



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 28.04.2015
Møtestad: Meland rådhus - Formannskapetssalen
Møtetid: 16:00

Eventuelle forfall må meldast til Lillian Straumøy Brakstad per tlf. 56171162, sms til eller per epost til lillian.s.brakstad@meland.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
22/2015	Godkjenning av innkalling og sakliste
23/2015	Godkjenning av møtebok
24/2015	Referatsaker
25/2015	Delegerte saker
26/2015	Handlingsplan trafikksikring 2015
27/2015	Reglement for graving i kommunal veg
28/2015	Oversikt over planar og utgreiingsoppgåver ved Plan, utbygging og kommunalteknikk 1. halvår 2015
29/2015	Evaluering av Utval for drift og utvikling.
30/2015	Klage - Deling av parsell til næringsformål - eigedom 22/218 - Mjåtveit næringspark
31/2015	Offentleg ettersyn - Endring av utbyggingsavtale for Mjåtveitmarka
32/2015	GBNR 23/509 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan ved opparbeiding av uteareal mot sjø - Løypetona felt B2
33/2015	Søknad om dispensasjon frå arealformål i Reguleringsplan for Holme for oppføring av garasje med sjølvstendig bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune
34/2015	Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel og byggegrense mot Rylandsvassdraget for byggetiltak på gbnr 6/23 og 24 i Bjørndalen
35/2015	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel LNF- område og frå forbod mot tiltak i 100- metersbeltet til sjø for riving og gjenoppføring av hytte på gbnr 27/51 på Moldekleiv
36/2015	Søknad om dispensasjon frå høvesvis arealformål i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbod i strandsone for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 i Meland kommune
37/2015	GBNR 38/24 - Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet for oppføring av tilbygg til bustad, bruksendring av uthus og etablering av mindre brygge
38/2015	Aktuelle saker

11. april 2016

Atle Håtuft
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
sekretær

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/916

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		15/916

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
23/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 03.03.2015

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/916

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
24/2015.1	Vedtak i klagesak - gnr 24 bnr 24 - pålegg om reduserte opningstider
24/2015.2	Tiltaksbrev landbruk 2015 - årlig
24/2015.3	Merknad - Meland - Gnr 15 Bnr 22 - Hopland - Oppføring av bustad - dispensasjon
24/2015.4	Analyserapport Meland kommune, Meland vannverk og Husebø vannverk
24/2015.5	Analyserapport Meland kommune , Ref Meland vv , Report AR-15-MX-0005
24/2015.6	Analyserapport - Galteneset RA - Avløpsvann
24/2015.7	Analyserapport Meland kommune , Ref Husebø vannverk , Report AR-15-M
24/2015.8	GBNR 24/24 - retur av klagesak gebyr
24/2015.9	Analyserapport- Rossland skule bassengvatn

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/916

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
25/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
56/2015	Avslag - søknad om høvesvis endring av gitt løyve og ferdigattestering av modulbygg og utomhusareal på gbnr. 23/1 i Meland kommune
71/2015	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Oppføring av garasje på gbnr 24/49
63/2015	Godkjenning - oppføring av terrasse på våningshus på gbnr 42/3
49/2015	GBNR 23/1 og 99 - Dispensasjon og løyve til utfylling for etablering av leikeplass og oppføring av garasjeanlegg i Elvavegen
55/2015	GBNR 23/509 - Oppheving av stoppordre og løyve til tilbakeføring av masser
40/2015	Godkjenning - Del av GBNR 22/218 - Løyve til planering og oppføring av containerrigg til lager - Mjåtveit Næringspark
76/2015	Godkjenning - GBNR 22/191 - Løyve til flytting av lagerhall
58/2015	Godkjenning - GBNR 45/112 - Igangsettingsløyve for resterande arbeid på naust og kaianlegg
52/2015	Godkjenning - GBNR 9/2 - Løyve til etablering av veg for tømning av slamavskiller og etablering av snuplass
68/2015	Godkjenning - oppføring av carport med bod på gbnr 10/267 i Holsbergstien
50/2015	Godkjenning - Oppføring av carport med bod på gbnr 10/268 i Holsbergstien
67/2015	Godkjenning - Oppføring av carport med bod på gbnr 10/270 i Holsbergstien
66/2015	Godkjenning - Oppføring av carport på gbnr 10/269 i Holsbergstien
69/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk, gbnr 38/4.
65/2015	Godkjenning - utslepp frå grendahus på gbnr 38/4 Ådlandsvegen.
54/2015	Godkjenning av endringssøknad - GBNR 24/127 - Opphør av

	ansvarsrett ved oppføring av bustad
74/2015	Godkjenning av endringssøknad - GBNR 4/42 - Beitingen i Meland kommune
51/2015	Godkjenning av manuell utbetaling av produksjonstilskot etter søknad 20.08.2014 GBNR. 13/2 og 3
64/2015	Godkjenning av manuell utbetaling av produksjonstilskot søknadsomgangen aug 2014.
73/2015	Godkjenning- bygging av vann og kloakkgrøft på gbnr 43/78
57/2015	Godkjenning- Deling av landbrukseigedom- gbnr 5/10 på Fløksand
62/2015	Godkjenning seksjonering - GBNR 25/121
60/2015	Godkjenning- Seksjonering GBNR 23/522
59/2015	Godkjenning- Tilbygg til bustad på gbnr 22/116 på Mjåtveit
53/2015	Krav om sletting av gebyr på saksbehandling
48/2015	Mindre endring av reguleringsplan for Mjåtveitmarka - PlanID 125620060002 - Krysset fv 565 Rosslandsvegen
78/2015	Korrigerer av manuell utbetaling av produksjonstilskot til Folkevang Gard v/ Eirin Troland søknadsomgangen 20.08.2014
79/2015	Godkjenning - endring av ansvarsrettar for bustad på gbnr 24/49
80/2015	Godkjenning - Gbnr 43/2 - Løyve til oppføring av tilbygg til bustadhus
77/2015	Godkjenning - søknad om høvesvis løyve til igangsetting av resterande byggjearbeid og tilkopling til kommunalt VA-anlegg for blokk 1 i felt B2 på Løypetona - gbnr. 23/509 i Meland kommune
84/2015	Godkjenning av fritak for gjødselplan på GBNR 13/2
82/2015	Godkjenning av fritak frå krav om gjødselplan på gbnr 51, bnr. 5
81/2015	GODKJENNING- Oppføring av vinterhage på gbnr 25/112 på Fosse
86/2015	Godkjenning- Rammeløyve for oppføring av køyreveg og forstøtningsmur på gbnr 38/23 og 24
85/2015	Avslag på søknad om støtte til NM Bandhund 2015
90/2015	Dispensasjon frå reguleringsplan- Oppføring av støttemur langs veg og dobbel garasje på gbnr 22/193 på Mjåtveit
88/2015	GBNR 23/527 - Løyve til oppføring av einestad
92/2015	GBNR 23/546 - Løyve til grunn- og planeringsarbeider
93/2015	GBNR 27/250 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje
95/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr for bustadhus på gbnr 27/242 Moldekleivmarka.
100/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 24/120 seksjon 2 i Lonerena
98/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 27/185 Heiane.
91/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 27/59 seksjon 3
97/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 27/59 seksjon 4 Austre Heiane
94/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr på gbnr 1/359 på Flatøy
70/2015	Godkjenning - Veg til fritidsbustad på gbnr 38/12 og 19 på Refskar

96/2015	Godkjenning- Oppføring av forstøtningsmur og garasje på gbnr 22/193 i Mjåtveitmarka
87/2015	Godkjenning- Rammeløyve for tilbygg til bustad på gbnr 24/3 på Langeland
101/2015	Delvis godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Langeland Gnr. 24 Bnr. 5.
103/2015	GBNR 43/3 - Dispensasjon og løyve til deling av eigedom
112/2015	Fritak feiing gbnr 1/332.
105/2015	GBNR 1/63 - Avslag på søknad dispensasjon frå regulert friområde ved sjø for oppføring av mur og kaianlegg
83/2015	Gbnr 45/125 - Avgjerd om å legge bort sak i medhald av plan- og bygningslova § 32-1 - Vikebø i Meland kommune
108/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr for gbnr 27/59 snr 1 Austre Heiane.
113/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 1/332 på Flatøy.
110/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 23/356 snr 5.
114/2015	Godkjenning - Søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka for utbygging av byggeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune
104/2015	Godkjenning - søknad om løyve til opparbeiding av tilkomstveg til gbnr 31/16 over gbnr. 31/4 og 7 i Meland kommune
111/2015	Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Erstad/Tveit, Gnr. 14 bnr. 8.
106/2015	Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Mjåtveit, Gnr. 22 Bnr. 4.
107/2015	Godkjenning- Oppføring av støttemur på gbnr 27/237 på Moldekleiv
109/2015	Søknad om fritak for feiing - Gbnr. 23/356/0/5/1
72/2015	Justering av utbyggingsavtale for Mjåtveitmarka

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - Q80	14/4442

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
26/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Handlingsplan trafikksikring 2015

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommune sin tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016 legg grunnlaget for dei trafikksikringstiltaka som skal gjennomførast i denne tidsperioden. På s. 2 er det spesifisert at handlingsplanen skal oppdaterast årleg for å heile tida kunne vere eit relevant verktøy for å iverksette tilpassa og gode trafikksikringstiltak.

Gjennomførte og pågåande tiltak

Det største tiltaket i 2014 har vore etablering av veglys i gangvegen mellom Grønlandsvegen og Holtermansvegen på Frekhaug. Det er etablert ein ekstra fartshump i Moldekleivmarka, og fartsgrensa i Mjåtveitvegen er redusert til 40 km/t. Vidare er det sendt ut brosjyrer til alle husstandane i kommunen igjen om krav til frisikt i avkjørsler, med oppfordring om å fjerne vegetasjon som hindrer fri sikt mellom gåande og køyrande.

Hordaland fylkeskommune har vedteke å prioritere utbetring av avkjøringsløyfa ved Sagstad skule. Det er satt av 0,7 mill i budsjettet og prosjekteringa er starta opp.

Vurdering

For 2015 er det sett av 300 000 kr eks mva til trafikksikring i investeringsbudsjettet. Veglys til Dalemarka og til Beitingen er eigne prosjekt, og inngår ikkje i denne summen. Kommunen har sidan sist revidering av handlingsplanen fått inn ein del innspel til ønskja trafikksikringstiltak. Administrasjonen har vore på synfaring på alle dei aktuelle stadene for tiltak. Følgjande tiltak er spelt inn:

Tilrådde tiltak 2015			
Avsender	Tiltak	Vurdering	Kostnadsestimat
Paktamyrhaugen Vel v/Rune Eilifsen	Fartshumper Mjåtveitvegen ved Paktamyrhaugen	Vegen skal asfalterast i år. I utgangspunktet vert det vurdert at det kan vere eit behov for tre fartshumper samt at det bør vurderast å etablere eit opphøgd gangfelt for å knyte fortauet som kjem frå Løypetona til fortauet langs Mjåtveitvegen	Fartshumper 45 000 kr Opphøgd gangfelt 30 000 kr
Administrasjonen	Veglys på Mjåtveitvegen ved ny gangbru	Det er eit parti ved gangbrua som er veldig mørkt. Dette er eit område som har mykje gangtrafikk og fungerer som skuleveg. Det kan etablerast lys på sjølve brua samt eit par ekstra stolper.	110 000 kr
Terje Hilland	Veglys frå innkøyringa til Moldekleivmarka til Skarpeneset	Strekninga er skuleveg og er for det meste dårleg opplyst. Det bør etablerast lamper i eksisterande stolper samt evt. settast opp eit par nye stolper langs delar av vegen.	115 000 kr
Til vurdering i neste handlingsplan			
Avsender	Tiltak	Vurdering	
Kim Arne Reknes	Veglys i Gripavegen	Det vert vurdert som fornuftig å installere lamper i eksisterande stolper langs vegen. Vegen er skuleveg for elevar og veglys vil kunne gjere strekninga tryggare og ferdast. Tiltaket er anbefalt utsatt grunna at dei andre stadene det er tilrådd veglys er vegar som ligg meir tettbygd og at fleire då vil ha nytte av tiltaket.	135 000 kr
Dalemarka Velforening v/Steinar Skare	Ein ekstra fartshump i botnen av bakken før snuplass/busshaldeplass i Dalemarka	I utgangspunktet vert det ikkje vurdert som nødvendig med fartshump. Det er også vanskeleg å få ein fornuftig plassering på ein fartshump grunna mange avkjørsler.	15 000 kr
Magni Håland Dyrøy	Veglys Grønlandsvegen – fleire lamper i eksisterande stolper	Kommunen skal i løpet av 2015 gå i gang separering av spillvatn og overvatn i Grønlandsfeltet. Dette kan involvere midlertidig flytting av stolper. Det er difor	60 000 kr

		ønskjeleg å utsette etablering av fleire lamper i stolpane til 2016 etter arbeidet er VA-arbeidet er ferdig.	
--	--	--	--

Dei tilrådde tiltaket er kostnadsestimert til å ligge innanfor ramma på 300 000 kr.

Folkehelse: Trafikksikringstiltak skal i utgangspunktet redusere faren for ulukker. Betre lyssetting kan føre til auka gangtrafikk, som er bra for folkehelsa.

Miljø: Ikkje relevant tema.

Økonomi: Finansiert over godkjent investeringsbudsjett.

Konklusjon

Administrasjonen tilrår at følgjande tiltak vert utført i 2015: Fartshumpar og opphøgd gangfelt i Mjåtveitvegen, veglys langs Mjåtveitvegen ved gangbrua og veglys frå Moldeklevmarka til Skarpeneset.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikring tiltak vert gjennomført i 2015, innafor investeringsramma:

1. Fartshumpar og opphøgd gangfelt i Mjåtveitvegen
2. Veglys på Mjåtveitvegen ved gangbrua
3. Veglys frå Moldeklevmarka til Skarpeneset»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FA - Q10	15/1074

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
27/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Reglement for graving i kommunal veg

Vedlegg:

Graving i off veg - revidert 04.11.2013

Kommentat på rapport overlevert til Samferdselsdepartementet frå Telenor

Oversikt over lokale hindringer for framføring av fiber og etablering av...

Vedlegg Graving i off veg -nynorsk

Saksopplysningar:

Bakgrunn

I oversikta over planar og utgreiingar ved Plan, utbygging og kommunalteknikk, er det m.a. lista opp kva normer kommunen treng innan teknisk sektor. VA-norma vart godkjend av kommunestyret i 2014, etter eit interkommunalt samarbeid via Driftsassistansen i Hordaland – vann og avløp (Dihva). Arbeidet med ei Veg-norm pågår gjennom eit nettverksarbeid i regi av Norsk Kommunalteknisk Foreining i Hordaland, der Meland er med v/avdelingsleiar for eigeidom, anlegg og beredskap. I dette arbeidet inngår reglement for graving i kommunal veg, der eit forslag vart ferdigstilt i oktober 2013. Etter vurderingar og gjennomgang i løpet av 2014, har deltakarkommunane i hovudsak slutta seg til forslaget slik det ligg føre.

I mellomtida har det vore noko medieomtale av det lokale forslaget til reglement, etter at Telenor vende seg til Samferdselsdepartementet med kritikk av «vanskelege» kommunar i skriv datert 17.12.2014. Leiar for vegnettverksgruppa i Hordaland har tilbakevist påstandane frå Telenor i eige skriv til Samferdselsdepartementet, datert 02.02.2015.

Det har også vore ein diskusjon mellom Samferdselsdepartementet og andre private aktørar om kva djupner som er nødvendig for breibandskablær særskilt. I ei pressemelding 22.01.2015 informerer Kommunal- og moderniseringsdepartementet om at det er sett ned ei interdepartemental gruppe som skal utgreie korleis ein kan få ei betre nasjonal koordinering av infrastruktur i grunnen. Basert på tidlegare meldingar kan det tyde på at det er nødvendig med ei tilpassing av vårt reglement for fiberkablær i røyr under 125 millimeter.

Reglementet har elles teke utgangspunkt i Statens vegvesen Region vest sine Retningslinjer for framføring av kablær, leidningar og graving i offentleg veg, tilpassa for kommunane i Hordaland. Reglane er heimla i veglova §§ 32 og 57.

Vurdering

Kommunane har sett at det er trong for likebehandling av utbyggjarar og entreprenørar når det gjeld graving i offentleg veg og gategrunn. Det er stort sett dei same entreprenørane og utbyggjarane som opererer i heile fylket. Det har vore eit mål å kome fram til eit reglement som er føreseieleg for aktørane, samstundes som kommunane skal vere i stand til å ta vare på verdiane som ligg i grunnen. Ved handteringa av reglementet er det eit mål å ha gode dialogar med aktørane, kommunen er ikkje tent med «ulovlege» gravingar eller konfliktfylte saker.

For Meland sin del er reglementet i hovudsak i tråd med praksisen kommunen har hatt i mange år. Det er ulike typar leidningar og kablar som kan vere aktuelt for private aktørar å plassere i kommunal grunn; for kommunen er det viktig å ha kontroll på traséar for å unngå skader ved seinare gravingar. Like viktig er det å sikre djupne og avstandar på anlegga for å unngå skader på leidningar og kablar ved vanleg vedlikehaldsarbeid. Nye anlegg må ha slik kvalitet at nødvendig levetid er sikra. Endeleg er det viktig at kabel- og leidningseigarane har eit delansvar ved mogelege framtidige omleggingar. Under sjølve anleggsarbeidet skal arbeidet varslasat og sikrast.

Administrasjonen rår til at reglementet blir betre tilpassa tilrådingane når det gjeld breibandskablar, slik at krav til overdekning blir 40 centimeter for fiberkablar i røyr under 125 millimeter i diameter. Dette er i samsvar med reglementet som gjeld for riksvegar. Dersom det departementale arbeidet skulle komme fram til eit nytt regelverk, kan reglementet vårt lett oppdaterast.

Dei mest kritiske kabelanlegga m.o.t. å unngå framtidige brot er gjerne knytt til fiber. Tidlegare har kommunen inngått avtale med den aktuelle utbyggjaren i kvart tilfelle, for graving og kabling; her har Meland gode erfaringar med samarbeidet og resultatet. Det er likevel meir effektivt at slike enkeltstående avtalar no blir erstatta av eit felles reglement. Eventuelle spesifikke vilkår kan takast inn i sjølve graveløyvet.

I utgangspunktet sluttar administrasjonen seg til ein generell sperrefrist på 3 år for nyare vegdekke. Reglementet gjev rom for fleksibilitet dersom det er nødvendig å bryte sperrefristen, t.d. på grunn av husbygging, kabel-/leidningsbrot eller andre akutte situasjonar. Ein sperrefrist kan stimulere til fellesanlegg når eit gravearbeid likevel må utførast.

Folkehelse: Ikkje aktuelt for denne saka.

Miljø: Ingen verknader for miljøet.

Økonomi: Ingen verknader for kommunen sin økonomi, men positivt for effektiv drift.

Konklusjon

Eit graveløyve som er vedteke av kommunestyret, legg føringar for korleis private aktørar skal opptre når dei ønskjer å grave/leggje kablar og leidningar i kommunal grunn – oftast vegggrunn. Kommunen vil halde seg til dei same tekniske spesifikasjonane ved eigne gravearbeid.

Reglementet gjev den enkelte kommune høve til å ta gebyr for graveløyve. Meland har ikkje hatt tradisjon for å ta slikt gebyr og administrasjonen ser ikkje at det er grunn for å innføre gebyr heller. Det viktige er å få inn korrekte opplysningar i gravemeldinga; kommunen sitt arbeid med graveløyve er då lite. Om situasjonen endrar seg vil dette i tilfelle måtte takast opp som eiga sak.

Administrasjonen rår til at reglemenet blir endra for fiberkablar i røyr under 125 millimeter, som nemnd over. Administrasjonen er elles godt nøgd med reglementet, dette samsvarer godt med praksisen som kommunen har hatt gode erfaringar med. Det er ikkje kome tilbakemeldingar frå

utbyggjarar og entreprenørar om at kommunen sin praksis har vore vanskeleg å halde seg til. Reglementet kan elles lett endrast i tråd med eventuelle framtidige nasjonale føringar.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret i Meland godkjenner Retningsliner for graving i offentleg veg- og gategrunn, datert oktober 2013, men endra slik at krav til overdekning for fiberkablar i røyr under 125 millimeter i diameter blir 40 centimeter. Retningslinene trer i kraft når dei er vedtekne, påført revisjonsdato. Vedtaket er gjort med heimel i veglova §§ 32 og 57.

Rådmannen får fullmakt til å gjere oppdateringar av teknisk karakter/tekniske spesifikasjonar når det måtte vere nødvendig, t.d. på grunn av nasjonale føringar.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FE - 140	15/1139

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
28/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015
	Formannskapet	PS	

Oversikt over planar og utgreiingsoppgåver ved Plan, utbygging og kommunalteknikk 1. halvår 2015

Vedlegg:

Planar og utgreiingar 1. halvår 2015

Private reguleringsplanar 1. halvår 2015

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Oversikt over private reguleringsplanar og kommunale planar / utgreiingsoppgåver ved Plan, utbygging og kommunalteknikk vart sist behandla av UDU i september 2014, og av kommunestyret i samband med budjettbehandlinga i desember 2014. Administrasjonen legg med dette fram status for 1. halvår 2015.

Vurdering

Kommunale planar og utgreiingar

Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel nærmar seg sluttfasen. Planen er sendt ut på ny avgrensa høyring på bakgrunn av formannskapet sine endringar etter offentleg ettersyn. Administrasjonen legg opp til at planen kan sluttbehandlast av det sitjande kommunestyret.

Arbeidet med områdeplan for Midtmarka er starta opp, i samarbeid med privat utbyggjar og deira konsulent. Kommunen sin arealplanleggjar følgjer tett opp denne plansaka slik at kommunen sine føringar for utviklinga blir ivareteke. Administrasjonen legg opp til samråd også med Lindås kommune slik at tilhøvet til regionsenteret blir ivaretatt. Det er elles søkt om tilskot frå fylkesmannen sine skjønsmildar til element i planarbeidet som det ikkje er naturleg at utbyggjar står for, for å ivareta almenne omsyn og interesser. Kommunen har elles vist interesse for å ta del i byregionprogrammet, som er eit nasjonalt prosjekt for utvikling av bynære bustad- og næringsområde i eit berekraftig perspektiv.

Administrasjonen rår til at det blir starta eit arbeid med revisjon av områdeplanen for Frekhaug sentrum. Det er naturleg å sjå på utnytting av dagens sentrumsområde på nytt, i takt med strengare nasjonale krav til fortetting og arealutnytting. Tema er først og fremst byggehøgde og rekkefølgekrav.

Reguleringsplanarbeid for utviding av gravplassen bør startast så snart som kommuneplanen er

godkjent. Arbeidet må foregå i nært samarbeid med kyrkjekontoret.

Administrasjonen rår vidare til at det blir starta eit arbeid med områdeplan på Vikebø-Ryland, i tråd med framlegget til kommuneplanen sin arealdel. Framdrifta her må tilpassast planar for utviding / trafikkisikring på vegnettet (fylkesvegen).

Administrasjonen gjer framlegg om å starte arbeidet med ein vedlikehaldsplan for kommunale vegar. Den vil innehalde ein standard for vedlikehalds- og driftsnivået og ein brøytestandard. Her er det ikkje like aktuelt med ein årleg tiltaksplan som for kommunale bygg; planen vil ha meir karakter av ei norm, som er tenkt politisk behandla.

Private reguleringsplanar

Hittil i 2015 har det vore fleire avklaringsmøte på ulike reguleringsplanar:

- Møte med Forsvarsbygg, om motsegn knytt til endring av reguleringsplanen for industriområdet på Hjertås
- Møte med Boligsenteret Bergen, om detaljreguleringsplan for neste trinn i Holsbergstien
- Møte med Opus Bergen AS, om reguleringsendringar og oppdateringar i Mjåtveitmarka og om ny utbyggingsavtale
- Møte med Vegvesenet, om krav til trafikkisikring for forretningsområde Holme
- Møte med Coop, om mogeleg endring av planen for Bergotunet
- Drøfting om oppdateringar, reguleringsplanen for Danielsen skule

Planane blir fremja for behandling etter kvart som dei er klare.

Generelt

Betra kapasitet på plansaker har gjort at slutfasen av kommuneplanarbeidet og arbeidet med Midtmarka-planen får god oppfølging. Kapasiteten blir halvert 2. halvår 2015 pga permisjon, og oppfølginga av både private og kommunale planar må tilpassast situasjonen noko. Frå 2016 er stillingane fylt opp att med meir normal saksbehandling / oppfølging. På dei andre saksområda er stillingane fyllt opp, sist ved at prosjektleiar for bygg startar 20. april.

Det er noko usikkert korleis endringane i plan- og bygningslova vil slå ut på kapasiteten, m.a. er det auka krav til kommunane sin behandling av dispensasjonssøknader og til tilsynsoppgåvene. Dette må vurderast etter kvart som ein får erfaring med dei nye reglane. Dei varsla forenklingane vil truleg ikkje slå veldig sterkt ut då tiltak utan søknad må vere i tråd med detaljert reguleringsplan, og det er det ikkje mange av i Meland.

Folkehelse: Ikkje relevant tema

Miljø: Ikkje relevant tema

Økonomi: Ikkje relevant tema

Konklusjon

Saka vert lagt fram for orientering.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek til orientering oversikt over planar og utgreiingar ved Plan, utbygging og kommunalteknikk og oversikt over private reguleringsplanar 1. halvår 2015.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FE - 033	15/1089

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
29/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Evaluering av Utval for drift og utvikling.

Vedlegg:

NOTAT - EVALUERING AV UTVALA

UDU - oversyn saker 2014

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Forespørsel frå Ordførar vert lagt fram for drøfting og konklusjon / vedtak.

Folkehelse: Ikkje aktuelt

Miljø: Ikkje aktuelt

Økonomi: Ikkje aktuelt

Konklusjon

Framlegg til vedtak:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	Gbnr - 22/218, FA - L33	15/82

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
30/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Klage - Deling av parsell til næringsformål - eigedom 22/218 - Mjåtveit næringspark

Vedlegg:

Klage på vedtak om ny innkjørsel i forbindelse med deling av parsell kart

Plankart Regplan Mjåtveit Næringsområde 170912

Illustrasjonsplan Mjåtveit Næringsområde

Frådeling av parsell til næringsformål - eigedom 22218 - Mjåtveit næringspark

Situasjonsplan for frådeling av 7.9.2012

Mjåtveit N

Ny vei inn til NGIR

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommune gjorde 12.2.2015 administrativt vedtak i sak 43/2015, om oppretting av ny grunneigedom på 1,5 da til næringsformål. Ny grunneigedom vart delt frå eigedom 22/218.

I vedtaket vart det sett vilkår som fylgjer: *Det lyt sendast inn for godkjenning ny situasjonsplan i målestokk M = 1:500, og som syner tilkomst via veg f_KV03.*

Det er deretter motteke klage på vedtaket.

Opplysningar om klagen

Det er motteke klage frå Prosjektstyring Vest, v/Arne Kristiansen på vedtaket, og klagen frå søkjar er journalført 25.3.2015.

Klagen er motteken 10 dagar etter klagefristen.

Under er klagen referert som den vart lagt fram, og administrasjonen sine vurderingar fylgjer.

Klage frå Prosjektstyring Vest, v/Arne Kristiansen:

Meland Kommune har i brev av 12.02.15 avslått plassering av inn og utkjørsel i innsendt delingssøknad fra Mjåtveit Næringspark AS. Denne avgjørelsen vil vi med dette anke.

Vår oppfatning er at Mjåtveit Næringspark og Meland kommune har et felles ønske og visjon om å skape arbeidsplasser og en mangfoldig næringspark med god aktivitet og et trivelig miljø. Vi ønsker å stimulere til synergier mellom virksomhetene, nyskaping og videre vekst. Vi ønsker videre å kunne tilby fleksible næringstomter til både mindre lokale bedrifter og større regionale aktører som ønsker å etablere seg i kommunen/regionen. For å nå dette målet er vi avhengig av forutsigbarhet og at den dialogen/strategien vi var enige om ved godkjenning av bla. detaljreguleringsplanen fortsatt er førende for fradeling og etablering av tomter.

Dersom det må etableres unødvendige ekstra internveier i næringsparken, vil det redusere tilgjengelig areal som kan benyttes til næringsaktivitet, det medfører ekstrakostnader til bedriftene som etablerer seg og det vanskeliggjør administrasjonen av veinettet om en skal vedlikeholde «kunstige omveier» som er etablert, mens naturlige innkjørsler burde lagt tett på den allerede etablerte og godkjente internveien. God logistikk er en svært viktig faktor i forhold til god drift i alle bedrifter. Vi er selvsagt også opptatt av god sikt og sikkerhet, fartsgrensen i næringsparken skal være 30 km/t. Med vist siktsone og fartsgrense mener vi at sikkerheten i aller høyeste grad er ivarettatt.

Veien som går inn til NGIR ble endret i 2012 og ble en del av f_KV03, dette medfører at tomten som nå Boxpark ønsker å etablere inn og utkjørsel er til er f_KV03, dvs. de får tilkomst direkte til denne veien som administrasjonen ønsker.

Dersom vi må lage til en ny vei for å etablere inn og utkjørsel for Boxpark AS vil kostnadsbildet endre seg dramatisk. Dette er avgjørende for valg av etableringssted, særlig for mindre lokale bedrifter i en tidlig fase. Dersom en påfører dem en ekstrakostnad i form av en unødvendig tilleggsvei, som fort påløper seg på 70 000 – 100 000 kr, kan det medføre at vi mister en mulig etablering. Dette er nok tilfelle for Boxpark AS som nok vil finne seg en annen lokalisering enn i Meland Kommune for sin virksomhet på grunn av at vi ikke kan tilby dem en tomt etter deres ønsker.

Dersom det er ønskelig med en befaring på stedet, stiller vi gjerne opp på kort varsel.

Administrasjonen si vurdering:

Administrasjonen vurderer at det jf. forvaltningslova § 31 er rimeleg at klagen vert prøvd, trass i at den ikkje er komen innafor fristen. Administrasjonen rår difor til at klagen vert behandla.

Området er regulert til Næring/industri/lager i reguleringsplan for Mjåtveit næringspark. Illustrasjonsplan syner at tilkomst til dei ulike einingane/eigedommane i området er planlagt frå veg f_KV03. Det er planlagt at kvar eining/bedrift skal løyse sin trong for tilkomst og parkering for eininga.

Eigedommen til NGIR, 22/233, vart administrativt oppretta 3.10.2012 i sak 397/12. Denne eigedommen vart oppretta i samsvar med situasjonskart motteke i kommunen 7.9.2012, sjå vedlegg. Det vart samstundes oppretta 3 andre eigedommar innafor næringsområdet.

Når det gjeld tilkomst til eigedom 22/233, så er det i byggesaka, sak 13/1529, vurdert at *Tilkomsten til gbnr. 22/233 over gbnr. 22/218 er ikkje innteikna i plankartet, men vert vurdert å vere i samsvar med planføremålet (N/IND/L).*

Administrasjonen kjenner ikkje til at her er gjort endringar utover dette i området som no er omsøkt.

Administrasjonen meiner det er viktig at me utviklar byggjeområda i kommunen etter ein samla og godt gjennomarbeidd plan, og at me ikkje utholar planane gjennom tilfeldige endringar. Utholing av planane kan medføre vanskar for gjennomføring av planområda, samt dårlegare kvalitet i utbyggingsområda. Administrasjonen meiner at det er uheldig med tilfeldige frådelingar som ikkje syner heilskapen for planområdet, dette også når det gjeld tilkomsttilhøva.

Klagar skriv at vegen til NGIR i 2012 vart endra til å verte ein del av f_KV03. Administrasjonen finn ikkje at tilkomst til NGIR i nokon av vedtaka er definert til å vere del av f_KV03. Administrasjonen meiner at det er viktig å ivareta gode og sikre tilkomst til dei ulike einingane, og at kvar eining difor må opparbeide eigen tilkomst frå veg f_KV03. Dette er eit næringsområde der det må påreknast ein del trafikk med stor bil, og planlegging av tilkomst lyt ta høgde for det. Eigedom 22/233, NGIR, har i periodar mykje trafikk pga. levering av bos. Administrasjonen meiner det er uheldig at fleire einingar/bedrifter skal nytte tilkomstvegen som er planlagt til NGIR, og meiner difor at nye einingar lyt planlegge eigen tilkomst via veg f_KV03 slik illustrasjonsplanen syner.

Administrasjonen meiner at arbeidsplassar, aktivitet og miljø skal veksa fram gjennom heilskapleg og god planlegging. Flexibilitet bør ikkje verte på bekostning av god kvalitet, men innafor dei rammer som reguleringsplanen opnar for.

Det er her ikkje snakk om å opparbeide ekstra kunstige internvegar, men det er snakk om å opparbeide deler av regulert veg i samsvar med plan, for å oppretthalde intensjonen i reguleringsplanen om trygge og sikre tilkomsttilhøva.

Når det i vedtak av 12.2.2015 er sett krav til tilkomst via veg f_KV03, så er det ikkje sett krav til kvar tilkomsten skal opparbeidast. Det kan såleis verte opp til utbyggjar å vurdere, og vegen treng etter administrasjonen si vurdering, ikkje å verte lengre enn at ein tek i vare nødvendig svingradius for stor bil.

Dersom tilkomsttilhøva og utparsellering skal endrast utover det reguleringsplanen med illustrasjonsplan opnar for, så lyt det sendast inn for vurdering ein revidert illustrasjonsplan som syner utnytting av heile området, også m.o.t. tilkomst. Dette for å ivareta intensjonen i planen, samt langsiktige løysingar.

Administrasjonen rår etter dette ikkje til at klagen frå søkjarar vert teken til fylgje.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at klage frå søkjar ikkje vert tekne til fylgje.

Dette fordi klagane jf. saksutgreiinga ikkje inneheld nye opplysningar av ein slik karakter at kommunen bør endre vedtaket.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå Prosjektstyring Vest AS journalført 25.3.2015, ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at administrativt vedtak, saknr. 43/2015 av 12.2.2015 kan gjerast om. Klagene vert difor ikkje tekne til fylgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	FA - L13, HistSak - 11/75	14/3745

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
31/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Offentleg ettersyn - Endring av utbyggingsavtale for Mjåtveitmarka

Vedlegg:

Utbyggingsavtale 13.3.15 Mjåtveitmarka
Mjåtveitmarka - Utbyggingsavtale 040511
Oppdatert reguleringsplan datert 17.4.2015

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utbyggingsavtale for reguleringsplan Mjåtveitmarka er tidlegare godkjent 24.6.2009, med endring vedtatt 4.5.2011.

Utbyggingsavtalen er inngått mellom Walde Utvikling AS og Meland kommune. Rygir Industrier AS, som SR-bank ASA eig, har etter konkursen i Walde overtatt selskapet Walde Utvikling AS, og har skifta namn til Rygir Tomteutvikling AS. Rygir Tomteutvikling AS vil fullføre arbeidet med utbygging og sal av det regulerte området Mjåtveitmarka i Meland kommune.

Forslag til justert utbyggingsavtale er motteke frå Opus Bergen AS 10.9.2014 på vegne av Rygir Tomteutvikling AS .

Kunngjering

Endring av utbyggingsavtalen vart kunngjort 1.10.2014 i Bergens Tidende og i Nordhordland. Frist for å kome med merknader var sett til 1.11.2014, og her er ikkje kome merknader.

Omtale av justeringa

I arbeidet med justering av utbyggingsavtalen, har administrasjonen og Rygir Tomteutvikling AS vorte einige om nokre justeringar:

1. I pkt. 1.1 i avtalen er det vist til det opprinnelege reguleringskart som vedlegg 1 til gjeldande avtale. Revidert plankart datert 17.4.2015 er no oppdatert i høve til reguleringsendringar undervegs slik at det er korrekt og einsarta for heile området.
2. I alle deler av avtalen der det står Walde, er dette endra til Rygir.
3. Tabellen i 1.3.1 er utdatert, og teke ut.
4. Pkt. 2 er føreslege endra slik at «avtalen skal omfatte heile planområdet. Dette inneber at om Rygir får hand om/ ansvar for fleire delområde enn dei som er kjøpt/inngått grunneigaravtale om til no, skal kommunen straks orienterast om dette.»

5. Pkt. 4.1 om tal på bustadar og utbyggingstakt er endra som følger: «Innanfor område avsett i reguleringsplanen til konsentrert småhusbusetnad kan det maksimalt byggast 270 bueiningar, jf. reguleringsføresegnene sitt pkt. 2.2.1. Kommunen kan likevel vurdere at utbyggingstalet må reduserast dersom ein under prosjektering finn at kvalitetskrava i planen medfører dette. Det kan godkjennast inntil 20 bustader i 2014 og 30 bustader i 2015 i tillegg til dei knapt 120 som er utbygd. Utbyggingstakta skal deretter vera i tråd med dei rammer som vert fastlagd i bustadbyggetakta som vert vedtatt som ledd i vedtak om ny kommuneplan».
6. Pkt. 4.2 er teke ut då dei tiltak som skal gjennomførast er knytt til dei ulike utbyggingsfeltene som går fram av pkt. 7, og som gjeld.
7. Pkt. 6, vising til lovparagrafar er endra til å samsvare med ny lov.
8. Planlegging av miljøstasjonar er ivareteke i utbyggingsavtalen i pkt. 5.2.
9. Innhaldet i dokument om kommunal overtaking av veg av 16.07.2012, er fletta inn i utbyggingsavtalen under pkt. 8.

Vurdering

Dei fleste endringane er justeringar og tilpassing på grunn av ny utbyggjar og endra tilhøve i samband med dette.

Administrasjonen vurderer når det gjeld utbyggingstakt, at kommunen bør kunne redusere utbyggingstalet dersom ein under prosjektering finn at kvalitetskrava i planen medfører dette. Dette er difor ivareteke og presisert under pkt. 4.1.

Administrasjonen meiner elles at planlegging av miljøstasjonar må ivaretakast i utbyggingsavtalen, og dette er difor presisert under pkt. 5.2, slik at miljøstasjonar vert planlagt i samband med søknad om tiltak.

Når det gjeld utbyggingstakt så er det viktig at skule- og barnehagekapasiteten er på plass, og at utbygginga ikkje vert raskare enn at dei som skal bu der får innpass i lokalsamfunnet. Ein for rask takt slår tilbake både på utbyggjar og på kommunen. Administrasjonen har difor vurdert utbyggingstakten opp imot skule- og barnehagekapasitet.

Kapasiteten på Sagstad skule er i dag for liten med omsyn til elevtalet. Det er difor vedteke å byggje på skulen, og det nye tilbygget er i utgangspunktet venta å stå ferdig til skulestart 2016/2017. Det er fritt barnehageval i kommunen, og det er i dag god nok kapasitet i barnehagane. Det ser også ut til å verte det i dei næraste åra.

Administrasjonen har difor vurdert at det kan opnast opp for ein del bygging i Mjåtveitmarka, storparten av bygningane vil likevel ikkje verte ferdige før våren 2016, og skulen skal hausten etter vere klar til å ta imot nye elevar.

Arbeidet med kommuneplanen sin arealdel og bustadbyggingsprognosar er i slutfasen, og administrasjonen ventar at vidare utbygging kan regulerast i tråd med bustadbyggjetakten som vert vedteken i ny kommuneplan.

Folkehelse vil truleg ikkje verta vidare påverka av endring av utbyggingsavtalen.

Miljø er ivareteke gjennom reguleringsplanprosessen, og vidare ivareteke gjennom denne endringa av utbyggingsavtalen.

Økonomisk vil endra utbyggingsavtale her berre få fylgjer for utbyggjar. Kommunen vil overta drifta av kommunale vegar i området når overtakingssynfaring er gjennomført utan merknadar mm. Kommunen har allereie overteke drifta av kommunalt VA-anlegg.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at framlegg til revidert utbyggingsavtale datert 13.3.2015 vert lagt ut til offentlig ettersyn med 30 dagars frist for merknadar. Endringa gjeld fornying av bustadbyggjetakt samt diverse justeringar i samsvar med saksutgreiinga.

Framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 17-4 legg Utval for drift og utvikling, framlegg til utbyggingsavtale mellom Meland kommune og Rygir Tomteutvikling AS datert 13.3.2015, ut til offentlig ettersyn med 30 dagars frist for merknadar. Endringa gjeld fornying av bustadbyggjetakt samt diverse justeringar i samsvar med saksutgreiinga.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 23/509, FA - L42	14/2479

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

GBNR 23/509 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan ved opparbeiding av uteareal mot sjø - Løypetona felt B2

Vedlegg:

GBNR 23509 - Oppheving av stoppordre og løyve til oppstart av tilbakeføring av masser (L)(51743)
23-509 - Kartvedlegg fra Meland kommune - Tilbakeføring av masser (L)(52029)
Profilteikningar motteke 26-2-15

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001) for terrenginngrep i regulert friområde ved utforming av utomhusareala i planområdet, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k.

Søknaden har samanheng med krav frå Meland kommune om tilbakeføring (fjerning) av ulovleg deponerte stein- og jordmassar i regulert friområde innanfor planområdet.

Meland kommune gav ved vedtak av 12.6.2014 løyve til samla opparbeiding av utomhusareala knytt til utbygging av felt B2 i Løypetona. Tiltakshavar for utbygginga i planområdet er JM Norge AS.

Hausten 2014 vart kommunen merksam på at det vart tilført jord- og steinmassar utanfor det regulerte byggeområde og i strid med løyvet av 12.6.2014. Utfyllinga gjekk langt inn i regulert friområde mot sjø. Kommunen gav pålegg om stans i arbeida og førehandsvarsla pålegg om retting og tilbakeføring.

Tiltakshavar JM Norge AS, representert ved ansvarleg søkjar Tippetue Arkitekter AS, har ved søknad sendt Meland kommune ved epost 22.1.2015, søkt om løyve til tilbakeføring av jord- og steinmassar og endring av løyve til opparbeiding av utomhusareala innanfor felt B2 i Løypetona.

Løyve til tilbakeføring av massar i friområdet vart gitt av Meland kommune ved delegert vedtak dagsett 27.2.2015, sak 55/2015. Samstundes vart stoppordren oppheva slik at tiltakshavar kunne gå i gang med oppryddingsarbeida. Tilbakeføringsløyvet inneber at det meste av jord- og steinmassane vert fjerna og terrenget tilbakeført til det opphavlege så langt som råd er. For ei mindre del av det ulovlege tiltaket har tiltakshavar søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunne la jord- og steinmassane liggje i staden for å tilbakeføre desse. Det er denne delen av tiltaket

dispensasjonssøknaden gjeld.

For skildring av prinsippa for tilbakeføring og utforming av grensa mellom byggeområde og friområde, vert det vist til grunngeving og vilkår skildra i tilbakeføringsløyvet av 27.2.2015, kartvedlegg dagsett 27.2.2015 utarbeidd av Meland kommune og profildeikningar motteke frå ansvarleg utførande 26.2.2015.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen 23/509 regulert til bustadføre mål gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde*. Jord- og steinmassane saka gjeld ligg utanfor planføre målet bustad og innanfor regulert friområde mot sjø.

Nabovarsling og høyring:

Søknaden om delvis tilbakeføring og dispensasjon er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader. Administrasjonen vurderer at saka er tilstrekkeleg nabovarsla.

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev dagsett 4.3.2015. Det er ikkje motteke uttale frå høyringsinstansane.

Grunngeving for dispensasjonssøknaden:

Søknaden om dispensasjon er grunngeven med at utforminga av utomhusareala som omsøkt, vil gi ei god utforming og avrunding av byggeområdet i reguleringsplanen. I søknaden opplyser tiltakshavar:

«Det er utarbeidet særskilt søknad med en plan om tilbakeføring av disse feilplasserte massene og et forslag om hvordan landskapet kan tilbakeføres og tilpasses best mulig. Det er særlig viktig å lage en helning som følger det opprinnelige landskapet mot reguleringsgrense og tomter ved tomannsboliger».

Kommunen gjer merksam på at søknaden om tilbakeføring ikkje vart godkjent av kommunen slik den først vart omsøkt. Detaljane rundt dette kjem fram av løyvet til tilbakeføring av 27.2.2015 med vedlegg. Tiltakshavar har opplyst at dei vil innrette seg etter dette vedtaket, som heller ikkje vart påklaga.

Vurdering:

Om dispensasjon etter pbl § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot omsyna som ligg bak høvesvis det aktuelle reguleringsformålet og dei generelle lovføresegnene i pbl. § 1-1. I denne vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på intensjonen i reguleringsplanen om at alle «*...terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til*», jf reguleringsføresegnene § 1.2. Vidare er det lagt vekt på føresetnaden i reguleringsplanen om ei inngrepsfri grønstruktur (regulert friområde) mellom byggeområdet og sjø innanfor reguleringsplanområdet.

Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8-12.

Administrasjonen meiner at den løysing som omsøkt dispensasjon – samanhalde med innhald og vilkår i tilbakeføringsløyvet – ikkje vil vere i vesentleg strid med omsyna bak reguleringsplanen eller pbl § 1-1. Det vert vist til dei krava som administrasjonen har stilt i løyvet om tilbakeføring av 27.2.2015. I dette vedtaket vart det stilt følgjande vilkår:

«Utgangspunktet for Meland kommune har vore at dei ulovleg plasserte masser i friområdet skal fjernast. Etter ei konkret vurdering i saka - mellom anna på bakgrunn av synfaringar og av omsyn til å take i vare det opphavlege landskapet etter reguleringsplanen si intensjon – vert tilbakeføringssøknaden godkjent i samsvar med følgjande:

1. Innanfor området avmerkt med stipulert line på vedlagt kartvedlegg utarbeidd av Meland kommune dagsett 27.2.2015, skal massane fjernast og den opphavlege terrengutforminga gjenoppretta. Området skal ryddast og såast til slik at det vert mest mogleg naturleg opparbeidd sett frå sjø og mot byggjefeltet.
2. Langs regulert byggeline nordaust for området omfatta av punkt 1 ovanfor, skal tilbakeføring skje i samsvar med søknad og innteikna profilar i teikningsgrunnlaget vedlagt søknaden, jf teikningar motteke pr epost 26.2.2015.
3. I skjeringspunktet mellom områda omtalt i punkt 1 og 2 ovanfor, skal tilbakeføringa skje på ein slik måte at det vert ei naturleg overgang mellom dei to areala med avrunda skjeringar og fyllingar.
4. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng – herunder òg tilbakeført terreng – og såast/plantast til.»

Når det gjeld vilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon må vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering, meiner administrasjonen at vilkåret er oppfylt for dei jord- og steinmassar som ikkje vert fjerna. Dette er i all hovudsak nordaust i utbyggingsområdet, der terrenget mot sjøen uansett er bratt og lite tilgjengeleg. Det skal gjennomførast tilbakeføring også i denne delen av planområdet, jf punkt 2 ovanfor, men i noko mindre omfang enn det området som er omfatta av punkt 1 ovanfor. Fordelane med å gi dispensasjon vil vere at ein oppnår ei skånsam og naturleg overgang mellom utbyggingsområdet og friarealet mot sjø.

Dersom dispensasjonssøknaden ikkje vert godkjent, vil det innebere at kommunen truleg vil måtte stille krav om tilbakeføring av ytterlegare jord- og steinmasser i medhald av pbl kap 32. Administrasjonen har, mellom anna etter synfaring på staden, ikkje funne grunnlag for krav om ytterlegare tilbakeføring. Grunnen til dette er at ytterlegare tilbakeføringskrav ikkje vil vere eigna til å stette omsyna bak reguleringsplanen på nokon vesentleg betre måte enn det ein allereie har oppnådd gjennom vedtaket av 27.2.2015.

Konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt frå gjeldande reguleringsplan er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon 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.

Søkjjar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal i så fall adresserast til Meland kommune, som deretter vidare sender klagen til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 12-4 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i regulert friområde i Reguleringsplanen for Løypetona på gbnr 23/509 i Meland kommune. Dispensasjonen inneber løyve til utforming og opparbeiding av felles utomhusareal i samsvar med Meland kommune sitt vedtak om tilbakeføring av jord- og steinmassar dagsett 27.2.2015.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 10/179, FA - L42	14/3516

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
33/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Søknad om dispensasjon frå arealformål i Reguleringsplan for Holme for oppføring av garasje med sjølvstendig bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Holme
Situasjonskart og teikningar

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Torfinn Losnedahl (tiltakshavar) v/ Byggm. Øyvind Litangen ENK (ansvarleg søker) har gjennom søknad journalført 22.8.2014 søkt om løyve til oppføring av ein dobbeltgarasje med sjølvstendig bueining på gbnr. 10/179 på Holme i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Av søknaden om byggjeløyve går det fram at gbnr. 10/179 er om lag 3,2daa stor og at eigedomen p.t. er bebygd med ein einebustad og ei løe på til saman 338m²-BYA.

Det vert søkt om oppføring av eit nytt bygg på til saman 72m²-BYA/114m²-BRA, slik at den samla utnyttingsgraden for eigedomen vert om lag 15%-BYA. Første etasje i det nye bygget vil omfatte dobbelgarasjen, ein sportsbod og eit teknisk rom (60,9m²-BRA), medan det i andre etasje skal byggjast ny bustadeining med eitt soverom (52,9m²). Det vert vist til vedlagte situasjonsplan av 13.2.2014 og vedlagte terrengprofilar og plan-, snitt- og fasadeteikningar dagsett 14.7. s.å.

I søknaden er det vidare opplyst at tiltaket sitt visuelle uttrykk «*tar elementer fra tomtens løe, hovedhusets tilbygg frå 2007, og nyere byggeskikk på nabotomtene de senere år*». Av søknaden går det elles fram at den nye bustadeininga skal nytte dagens tilkomstveg og eksisterande slamavskiljar på eigedomen, samt kople seg til kommunalt vassanlegg.

I ettertid har tiltakshavar òg søkt om dispensasjon frå arealformålet i gjeldande reguleringsplan, jf. vedlagte søknad journalført 30.1.2015. Det er sistnemnde søknad som i denne omgang vert tatt opp til handsaming.

Det er halde førehandskonferanse i saka, jf. referat dagsett 26.1.2015 (journalpostID 15/2334). Vidare har administrasjonen vore på synfaring på staden i samband med føreliggjande søknad.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 10/179 er i *Reguleringsplan for Holme* avsett til formålet «*eksisterende boligområde*», jf.

planføresegn § 2 (arealplanID 125620050003). Vidare går det fram av høvesvis planføresegnene og saksutgreiinga tilknytt kommunestyret sitt planvedtak frå 2007 at planen berre opnar for ny utbygging innanfor planarealet som er avsett til «*byggeområde for boligbebyggelse, B1 , B2 og B3 og gnr. 10 bnr. 28*», jf. planføresegn § 3. Plassering av framtidige bustadar er vist på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 3.4.

I vurderinga som låg til grunn for planvedtaket er det presisert at følgjande gjeld for gbnr. 10/179: «*Eksisterande busetnad – spesialområde vern av bygningar (gnr. 10 bnr. 179) (...)*»

Det er ikkje laga andre rammer for denne eigedomen, bortsett frå å stadfeste bruken.
[Adm. understr.]

Føreliggjande søknad om byggjeløyve er dermed i strid med gjeldande reguleringsplan, ettersom planen ikkje opnar for etablering av nye, frittliggjande bueiningar på gbnr. 10/179, saml. pbl. § 12-4 («*rettsvirkning av reguleringsplan*»). Det er på denne bakgrunn tiltakshavar no søkjer om dispensasjon.

Nærmare om søknaden:

Søknaden om dispensasjon frå arealformålet i gjeldande reguleringsplan er grunnlagt om følgjer:

«Den private reguleringsplanen har som formål å regulere bygging av nye boliger innenfor "områdene for boligbebyggelse". Tomten vår ligger innenfor det som i reguleringsplanen er angitt som "eksisterende boligområde".

Selv om plankartet ikke angir utbygging av nye boenheter i dette området, har det etter vår forståelse ikke vært planens intensjon å legge nye begrensninger her. Vi er derfor av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensert fra ikke blir tilsidesatt.

Videre mener vi at tomtens størrelse gir rom for dette tiltaket uten at garasjen vil medføre en negativ følelse av fortetning. Plasseringen er valgt ut fra hensyn til best mulig terreng-tilpasning. Kollen ved innkjørselen bevares sett fra utsiden av eiendommen, og vil således skjerme store deler av garasjen.

Fordeler med dispensasjonen:

- *Boenheten utformes som et attraktivt utleieobjekt for enslig person eller liten familie.*
- *Boenheten vil ha høy tilgjengelighet for en bred brukergruppe.*
- *I dagens boligmarked har kommunen et stort behov for denne typen små og rimelige utleieboliger.*
- *Beliggenheten med gangavstand til buss, barnehage, skole og planlagt butikk gjør dette til en attraktiv plass å bo, også for personer uten bil.*
- *Garasjens plassering ved eksisterende innkjørsel vil medføre høynet trafiksikkerhet grunnet terrengendringen (reduksjon av hekk mot vest, noe fjerning av terreng mot øst), dvs. mer åpen innkjørsel.*

Ulemper med dispensasjonen:

Vi kan ikke se at dispensasjonen vil medføre noen ulemper.

På bakgrunn av det overnevnte, er det etter vårt syn klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra reguleringsplanen, og det anmodes om at det gis dispensasjon som omsøkt.»

Nabovarsling:

Søknaden om byggjeløyve vart nabovarsla i perioden 8.7.-30.7.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar til tiltaket. Søknaden om dispensasjon er ikkje særskilt nabovarsla, men administrasjonen finn med heimel i pbl. § 21-3 å kunne frita for ytterlegare varsling, idet sistnemnde søknad ikkje inneheld endringar i høve til kva som vart varsla i samband med søknaden om byggjeløyve.

Søknaden om dispensasjon vert på denne bakgrunn rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Forholdet til regionale eller statlege myndigheiter:

Søknaden om dispensasjon har ikkje vore på høyring til regionale eller statlege myndigheiter, ettersom administrasjonen vurderer at saka ikkje omhandlar saksområde som ligg under desse myndigheitene, saml. pbl. § 19-1. Eventuelt vedtak om å gi dispensasjon vil likevel bli sendt til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for eventuell klagevurdering, sjå vurderinga under.

Vurdering

Om dispensasjon etter pbl. § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot omsyna som ligg bak høvesvis det aktuelle reguleringsformålet og dei generelle lovføresegnene i pbl. § 1-1. I denne vurderinga har administrasjonen særleg lagt vekt på det omsøkte tiltaket sine pårekelege verknadar på eksisterande kulturlandskap og det etablerte bustadmiljøet på Holme, samt konsekvensar for teknisk og sosial infrastruktur (VVA, barnehage- og skuledekning mv.).

Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Av saksutgreiinga over går det fram at *Reguleringsplan for Holme* i utgangspunktet ikkje opnar for ytterlegare utbygging i dei planområda som er regulert som «*eksisterende boligområde*». Dette inneber likevel ikkje naudsynleg eit prinsipielt val om å hindre ein kvar framtidig fortetting i desse planområda, idet fokuset under planlegginga i hovudsak var retta mot dei nye utbyggingsområda, og kor den primære intensjonen med planen var å leggje til rette for ei utbygging som både tar tilstrekkeleg omsyn til eksisterande kulturlandskap og bumiljø på Holme, og som samstundes sikrar gode løysingar for infrastruktur og arealbruken elles. Dei same omsyn vil dermed òg leggje føringar for åtgangen til å dispensere frå planen.

Med dette som utgangspunkt, finn administrasjonen at ein dispensasjon som omsøkt i denne saka korkje vil setje omsyna bak gjeldande reguleringsplan eller omsyna som er framheva i pbl. §§ 19-2 og 1-1 vesentleg til side:

Som regulert bustadtomt er den omsøkte eigedomen som stor å rekna (3,2daa), både isolert sett og i høve til omliggjande bustadeigedomar. Det omsøkte tiltaket vil berre medføre ein moderat fortetting – tatt i betraktning tiltaket si beskjedne storleik – og kor det går fram av søknaden at det nye bygget vert tilpassa eksisterande bygningar med omsyn til plassering og visuell utforming. Administrasjonen

legg difor til grunn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil få negative verknadar for eksisterande kulturlandskap og bumiljø på staden. Storleiken på den nye bustaden (52,9m2 –BRA med eitt soverom) tilseier vidare lite auka press på sosial og teknisk infrastruktur.

Sjølve garasjen kunne ha vore oppført innanfor rammene av gjeldande plan, og det er dermed den nye bustadeininga som gjer det naudsynt med dispensasjon i denne saka. Administrasjonen finn i den samanheng grunn til å påpeike at kommunen normalt vil vere tilbakehalden med å godkjenne garasjar med eige bueiningar, men at denne saka i så høve står i ei viss særstilling. I enkelte saker vil både arealdisponeringsmessige omsyn og omsynet til ei rasjonell eigedomsutnytting kunne tale for at kommunen bør tillate fortetting av eksisterande bustadeigedomar, men kor ei auke i talet på bueiningar på etablert bustadtomt i så fall fortrinnsvis bør skje ved utviding av eksisterande bustadar ved tilbygg eller påbygg. I denne saka er det likevel både i tiltakshavar og kommunen si interesse at ei eventuell fortetting snarare skjer med ei frittstående bygning, ettersom det eksisterande bustadhuset er ei SEFRAK-registrert bygning med ei utforming og eit visuelt uttrykk som med fordel kan bevarast mest mogleg uendra.

Administrasjonen er elles samd med tiltakshavar i at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil ha nemneverdige, negative konsekvensar for dei omsyn planen konkret og pbl. generelt er meint å ta i vare. Rett nok vil nærmast ein kvar dispensasjon til ei viss grad kunne svekke den aktuelle planen som styringsverktøy, men i denne saka vert likevel faren for uheldige presedensverknadar vurdert som svært avgrensa.

Administrasjonen finn vidare at ein dispensasjon i denne saka har klart større fordelar enn ulemper, idet administrasjonen særleg viser til grunngevinga i søknaden med omsyn til eksisterande infrastruktur og storleiken på høvesvis eigedomen og det omsøkte tiltaket. Administrasjonen finn vidare at ein dispensasjon i denne saka legg til rette for ein objektivt sett meir rasjonell arealutnytting i dette bustadområdet.

Konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt frå gjeldande reguleringsplan er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

En dispensasjon i denne saka legg til rette for å etablere ein dobbeltgarasje med bueining som med omsyn til storleik og plassering samsvarar med kva som er skildra i tiltakshavar sin søknad om byggjeløyve. Administrasjonen gjer samstundes merksam på at byggjesøknaden vert handsama som eige sak, og at administrasjonen i den samanheng vil kunne stille nærmare krav til plassering og utforming av tiltaket, på bakgrunn av dei reglar som gjeld for sjølve byggjetiltaket. Det same gjeld for den føreståande handsaminga av tiltakshavar sine søknadar om høvesvis utslepp og utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon 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.

Søklar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal i så fall adresserast til Meland kommune, som deretter vidaresender klagen til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til Reguleringsplan for Holme, for oppføring av dobbeltgarasje med ei bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune.

Dispensasjonen vert gitt i samsvar med søknad dagsett 28.1.2015 og på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal ha tilnærma same plassering, storleik, høgde og utforming som det som er opplyst og illustrert i søknaden om byggjeløyve dagsett 20.8.2014 m/ tilhøyrande vedlegg, men likevel slik at desse tilhøva først vert endeleg vurdert og godkjent gjennom kommunen si etterfølgjande handsaming av byggjesøknaden.
- Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.
- Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 6/23/24/32, FA - L42	14/4139

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel og byggegrense mot Rylandsvassdraget for byggetiltak på gbnr 6/23 og 24 i Bjørndalen

Vedlegg:

Vedlegg - vegprofil (L)(55358)

situasjonskart (L)(32297)

6_232432sit3

Teikningar og kart

Søknad om dispensasjon

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 27/51, FA - L42	15/150

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
35/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel LNF- område og frå forbod mot tiltak i 100- metersbeltet til sjø for riving og gjenoppføring av hytte på gbnr 27/51 på Moldekleiv

Vedlegg:

27_51sit3
20150417144619

Saksopplysningar:

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggjetiltak i 100- metersbeltet mot sjø i Plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny i eit LNF- område i strandsona på gbnr 27/51 på Moldekleiv.

I følgje matrikkelen er hytta på 25 m², og omsøkt tiltak er oppgitt til å vera 62,3m²(grunnflate). Ny hytte er planlagt oppført i to etasjar med eit samla bruksareal (BRA) på 74,6 m². Det vert vist til søknad motteke 02.02.2015.

Saman med dispensasjonssøknaden er det søkt om rammeløyve og søknad om tilkobling til vatn og avlaup. Administrasjonen handsamar i første omgang dispensasjonssøknaden.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 27/51 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område i KPA som er avsett til landbruk-, natur og friluftsmål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100 - metersbeltet mot sjø, jf. Pbl. § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med innsendt søknad.

Den eksisterande hytta var lovleg tatt i bruk før høvevis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For byggjetiltak som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegnene, jf. Pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsverknad av kommuneplanens arealdel*»).

I søknaden er det opplyst i nabovarselet at eigdommen er ein del av område regulert til bustad gjennom reguleringsplanen for Moldekleiv gnr 27 bnr 75 m. fl., men at det blir søkt om dispensasjon frå planen for å bygge fritidsbustaden i to etasjar. I søknaden er arealformålet oppgitt rett, og administrasjonen har vurdert å kunne handsame søknaden ut i frå dei opplysningar som er innkomne. Naboar er klar over at tiltaket er avhengig av dispensasjon, men at opplysningane er feil i

forhold til arealformålet. Det er ikkje komen merknader frå nokon naboar.

Søknad har begrunna dispensasjonssøknaden slik:

«Eksisterende bygning benyttes til fritidsbustad. Ønsker å erstatte den med ny. Fritidsboligen har ikkje 2 fulle etasjer, slik at den er ikkje ruvende selv om arealet på loftet regnes som egen etasje. Nytt bygg blir smalere i front og bygges bakover i stedet for slik som den er i dag. Det velges også materialer og tak som skal gå mest mulig i ett med naturen rundt. Det ønskes å bygge helledekt terrasse mot øst».

Det vert vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap.

Nabovarsling:

Søknad om dispensasjon vart nabovarsla 14.11.2014, det er ikkje motteke merknader.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

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

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. 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 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.

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

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona, jf. pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Nærmare om byggjeforbudet i pbl. § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Hovudformålet med byggjeforbudet i pbl. § 1-8 er å verna om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbudet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbudet dersom desse omsyna

vert sett vesentleg til side, jf. Pbl § 19-2 andre ledd.

Pbl. § 19-2 vidarefører høvet til å gi dispensasjon som tidlegare var heimla i pbl. (1985) § 7, men inneheld ei klargjering og klar innstramming av vilkåra for å gi dispensasjon. Samstundes går det fram av lovforarbeida at særlege omsyn ofte gjer seg gjeldande der det er tale om gjenoppføring av tidlegare byggverk, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 («*Gjenoppføring etter riving*»). T.d. vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealføremål eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir føremålstenleg enn reparasjon og vedlikehald. Det er fleire grunnar til at slike tiltak står i ei særstilling i høve til dispensasjon, m.a. fordi det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk, samt at alternativet gjerne vil vere at byggverket gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevningane. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, t.d. at den nye bygningen ikkje vert vesentleg annleis enn den opphavlege bygningen eller at plasseringa av det nye byggverket tilpassast omgjevningane. Lovforarbeida til pbl. § 19-2 inneheld følgjande døme på bruk av vilkår i dispensasjonssakar:

«Dreier det seg for eksempel om gjenoppføring av hytte i strandsonen, må det dispenseres fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det kan i den sammenheng ikke være noe i veien for at bygningsmyndighetene motsetter seg gjenoppføring av hytta på samme sted ut fra landskapsmessige forhold, og i stedet gir anvisning på en annen plassering av huset på tomten.»

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

For areala som er avsett til LNF-formål i KPA gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt eventuell landbruksdrift (stadbunden næring). Gjennom føresegnene til gjeldande KPA er det difor bestemt at *"i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2"*.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona, jf. vurderinga over. På bakgrunn av innsendt søknad og dokumentasjon, finn administrasjonen at omsøkt tiltak ikkje vil innebere ytterlegare privatisering av strandsona utover eksisterande situasjon gjer i dag. Hytta står der i dag, og er i bruk som fritidsbustad.

På bakgrunn av vurderinga og grunngjevinga over legg administrasjonen til grunn at omsøkt tiltak heller ikkje vil verke negativt inn i nemneverdig grad på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftslivinteresser. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon er òg den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8. Det er ein fordel å bygge på den strukturen og busetnaden som allereie er etablert i dette området framfor å ta i bruk nye areal. Administrasjonen meiner derfor at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon frå gjeldande arealformål vert gjeve, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12:

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

Samla konklusjon

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka og fremjar forslag til vedtak i samsvar med dette. Omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert ikkje sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at det er ein fordel å byggje opp under eksisterande struktur i dette området, noko som kan vere med på å redusere presset på nye areal.

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.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. kap. 20. Innsendt søknad om tiltak vert handsama av administrasjonen etter utløp av klagefrist på dispensasjonsvedtaket, dersom vedtaket ikkje vert påklaga.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjer i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå både rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealformålet LNF) og det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet til sjø, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på 74,5 m² BRA på gbnr 27/51 på Moldekleiv i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtak vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over. Byggjetiltaket skal ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. Kap 20.

Dispensasjonen fell vekk dersom den ikkje byggjetiltaket er sett i verk innan tre år, jf. Pbl. § 21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 50/15, FA - L42	15/457

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
36/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Søknad om dispensasjon frå høvesvis arealformål i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbod i strandsone for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel

Teikningar

50-15 1_1000

50-15 1_3000

Innspel

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 vert det søkt om dispensasjon frå høvesvis arealformål (LNF-F) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 på Øpso i Meland kommune. Det vert vist til vedlagte søknadar om høvesvis byggjeløyve og dispensasjon med tilhøyrande kart og teikningar.

Gbnr. 50/15 vart oppretta i 1964 med eit samla areal på om lag 0,6daa. Eigedomen er p.t. lovleg bebygd med fritidsbustad, naust og kaianlegg. Ifølgje matrikkelen har fritidsbustaden i dag eit bruksareal på 42m², medan det no vert søkt om løyve til oppføring av eit tilbygg på til saman 17,2m²-BRA.

Tilhøva til tilkomst, avlaupshandsaming og vassforsyning vert ikkje endra.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 50/15 ligg i innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål kategori F (LNF-F). Eigedommen er òg i sin heilskap omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Administrasjonen er ikkje kjent med byggjeåret til fritidsbustaden, men antar at bygningen allereie var lovleg tatt i bruk før både KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. Dette har likevel ikkje avgjerande betydning for administrasjonen si handsaming av

føreliggjande søknad, ettersom byggjetiltaket som no er planlagt uansett vert omfatta av gjeldande føresegner i høvesvis pbl. §§ 1-8 (det generelle byggjeforbodet i strandsona) og 11-6 («Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel»). Det planlagde tilbygget er dertil i strid med desse føresegnene og følgeleg avhengig av dispensasjon som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

Nærmare om søknaden:

Søknaden vert referert tilnærma i sin heilskap:

«Eg er eigar av hytte, fritidseigedom, gnr.50, bnr.15 i Meland kommune, og vil med dette skriv skjje om dispensasjon for oppføring av eit mindre tilbygg til nemde hytte. Hytta og eigedomen sine byggverk er lovleg oppført, og eit mindre tilbygg skulle ikkje medføre dei heilt store endringane som sådan.

Ein dispensasjon i dette høve vil ikkje medføre at føremålet LNF vert råka av omsøkte tiltak, eller vil bli vesentleg sett til side. Eigedomen er allereie privatisert med hytte naust og bryggje, og eit nytt tilbygg vil soleis ikkje vere til hinder for den eksisterande allmenne ferdsla i område.

Når det gjeld det visuelle frå sjøsida så vil tilbygget bli utført på hytta sin fasade som vender frå sjøen. Slik at tiltaket ikkje vil medføre at hytta kjem ytterlegare i strid med 100-metersbeltet langs sjø.

Elles så er grunngevinga at hytta vil bli meir tilpassa familien sine behov, og vil bli meir framtidretta, og meir nytta. Tilbygg og hytta vil også bli oppgradert til å stetta dagens energikrav, noko som er særst samfunnsnyttig.»

Nabovarsling:

Søknadane om byggjeløyve og dispensasjon vart baa nabovarsla 23.1.2015, og det er innan lova si fastsette frist ikkje fremja nokre innvendingar mot tiltaket. På den annan side har kommunen mottatt eit positivt innspel frå dei varsla naboane som administrasjonen av omsyn til saka si opplysing finn grunn til å referere, jf. brev frå Vikleik M. Ypsøy og Monica P. Ypsøy av 15.11.2014:

«Viser til søknad frå eigarane av Bnr. 15 om oppgradering av fritidsbustad.

Kari og Dag Seim overtok eigedomen på Øpso i 2013. Dei har etter dette engasjert seg sterkt i forvaltning av kulturlandskapet på Øpso og drifta av Ypsøy kystgard.

På Øpso bur i dag kun drivarane av kystgarden. Mykje av drifta baserer seg på manuelt arbeid utan bruk av store maskiner. Det er soleis av betydning for noverande og framtidig forvaltning av kulturlandskapet at ein har tilgang på personar som ønskjer å bidra positivt i drifta.

Ved at eigarane av b.nr. 15 får løyve til å oppgradere fritidsbustaden til "dagens" standard vil det truleg medføra både meir bruk av eigedomen og endå meir dugnadshjelp til kystgarden.

Arbeid som dei har engasjert seg i:

- Sanking og ettersyn av villsau.
- Skjøtsel av kystlyngheia og avgrensa spreiring av sitkagran.
- Medverka til almen ferdsle og trivsel ved fjerning av restavfall på den verdifulle strandenga og rydding av stiari landskapet.

Me ønskje difor med dette å informere om at eigarane av b.nr. 15 har gjort ein stor innsats for kulturlandskapet og at ei eventuell oppgradering av fritidsbustaden truleg vil kunne medverke til endå meir styrking av LNF-områda på Øpso.»

Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Forholdet til regionale og statlege myndigheiter:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 18.2.2015. Det er ikkje mottatt merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

Folkehelse
Miljø
Økonomi

Konklusjon

Framlegg til vedtak:

Skriv framlegg her

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 38/24, FA - L42	15/152

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
37/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

GBNR 38/24 - Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet for oppføring av tilbygg til bustad, bruksendring av uthus og etablering av mindre brygge

Vedlegg:

GBNR. 38/24 - tilbygg til bustad og oppføring av brygge - uttale

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona - tilbygg til bustad på gbnr 3824.

Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gbnr 38/24

Kart og teikningar

38-24 1_1000

38-24 1_3000

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Thor Even Strømme og Gjertrud Svantesvold har søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Oppføring av tilbygg til bustaden på eksisterande plating/terrasse, samt ombygging av eksisterande utvendig bod til soverom. Tiltaket inneber ei samla utviding av BRA frå 88 m² til 108 m².
- Bygging av 10,5 m² bryggeplattform for vinterhamn ved utlaupet av Kyrkjesundet, samt sti og trapp ned til brygga.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 38/24 er i følge matrikkelen ein eigedom på om lag 4,4 dekar, som ligg på Refskar i Meland kommune. Bustaden på eigedomen er godkjent som heilårsbustad. Området og eigedomen er uregulert og er i kommuneplanen sin arealdel avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). I tillegg til bustaden er det oppført garasje, naust og uthus på eigedomen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø.

Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden i skriv dagsett 3.2.2015.

Tilbygget til bustaden, herunder samanbygging av bustad og uthus, er grunngeve med behov for plass til tekniske installasjonar som varmtvassbeholdar og sentralstøvsugar. Desse er i dag plassert

under huset i eit lite rom med høgde 130 cm. Det er òg behov for meir bodareal og soveromsareal. Tilbygget inneber ein oppgradering av bustaden for å sikre hensiktsmessig bruk og vedlikehald.

Oppføring av brygge er grunngeve slik, jf brev av 3.2.2015:

«Bygging av 10,5 m2 bryggeplattform for vinterhavn omfattar også sti/trapp ned til det isfrie området i Kyrkjundet. Hensikten er å kunne handtere fortøying av båt og ombordstigning om vinteren. I dag ligger båten innerst i Klubbeviken hvor båten fryser inne i is, se vedlagte fotografi (vedlegg 7). Bryggen plasseres på egen tomt i liten bukt i Kyrkjundet, jf vedlegg 7-10. I enden av bukta ut mot Radfjorden er det et undervannskjær som er synlig kun ved fjære sjø. Det som stikker om lag 4-5 meter ut i sundet. Bryggen bygges rett innanfor/bak skjærene i regning mot Ådlandsvågen med markering på ytterste del av skjæret med liten stake, evt. synlig båse.

Tiltaket begrunnes med at som helårsboende benytter vi båt til fiske og persontransport også om vinteren noe som umuliggjøres når båten fryser inne.»

Og vidare:

«Bygging av brygge påvirker heller ikke landbruksinteresser eller dyre- og planteliv. Tiltaket representerer et lite inngrep i naturen ved at det bygges en smal brygge langs etter berget. Vi ser det også slik at ettersom eiendommen og naboeiendommen allerede bebygd, og området er sterkt skrånende og lite egnet for allmenn bruk for båtfolk eller andre, vil inngrepet ikke være til ulempe for friluftinteresser. Det vil heller ikke være til hinder for ferdsel i Kyrkjundet. Snarere tvert i mot; merking av undervannskjæret vil sikre tryggere ferdsel i sundet.»

Det vert vist til skriv av 3.2.2015 i sin heilskap.

Nabovarsling:

Tiltaka og dispensasjonssøknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har samtykka i søknaden.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 18.2.2015.

Ved brev dagsett 5.3.2015 har Fylkesmannen i Hordaland gitt uttale i saka. Fylkesmannen skriv:

«Tilbygg/uthus

Når det gjeld bygging av tilbygg til bustad og bruksendring av uthus, vil desse tiltaka medføre minimale inngrep i terrenget sidan tilbygget skal byggast på noverande terrasse. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruk- eller friluftinteresser. Tilbygget skal plasserast vekk frå sjøen og vil ikkje privatisere strandsona meir enn i dag. Fylkesmannen har ingen merknader til at det kan gjevast dispensasjon for desse tiltaka.»

Bryggeplattform/trapp

Når det gjelder bryggeplattforma og stien/trappa ned til den, er Fylkesmannen si vurdering derimot at dette vil føre til auka privatisering av standsona. Det er ikkje noko eksisterande bygg på denne delen av eigedommen frå før og bygging her kan føre til presedens for seinare søknader i området.

Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre områder der presset på areala er stort. Vi viser

til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 19-2:

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoner forvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Tiltakshavar peiker også på at det vil vere positivt for ferdsel i Kyrkjesundet å få merka undervasskjeret. Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette vil vega opp for dei negative konsekvensane ved tiltaket.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til bryggeplattformen og trappa.»

Det er ikkje motteke merknader frå Fylkeskommunen.

Vurdering:

Om dispensasjon etter pbl § 19-2:

Dispensasjon ved heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot landbruk-, natur- og friluftssyn og dei omsyn som ligg til grunn for byggjeforbodet i strandsona. Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12. Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen vurderer at oppføring tilbygget til bustaden og ombygging/bruksendring av uthuset ikkje vil vere i strid med korkje LNF-omsyn eller dei omsyn som ligg bak byggjeforbodet i strandsona. Tilbygget er lite og skal førast opp på noverande terrasse. Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland, finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er «*klart større*» enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til at tiltaket inneber hensiktsmessig vedlikehald/oppgradering og utviding av bustaden i samsvar med lovleg bruk.

Når det gjeld søknaden om oppføring av bryggeplattform og trapp ned til denne, er administrasjonen av den oppfatning at vilkåra ikkje er oppfylt. Sjølv om tiltaket er relativt lite og ein kan forstå tiltakshavar sitt ønske om å etablere brygge på denne sida av eigedomen, kjem ein ikkje vekk frå at tiltaket inneber inngrep i strandsona på ein eksponert og ubygd del av eigedomen mot sjø. Tiltaket inneber ei visuell privatisering av eigedomen som byggjeforbodet i strandsona mellom anna har som føremål å motverke.

Dei fordelar med tiltaket tiltakshavar har grunngjeve søknaden med, er først og fremst av privat karakter og ikkje samfunnsmessige fordelar knytt til arealdisponering. Kommunen må vurdere faren for presedens ved handsaming av seinare søknader i området. Sjølv om eit einskild tiltak kan synast lite, må kommunen vurdere tiltaket i eit større perspektiv. Utstrakt bruk av dispensasjonar vil

underbygge lov- og plangrunnlaget, noko som òg gjer seg gjeldande i denne saka.

Av pbl § 19-2 fjerde ledd følgjer det at kommunen ikkje «bør» gi dispensasjon når ein statleg sektorstyresmakt som saka direkte vedkjem har vurdert saka og rådd frå dispensasjon.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det gjer seg gjeldande omstende her som kan grunngje at kommunen ikkje skal følgje lovgjevar sitt utgangspunkt.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilkåra for dispensasjon er oppfylt for tilbygg/uthus, men ikkje for oppføring av brygge og trapp, jf pbl § 19-2. Det vert rådd til at Utval for drift og utvikling gjer vedtak i samsvar med dette, jf nedanfor.

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.

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, oppføring av tilbygg og bruksendring av uthus på gbnr 38/24 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 4.2.2015.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl §§ 11-6 (rettsverknader av kommuneplanen) og 1-8 (forbod mot tiltak i strandsona), søknad om dispensasjon for oppføring av bryggeplattform og trapp/sti på gbnr 38/24 i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/916

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
38/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: