering då arealet er lite, og ligg som ein tapp mellom bebygd areal og veg. For kulturlandskapet på bruket vil framleis dei viktige trekk i landskapet verte beholdt, då ei omdisponering ikkje vil råke desse.

Samfunnsgagnet omdisponering vil gi:

Søkjer har leigd ut huset, og bur i eit eige hus på ein frådelt tomt. Rådmannen meiner det vil vere positivt for busettinga i området med fleire som bur fast i området. Difor kan omdisponering gje eit samfunnsgang ved auka busetting.

• Frådeling

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Og frådeling av våningshuset på dette bruket vil ikkje vere i konflikt med dette målet dersom det vert sett vilkår om at det nye bustadhuset skal reknast som ein del av driftseininga. Det nyaste huset vert dermed våningshus på bruket. Rådmannen meiner at eit bortfall av huset og tilhøyrande tomteareal på om lag 1 daa ikkje vil svekke omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur.

Omsynet til vern av arealressursane:

I omsynet til arealressursane ligg at deling ikkje må medføra oppstykking av areal, eller tappa garden for andre ressursar. Våningshuset på garden er ein del av arealressursane på bruket, og det er uheldig med landbrukseigedommar som ikkje har våningshus. Rådmannen meiner at dette tapet av ressursar for eigedommen kan motverkast med å føya saman bustadhuset søkjer nå bur. Rådmannen meiner at deling ikkje vil svekke arealressursane på bruket ved ein samanføyning, og at det må ved frådeling stillast vilkår om dette.

Driftsmessig god løysing:

Den omsøkte tomten ligg i kanten av dyrka marka, og kjem ikkje i konflikt med jordbruksdrifta. Huset sin plassering vil ikkje gjere tilkomst til areal vanskelegare, gje dårlegare arrondering eller dårlegare driftsforhold for bruket. Rådmannen meiner difor at deling ikkje vil gje noko driftsmessig dårlegare løysing enn det er i dag.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Areala rundt det omsøkte huset er i hovudsak beite- og slåtteareal. Det kan som følge 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. For at ein skal leggje avgjerande vekt på dette, må den vere konkret påreknleg og ha ein viss styrke og omfang. Sjølv om huset ligg nært beite og slåtte areal, er det lite truleg drifta på arealet vil vorte så intensiv at dette kan leggast avgjerande vekt på.

Konklusjon, jordlova §§ 9 og 12:

Rådmannen finn at det i denne saka er grunnlag for å gje løyve til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12. Delinga og omdisponeringa vil ikkje svekke dei omsyn som skal ivaretakast gjennom lova, då den ikkje vil føre til mindre tenleg bruksstruktur eller redusera kulturlandskapsverdien. Delinga vil ikkje føre til mindre einingar eller dårlegare drifts- og miljøforhold for bruket. Det må setjast vilkår om at huset frådelt tomt Gbnr. 39/53 må føyast saman med landbrukseigedommen Gbnr. 39/2, og blir det nye våningshuset på garden.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådeling av eit 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.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på etablert infrastruktur. Begge husa skal nytta same tilkomst, vassforsyning og avlaup som før. Dette inneber at det frådelte bustadhuset etter frådeling vil ha felles 'samleveg' som driftsbygningen på gbnr 39/2. Sidan driftsbygningen har to avkjøringar og den avkjøringa som blir nytta av noverande våningshus blir òg nytta av eigedomane gbnr 39/28 og 39/33 vurderer rådmannen at felles tilkomst for framtidig parsell ikkje medfører større ulemper for landbruksdrifta, enn det eksisterande situasjon gjer.

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 våningshus og garasje, mot at bustadhuset på gbnr 39/53 blir samanføydd med gbnr 39/2. Bustadhuset på gbnr 39/53 skal etter samanføyinga vera det nye våningshuset på landbrukseigedom, og avstanden mellom dette huset og driftsbygningen er målt til om lag 140 meter. Begge husa vil for framtida nytta etablert infrastruktur, at dagens våningshus ligg tettare opp til driftsbygningen enn framtidig våningshus gjer, ser ikkje rådmannen at det i denne saken vil medføre avgjerande ulemper for landbruksdrifta. Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen, gje dårlegare driftsforhold eller føre til store endringar i kulturlandskapet. Eksisterande gardstun har i dag ein tilkomstveg som går mellom dagens våningshus og driftsbygning, som på sett og vis deler gardtunet. Det går fram av søknaden at dagens våningshus krev naudsynt rehabilitering og det vil vera positivt for framtidig drift å ha eit våningshus i god teknisk stand og størrelse som er tjeneleg for dagens bruk. Etter delinga vil landbrukseigedomens framleis eige arealet rundt parsellen og delinga legg til rette for framtidig drift slik den er omsøkt. 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 på vilkår frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus og garasje med tomt på 1 daa frå gbnr 39/2, jf. søknad journalført motteke 1.3.2018.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 39/2, jf. søknad journalført motteke 1.3.2018.

-Vilkår for dispensasjonen, er at gbnr 39/53 blir samanføydd med landbrukseigedom, og at dette bustadhuset blir det nye våningshuset på gbnr 39/2.

-Rett til vei, vatn og avlaupsnett 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 vert nytta, jf. pbl § 21-9.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 54/12, FA - L42	18/326

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
41/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 54/12 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt våningshus

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - GBNR 54/12

Tomt ønskes skilles ut av hovedbruket Gunnar og Monica Husebø

Tomt som tilbakeføres til Hovedbruket Gunnar og Monica Husebø

Siste kart for Gunnar og Monica Husebø

nr.4 Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

3 Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

5 Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

Enebolig for Gunnar og Monica Husebø

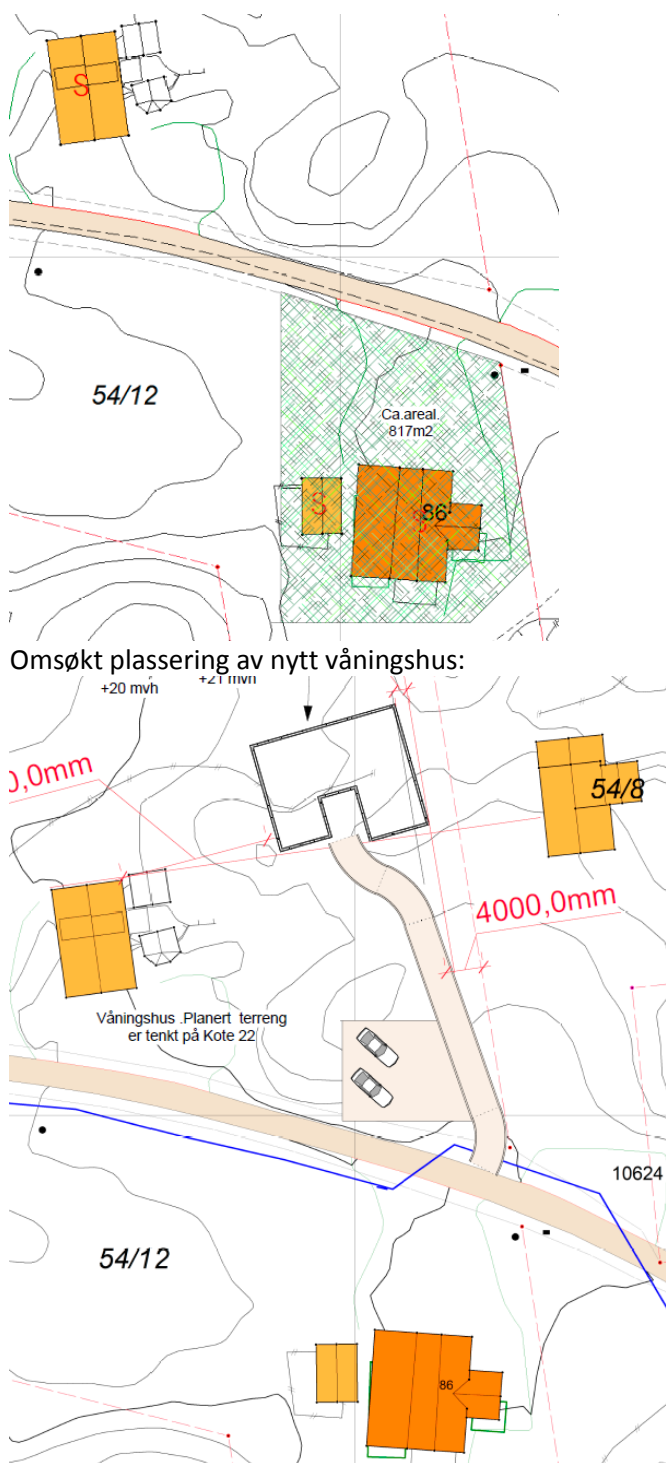
Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Monica Holen Husebø og Gunnar Magne Husebø har gjennom søknad journalført motteke 05.02.2018 søkt om dispensasjon frå LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av eksisterande eldre våningshus med tilhøyrande hageareal på gbnr 54/12 på Husebø i Meland kommune og oppføring av nytt våningshus på eigedommen.

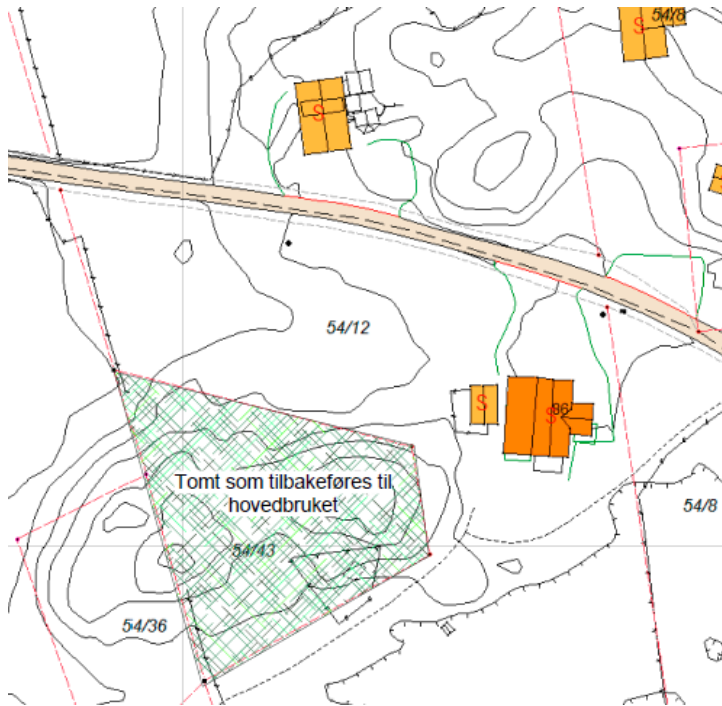
Tiltakshavar er representert ved Byggmester Steinar Thunold AS, som gjennom kartvedlegg til søknaden har skildra tiltaket slik:

Eksisterande eldre våningshus med tomt som blir søkt frådelt:



Omsøkt plassering av nytt våningshus:

Tidligere frådelt parsell (ubygd) som skal samanføyast med landbrukseigedomen:



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 eigdommen etter jordlova. Søknaden er i korte trekk grunngjeve slik:

- Tiltakshavarane vil bygge nytt våningshus og starte opp at drift av gardsbruket.
- Motivasjonen er å busette seg fast på Husebø og bidra til å oppretthalde busetting i området.
- Eksisterande driftsbygning vil bli rehabilitert og bidra til å halde kulturlandskapet i hevd.
- Eksisterande våningshus er frå 1914 og ligg på andre sida av kommunal veg enn driftsbygninga, noko som ikkje er hensiktsmessig for framtidig drift av bruket.
- Ved å bygge nytt våningshus på med omsøkt plassering vil det bli eit hensiktsmessig nytt gardstun på eigdommen.
- Familien treng større plass enn eksisterande våningshus har, som mellom anna ikkje har soverom til dei fire borna i familien.
- Fleire av eigedomane på Husebø blir i dag nytta som fritidsbustader og bygda treng fleire fastbuande.
- Eldste dottera til tiltakshavarane har eit ønskje om å busette seg på Husebø og overta garden dersom det blir bygd nytt våningshus og driftsbygninga blir rehabilitert.
- Ressursgrunnlaget til garden gjer det vanskeleg å starte opp med større drift. Tiltakshavarane planlegg å starte opp med gammalnorsk spælsau, som er gode landskapspleiarar. I tillegg ser ein på moglegheitene for å starte opp med nokre dyr av typen Skotsk høylandsfe.
- På utmark som i dag ikkje blir nytta planlegg tiltakshavarane å starte med beiterydding og lyngbrenning, men då treng ein å rehabiliter driftsbygninga. Bygget treng nytt tak og kledning.
- I tillegg ønskjer tiltakshavarane å dyrke grønsaker på deler av eigdommen. Den eine av tiltakshavarane vil vere ferdig utdanna agronom våren 2018.
- Areal som går med til nytt våningshus ligg i LNF-område og er overflatedyrka jord. Det er berg om mykje stein i dette arealet. Plasseringa av nytt hus er valt fordi det er der huset vil påverke drivverdig jord minst, 4 meter frå tomtegrense.

- Tiltakshavarane ønskjer å få delt frå eksisterande eldre våningshus til eigen parsell. Eigar av den ubygde parsellen gbnr 54/43 har i så tilfelle sagt seg villig til å tilbakeføre denne parsellen til garden. Dette for å unngå oppstyking av jordbruksareal og tap av kulturlandskap. Ved tilbakeføring av denne tomte vil ein unngå utbyggingspress mot denne eigedomen i framtida.

Nabovarsling:

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

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordland fylkeskommune og Statens vegvesen ved høyringsbrev dagsett 26.02.2018.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 22.03.2018 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjere unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplan, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 42.

Fylkesmannen si vurdering er at plasseringa av tomte som er søkt frådelt, er problematisk. Ein bustad på ei frådelt tomt vil vere fritt omsetteleg og ligge tett på fulldyrka mark på både gnr. 54 bnr. 12 og gnr. 54 bnr. 8. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konfliktar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit langtidsperspektiv.

I tillegg vil det nye våningshuset omdisponere overflatedyrka mark. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har nyleg skjerp måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.»

Statens vegvesen har gjennom uttale datert 21.03.2018 opplyst følgjande:

«Om eigedommen

Eigedomen ligg på Husebø, nordaust på Holsnøy. Området er uregulert, men er sett av til LNF-føremål i kommuneplanens arealdel. Eigedommen har tilkomst via kommunal veg Husebøvegen til fv. 249 Skjelangervegen. Det er Meland kommune som skal vurdere løyve til avkjørsle.

Vår vurdering

Busetnad i Husebø-/Skjelangerområdet ligg langt frå næraste lokalsenter og skuleområde. Ny busetnad vil difor i stor grad vere bilbasert. Vi ber Meland kommune ha dette med i si vurdering i saken. Utover dette har Statens vegvesen ingen særskilte merknader.»

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen.

Dei omsøkte tiltaka er del av landbrukseigedom på gbnr 54/12 og har status landbruk-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil dele frå eksisterande våningshus på garden og bygge nytt våningshus. Tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel. Fordi eigedom er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 12 (frådeling av eksisterande våningshus) og 9 (omdisponering av overflatedyrka jord som går med til nytt våningshus).

Den sentrale problemstillinga i saka vil vere omsynet til landbruket og framtidig drift av garden etter frådeling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt. I denne vurderinga er omsynet til busetting relevant, samt omsynet til å verne om kommuneplanen sin arealdel som styringsverktøy for kommunen. Tiltaket samla sett, dersom dispensasjon blir gitt, vil innebære oppføring av eit nytt bustadhus i området. Rådmannen vurderer likevel at tiltaket ikkje vil ha negative verknader for natur- eller friluftssyn elles.

Dispensasjon :

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.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av rådmannen i høve til jordlova §§ 12 og 9. I og med at landbruksomsyn er heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette, blir landbruksvurderinga som er gjort i saka i sin heilskap teke inn i føreliggjande saksframstilling nedanfor.

Jordlova §§ 12 og 9 – Vurdering av landbruksomsyn knytt til frådeling og omdisponering:

Fakta:

Det vert søkt om løyve til å dela i frå våningshuset med bustadtomt på om lag 0,9 daa av landbrukseigedom Gbnr. 54/12 på Husebø. Det omsøkte arealet består av bebygd areal. Søkjer ynskjer å dela i frå det eksisterande våningshuset på garden og byggje eit nytt, då dei ynskjer å flytte til bruket og starte opp med landbruksdrift på eigedom. Det er i dag ikkje eigen drift på bruket, og jorda vert leid vekk. Eigdommen består av 11,7 daa fulldyrka jord, 8 daa overflatedyrka jord, 7,3 daa innmarksbeite 85,2 daa skog og 104,9 daa anna areal. Det omsøkte arealet ligg i LNF-område i kommuneplanens arealdel (KPA). Søkjer opplyser at dei vil føre Gbnr. 54/43, ein frådelt tomt tilbake til bruket Gbnr. 54/12 ved løyve til frådeling av eksisterande våningshus.

Ein søknad om deling av landbrukseigedom krev løyve om lov om jord (jordlova) § 12. Søknaden treng også løyve til omdisponering etter jordlova § 9 då arealet fell inn under dyrka eller dyrkbar jord.

Vurdering:

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12 om deling, jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Vurdering av behov for nytt våningshus:

Søkerane opplyser at dei ynskjer å dela i frå det eksisterande våningshuset på garden og oppføra eit nytt. Bakgrunnen for dette er at dei ynskjer å busette seg på Husebø og starta opp att med drift på bruket. Dei ynskjer å starte opp med sau og vurderer også noko kjøttfe. Det er også trong for å rehabilitera driftsbygningen med ny kledning og nytt tak. Dei visar til at det eksisterande huset er i frå 1914 og ikkje er stort nok. Huset har ikkje nok rom til heile familien. Vidare visar dei til at Husebøvegen deler tunet deira i to, med driftsbygning og våningshus på kvar sin side. Dei meiner også at ein frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt vil auka busettingspotensialet på Husebø.

Rådmannen meiner at søker har gode argument for å dela i frå det eksisterande våningshuset og byggje eit nytt. Rådmannen ser at husets alder og plassering gjer at ein eventuell påbygging av huset for å få nok plass til familien kan vere utfordrande. Nærleik til naboeigedomar, dyrka mark og veg gjer at det vil vera kostbart å få oppgradert til ein tidsmessig bustad etter dagen krav til standard.

Husdyrhald krev tilsyn, og det er difor trong for bustadhus på bruket dersom ein skal starta opp med dette. Rådmannen meiner at det er uheldig med tun som vert delt av offentlege vegar grunna trafikktryggleik for trafikkantar og landbruket. Sjølv om vegen ikkje er tungt trafikkert kan det oppstå uheldige situasjonar. Det er positivt for bygda dersom fleire busett seg der og at det vert eigen drift på fleire eigedomar. Rådmannen er til dels einig i søkerane sitt argument om at frådelling av eksisterande våningshus og oppføring av nytt vil vere positivt for busettingspotensialet. Husebø har i fleire år hatt nedgang i tal busette sjølv om folketalet i Meland kommune har hatt auke. I perioden 2000-2018 har folketalet gått ned frå 172 til 131 personar i grunnkrinsen (se tabell under), dette har ein også sett i nærliggande krinsar som til dømes Landsvik.

Tabellen viser folketal i Meland kommune og grunnkrinsane Husebø og Landsvik i åra 2000, 2005, 2010, 2015, 2016, 2017 og 2018 (Kjelde: Hordaland fylkeskommune, www.statistikk.igest.no).

Meland	5 353	5 861	6 631	7 736	7 812	8 021	8 079
12560101 Husebø	172	176	158	153	148	139	131
12560102 Landsvik	98	95	87	95	85	90	94
12560103 Roseland	208	223	228	223	217	222	213

Frådelling av eksisterande våningshus:

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 må sjåast i samanheng 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 løysingar Jf. rundskriv M-1/2013

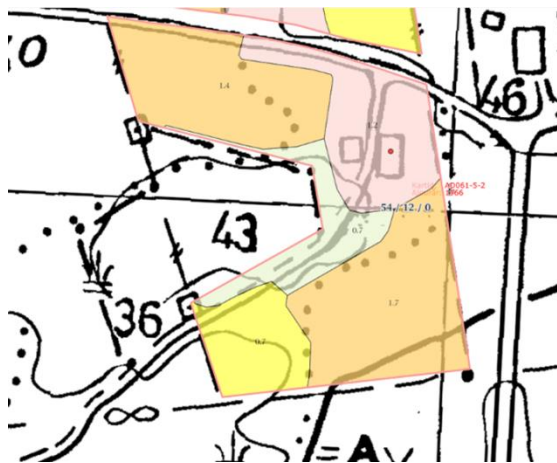
Tenleg og variert bruksstruktur

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Rådmannen meiner at ei frådelling ikkje vil vere i konflikt med dette målet.

Omsynet til vern av arealressursane

Omsynet til arealressursane legg til grunn at frådelling ikkje skal føre til oppstyking til mindre teigar som vert vanskelegare å drive rasjonelt. Pårekneleg drift i framtida på bruket er husdyrhald, med sau eller storfe. Det er uheldig å dela opp landbrukseigedomar, eller gjere areala vanskelegare å drifta rasjonelt.

Søkjereane har opplyst at dei ved frådelling av eksisterande våningshus vil leggja til eigedom gbnr. 54/43 som er frådelt frå eigedomen til landbrukseigedomen igjen. Dersom dette vert gjort vil det verte frådelt om lag 0,9 daa med bebygd areal og lagt til om lag 1,4 daa. Arealet står som uproduktiv skog, og dette er truleg feil i AR5 gardskartet. Arealet har tidlegare vore overflatedyrka jord etter de gamle økonomiske kartene (sjå kartutsnitt).



Kjelde: Nibio AR5 gardskart.

Dette arealet har difor godt potensiale som slåtteareal. Den frådelt tomte delar i dag eigedomen på ein slik måte at ein får ein uheldig arrondering, og ein tilbakeføring av denne ved frådelling vil vere positivt for bruket. Dersom arealet vert lagt til vil ikkje eigedomen sitt totale areal verte svekka, ved eit løyve til frådelling må difor det stillast som vilkår at eigedom gbnr. 54/43 skal først tilbake til landbrukseigedom gbnr. 54/12.

Driftsmessig god løysing

Frådellinga vil ikkje gje en dårlegare arrondering eller dårlegare driftsmessig løysing. Det omsøkte arealet ligg i eit hjørne av teigen og her eigen tilkomst frå offentleg veg, som ikkje går over dyrka jord. Frådelling vil ikkje påverke slått- eller beitemark som ligg rundt huset, då omsøkt areal ikkje inkluderer dyrka mark og det vil framleis vere mogleg å nytta areala som i dag.

Drits- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Areala rundt det omsøkte huset er i hovudsak beite- og slåtteareal. Det kan som følgje av landbruksdrift på desse areala oppstå støy, lukt og støv. Frådelling vil ikkje berøre dyrka mark og det vil vere god tilkomst til areala etter frådelling. Men ein ser at det kan oppstå konflikt mellom frådelt hus og landbruksdrift. Dette kan gje ein miljøulempe for landbruket i området. For at ein skal leggje avgjerande vekt på dette, må den vere konkret pårekneleg og ha ein viss styrke og omfang.

Det omsøkte huset ligg med jordbruksareal på fleire sider, og drifta av disse med vanleg jordbruksdrift. Difor kan ein sei at det kan vere ein pårekneleg miljøulempe med ei frådelling av dette huset. Men rådmannen vil samstundes vise til at huset ligg der i dag og det kan vere vanskeleg å sei sikkert kor konkret pårekneleg denne miljøulempa vil vere for dei som skal bu der. Dette taler mot å gje løyve til å dela frå det eksisterande bustadhuset. Husebøgarden er i drift med husdyrproduksjon slik at dei som flyttar dit må forvente vanleg landbruksdrift i området.

Omsynet til busetting

Jordlova § 12 fjerde ledd opnar for at det kan gjevast løyve til frådelling, sjølv om dei omsyna nemnd ovanfor ikkje talar for frådelling. Rådmannen meiner at busettingsomsynet i dette tilfelle skal veie tungt, da søkerane ynskjer å flytta tilbake til bygda og starte opp med drift på bruket. Krinsen har dei siste 18 åra hatt nedgang i folketalet sjølv om folketalet i kommunen har gått opp. I den nordre delen av kommunen ser ein i fleire krinsar at folketalet har gått ned, og folkeveksten har kome i den sentrale delen av kommunen nær Frekhaug.

Difor meiner rådmannen at busettingsomsynet er viktig i denne saka. Frådelling av det eksisterande våningshuset og oppføring av nytt vil bidra til auka busetting i området. Dette blir også framheva i proposisjon 127 L (2012-2013) Endringar i jordlova pkt. 4.4 busetting, som seier; *Omsynet til busetting må etter ei konkret vurdering sjåast som ei samfunnsinteresse av stor vekt dersom det etter lova i dag skal kunne givast delingsamtykke.* Dette vart også lagt inn i § 12 ved loveendringa i 2013. Bakgrunnen for regelendringa var det skulle kunne leggjast meir vekt på busetting enn tidligare lovtekst opna for, jf. pkt. 4.4. Lovendringa opna også for at omsynet til busetting skal kunne tilpassast lokale tilhøve. Rådmannen viser her til pkt. 4.4; *Departementet meiner regelen bør opne for busetting i større grad enn gjeldande regel gir rom for. Det er i denne samanhengen ønskeleg å leggje til rette for resultat som er tilpassa lokale behov*

Konklusjon

Frådelling vil ikkje påverke brukstrukturen, eller gje dårlegare driftsforhold for bruket. Det er viktig at gardens ressursgrunnlag ikkje vert svekka, og det må difor stillast vilkår om at tidlegare frådelt tomt Gbnr. 54/12 skal førast tilbake til bruket. Det kan vere uheldig å etablere frådelt tomter i kulturlandskapet, ein ser at det kan bli konflikt mellom landbruket og dei som bur på frådelt tomter, og kan gje miljømessige ulemper. Rådmannen meiner likevel at busettingsomsyna i området gjer seg gjeldane og er tungtvegande. Husebø er eit område med nedgang i folketalet, og det er difor viktig å leggja til rette for meir fastbuande.

Omdisponering nytt våningshus:

Jordlova § 9 seier; *Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord 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 givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja jf. jordlova § 9.

Godkjente planar etter plan - og bygningslova

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

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Våningshus er ein viktig del av landbrukseigedomen og er naudsynt for drift. Det omsøkte arealet er på om lag 1 daa til hus og veganlegg. Det vert liggande på overflatedyrka jord, men delar av det omsøkte arealet er kupert og har stein i dagen. Delar av arealet er difor vanskeleg å hauste maskinelt. Omdisponering av arealet vil gjere det vanskeliger å hauste noe av arealet som ligg mot nabogrense, og det som ligg mot driftsbygningen. Restarealet vil framleis vere mogleg å nytta til beite og slått, noko av dette restarealet også er kupert, ulendt og har stein i dagen, og det til dels er vanskeleg å hauste maskinelt i dag. Det vil vere positivt for landbruket at det vert fastbuande på eigedomen som vil starte opp med eigen drift på bruket.

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. Samstundes vil huset ligge ved driftsbygningen og det vil bli eit tun, som vil vere likt liknande tun i området. Men det vil vere viktig ved bygging av nytt hus at det vert tilpassa kulturlandskapet og lokal byggeskikk.

Samfunnsgeagnet

Omdisponeringa av arealet i samband med frådelinga vil kunne vere til nytte for samfunnet med tanke på busetting i området. Husebø er ein mindre grend, kor det er lite utbygging og folketalet går nedover. Fleire fastbuande i grenda vil ha ein stor nytte for å halde bygda og landskapet i drift. Det er svært positivt at søkerane har konkrete planer om å starte opp med husdyrhald på eigedomen som i dag ikkje har eigen drift.

Konklusjon

Rådmannen legg til grunn at i denne saka, at dei høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering er oppfylt for å omdisponera om lag 1 daa overflatedyrka jord til oppføring av bustad og veg. Arealet som skal omdisponerast er lite, og det vil ikkje gje større endringar kulturlandskapet dersom det vert tilpassa området. Vidare vil husdyrhald på eigedomen vere positivt for å halde kulturlandskapet i drift. Det vil vere til nytte for samfunnet med fleire fastbuande på Husebø og eigen drift på eigedomen.

Konklusjon frådeling av våningshus og omdisponering nytt våningshus:

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til frådeling av eksisterande våningshus etter jordlova § 12 på vilkår om at frådelt tomt Gbnr. 54/12 vert ført tilbake til bruket Gbnr. 54/12. Rådmannen gjer også løyve til omdisponering etter jordlova § 9 av om lag 1 daa overflatedyrka jord til oppføring av nytt våningshus.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Gjennom eventuell etterfølgjande byggesaksbehandling ved oppføring av nytt våningshus, vil kommunen vurdere krav til utforming av ny avkjørsle til kommunal veg. Det er ikkje kommunalt avlaupsanlegg på Husebø og dette må løysast ved etablering av godkjent minireinseanlegg. Ny bustad kan koplust til kommunal vassleidning i kum.

Frådeling av eksisterande eldre våningshus inneber ikkje endring av etablerte godkjente VVA-løysingar.

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.

Vidare gjeld tiltaket oppføring av nytt våningshus og etablering av ny tunstruktur med ny avkjørsle til kommunal veg. Rådmannen vurderer at heller ikkje dette tiltaket får negative verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Særskilt om estetikk:

Dersom det blir gitt dispensasjon i saka vil oppføring av nytt våningshus vere søknadspliktig etter pbl kap 20. Gjennom denne behandlinga vil estetiske omsyn bli vurdert. Alle byggetiltak skal etter pbl § 29-2 utformast slik at det «...etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Rådmannen er i tvil om bustaden som er illustrert gjennom teikningane i saka i tilstrekkeleg grad er tilpassa byggeskikk og kulturmiljø på staden. Tiltakshavar blir oppmoda om å vurdere val av bustadutforming på nytt, slik at ein ikkje risikerer avslag på ei etterfølgjande byggesøknad med heimel i pbl § 29-2.

Samla vurdering:

Med tilvising til grunngivinga for dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor knytt til jordlova, finn rådmannen etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Vidare vurderer rådmannen at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket. Det blir lagt avgjerande vekt på fordelane knytt til oppstart av landbruksdrift på garden og omsynet til å styrke busettinga på Husebø.

Vurderinga av at det er grunnlag for å gi dispensasjon er basert på ei samla vurdering av dei ulike tiltaka som er skildra i søknaden; frådeling av eksisterande våningshus, oppføring av nytt våningshus og tilbakeføring av gbnr 54/43 til 54/12. Det er ei samla vurdering av fordelar og ulemper ved desse tiltaka som gjer at rådmannen tilrår dispensasjon. Dispensasjonen kan difor ikkje tolkast slik at eksisterande våningshus vil bli tillatedelt frå dersom ikkje òg oppføring av nytt våningshus og tilbakeføring av gbnr 54/43 blir realisert. Det blir difor stilt vilkår som sikrar dette, jf framlegget til vedtak nedanfor.

Gjennom vurderingane ovanfor er det synleggjort at rådmannen er skeptisk til utforminga av nytt våningshus slik dette er skildra gjennom dispensasjonssøknaden. Endeleg godkjenning av utforming blir gjort gjennom byggesaksbehandling på vanleg måte. Det blir stilt vilkår om at nytt våningshus blir tilpassa byggeskikk og kulturmiljøet på staden.

Vidare saksgang:

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt 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 forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av bustadhus med tomt på gbnr 54/12, jf søknad motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av nytt våningshus på gbnr 54/12 med plassering som vist i søknad journalført motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018.

Det gjeld følgjande vilkår for ovannemnde dispensasjonar:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedommen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus.
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedommen før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Det kan ikkje gjevast igangsettingsløyve/løyve i eitt trinn for oppføring av nytt våningshus før gbnr 54/43 er samanføyd med gbnr 54/12.
- Nytt våningshus skal tilpassast byggeskikk og kulturmiljø på staden.

På same vilkår som oppgitt ovanfor gir Utval for drift og utvikling samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 9 og 12 for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 54/12, jf søknad journalført motteke 05.02.2018, supplert 21.02.2018. Samtykke gjeld for parsell med størrelse og utforming som skildra gjennom innsendt situasjonsplan datert 16.02.2018. Endelege eigedomsgrenser blir fastsett gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 30/1, FA - L42, Gbnr - 30/3, Gbnr - 30/4, Gbnr - 30/9, Gbnr - 30/10, Gbnr - 30/14	18/600

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
42/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

GBNR 30/1, 3, 4, 9, 10 og 14 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) for frådelling og opparbeiding av Håtuftvegen i ny trasè - Håtuft

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Kart omlegging vegtrasè

Svar på nabovarsel(1)

Kommentar til nabomerknad

Uttale - Meland - GBNR 30/1 med fleire - Utbetring og omlegging av Håtuftvegen - Dispensasjon

Varsel om synfaring - GBNR 30/1 m fl - søknad dispensasjon frå arealformål i KPA - utbedring og omlegging av Håtuftvegen

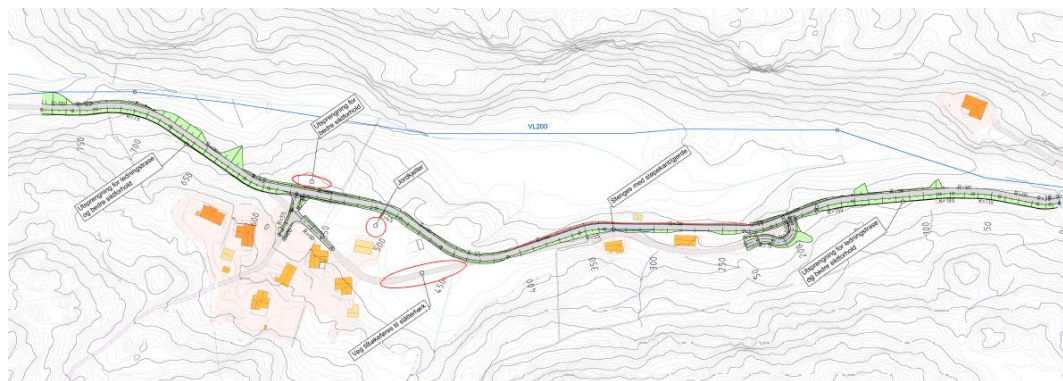
Tilleggsopplysninger til søknad om dispensasjon til utbetring og omlegging av Håtuftvegen, Meland, gnr 30 bnr 1 mfl

Søknad om dispensasjon frå arealformål landbruks-, natur- og friluftsområde(LNF)for frådelling og opparbeiding av Håtuftvegen i ny trasè

Saksopplysningar:

Tiltak:

Meland kommune har søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) for frådelling og opparbeiding av Håtuftvegen i ny trasè. Omlegginga vil omfatte gbnr. 30/1, 30/3, 30/4, 30/9, 30/10 og 30/14.





Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 1.3.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Jørgen Olsvoll, eigar av gbnr. 30/2 og 30/4, sendte inn merknadar i brev datert 11.3.2018. Han skriv følgjande:

«Vedk. nytt vassanlegg på Hestdal, omlegging/utviding av kommunal veg samt ny vassleidningstrace.

Syner til motteke nabovarsel datert 01.03.2018 for gnr. 30 bnr. 2,4.

Omsøkte tiltak ligg, som kommunen påpeikar, i LNF-område. Alle tiltak krevst då enten disp. frå arealdelen i kommuneplanen eller ein godkjent reguleringsplan for å kunne gjennomføre tiltaka.

Eg er og grunneigar av det området som eit nytt vassanlegg skal ligge. Delar av dette vassanlegget ligg og i LNF-området utanfor det areal som er avsett i kommuneplanen til slikt formål.

Samla sett er det her ganske store inngrep som krevst ei god planlegging. For at eg som grunneigar kan få eit skikkeleg grunnlag for å få oversyn over og påverknad på alle tiltak med nytt vassanlegg, omlegging av kommunal veg, utviding av kommunal veg, nye avkøyring til eigedomar, plassering av jordbruksavkøyringar samt utforming av desse og kvar nye vassleidningar skal gå, må det her etter mi meining lagast til ein god reguleringsplan der alle tiltak er med. Slik reguleringsplan vil og gi eit betre grunnlag for utmåling av erstatningar for avståing av grunn og eventuelle ulempeerstatningar.

Reguleringsplanen må dekke både området for nytt vassanlegg samt heile Håtuftvegen frå vassanlegget og fram til Fylkesvegen.»

Tiltakshavar, Meland kommune v/ Berit M. Eskeland, svarte på merknadane i brev datert 20.3.2018. Tiltakshavar ser ikkje at ein reguleringsplanprosess vil vere hensiktsmessig og viser til grunngevinga i søknad om dispensasjon datert 28.2.2018.

Nabomerknadane vil bli nærare vurdert nedanfor.

Høyring:

Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen sendte uttale i brev av 9.3.2018. Dei har ingen merknadar til tiltaket ettersom det ikkje fører til konsekvensar for drift og vedlikehald av riks- og fylkesvegnettet.

Hordaland fylkeskommune har ved brev datert 5.4.2018 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 søknadshandsaming etter pbl. kap. 20. Rådmannen kan på desse føresetnadane 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.

Fylkesmannen i Hordaland kom med uttale i brev datert 4.4.2018. Dei viser til at den omsøkte traseen vil råke dyrka jord på fleire stader. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpå måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Fylkesmannen si vurdering er at dette er eit omfattande tiltak. Det vert vist til pbl § 12-1 tredje ledd der det står følgjande: *«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.»*

Fylkesmannen meiner at det kan skape uheldige presedensverknader om kommunen er mindre streng med krav om reguleringsplan med seg sjølv enn med andre tiltakshavarar. Vidare skriv Fylkesmannen at det er positivt at kommunen ynskjer ein tryggare veg for innbyggjarane sine, men finn at tiltaket er omfattande og kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn. Verknaden for til dømes landbruksinteressene er ikkje godt nok vurdert.

På bakgrunn av det ovannemnde rår Fylkesmannen ifrå dispensasjon til utbetring og omlegging av Håtuftvegen som omsøkt.

Tiltakshavar, Meland kommune v/Berit M. Eskeland, har svart på uttalen i e-post den 5.4.2018. Det vert vist til at Meland kommune er ein kommune i sterk vekst. Dette har ført til ei sterk auke i vassforbruket som gjer at vassbehandlingsanlegget på Hestdal til tider har problem med å levere nok vatn til abonnentane. Ettersom kommunen pliktar å levere nok vatn til sine abonnentar, er det svært viktig at arbeidet med bygging av nytt anlegg ikkje vert seinka.

Omlegging av Håtuftvegen heng saman med bygging av nytt vassbehandlingsanlegg fordi det er planlagt å nytte massar frå utbygging av anlegget til omlegging av vegen. Massane vil dermed kunne nyttast lokalt, heller enn å måtte køyrast vekk. Dersom omlegging må regulerast vil dette anten føre til ei betydeleg seinking av arbeidet med vassbehandlingsanlegget eller at massane må køyrast vekk for deponering. Tiltakshavar vurderer at dette er to svært dårlege alternativ sett opp mot ei godkjenning av dispensasjonssøknaden som ligg føre.

Rådmannen viser til uttale frå Fylkesmannen i Hordaland og tilsvar frå tiltakshavar i si heilheit.

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

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspiktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Det same er vesentlege terrenginngrep og opparbeiding av veg, men med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav k) og l).

For oppretting av ny grunneigedom følgjer det av pbl § 26-1 at dette «*må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold i strid mot denne lov, forskrift eller plan.*» Det same gjeld for terrenginngrep og opparbeiding av veg, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Det omsøkte arealet er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Deling, terrenginngrep og opparbeiding av veg er ikkje i samsvar med arealmålet. Skal det gis løyve til dei nemnde tiltaka må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealmålet LNFR, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 første ledd.

Vidare krev tiltaka samtykke etter jordlova §§ 9 og 12, samt rundskriv M-1/2013. Ettersom kommunen er tiltakshavar må søknad etter jordlova handsamast av Fylkesmannen i Hordaland, jf. rundskriv M-1/2013 kap. 4.2.

Det er ikkje søkt om løyve til frådeling og opparbeiding etter plan- og bygningslova kapittel 20 og samtykke etter jordlova § 9 og 12 i denne omgang. Rådmannen legg til grunn at tiltaka vil bli omsøkt når ein eventuell dispensasjon er rettskraftig.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

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

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

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

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

Søkjjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Meland kommune som tiltakshavar ønskjer å leggje om ein del av Håtuftvegen i samband med legging av nye vass- og avlaupsleidningar. Arealet som omlegginga skal gå over har status som LNF-område i kommuneplan for Meland kommune 2015-2026. For å få gjennomført omlegginga av Håtuftvegen søker Meland kommune som tiltakshavar om dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling og opparbeiding av Håtuftvegen i ny trasè. Omlegginga vil omfatte GBNR 30/1, 30/3, 30/4, 30/9, 30/10 og 30/14 (eksisterande veg) i henhald til kartvedlegg 1.

Meland kommune skal bygge nye vass- og avlaupsleidningar frå vassbehandlingsanlegget på Hestdal på Myrvollane. Leidningstrasèen skal også vidareførast til Melandskaret og Moldekleiv på lengre sikt. Eksisterande vassleidning går over landbruksjord langt frå veg, men det er ei dårleg løysing å leggje ny leidning i same trasè. Årsaka er dårleg tilkomst for vedlikehald av leidning, mykje arbeid og høge kostnader ved å krysse jordbruksgrøfter, store utfordringar med å få avtale med grunneigarar om trasè og problem med å oppretthalde vassforsyninga i anleggsperioden.

Kommunen ønskjer i staden å leggje leidningane langs Håtuftvegen. Dette vil vere den beste løysinga for VA-anlegget isolert sett, men gjev også moglegheit for å betre Håtuftvegen samtidig.

Å leggje VA-leidningar langs kommunal veg gjev i anleggsfasen utfordringar ettersom Håtuftvegen er einaste tilkomstveg til Hestdal og bygdene lenger innover. Dette gjer det nødvendig å heile tida kunne halde vegen åpen. For å få til dette må det byggjast omkjøringsvegar i anleggsperioden. Grunna at det fleire stader ligg bygningar kloss i veg vil det ikkje alltid vere mogleg å berre utvide vegen, den må leggjast om eit par stader.

Håtuftvegen har i dag låg standard. I tillegg går den også i ein trafikkfarleg trasè gjennom to gardstun og langs strekningar med dårleg sikt. Grunneigarane langs vegen har uttrykt stor bekymring for trafikktryggleiken langs vegen.

Ettersom etablering av ny trasè for vass og avlaup uansett fører til at vegen må leggjast om i anleggsperioden, ønskjer Meland kommune som tiltakshavar å leggje om vegen permanent utanom gardstuna. I tillegg er det eit par strekk som er så smale at for å få plass til leidningstrasè og trafikkavvikling må det sprengjast vegg fjell langs vegen. Omlegging og utsprenging er vist på vedlagt kart, vedlegg nr 1.

Løysinga vil gjere Håtuftvegen vesentleg meir trafikksikker. Ny vegtrasè er planlagt med ein breidde på 4 m, i tillegg kjem vegskulder. Det vil også bli etablert møteplassar på eigna stadar langs vegen. Kommunen ønskjer ikkje å utvide vegen ytterlegare ettersom dette kan innby til høg fart. Håtuftvegen har i dag ein fartsgrense på 50 km/t.

Meland kommune som tiltakshavar har vore i dialog med grunneigarane langs Håtuftvegen som vert direkte påverka av omlegginga, og desse er positive til omlegginga. Det vil bli inngått

eigne grunneigaravtaler om kjøp av grunn for veg der dette er aktuelt.

Der omlegging går over matjord vil jorda bli teke vare på og omplassert i samråd med grunneigar på eigna plass på same eigedom. Delar av den eksisterande Håtuftevegen vil også bli fjerna og erstatta med matjord, jf. kartvedlegg.

Som alternativ til dispensasjon kan det bli utarbeidd ein reguleringsplan. Meland kommune som tiltakshavar meiner at ein reguleringsplan ikkje er nødvendig i dette tilfellet. Årsaka er at ein reguleringsplanprosess ikkje vil tilføre saka meir opplysningar eller gje meir avklaringar enn ein dispensasjons- og byggesøknadsprosess. Formålet med tiltaket er einsarta (veg) og har eit avgrensa omfang. Ein reguleringsplanprosess vil ta så mykje tid at det ikkje vil vere mogleg å kombinere framdrifta på VA-anlegga med vegomlegginga.

Massebalanse

I samband med bygging av nytt vassverk på Hestdal må det sprengjast vekk mykje fjell. Desse steinmassane ønskjer kommunen å bruke som fundament til vegomlegginga. Dette vil gje kort reiseveg for massane og være positivt for miljø, trafikktryggleik og økonomi i prosjekta.

Vassdirektivet

Det ligg ingen vassførekomsten i nærleiken med tilstand dårlegare enn god. Omlegging av veg er ikkje vurdert til å gje negative konsekvensar for vassførekomsten. Det vil vere spesielt viktig å ivareta overvatn på ein god måte som hindrar utvasking av jord og skadar på veg.

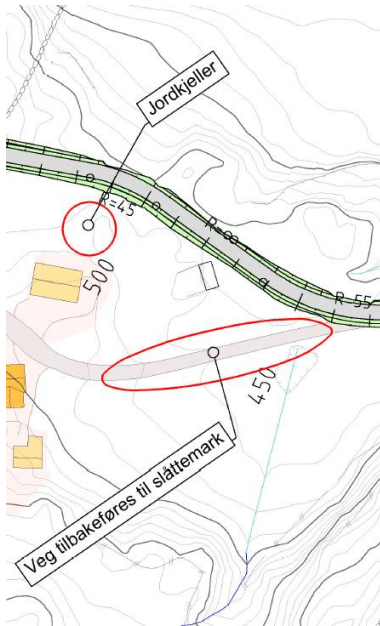
Naturmangfald

Det er ingen spesielle naturtypar eller arter i planlagt vegtrasè. Men det er registrert ein naturtype, rik edellauvskog med verdi viktig, ca 65 m nordøst frå vegtrasèen. I naturtypen er det registrert ein sårbar art, randprikklav. Det er også registrert to arter av særlig stor forvaltningsinteresse (alm og ask). Desse naturverdiene vil ikkje bli berørt av tiltaket.

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

Det er søkt om dispensasjon for opparbeiding av om lag 750 meter veg. Av dette vil om lag 490 meter vere oppgradering av eksisterande veg. Dette arealet er ikkje registrert som jordbruksareal i gardskartet AR-5 fordi korridoren som viser vegareal har fiktive og ikkje nøyaktige grenser med om lag 10 meters breidde. I praksis går mykje av jordbruksarealet likevel heilt til vegen sjølv om det ikkje er registrert i kartet, men i opplysningar om storleik på jordbruksarealet på dei ulike bruka er ikkje denne korridoren med og omsøkt dispensasjon for oppgradering av eksisterande veg vil difor ikkje redusere jordbruksareala på bruka. Rådmannen kan difor ikkje sjå at oppgradering av eksisterande veg med om lag 490 meters lengd inneber at arealformålet LNFR vert vesentleg sett til side.

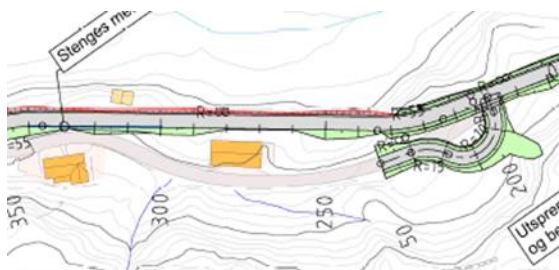
Vidare har tiltakshavar opplyst at ved omlegging på areal som inneheld matjord vil jorda bli teke vare på og omplassert på eigna plass på same eigedom og i samråd med grunneigar. Også delar av den eksisterande Håtuftevegen vil bli fjerne og erstatta med slåttemark, som vist på kartet under. På bakgrunn av dette kan rådmannen ikkje sjå at LNFR-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Omlegging av vegen omfattar etter dette om lag 260 meter av areal som er sett av til LNFR-formål. Eine strekningen omfattar gbnr. 30/3 og 30/4, som vist på karta under:



Andre strekningen omfattar gbnr. 30/1 og 30/9, som vist på karta under:



På begge disse strekningane ligg eksisterande veg gjennom gardstuna. Omlegging av vegen vil bidra til mindre driftsulemer for desse gardane fordi vegen då vil bli lagt utanom gardstuna. Transport mellom driftsbygningane og bustadane vert mykje tryggare enn eksisterande situasjon. I tillegg vil

omlegginga sikre betre avkøyringar til eigedomane i området.

Vidare er omlegging av Håtuftvegen tenkt gjennomført i samband med at det skal byggjast nytt vassbehandlingsanlegg på Hestdal. I den samanheng må ein leggje nye vass- og avlaupsleidningar. Eksisterande vassleidning er plassert under landbruksjord, langt frå vegen. Å leggje nye leidningar i eksisterande trasè er ikkje ei god løysing då det er vanskeleg å få i stand avtale med grunneigarar om trasè, samt at det er dyrt og gjev vanskeleg tilkomst for vedlikehald. I tillegg vil det medføre vanskar med å oppretthalde vassforsyninga i anleggsperioden. Også erfaring frå andre stader i kommunen der ein har lagt vassleidningar gjennom dyrka mark viser at dette ikkje er ei god løysing for framtida for verken landbruket eller kommunen, og ein har difor vorte samd om at den beste løysinga er å leggje slike trasear utanom jordbruksareal. Plassering av leidningane i Håtuftvegen, som omsøkt, vil etter dette vere den beste løysinga, både med tanke på vedlikehald av leidningane seinare og med tanke på å oppretthalde vassforsyninga i anleggsperioden.

Plassering av nye leidningar langs eksisterande veg vil likevel vere vanskeleg ettersom Håtuftvegen er einaste tilkomstvegen til bygdene Hestdal, Håtuft, Myrtveit og Gripen. Av den grunn må vegen heile tida kunne vere open for ferdsel, og i anleggsfasen vil ein difor uansett måtte leggje om vegen i periodar. I tillegg ligg eksisterande veg kloss i fleire bygningar, noko som gjer arbeidet langs eksisterande veg vanskeleg.

Håtuftvegen har låg standard i dag og går i ein trafikkfarleg trasè mellom to gardstun og langs strekningar med dårleg sikt. Grunneigarane langs vegen har uttrykt stor bekymring for trafikktryggleiken langs vegen. Både dei gardsbruka som er direkte omfatta av vegomlegginga og dei bruka som ligg lenger inne er avhengig av tilkomst mellom anna for dyrebil og kraftforleveranse. Dispensasjon som omsøkt vil leggje til rette for å gjere Håtuftvegen meir trafikksikker. Ny vegtrasè er planlagt med ei breidde på 4 meter, i tillegg kjem vegskulder. Det er også tenkt møteplassar på eigna stadar langs vegen. Ytterlegare utviding ønsker ikkje tiltakshavar ettersom det kan innby til høg fart.

Vidare vil bygging av nytt vassbehandlingsanlegg på Hestdal innebere at det må sprengjast vekk mykje fjell. Tiltakshavar ønsker å bruke desse massane som fundament til vegomlegginga. Det er store fordelar ved å få plassert massane i kort avstand frå anlegget, både for miljøet, trafikktryggleiken og prosjektøkonomien.

Tiltakshavar har opplyst at det ikkje ligg vassførekomster i nærleiken med tilstand dårlegare enn god. Omlegging av vegen er vurdert til ikkje å gje negative konsekvensar for vassførekomstane i området. Tiltakshavar vil ivareta overvatn på ein god måte slik at ein hindrar utvasking av jord og skadar på vegen.

Det er ikkje registrert spesielle naturtypar eller artar i den planlagte vegtrasèen, men det er registrert ein naturtype, rik edellauskog med verdi viktig, om lag 65 m nordaust for traseen. I naturtypen er det registrert ein sårbar art, randprikklav, og to artar med særleg stor forvaltningsinteresse, alm og ask. Tiltakshavar har opplyst at desse naturverdiane ikkje vil bli berørt av tiltaket.

Vidare vil ikkje omlegging medføre særlege endringar av kulturlandskapet og det er ikkje kjent at det vil gå tapt spesielle kulturlandskapskvalitetar. Rådmannen legg til grunn at tiltakshavar tek omsyn til potetkjellar, steingardar og andre kulturlandskapselement i opparbeidinga av vegen, samt utfallet av kulturhistorisk synfaring.

Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette «klart» større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå LNFR-formålet er oppfylt, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 første ledd.

Rådmannen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Rådmannen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom planprosess, jf. pbl § 3-1. Vi har i også vurdert tiltaket det søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at dispensasjon til opparbeiding og frådeling kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde finn ikkje rådmannen grunnlag for å krevje regulering etter plan- og bygningslova kap. 12 i dette tilfellet. Merknad frå Jørgen Olsvoll og uttale frå Fylkesmannen i Hordaland vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare saksgang:

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling og opparbeiding av Håtuftvegen i trasè som vist på vedlagte kart. Det blir stilt vilkår for dispensasjonen at tiltak blir tilpassa utfallet av kulturhistorisk synfaring.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 og jordlova §§ 9 og 12.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf. pbl § 21-9. For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FA - K40, FA - K46	18/436

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
43/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Felles bestandsplanområde for hjort i Meland kommune

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Valda i Meland kommune arbeider med å etablere eit bestandsplanområde for Meland kommune. Eit bestandsplanområde er eit samarbeid mellom to eller fleire vald om ein plan for avskyting av hjort i kommunen i ein tidsavgrensa periode på mellom 2 og 5 år. Bakgrunnen for dette arbeidet er å få ein meir heilskapleg plan for avskytinga på tvers av valdgrenser. Planen og dei organisatoriske rammene for arbeidet vert gjort av valda sjølv, med bistand og rådgjeving av kommunen.

Bakgrunnen for at valda i Meland kommune vil arbeide for eit felles bestandsplanområde, har sitt utspring i det interkommunale bestandsplanprosjektet kommunen deltok i. Meland kommune valte i UDU-sak 15/128 å delta i det interkommunale prosjektet om forvaltning av hjortebestanden 2013-2017. Det vart vedteke å delta i prosjektet. Det vart ikkje tatt endeleg stilling til bestandsplanområde som vart foreslått, då dette er opp til valda. Bestandsplanområde skulle femne om Askøy, Meland, Radøy, delar av Lindås, Austrheim og Fedje.

Etter som prosjektet gikk frem over blei det klart at dette område ville bli veldig stort, og ved første forsøk på oppstart vart bare 6 vald med av over 60 totalt. Ingen vald i Meland vart med, og administrasjonen er einig med valda i avgjerda om å ikkje delta vidare i prosjektet. Valda i Askøy kommune har også ikkje valt å bli med vidare, og det vert arbeid med å etablere eit bestandsplanområde for Askøy kommune, likt det arbeidet valda i Meland kommune har jobba med.

Valda i kommunen meiner at ein felles bestandsplan er riktig veg å gå for forvaltninga av hjort, men at det interkommunale bestandsplanprosjektet ikkje er rette løysing. Rådmannen er samd i denne avslutninga.

Arbeidet med bestandsplanområde er godt i gang, og dei har lagd eit utkast til bestandsplan. Dei skal halda eit formelt møte for å starte bestandsplanområde i starten av april. Slik det ligg ann no, er alle valda positive til bestandsplan og truleg vil minst 8 av 10 delta frå start. Det er ope for at dei som ikkje melder seg inn frå start kan bli med på eit seinare tidspunkt.

Vurdering

I siste store revisjon av hjorteviltforskrifta vart det lagt vekt på at grunneigarane som jaktrettshavar skulle ha eit større ansvar for bestandsplanlegginga gjennom utarbeiding og gjennomføring av bestandsplanar. Og at det skulle vere meir samordning med tilgrensande vald. Miljødirektoratet har

difor lagt opp til at bestandsplan og bestandsplanområde skal bli eit meir nytta verktøy i forvaltninga av hjortevilt.

Ein bestandsplan er ein av tidsavgrensa plan for avskyting av hjort, fordelt på år, kjønn og alder. Dei valda som er store nok til å oppfylle kravet til minsteareal i forskrifta, kan søke kommunen om å få godkjent ein plan. I Meland har tre vald hatt bestandsplan tidlegare, då dei oppfyller dette kravet. Dei utgjer samla sett om lag 75 prosent av kommunens teljande areal for hjortejakt. Dei har hatt kvar sin plan, som må vere i tråd med forvaltningsmåla til kommunen og som kommunen har godkjent. Dei resterande 7 valda har fått tildelt løyver ved retta avskyting, kor kommunen bestemmer tal dyr, kjønn og alder kvart år. Desse løyva har vorte godkjent i UDU kvar vår. Med eit bestandsplanområde vil valda samarbeide om ein felles plan for avskyting fordelt på år, kjønn og alder. Det som skiller seg frå tidlegare er at dei valda som har vore for små til å ha ein bestandsplan og som har fått løyve ved retta avskyting, kan no få bli med på ein bestandsplan ved å formelt samarbeide med dei andre valda i kommunen.

Fordelen ved eit bestandsplanområde og ein bestandsplan er at valda i større grad tek på seg ansvaret med å utforma og gjennomføra planen. Dette er i tråd med dei nasjonale måla. Samtidig vert det ein meir heilskapleg tanke om korleis hjorten skal forvaltast gjennom avskyting. Sjølv om kommunen set rammene for forvaltninga gjennom forvaltningsmål, godkjenning av bestandsplan og tildeling av løyver, vil det kunne verte skilnader mellom valda i kva dyr som vert skotne og kva dyr som vert spart. Ved ein bestandsplan vil valda sjølv verte einige om ein plan, som krev at valda tek innover seg ein større del av forvaltningstankegangen også ved utføring av jakta. Dette vil gje ein meir heilskapleg avskyting, og mindre skilnader mellom valda.

Ved forvaltning av hjortebestanden er det viktig å løfte fokus opp frå kvart enkelt vald. Avskytinga i ein del av kommunen, har påverknad i andre delar av kommunen. Og utgangspunktet med bestandsplan er at forvaltninga av bestanden skal femne om mest mogleg av hjortens årsleveområde. Difor er i utgangspunktet alle valda i Meland kommune for små til å ha ein bestandsplan, sjølv om dei tilfredstiller forskrifta sitt minsteareal for bestandsplan. Hjort kan trekke over store avstandar, og særleg i indre strøk er det til dømes lange trekk frå høgare områder ned/ut mot kysten. Dette trekket er ikkje like omfattande i Meland, då kommunen ikkje har dei same snøforholda som i indre strøk. Sjølv om Meland ikkje har det same utprega trekket som andre plassar, er det trekk innbyrdes i kommunen, og nokre områder er meir nytta om vinteren. Det er også noko trekk av dyr mellom Askøy-Meland og Meland-Radøy. Dette er litt usikkert i kor stor grad, men det kan vere snakk om dyr som trekk ut for å etablere seg andre plassar, til dømes yngre hanndyr. I bestandsplan samanheng vil Meland kommune kunne seiast å vere eit årsleveområde, der hovuddelen av arealet dyra nyttar i løpet av året er innafor kommunen.

Rådmannen meiner at det arbeidet som valda no driv fram er fornuftig og rett veg å gå for forvaltninga av hjorten i kommunen. Det er positivt for både grunneigarar og bestanden av hjort, at det vert ein meir heilskapleg forvaltning på tvers av grenser. Samstundes vert det meir kunnskap og bevisstgjering blant grunneigarane om forvaltninga. Sjølv om kommunen set rammene for forvaltninga, så er det jegerane som utøver forvaltninga i praksis. Kommunen har bidrege i prosessen med informasjon og statistikk om den historiske utviklinga av hjortebestanden. Eit felles bestandsplanområde vil også kunne bidra til at kommunen sin ressursbruk på hjorteforvaltning kan nyttast meir effektiv, ved at valda sjølv tar ein meir aktiv rolle. Med det er viktig å poengtere at kommunen skal godkjenne bestandsplanområde og sikra at det oppfyller vilkåra stilt i forskrifta. Kommunen skal også godkjenne bestandsplanen og sikre at denne er tråd med kommunen sine forvaltningsmål.

Konklusjon

Rådmannen meiner at eit bestandsplanområde for Meland kommune er ein fornuftig veg vidare for forvaltninga av hjort i kommunen. Det er viktig at valda i kommunen sjølv vert samde om ein bestandsplan som sikrar ein langsiktig og felles plan for avskytinga av hjort. Dette vil bidra til bevestigjing og kunnskapsauke blant grunneigarane. Det vil også kunne bidra til at kommunen kan få ein meir effektiv forvaltning av hjorten, som kan gjere at kommunen kan styrke forvaltninga ved å nytta meir tid på informasjon om bestandsutvikling og status.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek saka til orientering».

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/674

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
44/2018	Utval for drift og utvikling	PS	17.04.2018

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: