



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 29.09.2015
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Utvalsmedlemmene vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå snarast råd, tlf 56 17 10 00, slik at varamann vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentsenderet. Dokument som ikkje er offentlege, vert utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjere seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengelege på dokumentsenderet.

Sakliste

Saknr	Tittel
64/2015	Godkjenning av innkalling og sakliste
65/2015	Godkjenning av møtebok
66/2015	Referatsaker
67/2015	Delegerte saker
68/2015	GBNR 4/62 - Klage over løyve til oppføring av einebustad på Beitingen i Meland kommune
69/2015	Klage over vedtak i administrativ sak 274-2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av konsentrert busetnad på gbnr. 23/110 i Meland kommune
70/2015	Vedlikehaldsplan for kommunale bygg
71/2015	Godkjenning- Søknad om dispensasjon frå areal avsett til LNF- område i kommuneplanen for arealoverføring til fritidsbustad frå gbnr 52/1 til 52/29, 65 og 66 på Kårbø
72/2015	Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling
3. mars 2016

Atle Håtuf
utvalsleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/2563

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
64/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/2563

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
65/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 01.09.2015

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/2563

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
66/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
66/2015.1	Analyserapport Meland kommune - Ref Husebø vv - Report AR-15-MX-0029 og Ref Meland vv
66/2015.2	Gbnr 1/63 - Flatøy - Oppføring av mur og kaianlegg
66/2015.3	Vedtak - Gnr 23 bnr 34 - Løypetona - Mindre endring av reguleringsplan

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/2563

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
67/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
317/2015	Adressetildeling Moldekleivmarka 21
319/2015	Adressetildeling Holsbergstien 25-37
302/2015	Avslag - GBNR 53/11,14 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring frå fritid til heilårsbustad
272/2015	Avslag på søknad om SMIL-midlar 2015 til inngjerding av beite på Bratshaug Gbnr. 53/4.
270/2015	Avslag på søknad om SMIL-midlar 2015 til opparbeiding av utearealer ved ved tørrmurt "kjeller-/skittkasse" på Fløksand Gnr. 5.
338/2015	Avvist klage over fastsette gebyr ved handsaming av byggjesak mv. - Gbnr. 26/1 i Meland kommune
167/2015	GBNR 52/37 - Kårbøneset Vannlag - Godkjenning av felles vassleidning i sjø
318/2015	Godkjenning - Søknad om rammeløyve for riving og gjenoppføring av fritidsbustad gbnr 27/51, Moldekleiv
304/2015	Godkjenning - endring av ansvarsrett næringsbygg på gbnr 22/250.
313/2015	Godkjenning - GBNR 1/66 - Løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad
305/2015	Godkjenning - GBNR 10/272 - Løyve til oppføring av einebustad - Holmemarka felt B8, Parsell 1
306/2015	Godkjenning - GBNR 10/273 - Løyve til oppføring av einebustad - Holmemarka felt B8, parsell 2
307/2015	Godkjenning - GBNR 10/274 - Løyve til oppføring av einebustad - Holmemarka felt B8, parsell 3
308/2015	Godkjenning - GBNR 10/275 - Løyve til oppføring av einebustad - Holmemarka felt B8, parsell 4

309/2015	Godkjenning - GBNR 10/276 - Løyve til oppføring av einebustad - Homemarka felt B8, parsell 5
312/2015	Godkjenning - GBNR 10/277 og 10/278 - Løyve til oppføring av tomannsbustad - Holmemarka felt B8, parsell 6 og 7
320/2015	Godkjenning - GBNR 22/20 og 22/22 - Løyve til arealoverføring
324/2015	Godkjenning - GBNR 22/42 og 22/98 - Dispensasjon og løyve til frådelling av areal frå bnr 42 til bnr 98, samt løyve til deling av bnr 98
326/2015	Godkjenning - GBNR 22/52 og 22/95 - Løyve til arealoverføring og deling
322/2015	Godkjenning - GBNR 51/33,47 - Igangsettingsløyve og endring av ansvarsrett
314/2015	Godkjenning - Søknad om arealoverføring frå gbnr 23/79 til gbnr 23/442 på Frekhaug
301/2015	Godkjenning - søknad om auka utslepp for ny bueining på gbnr 10/179.
330/2015	Godkjenning - Søknad om endring av gitt løyve for nye ansvarsrettar tilknytt byggjetiltak på gbnr. 23/1 i Meland kommune
327/2015	Godkjenning - søknad om frådelling av nausttomt frå gbnr. 19/5 i Meland kommune
332/2015	Godkjenning - Søknad om høvesvis dispensasjon frå arealformål i kommuneplan og løyve til oppføring av tilbygg til ungdomshus på gbnr. 21/14 og 26 i Meland kommune
333/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg gbnr 42/6 på Eikeland
325/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg, gbnr 42/86 på Eikeland
323/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg, gbnr.42/20 på Eikeland
321/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk, gbnr 36/18 Ådlandsvågen
316/2015	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad gnr 36 bnr 18 i Ådlandsvågen
335/2015	Godkjenning av fritak for gjødselplan - 2015, GBNR 18/13
303/2015	Godkjenning av fritak for gjødselplan på GBNR 49/1 på lo
340/2015	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan 2015 for GBNR 11/6
315/2015	Godkjenning- GBNR 27/90 - Dispensasjon og løyve til arealoverføring frå gbnr 27/90 til 27/91
311/2015	Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak som kan forestås av tiltakshavar, oppføring av naust på gbnr 57/44 på Sætre
255/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 12/2 og 3 Tveit SMIL 2015 - tilskot til gjerding.
260/2015	Løyvingsbrev Gbnr 37/1 Ådland SMIL 2015 - tilskot til gjerding.
250/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 16/2 Meland SMIL 2015 - tilskot til gjerding.

249/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 18/13 Sagstad SMIL 2015 - tilskot til gjerding.
251/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 35/1 Gripen SMIL 2015 - tilskot til gjerding.
264/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 35/2 Gripen SMIL 2015 - tilskot til vøling av eldhus.
300/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 42/1 Eikeland SMIL 2015 - tilskot til inngjerding av beite
247/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 49/1 lo SMIL 2015 - Tilskot til gjerding.
267/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 49/1 lo SMIL 2015 - tilskot til planlegging og gjennomføring av skjøtsel av kystlynghei.
254/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 49/2 lo SMIL 2015 - tilskot til gjerding.
256/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 5/10 Fløksand SMIL 2015 - tilskot til gjerding.
269/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 51/4 Landsvik SMIL 2015 - tilskot til brenning og skjøtsel av kystlynghei.
259/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 51/4 Landsvik SMIL 2015 - tilskot til rydding og inngjerding av beite.
261/2015	Løyvingsbrev Gbnr. 9/1 SMIL 2015 - tilskot til restaurering av steingardar.
310/2015	Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett
328/2015	Tilleggsgebyr for kommunen sitt ekstra arbeid ved tilarbeiding av planforslag
341/2015	Godkjenning- Endring av gitt tillatelse, oppføring av einebustad på gbnr 25/35 på Fosse
342/2015	Godkjenning av søknad om fritak frå gjødselplan 2015 - Gripen gard GBNR: 35/2

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 4/62, FA - L42	15/640

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

GBNR 4/62 - Klage over løyve til oppføring av einebustad på Beitingen i Meland kommune

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved epost sendt Meland kommune 15.7.2015 har eigar av gbnr 4/15, Ronny Johnsen, (her: klagar) påklaga byggjeløyve for oppføring av einebustad på gbnr 4/62, Beitingen.

Eigar av gbnr 4/62, Pål Fredrik Kaupanger (her: tiltakshavar), og ansvarleg søkar v/Dag Eivind Hagesæter, har blitt orientert om klagen og har tatt til motmæle mot denne.

Byggjeløyvet klagen gjeld vart treft av Meland kommune 8.5.2015, delegert vedtak i sak 156/2015 (vedtaket er som følgje av datateknisk feil dagsett 25.3.2015). Godkjenninga gjeld berre oppføring av bustad, ikkje garasje. Vedtaket hadde følgjande innhald [utdrag]:

«Meland kommune gjev i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 løyve til oppføring av einebustad på gbnr 4/62 i Beitingen i samsvar med søknad journalført 4.3 og 15.4.2015.

Plasseringa av tiltaket skal vere som vist på vedlagt situasjonsplan stempla godkjent 8.5.2015 og med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstekravet på 4m til nabogrenser er likevel absolutt, jf pbl § 29-4. Trasé for vatn- og avlaupsleidningar vert godkjent i samsvar med leidningskart og situasjonsplan vedlagt søknad om tilkopling frå Stendal VVS AS.

Topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde skal vere på respektivt kote 30,3 og 36 moh, med eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf vedlagt situasjonsplan og snitteikningar stempla godkjent 8.5.2015.»

På dei godkjente teikningane er topp overkant golv på hovudplan og topp mønehøgde oppgitt til respektivt kote 27,1 og 33,5, slik at det er desse kotehøgdene som er godkjent i saka.

I samband med innsending av klagen, fremma klagar òg krav om at kommunen skulle påleggje byggjestans for arbeida. Kommunen avviste dette kravet ved avgjerd av 21.7.2015. Fylkesmannen vurderte kravet om byggjestans i avgjerd av 4.8.2015. Heller ikkje fylkesmannen tok kravet til følgje.

Bakgrunn:

Gbnr 4/62 vart godkjent frådelt frå gbnr 4/5 til bustadforemål gjennom dispensasjon frå Utval for drift og utvikling (UDU) i møte 1.4.2014, sak 29/2014. Løyve til frådeling etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m vart gitt ved delegert vedtak av 22.5.2014, sak 129/2014. Gbnr 4/15 vart ikkje

nabovarsla i samband med dispensasjonen eller frådelingssøknaden, då det vart bygd på at omsøkt parsell ikkje hadde naboar eller gjenbuare.

Gbnr 4/62 er omkransa på alle kantar av gbnr 4/5, slik at sistnemnde formelt er einaste nabo til gbnr 4/62. Klagaren sin eigedom, gbnr 4/15, er etter lova gjenbuar, jf nedanfor. I samband med byggesaka vart gbnr 4/15 nabovarsla av tiltakshavar, og kommunen vurderer at eigedomen har rettsleg klageinteresse i saka.

Bilete nedanfor viser avstand og tilhøve mellom klagar og tiltakshavar sin eigedom (grøn skravering viser omsøkt/godkjent tiltak):



Klagar har i korte trekk gjort gjeldande:

I epost sendt kommunen 15.7.2015, har klagar opplyst følgjande:

«I forbindelse med bygging på eiendom gnr.bnr: 4/62 vil jeg klage på byggets plassering og høyde. Slik det ser ut nå, ligger bygget for nærme veien, for langt mot veikryss og det ser ut som bygget er dreiet i forhold til tegning. Resultatet av dette er at utsikt mot sjø fra min eiendom, beittingsvegen 189 gnr/bnr: 4/15 blir helt blokkert. Det vil også medføre fullt innsyn rett inn i min stue og jeg vil sitte på utstilling i min egen sofa. Dette blir en så dramatisk og omfattende forringelse av min eiendom at det ikke kan aksepteres.

Jeg krever derfor en umiddelbar byggestopp for å klarlegge disse tingene, siden søker nå påbegynner grunnmur til bygget. Det er heller ikke sendt inn endringsmelding på avvik fra

tegning.

Jeg klager også på selve saksbehandlingen siden saksbehandler burde sett og forstått hvilke konsekvenser bygging på dette arealet ville få for min eiendom. Jeg burde derfor vært tatt med som part i saken og tilskrevet om uttalelse. Jeg anser dette som en grov feil og en stor mangel i saksbehandlingen som medfører uopprettelig skade hvis dette blir stående. Jeg krever derfor at byggetillatelsen blir tilbakekalt og vurdert på nytt.

Ved negativt svar vil saken sendes rett til Fylkesmannen og vil ha byggestopp til saken er ferdigbehandlet der.»

Ved epost sendt 16.7.2015, vart klagar gjort merksam av kommunen på at gbnr 4/15 vart nabovarsla i saka. Av kvittering for nabovarsling, som låg til grunn for kommunen si handsaming av saka, går det fram at Linda Arildsen har kvittert både for mottak av nabovarsel og samtykke til tiltaket på vegne av gbnr 4/15 den 2.8.2014.

Ved epost sendt Meland kommune 17.7.2015, har klagar kommentert dette på følgjande måte:

«Jeg var ikke kjent med at Linda Arildsen hadde underskrevet nabovarsel i denne saken før nå. Jeg har heller ikke sett dette varselet før nå, siden jeg ikke var hjemme på det aktuelle tidspunkt. Linda Arildsen er ikke eier eller medeier av gbnr: 4/15 og har derfor ingen myndighet til å underskrive på slike ting eller ta noen avgjørelser på mine vegne, hennes underskrift er derfor ikke gyldig eller juridisk bindende. Det blir som om jeg skulle underskrive salgsmelding på naboens bil. Jeg har konferert med Linda hva som ble sagt og gjort den dagen og hun sier at utbygger forsikret om at vår utsikt og innsyn til oss ikke ville bli berørt og vi ville så vidt se toppen av taket siden bygget skulle ligge mye lenger mot sør og nedsenket i terrenget. Det tilgjengelige tomtearealet på det tidspunktet var på 2mål og fortsetter mot sør i forhold til dagens tomt og det var på den sørlige delen av tomten Linda ble forsikret at bygget skulle ligge. Vi føler oss derfor til de grader feilinformert og grundig lurt i forhold til der saken står i dag. Jeg kan forsikre at hvis utbygger hadde snakket med meg som eier av gbnr: 4/15 og forevist de planer som i dag foreligger, så kan jeg garantere at det ikke hadde blitt noen underskrift med samtykke på noe som helst. Så vidt meg bekjent, så skal nabovarsel sendes per post, med tegninger og kart som kan gjennomgå i ro og mak og med en svarfrist. Det kan ikke være slik at det er bare å ringe på døren og dra en 10 minutters røverhistorie om hvor bygget skal stå, kreve underskrift på samtykke og så sende inn søknad på noe helt annet.

Jeg anser derfor nabovarsel som IKKE levert.

Jeg synes også det er mer enn litt betenkelig at det ikke er kontrollert og kvalitetssikret at det faktisk er de rettmessige eierne av eiendommene som har underskrevet på nabovarselet siden dette er en viktig del av beslutningsgrunnlaget. Ellers kan jo hvem som helst underskrive siden det ikke blir kontrollert likevel. Da må jeg stille spørsmål om det er flere av underskriftene som heller ikke samsvarer med de faktiske eierne.

Etter som tiden går, dukker det opp flere og flere grove feil i saksbehandlingen som kunne endret utfallet på byggesøknaden, så jeg vil igjen kreve umiddelbar byggestopp inntil videre uavhengig om bygget er rett plassert eller ikke og at hele søknaden blir gjennomgått på nytt.

Jeg kommer også til å be fylkesmannen se på saken.»

Klagar har i tillegg opplyst til administrasjonen at Linda Arildsen er hans sambuar og har budd på adressen sidan 2010, ref telefonsamtale 20.7.2015.

Tiltakshavar har i korte trekk gjort gjeldande:

Tiltakshavar har opplyst at bustaden på gbnr 4/62 er plassert i samsvar med godkjent løyve, men med den endring at bygget vert senka ca 60 cm. Denne endringa vil bli nabovarsla og omsøkt på vanleg måte, og vil vere til gunst for klagar. Elles har tiltakshavar opplyst at parsellen er rydda og at det er fjerna trær på denne i samband med bustadoppføringa, slik at klagar ikkje vert dåregare stilt i høve til utsikt totalt sett, samanlikna med det som var situasjonen før. Vidare har tiltakshavar orientert kommunen om at garasje på eigedommen ikkje vil bli plassert som vist på situasjonskartet godkjent ved handsaming av einebustaden. Oppføring av garasje vil soleis ikkje innebere noko utsiktstap for gbnr 4/15.

Vurdering:

Rettsleg grunnlag:

Oppføring av einebustaden på gbnr 4/62 skjer i samsvar med godkjent frådeling og byggjeløyve etter plan- og bygningslova kap 20. Tiltakshavar har opplyst at bustaden vert oppført og plassert i samsvar med godkjenning, men senka 60 cm i terrenget.

Klagefrist:

Påklaga løyve vart gitt 8.5.2015. Klagen frå Ronny Johnsen kom inn 15.7.2015. Klagar vart ikkje underretta om vedtaket direkte, då det ikkje låg føre nabomerknader frå eigedommen. Klagar vart merksam på konsekvensane av bygget si plassering først etter å ha observert dette då arbeida med oppføring av grunnmur tok til i juli 2015. Han vende seg då raskt til kommunen for å få opplysningar om tiltaket og påklaga byggjeløyvet. Administrasjonen vurderer på bakgrunn av desse opplysningane at klagen er rettidig, jf forvaltningslova § 29, 2. ledd:

«For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde skaffet seg kjennskap til vedtaket».

Vurdering av klagen:

Det er to hovudgrunngevingar for klagen. For det første at løyvet er ugyldig som følgje av sakshandsamingsfeil knytt til nabovarsling av tiltaket. For det andre er klagen grunnngjeve med at godkjent tiltak vil bli til vesentleg ulempe for klagar sin eigedom, slik at løyvet av den grunn må opphevast.

Når det gjeld påstått sakshandsamingsfeil, er problemstillinga om det hefter feil ved nabovarslinga av klagar sin eigedom fordi klagar sjølv som grunneigar ikkje har kvittert for nabovarsling, men i staden klagar sin sambuar som ikkje er medeigar.

Utgangspunktet er at det er eigar som skal varslast, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 nr 1.

Administrasjonen avviser ikkje moglegheita for at klagar kan identifiserast med sin sambuar og/eller er bunden av hennar samtykke gjennom reglar om identifikasjon/legitimasjon, og at tiltakshavar og kommunen soleis lovleg kunne legge til grunn hennar underskrift og samtykke som gyldig nabovarsel.

Administrasjonen finn det ikkje naudsynt å ta endeleg stilling til dette, men vurderer klagen med utgangspunkt i at eigar av gbnr 4/15 ikkje vart korrekt varsla før løyvet vart gitt.

Eit manglande eller mangelfullt nabovarsel er ein sakshandsamingsfeil. Om dette vil innebere at byggjeløyvet er ugyldig, må avgjerast ut frå prinsippet i forvaltingslova § 41:

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandling av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold».

Sivilombudsmannen har i sak referert i årsmeldinga frå 1993 s 263 (SOMB-1993-61) uttalt følgjande om denne vurderinga:

«Hvorvidt vedtaket skal kjennes ugyldig, nå bero på en nærmere avveining av de ulike hensyn og interesser som gjør seg gjeldende i saken. I denne saken, hvor private interesser står mot hverandre, må det foretas en konkret interesseavveining. Sentrale momenter i vurderingen vil blant annet være hvor store ulemper tillatelsen medfører, om noen kan bebreides for feilen, hvor lang tid som er gått, i hvilken utstrekning vedkommende har innrettet seg etter vedtaket og om vedtaket er iverksatt slik at en omgjøring vil innebære en endring i den bestående tilstand.»

Hovudkriteriet ved vurderinga vil soleis vere om det er grunn til å rekne med at korrekt nabovarsling ville ført til eit anna utfall i byggjesaka.

Nabomerknadene i saka rettar seg i hovudsak mot plassering og byggehøgde på omsøkt bustad. Ved vurdering av nabomerknadene frå klagar tek administrasjonen utgangspunkt i plan- og bygningslova § 29-4, som har følgjande ordlyd:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Utgangspunktet er at den plassering og høgde som tiltakshavar ønskjer skal godkjennast. Lova gir ikkje heimel til å avslå eit tiltak som held seg innanfor høgder som er nemnd i siste setning, slik tilfellet er i denne saka, men kommunen kan pålegge tiltakshavar ei alternativ plassering av tiltaket dersom ulempene for omgjevnadene vert *kvalifiserte* ved omsøkt plassering/høgde.

Administrasjonen meiner etter ei ny vurdering av saka at ulempene for klagar ikkje vert så kvalifiserte ved omsøkt tiltak at det ville vore grunnlag for kommunen til å vurdere eller pålegge alternativ plassering.

Administrasjonen var på synfaring på staden 17.7.2015. Som det går fram av bilete ovanfor, vil det vere om lag 80-100 meter mellom klagar sin bustad og bustaden på gbnr 4/62. Høgda på bustaden er på om lag 6,4 meter. Før parsellen vart planert for bygging, har tiltakshavar opplyst at den var ein liten kolle med vegetasjon like høg som bustaden vil bli, slik at utsiktstapet reelt sett er lite. Ut frå fasadeteikningane av godkjent bygg på gbnr 4/62 og avstanden mellom bustadene, meiner administrasjonen at innsyn og sjenanse for gbnr 4/15 ikkje vert av ein slik karakter at den kan vektleggast nemneverdig.

Kommunen meiner soleis at sjølv om det skulle vere slik at klagar ikkje er korrekt nabovarsla, utgjer dette likevel ikkje ein feil som har vore «bestemmende på vedtakets innhold», jf fvl § 41.

Påstandane om et tiltakshavar har gitt feil eller misvisande opplysningar om tiltaket finn administrasjonen ikkje grunnlag for å legge avgjerande vekt på. Dette er privatrettslege tilhøve som byggesakshandsaminga i liten grad er eigna til å avklare. Det er ikkje «åpenbart» for administrasjonen at tiltakshavar som følgje av munnlege lovnader ikkje har rett til å bygge som

omsøkt, jf pbl § 21-6. Administrasjonen gjer merksam på at kommunen ved dette ikkje har teke stilling til det privatrettslege tilhøvet mellom partane.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å påklage vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå eigar av gbnr 4/15 ikkje inneheld opplysningar som tilseier at løyve gjort av Meland kommune 8.5.2015, delegert vedtak i sak 156/2015, til oppføring av einebustad på gbnr 4/62 vert oppheva, omgjort eller endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunngeving for vedtaket.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 23/110, FA - L42	15/67

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
69/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Klage over vedtak i administrativ sak 274-2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av konsentrert busetnad på gbnr. 23/110 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Frekhaug Senter / Vest

Situasjonskart

Avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Frekhaug Senter Vest - eigedom 23/110

Klage på kommunalt vedtak, jf. Fvl. §§28-36. Avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

Frekhaug senter Vest: Eiendom 23/110

23-110 detaljplan

23-110 kart søknad

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Gjennom vedlagte brev m/ vedlegg dagsett 24.11.2014 søkte Olaf Kåre Skurtveit om dispensasjon frå gjeldande arealformål i *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* (ArealplanID 125619951011) for oppføring av konsentrert busetnad i eit område som er regulert til friområde på gbnr. 23/110, sjå vedlagte kart.

Reguleringsplanen inneheld dertil følgjande føresegner om friområda i planen, jf. § 4:

«Friområda skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområde med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.»

Om den nærare grunngjevinga for søknaden vert det vist til skrivet frå Skurtveit av 24.11.2014 i sin heilskap.

Ved vedlagte, administrative vedtak av 27.7.2015 i sak 274/2015 vart søknaden om dispensasjon avslått, idet administrasjonen fann at ingen av dei obligatoriske vilkåra for å gi dispensasjon etter Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19 var til stades. I hovudsak grunna administrasjonen dette med at ein dispensasjon i denne saka ville sette både omsyna bak dei aktuelle planføresegnene og fleire overordna lov- og planomsyn vesentleg til side, og at søkjaren heller ikkje hadde påvist kvalifiserte

fordelar med å gi dispensasjon. Administrasjonen påpeika vidare at ei såpass omfattande endring i arealformål i reguleringsplanen eventuelt bør skje gjennom planprosess (planendring) og ikkje gjennom ein einskildvis dispensasjon.

Søkjaren har rettidig påklaga administrasjonen sitt avslag, jf. vedlagte klage dagsett 11.8.2015.

Nærmare om klagen

Klagen er i hovudsak grunngitt søm følgjer:

- Etter klagaren sitt syn opnar § 2 bokstav i planføresegnene for at det vert gitt dispensasjon i denne saka, ettersom denne føresegna fastset at kommunen kan tillate «*mindre vesentlege unntak*» frå planføresegnene «*når særlege grunnar ligg til rette for det*».
- Det omsøkte arealet ligg inneklemt mellom to allereie regulerte bustadområde. Ein dispensasjon i denne saka vil dermed innebere ei naturleg forlenging av desse bustadområda.
- Omsøkt areal har uansett ikkje noko attverande verdi som friområde.
- Arealet ligg sentralt på Frekhaug med korte avstandar til sosial og teknisk infrastruktur og andre tenestetilbod.
- Ei endring av gjeldande reguleringsplan gjennom planprosess vil vere urimeleg og uturvande ressurskrevjande.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering

På bakgrunn av mottatt klage skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i denne saka. Dersom kommunen meiner at klagen ikkje kan takast til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenserast frå – her byggeforbod i friområde – eller omsyna dei overordna formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Vurdering:

Administrasjonen sitt syn på klagen

På bakgrunn av opplysningane i høvesvis søknaden, vedtaket om avslag og føreliggjande klage vurderer administrasjonen saka som tilstrekkeleg opplyst, jf. Forvaltningsloven (fvl.) § 17.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at kommunen sitt administrative vedtak om avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 bør eller kan opphevast eller endrast. Administrasjonen vil likevel knytte nokre merknadar til klagen:

Klagaren synast å gjere gjeldande at § 2 planføresegnene i seg sjølv opnar for å gi unntak frå det vedtekne arealformålet, idet han skriv følgjande:

«Når en ser på reguleringsføresegnene § 2 i) står det bla: Mindre vesentlige unntak frå desse føresegnene kan, når særlige grunnar ligg til rette for det tillatast av kommunen.»

Dette ville i så fall innebere at det ikkje var naudsynt å søkje om dispensasjon, ettersom planen då sjølv hadde opna for å gjere unntak. Dette er likevel ikkje tilfellet, då resten av ordlyden i § 2 bokstav i – som klagaren ikkje har referert – lyder slik:

«(...) innanfor ramma av plan- og bygningslova.»

Sistnemnde er openbart ei tilvising til dågjeldande dispensasjonsheimel i pbl. (1985) § 7, som m.a. hadde følgjande innhald, jf. første ledd:

«Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Villkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er vidare dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes villkår for dispensasjonen.»

Opph. pbl. (1985) § 7 er i ettertid erstatta av pbl. (2008) § 19-2. Planføresegnene si tilvising til «ramma av plan- og bygningslova» må etter administrasjonen si klåre oppfatning innebere at kommunen ikkje har heimel til å gi dispensasjon frå den aktuelle planen med mindre villkåra i gjeldande pbl. § 19-2 er til stades.

Når det er sagt, legg administrasjonen til grunn at den omsøkte dispensasjonen – for oppføring av konsentrert busetnad i eit regulert friområde – uansett fell utanfor verkeområdet til § 2 i planføresegnene, all den tid denne kun omhandlar «mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene». Administrasjonen vurderer det i så måte som tvillaust at den omsøkte dispensasjonen representerer noko langt meir enn eit «mindre vesentlege unnatak» frå planen. Administrasjonen held difor fast ved at ei omdisponering av dette planområdet må skje gjennom ei eventuell endring av plankart og –føresegner.

Gjeldande plankart viser at deler av det omsøkte arealet er innanfor frisktsoner til avkøyrsløse frå den kommunale Mjåtveitvegen. Plankartet inneheld naturleg nok ikkje særskilte byggjegransar på gbnr. 23/110 – ettersom planen ikkje legg opp til bygging i dette friområdet – men det generelle forbodet i Veglova § 29 mot bygging nærmare kommunal veg enn 15m gjeld like fullt. Dette er òg omstende som eventuelt bør vurderast i ein planprosess, snarare enn gjennom ei dispensasjonshandsaming.

Administrasjonen er elles ikkje utan vidare samd i at det omsøkte området ikkje har noko attverande verdi som friområde, då det ikkje er noko i veggen for at arealet vert nytta til dette formålet. Arealet er òg del av ein større grønnstruktur som strekk seg frå Mjåtveitvegen og så langt sør som dette planområdet strekk seg (Frekhaugstemma). Gjennom vedtakinga av *Detaljplan for Elvaåsen* i 2013

(ArealplanID 125620110003) vart denne samanhengande grønnstrukturen forlenga heilt ned til Elvevika.

Gbnr. 23/110 er her markert med blå sirkel i gjeldande detaljplan for Elvaåsen:

Dei to nemnde planane legg dermed samla sett opp til ein grøøn passasje som går heile vegen frå Mjåtveitvegen og ned til Elvevika. Eventuelle endingar av dette bør i så fall òg skje gjennom ein planprosess.

Klagaren har rett i at ein planprosess kan vere noko ressurskrevjande. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at dette er eit sjølvstendig argument for å gi dispensasjon i denne saka. Dersom ein planprosess endar opp med den endringa som klagaren ynskjer, vil administrasjonen anta at det er tilstrekkeleg økonomi i prosjektet (konsentrert busetnad) til å kompensere kostnadane tilknytt planprosessen. Klagaren må openbart sjølv vurdere – og eventuelt bere risikoen for – om det er grunnlag for ei slik endring i planen.

Administrasjonen viser elles samla til vurderinga som låg til grunn for det påklaga vedtaket, idet administrasjonen held fast ved dei vurderingar som låg til grunn for avslaget.

Oppsummering og konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at føreliggjande klage inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at kommunen sitt administrative vedtak om avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 vert oppheva eller endra. Administrasjonen held dermed fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylte i denne saka, jf. pbl. § 19-2, og kommunen har då heller ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage dagsett 11.8.2015 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at kommunen sitt administrative avslag av 27.7.2015 i sak 274/2015 bør eller kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følge.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
70/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015
	Kommunestyret	PS	

Vedlikehaldsplan for kommunale bygg

Vedlegg:

Vedlikehaldsplan for kommunale bygg 2016-2019

Vedlegg - Oversikt over kommunale utleigebustader

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Vedlikehaldsplanen for kommunale bygg er det sentrale styringsverktøyet for vedlikehald av den kommunale bygningsmassen. Vedlikehaldsplanen er sett saman av to hovuddokument: Ein generell del som legg føringane for arbeidet, og ein tiltaksdel som konkretiserer innsatsen. Den generelle delen vart vedteke for 4 år sida, og ein ny revidert plan er no klar. Den generelle delen består av:

- ☒ Samandrag og generelle omsyn å ta i eigeomsforvaltninga
- ☒ Overordna målsettingar
- ☒ Inntektssystem og finansiering
- ☒ Oversikt over eigeomsmassen
- ☒ Rapporteringsrutinar og dokumentasjon

Dei konkrete tiltaka er samla i tiltaksdelen av planen som vert handsama årleg som ein handlingsplan i samband med budsjettprosessen. Handlingsplanen vil bli lagt frem for politisk behandling tidleg i 2016, og kvart år framover. Planen vil innehalde:

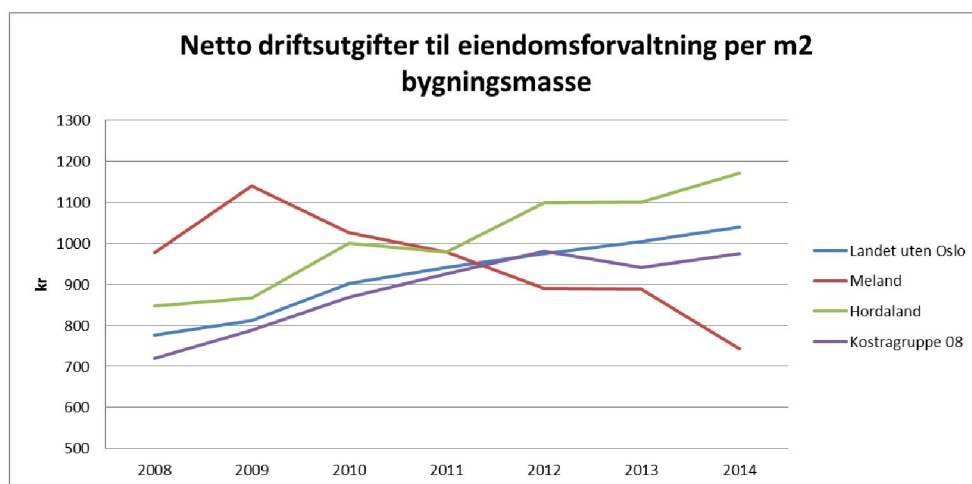
- Oppdatert oversikt over bygningane med status og rapportering av gjennomført vedlikehald
- Prioritering av nye tiltak
- Oversikt over tiltak som ikkje kan prioriterast i denne omgang
- Kostnadsestimat

Vurdering

Mykke av innhaldet i planen frå 2011 er vidareført i denne revisjonen. Målsettingane er dei same som vert vedteke sist, men planen er oppdatert med omsyn til bygningsmasse og økonomi.

Den kommunale bygningsmassa er noko større enn i 2011. I perioden er det bygd fleire stader, mellom anna på Meland sjukeheim, Vestbygd skule og Grasdal skule, men det er samtidig selt fleire bygg som Vestbygd barnehage.

Den økonomiske oversikta viser at utgiftene til drift og vedlikehold av kommunale bygg har gått sterkt ned i første planperiode. Meland kommune bruker vesentlig mindre på drift og vedlikehold enn andre samanliknbare kommuner, jf. figuren under.



Kutt i bevilgninger til drift- og vedlikehold av eidegdomsmassen er nært knytt til dei generelle kutt i kommunen, der dei fleste områda har vore nødt til å klare seg med mindre midlar. Utfordringa med å spare midlar på drift- og vedlikehold av kommunale bygg er at det i lengden vil bli mykje meir kostbart å oppgradere bygga, enn det hadde vore dersom ein hadde nok midlar til kontinuerlig vedlikehold. Det vil ikkje vere ein god strategi for kommunen i det lange løp å gjere ytterlegare kutt i bevilgningane til området, og ein vil sterkt tilrå å auke bevilgningane framover for å unngå eit større verditap og forfall i den kommunale bygningsmassen.

Folkehelse og miljø

Tilstrekkeleg byggvedlikehald er viktig for å sikre eit godt inneklima

Økonomi

Vil bli sett på i samband med budsjettet

Framlegg til vedtak:

”Kommunestyret godkjenner rullering av ”Vedlikehaldsplan for kommunale bygningar” datert 21.09.2015. Tiltaksplanen (handlingsdelen) skal vurderast årleg i samband med budsjettarbeidet. Konkrete prioriteringar vert gjort av Utval for drift og utvikling i første kvartal kvart år, på bakgrunn av kommunestyret sitt budsjettvedtak.”

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 52/1, FA - L42	15/1659

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Godkjenning- Søknad om dispensasjon frå areal avsett til LNF- område i kommuneplanen for arealoverføring til fritidsbustad frå gbnr 52/1 til 52/29, 65 og 66 på Kårbø

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring fra 521 til 52,296566 (L)(63473)

Vedlegg - Situasjonkart (L)(63471)

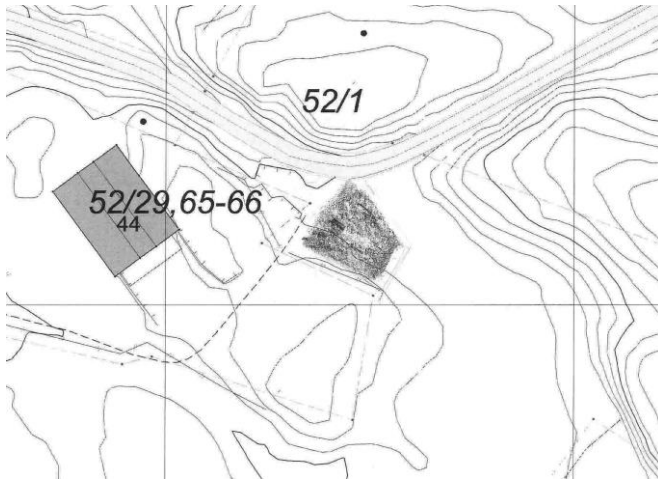
52_29sit

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 29.5.2015 har Paul Kaarbø Hermansen (tiltakshavar) på vegne av heimelshavar Magnhild S. Tofting søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av om lag 100 m2 frå landbrukseigedommen på gbnr 52/1 til sin fritidseigedom på gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø. Arealet som er søkt frådelt skal nyttast som parkeringsplass for fritidsbustaden på gbnr 52/29, 65 og 66.

Gbnr 52/29, 65 og 66 er ein bebygd fritidseigedom og ligg i tabell 9.2 i Planføresegner til kommuneplanen og opplista som fritidsbustad som har status som bygd fritidsbustadeigedom, med status som LNF- spreidd fritidsbustad kor mindre tiltak etter Pbl § 20-1 er tillatt utan dispensasjonshandsaming. Gbnr 52/1 er ein landbrukseigedom og er avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, LNF- område (Landbruk, natur og friluftsliv) Pbl § 19-2 og frå jordlova § 12 for å få frådelt areal frå landbrukseigedommen.



Nabovarsling:

Søknaden vart nabovarsla 28.6.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader frå naboar.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga) og Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal og samfunnsplanavdelinga) ved høyringsbrev av 18.6.2015. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga vert underretta om dispensasjonsvedtaket som kopimottakar for klagevurdering.

Vurdering

Lov- og plangrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan 17.6.2015. Arealføremålet for gbnr 52/1 er uendra (LNF), men gbnr 52/29, 65 og 66 ligg opplista i tabell 9.2 Bygd fritidsbustadeigedomar med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Frådelinga frå gbnr 52/1 krev fortsatt dispensasjon frå arealføremålet LNF, samt delingssamtykke etter jordlova § 12.

Tiltakshavar si grunngjeve dispensasjonssøknaden følgjer vedlagt.

Dispensasjon og samtykke til deling etter jordlova § 12:

Administrasjonen finn det hensiktsmessig å gje ei samla vurdering av vilkåra for dispensasjon og grunnlag for samtykke etter jordlova i saka. Det sentrale tema etter begge regelverk i denne saka vil vere landbruksomsyn.

Både heimel og vilkår for *dispensasjon* følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra

i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gje dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggjast vekt på.

Ved avgjerd av om samtykke til deling etter jordlova §§ 9 og 12 skal gjevast 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 deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Jordlovas § 9 legg til grunn at dyrka jord eller dyrkbar jord ikkje skal brukast til føremål som ikkje tek sikte på landbruksproduksjon. Vidare opnar paragrafen for at det kan ved særlege høve gjevast løyve til omdisponering, dersom ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd om samtykke til omdisponering skal det takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal og takst omsyn til om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon.

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

- Landbruk-, natur- og friluftssyn
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking.

Landbruksomsyn- arealoverføring og løyve til omdisponering- Jordlova §§ 12 og 9

I samband med søknadshandsaminga har administrasjonen innhenta uttale frå tenesteområde landbruk, som i notat dagsett 11.9.2015 har gitt samtykke til deling:

Det omsøkte arealet på gbnr 52/1 ligg mellom gbnr 52/29, 65-65 og den kommunale vegen ned til Kårbø kai. Arealet er på ca. 100 m², kor 35-40 m² er overflatedyrka og det resterande arealet ligg inne som skog. Eigedommen er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 227,5 daa. I følgje Nibio sitt gardskart er arealfordelinga på eigedommen 1,7 daa fulldyrka jord, 10,3 daa overflatedyrka jord og 4,8 daa innmarksbeite. I tillegg har eigedommen 71,7 daa skog og 138 daa anna areal. Bruket har ingen drift sjølv, men jordbruksarealet vert leigd vekk til beite. Arealet grensar til kommunal veg og bebygd eigedom. Tiltaket er lite og ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen. Ei omdisponering av det overflatedyrka arealet vil heller ikkje ha betydning for kulturlandskapet sjølv om arealbruken blir endra.

Arealet er i dag i bruk til beite, og ei deling og omdisponering vil ikkje få betydning for framtidig drift.

Ved omdisponering og deling av areal ut mot veg, må ein sjå til at ein ikkje gjev løyve til tiltak som vanskeleggjer eller reduserar tilkomsten til gjenverande jordbruksarealet.

Administrasjonen har vurdert at omsøkt areal er så lite og tilrettelagt slik at framtidig tilkomst for jordbruksdrift ikkje blir redusert. Det overflatedyrka arealet nærmast kommunevegen er i dag grusa opp for å kunne sikra god tilkomst inn på jordbruksarealet. Dette byggjer også under administrasjonens vurdering om at ei deling og omdisponering ikkje vil føre til redusert tilkomst til arealet. Deling og omdisponeringa vil ikkje medføre framtidige miljøkonfliktar som kan oppstå i samband med utkjøring av husdyrgjødsel, beiting m.m. då omsøkt tiltak ikkje vil endre på avstand mellom jordbruksareal og fritidsbustadane.

Konklusjon i høve jordlova

Frådeling og omdisponering vil i liten grad endre på bruksstrukturen eller medføre dårlegare drifts- og miljømessige forhold for jordbruksproduksjonen. Ei godkjenning vil ikkje medføre dårlegare driftsmessige løysningar. Landbruksforvaltninga har vurdert at det i denne saka kan gjevast løyve til omdisponering og deling etter jordlovas §§ 9 og 12. Samfunnsgagnet vil vere auka trafikktryggleik med at søkjar kan parkera og snu inne på eige eigedom og letta for anna ferdsel på vegen.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Administrasjonen viser til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka, jf pbl § 19-2.

Ved arealoverføring som omsøkt får eigedommen på gbnr 51/29, 65 og 66 etablert ei hensiktsmessig parkering i tilknytning hytta og mulighet for å snu på eigen grunn. Arealoverføringen vil ikkje vera vesentleg i strid med landbruksomsyn eller natur- og friluftssyn. Arealet grensar til kommunevegen og fritidseigedommen som søker overføringa. Frådelinga vil ikkje stenge tilkomsten frå kommunevegen til landbruksområde på gbnr 52/1, då eigedommen framleis vil eige areal mellom omsøkt tiltak og gbnr 52/3 som sikrar tilkomst til bakomliggjande landbruksareal frå vegen. (Her er alt etablert grusa tilkomst). Vidare ser ikkje administrasjonen at frådeling vil innebere ulemper av arealdisponeringsmessig karakter.

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 søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel for arealoverføring av inntil 100 m2 frå gbnr 52/1 til gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 29.5.2015.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til arealoverføring og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, av areal inntil 100 m2 frå gbnr 52/1 til gbnr 52/29, 65 og 66 på Kårbø i Meland kommune i samsvar med søknad journalført 29.5.2015. Arealoverføringa 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
Lillian Straumøy Brakstad		15/2563

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2015	Utval for drift og utvikling	PS	29.09.2015

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: