



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 26.01.2016  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 14:00 – **NB! MERK MØTETIDSPUNKT**

**Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 05/16. Frammøte ved Meland rådhus kl 14.00.**

Utvalsmedlemmene vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå snarast råd på forfallskjema på kommunen si heimeside slik at varamedlem vert innkalla. Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentsenteret. Dokument som ikkje er offentlege, vil bli utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjera seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengeleg på dokumentsenteret.

I møtet vil byggesakskonsulentar ved avdelinga orienterte om gjeldande plan- og bygningslov, handsamingsrutiner m.m.

### Sakliste

Saknr	Tittel
01/2016	Godkjenning av innkalling og sakliste
02/2016	Godkjenning av møtebok frå møte 17.12.2015.
03/2016	Referatsaker
04/2016	Delegerte saker
05/2016	Klage på avslag om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for frådeling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune
06/2016	GBNR 41/20 - Dispensasjon for tilkomstveg i strandsona - Klage frå Fylkesmannen i Hordaland
07/2016	GBNR 11/1 - Søknad om dispensasjon frå KPA - Oppføring av bustad på dyrkbar mark i LNF-spreidd område
08/2016	GBNR 23/501 - Haltejohansvika - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - Rehabilitering av eksisterande ballbinge mv
09/2016	Aktuelle saker

Frekhaug, 3. mars 2016

Mabel Johansen  
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad  
konsulent

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
01/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
02/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

**Godkjenning av møtebok frå møte 17.12.2015.**

**Vedlegg:**

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 17.12.2015

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Møtebok vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
03/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
03/2016.1	Analyserapport Meland kommune - Drikkevatt Meland pumpehus
03/2016.2	Analyserapport Meland kommune - Galteneset
03/2016.3	Analyserapport Meland kommune - Husebø vassverk Meland vassverk
03/2016.4	Avslag på søknad om dispensasjon gbnr 23/110 - Endring til konsentrert bustadbygging
03/2016.5	Stadfesting - Byggesak - Meland - Gbnr 55/58 - Skjelanger - Oppføring av fritidsbustad

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
04/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
435/2015	Avslag - GBNR 12/10 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring av hytte til heilårsbustad
445/2015	GBNR 27/193 - Løyve til oppføring av støttemur
451/2015	Godkjenning - tillatelse i ett trinn, tilbygg til fritidsbustad gbnr 52/42 Kårbø.
436/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr for gbnr 23/144
443/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 22/215 snr 1
07/2016	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 22/215 snr. 8
01/2016	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 22/215, snr. 6.
425/2015	Godkjenning - GBNR 23/106 - Dispensasjon frå reguleringsplan for deling av eigedom i Løypetona
437/2015	Godkjenning - GBNR 24/52 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling av parsell
434/2015	Godkjenning - GBNR 9/58 - Løyve til etablering av tilkomstveg og grøft for vassleidningar
454/2015	Godkjenning - Riving og oppføring av nytt bygg til båtverkstad på gbnr 26/31 på Litlebergen
06/2016	Godkjenning - Søknad om løyve til bruksendring frå barnehage til leilighet på gbnr 21/69 i Dalemarka
444/2015	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av utomhusanlegg til byggjeområde B16 på gbnr. 22/246 i Meland kommune
447/2015	Godkjenning - søknad om løyve til oppføring av rekkjehus B165 med fire bueiningar og tilkopling til kommunalt VA-anlegg på gbnr. 22/246 i Meland kommune
433/2015	Godkjenning - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - oppføring av garasje på gbnr 42/63 og 94

441/2015	Godkjenning - søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad med integrert garasje og sækundærhusvære på gbnr. 24/126 i Meland kommune
440/2015	Godkjenning - Søknad om riving av eksisterande hytte og oppføring av ny på gbnr 51/64 i Naustvika
439/2015	Godkjenning - tilknytning til kommunalt avlaupsanlegg i Mjåtveitmarka, gbnr 22/42
357/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg gbnr 42/8 på Eikeland.
453/2015	Godkjenning - utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt inngjerding på gbnr. 48/5 Skurtveit
446/2015	Godkjenning- Søknad om endring av plassering av bustad på gbnr 38/82
442/2015	Godkjenning- Søknad om endring av tillatelse, oppføring av bustadhus på gbnr 4/62 i Beitingen
03/2016	Korrigert vedtak - godkjenning av utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt inngjerding på gbnr. 48/5 Skurtveit
448/2015	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på gbnr 49/4 lo
04/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på gbnr. 11/6 Tveit
450/2015	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på gbnr. 18/5 Øvre Sagstad
452/2015	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på gbnr. 22/4 og 23/3 Mjåtveit og Frekhaug
449/2015	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på gbnr. 54/4 Husebø
09/2016	Godkjenning - endring av løyve/ansvarsrett bustadhus på gbnr 27/91.
05/2016	Godkjenning - Søknad om bruksendring av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 25/27 i Meland kommune
10/2016	Godkjenning- Søknad om arealoverføring/grensejustering av gbnr 18/13 til 18/60
08/2016	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - fasadeendring på bueining i Lonerenen, gbnr 24/120 seksjon 16.
389/2015	Godkjenning - GBNR 25/175 - Løyve til oppføring av einebustad med utleigeleilegheit
12/2016	Godkjenning - GBNR 25/175 - Løyve til oppføring av garasje
13/2016	Godkjenning - montering utandørs basseng på gbnr 10/179.
15/2016	Godkjenning - fritak for feie-/tilsynsgebyr gbnr 22/213, seksjon 10 MJåtveitmarka

#### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/10, FA - L33	15/2095

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
93/2015	Utval for drift og utvikling	PS	17.12.2015
05/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## Klage på avslag om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for frådelling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune

### Vedlegg:

Avslag - søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for frådelling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på (L)(84401)

Kart (L)(70530)

kart (L)(85093)

Klage på avslag (L)(85092)

Søknad om dispensasjon for frådelling av areal på Hjertås, gbnr 910 (L)(70531)

Søknad om frådelling av areal til bustadbygging på Hjertås, gbnr 910 (L)(70528)

Uttale - Meland - Gnr 9 bnr 10 - Hjertås – Dispensasjon frådelling bustadbygging (L)(72239)

Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av areal til bustadbygging på Hjertås gn (L)(74087)

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Meland kommune av slo i DNT- sak 392/2015, følgjande:

*«Meland kommune avslår med heimel i Plan- og bygningsloven § 19-2 føreliggjande søknad frå Einar Buarøy v/ Meland Bustad AS av 17.6.2015 om dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune.»*

Arne Rossnes v/ Meland Bolig AS har, på vegne av Einar Buarøy (klager), innanfor klagefristen på tre veker klaga på vedtaket ved skriv journalført 19.11.2015. Problemstillinga i saka vert å vurdere om det gjennom klagen eller på annan måte gjer seg gjeldande nye opplysningar som gjer grunnlag for ei anna vurdering av søknaden om frådelling og oppretting av ny grunneigedom.

## Innholdet i klagen:

Klagen er grunngjeve slik:

Slik vi kan tolke det er deres avslag begrunnet ut fra følgende vurderinger;

- 1) «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 grøntstrukturar, og ellers leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv».

Vi gjentar her fra søknad: Av vedlagte kart, går det frem at omsøkt areal er «avgrenset» på alle kanter; området grenser til veg på 3 sider, og bolighus på den 4.siden. En fradeling vil derfor ikke medføre en oppdeling av sammenhengende landbruksområde eller en uheldig

oppstyking av landbruksareal og grøntstruktur, og vil således ikke ha negative konsekvenser for nåværende eller fremtidig landbruksdrift i området. Gbnr 9/10 er et lite småbruk uten driftsbygning. Deler av Hjertåsfeltet/ Orrhøyen boligfelt som omsøkt område grenser til er tidligere utskilt fra dette bruket (gbnr 9/10). Oppføring av boliger på omsøkt areal vil således også kunne betraktes som en naturlig fortetting av eksisterende boligfelt, noe også kommuneplanlegger Kristin Namdal uttalte i fbm. rullering av ny kommuneplan. Bygging av boliger på dette området vil ikke på noen måte være til skade for noen eller vanskeliggjøre en fremtidig arealbruk i området. Nødvendig infrastruktur er til stedet.

- 2) Både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har enten helt eller delvis rådd i frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka, og Meland kommune deler i det vesentlegaste Fylkesmannen og vegvesenet sine respektive syn på søknaden.

I sitt brev av 27.08.2015 uttaler Statens vegvesen seg i forhold til byggegrensar langs fylkesvegen og føresegner om støy. I samtale med sakshandsamar Unn Jenny Utne Kvam 16.11.15 orienterte hun om «raud sone» og «gul sone», jfr vedlagt kart fra Statens vegvesen. Som kartet viser omfatter «raud sone» bare et lite område av omsøkt areal. Gul sone utelukker ikke boligbygging, men stiller krav om støyfagleg utgreiing som skal legges til grunn ved behandling av byggesak.

I sitt brev av 12.08.2015 hevder fylkesmannen at en dispensasjon i denne saken vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, og kan i tillegg skape presedens for lignende saker i fremtiden. Vi viser her til at vi innen høringsfristen for den nye kommuneplanen var i kontakt med kommuneplanlegger i Meland; Kristin Namdal, som uttalte at omsøkt område var en naturlig forlengelse av Hjertåsfeltet/Orrhøyen boligfelt, men som ut fra tidsperspektiv valgte å ikke ta omsøkt område med i denne rulleringen.

«Lova si heimel til å dispensere frå arealplanar- som alternativ til ny planprosess- er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkelig omsyn til under planprosessen»



. Når arbeidet med ny kommuneplan startet var omsøkt område dekket med skog. Med god starthjelp fra orkanen «Nina» ble skogen tatt ned før opprinnelig planlagt. Vi mener at lovens «tryggleiksventil» typisk kommer til anvendelse her ut fra at tilhøva har endret seg etter at arbeidet med ny kommuneplan var startet. Vi har vanskelig for å se at dette kan skape presedens.

Tiltaket er elles skildra gjennom søknad om løyve etter plan- og bygningslova kap 20, sjå vedlegg. Denne søknaden vert ikkje handsama før det ligg føre endeleg vedtak i dispensasjonssaka.

## **Vurdering**

### Plan- og lovgrunnlag- Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Gbnr. 9/10 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 139,6daa. Det omsøkte arealet er i søknaden opplyst til å vere om lag 4daa, men kommunen si førebelse måling – på bakgrunn av situasjonsplanen som følgde med søknaden – tilseier at det er tale om eit areal på noko over 6 daa.

Det omsøkte arealet ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Oppretting av ny grunneigedom til bustadformål er dermed avhengig av dispensasjon frå KPA.

### Nabovarsling og privatrettsleg høve:

Søknaden er nabovarsla utan registrerte merknadar, jf. pbl. § 21-3.

### Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore på høyring hos Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens Vegvesen. Fylkesmannen og vegvesenet har rådd høvesvis helt og delvis i frå at det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Frå brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 12.8.2015 ver følgjande referert:

*«Kommuneplanen til Meland er no heilt ny og ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida. Fylkesmannen vil her legge til at Meland ønskjer å avgrense folkeveksten til 2,5 %, dvs. ikkje meir enn ca. 150 nye bustader i året. I den nye kommuneplanen har Meland lagt inn meir enn nok nye områder til bustadbygging med omsyn til dette målet. Det er til dømes lagt inn eit bustadområde på Holme om lag ein kilometer frå omsøkt område.*

*Vi minner om at kommunen skal syte for at det vert utarbeidd reguleringsplan dersom det er behov for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern når det gjeld berørte private og offentlege interesser, jf. pbl. § 12-1 andre ledd. Det går ikkje fram av saksutgreiinga om kommunen har vurdert om tiltaket er reguleringspliktig. Reguleringsplan vil også stille strengare krav til offentlegheit, og kommunen vil få eit ansvar for å sikre aktiv medverknad jf. pbl. § 5-1. I føresegnene til kommuneplanen sin arealdel står det i punkt 1.2.1 at areal sett av til framtidig bygg og anlegg skal inngå i ein reguleringsplan.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen blir vesentleg tilsidesette ved dispensasjon til frådelling til bustadbygging, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.*

*Vilkåra for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2 er derfor ikkje innfridde, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til frådelling til bustadbygging.»*

Vidare vert følgjande referert frå brev frå Statens Vegvesen 27.8.2015:

Det aktuelle arealet ligg langs fv 564 Rosslandsvegen. Om lag halvparten av omsøkt areal ligg innanfor byggegrensa langs veg.

Fylkesvegen på den aktuelle strekninga er vist med haldningsklasse 2 i *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest (2013-2016)*. Det inneber at vegen er ein viktig hovudveg, med regional og overordna lokal funksjon. Byggegrensa på 50 meter skal i utgangspunktet ivaretaast langs slike strekningar. Statens vegvesen vil derfor understreke at store deler av det omsøkte arealet ikkje kan påreknast nytta til utbygging.

Store deler av omsøkt areal ligg i støysona langs fylkesvegen. Kommuneplanens arealdel inneheld mellom anna følgjande føresegner om støy:

#### Raud sone (H210)

*I raud sone er det ikkje tillate å føre opp av nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan gjerast, men auke i bruks- eller bueiningar vert ikkje tillate.*

#### Gul sone (H220)

*I gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafør sone.*

Statens vegvesen rår til at parsellen som er søkt frådelt vert avgrensa i omfang, då deler av den ligg innanfor byggegrensa langs fylkesvegen og ikkje er eigna for bustadføremål på grunn av støy.

#### Vurdering i klageomgangen:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl § 1-1.

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå. I § 1-1 i plan og bygningslova heiter det m.a: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Ordlyden i § 19-2 krev som vilkår for dispensasjon at omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, ikkje må bli sett vesentleg til side som følgje av dispensasjonen. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden under føresetnad av at uttalen er konkret og sakleg grunnitt.

Klagen inneheld ikkje avgjerande nye opplysningar som endrar administrasjonen si vurdering av vilkåra for å gi dispensasjon. Kommuneadministrasjonen sitt avslag er grunngeve på følgjande måte jf vedtak dagsett 4.11.2015:

«Både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen har enten helt eller delvis rådd i frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka, og Meland kommune delar i det vesentlegaste Fylkesmannen og vegvesenet sine respektive syn på søknaden:

Søknaden inneheld ikkje nærmare opplysningar om den planlagde utbygginga av det omsøkte arealet, men i samtale med kommunen har tiltakshavar opplyst at det er planar om utbygging av eit større tal bueiningar. Ei slik utbygging vil uansett utløyse et krav om føregåande regulering, jf. pbl. 12-1. Dispensasjon frå gjeldande arealformål gjennom føreliggjande delingssak vil i så fall vere overflødig, jf. pbl. § 1-5.

Uavhengig av storleiken på den planlagde utbygginga, finn kommunen at vilkåra for å gi dispensasjon uansett ikkje er til stades. Kommunen vurderer for det første at omsyna bak pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt, då dette ganske klart vil undergrave KPA som arealdisponeringsmessig styringsverktøy, under dette òg dei uheldige presedensverknadar dette vil kunne få for tilsvarande sakar i ettertid. Det ligg i tillegg føre eit altfor lite kunnskapsgrunnlag tilknytt verknadane av det planlagde tiltaket, m.a. med omsyn til natur, kulturmiljø og press på sosial og teknisk infrastruktur. På den annan side er dette omstende som vil verte nærmare vurdert gjennom ein eventuell planstyrt prosess. Av same grunnar kan administrasjonen ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka har ei klar overvekt av objektive fordelar.»

Det vert vist til vedtaket av 4.11.2015 i sin heilskap.

Administrasjonen finn ikkje at fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka vil vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. I klageomgangen viser administrasjonen til vurderinga i avslaget som i all hovudsak er dekkande. Etter administrasjonen sitt syn er det gjennom klagen ikkje gjort gjeldande nye omstende som er eigna til å endre grunnlaget for avslaget.

Avslaget var ikkje knytt til terrenget eller vegetasjonstilhøve på omsøkt areal, men i all hovudsak til planfaglege omsyn. Det at det er fjerna trær på arealet vert uansett ikkje vurdert som avgjerande for om vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Vidare handsaming:

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

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

Det kan ikkje setjast i verk tiltak før dispensasjon og løyve etter pbl kap 20 ligg føre.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 19.11.2015 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 4.11.2015, sak 392/2015, vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

**Utval for drift og utvikling - 93/2015**

**UDU - behandling:**

**Framlegg til vedtak frå Tor Oscar Maaseide, FrP:**

"Saka vert utsett. Utvalet vil føreta synfaring på neste møte."

**Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå Tor Oscar Maaseide, FrP, 9 røyster for, 0 i mot og er samrøystes vedteke.**

**UDU - vedtak:**

"Saka vert utsett. Utvalet vil føreta synfaring på neste møte."

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 41/20, FA - L42	15/1783

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
06/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## **GBNR 41/20 - Dispensasjon for tilkomstveg i strandsona - Klage frå Fylkesmannen i Hordaland**

### **Vedlegg:**

Jordlovsvurdering av veg fram til hytte Gbnr. 4120 Skarpenes

Merknad til klage frå Fylkesmannen - Etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 41/20

Klage over dispensasjon på tilkomstveg - gnr. 41, bnr. 20

Søknad om dispensasjon for framføring av veg på Skarpeneset, gbnr 41/20

Klage over vedtak i delegert sak 339/2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbod i strandsona for framføring av veg til fritidsbustad på gbnr. 41/20 i Meland kommune

Søknad om dispensasjon frå LNF og strandsona

1 Søknad om dispensasjon gbnr 41-20 framføring av veg og terrasse

2 Situasjonsskart veg til gbnr 41-20 M 1-500 A4

Tilkomstveg og terrasse gbnr 41/20

Delvis godkjenning - BNR 4120 - Søknad om dispensasjon for tilkomstveg til fritidsbustad og oppføring av veranda

Klage på vedtak om dispensasjon frå LNF og strandsona for etablering av tilkomstveg gbnr 41/20

41-20 1\_1000

41-20 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

I medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 har Wayne Mark Robbins v/Kjell Reigstad søkt om dispensasjon frå respektivt arealformålet «Landbruks-, natur- og friluftsområde» i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet i Plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona for framføring av veg over gbnr. 41/2 og 7 til eksisterande fritidsbustad på gbnr 41/20. Det vert vist til vedlagte søknad m/ vedlegg datert 20.5.2015.

Den planlagde vegen vert om lag 150m lang, med ei breidde på inntil 3m.

#### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 23.9.2015, DS-sak 339/2015, vart søknaden om dispensasjon for vegtiltaket avslått. Avslaget vart påklaga av tiltakshavar.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte 3.11.2015, sak 78/2015, dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 41/20, Skarpeneset. Klagen frå tiltakshavar vart soleis tatt til følge av UDU. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling viser til klage dagsett 13.10.2015 og til synfaring på staden.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbod i strandsona for framføring av veg til fritidsbustad på gbnr 41/20. Som grunngeving vert rekna:

Synfaring på staden viste at dei faktiske tilhøva låg godt til rette for omsøkt veg.  
- I tillegg til veg til fritidsbustaden, vil omsøkt veg også kunne nyttast omkringliggjande landbrukseigedomar.

Tiltaket kan ikkje setjast iverk før det er godkjend etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fekk vekk dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf pbl § 21-9. [...]».

Fylkesmannen i Hordaland har rettidig klaga på vedtaket ved skriv dagsett 24.11.15. Tiltakshavar har etter orientering om klagen frå administrasjonen kome med merknader til denne ved skriv dagsett 16.12.2015.

På bakgrunn av tematikken i klagen og grunngevinga for dispensasjonen knytt til landbruksomsyn, har landbrukskontoret gjort ei førebels vurdering i høve til jordlova § 9 (omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord), jf uttale dagsett 13.1.16. Tiltakshavar har ikkje søkt om løyve til omdisponering etter jordlova, og jordlovsvurderingar var ikkje avgjerande ved administrasjonen sitt opphavlege avslag i saka. Løyve til omdisponering etter jordlova vil formelt bli behandla som ein del av etterfølgjande byggjesøknad etter pbl kap 20.

Klagen, tiltakshavar sine merknader og kommunen si jordlovsvurdering vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

#### Nærare om innhaldet i klagen:

Frå Fylkesmannen sin klage vert følgjande sitert:

«I Utval for drift og utvikling i Meland kommune si grunngeving av vedtaket skriv dei at:

*'I tillegg til veg til fritidsbustaden, vil omsøkt veg også kunne nyttast av omkringliggjande landbrukseigedomar.'*

Fylkesmannen si vurdering er at det ikkje veg opp for dei negative sidene i saka. Vegen skal i hovudsak brukast som veg til fritidsbustaden, og Fylkesmannen kan ikkje sjå kva reell nytte vegen vil ha for drifta av landbrukseigedomen. Vegen vil også dele marka i to. Det vil ha ein negativ verknad på kulturlandskapet, og kan i tillegg føre til driftsulemper for landbruket. Det er Fylkesmannen si vurdering at tiltaket ikkje har fordelar utover at eiger av fritidsbustad får ein enklare tilkomst til hytta si. Den omsøkte vegen vil etter vurderinga vår beslaglegge overflatedyrka jord, utan at det er nokre vesentlege grunnar som talar for det.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gitt dispensasjon til tilkomstveg, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klaga på Meland kommune sitt vedtak i sak 78/2015.

Me ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Til orientering har det ikkje vore aktuelt å vurdere utsett iverksetjing etter fvl § 42 fordi det ikkje er gitt byggjeløyve etter pbl kap 20. Søknaden om byggjeløyve vert behandla etter endeleg avgjerd av dispensasjonssaka.

#### Tilleggsmerknader frå tiltakshavar:

Tiltakshavar har i korte trekk gjort gjeldande følgjande i sine merknader til klagen:

- Klagen inneheld ikkje vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av vilkåra for dispensasjon.
- Klagen inneheld ingen vurdering av opplysningane i vedtaket om at «Synfaring på staden viste at dei faktiske tilhøva låg godt til rette for omsøkt veg». Eit av hovudargumenta både til søkjar og UDU er at det meste av traséen har vore etablert som traktorveg tidlegare, og at forholda for å lage veg for bil utan store terrenginngrep er gode.
- Landbrukseigedomen vil ha reell nytte av vegen, og Fylkesmannen sin argumentasjon om det motsette er ikkje treffande. Nye opplysningar viser og at det er andre som nyttar eigedomen til beite og slått. Ny tilkomst frå kommunevegen, samt utbetring traktorvegen vil betre tilhøva for landbruksdrifta.
- Vegen vil i framtida vere eigd av landbrukseigedomen, og eigar av denne ser ikkje at tiltaket vil få negative, men snarare positive konsekvensar for drifta/bruken av eigedomen.
- Tiltakshavar har vist til at det vil gå med ca 300-350 m<sup>2</sup> av landbrukseigedomen sitt totale areal på 78 900 m<sup>2</sup> (her av 13 900 m<sup>2</sup> overflatedyrka). Synfaring viste at ein del av arealet som går med til vegen ikkje kan seiast å vere dyrkbart. Eigar har og opplyst til tiltakshavar at delar av arealet frå løa og mot fritidsbustaden er myrlendt og har mindre landbruksmessig verdi.
- Tiltakshavar viser til at omdisponert jordbruksareal i Hordaland totalt sett var på 775 000 m<sup>2</sup> i 2012, og stiller spørsmålsteikn ved om det er i denne saka (300 m<sup>2</sup>) innstramma skal skje.
- Når det gjeld argumentet i klagen om at vegen vil kunne medføre driftsulemper for landbrukseigedomen, framhevar tiltakshavar at fritidsbustaden har vegrett over arealet og at traséen vert nytta som tilkomst òg i dag. Forskjellen vert kun at den kan nyttast bil på strekninga.

Det vert vist til merknadene frå tiltakshavar i sin heilskap.

## Uttale frå landbrukskontoret:

I notat dagsett 13.1.2016 er følgjande opplyst:

«Bruket har 2,8 daa fulldyrka jord, 13,9 daa overflatedyrka jord, 38,4 daa beite, 17,4 daa skog og 6,5 daa anna areal. Eigedommens totale areal er 78,9 daa. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket, men arealet vert leigd ut og vert nytta til både beite og slått. Omsøkt tiltak vil krevje løyve til omdisponering etter jordlova.

Dyrka eller dyrkbar jord skal ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon jf. § 9 i jordlova. Det kan vid særlege høve gjevast samtykke til omdisponering når dette kan forsvarast ut frå ei jordbruksfagleg vurdering. Med formulering særlege høve, menes det at dyrka og dyrkbar jord skal ha eit sterkt vern jf. rundskriv M-172013 omdisponering og deling – lov om jord pkt. 6.4.1. Dette understrekar også føremålet med lova, som er å bidra til det grunnleggjande føremålet med jordvernet, å sikra matproduserande areal for framtidige generasjonar jf. rundskriv M-172013 omdisponering og deling – lov om jord pkt. 6.4.1.

Jordlovas § 9 seier følgjande om omdisponering:

*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

*Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.*

*Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.*

Tiltaket har vorte vurdert etter dei omsyn som § 9 skal ivareta.

Drifts- og miljømessige ulemper:

Arealet som er omsøkt er ein del av ein større samanhengande teig på 7 daa med overflatedyrka jord som i dag vert nytta til slått og beite. Vegen som er planlagt vil ha ei lengde på om lag 120 meter på dyrka mark. Den planlagde vegtraseen vil krevje 300-350 m<sup>2</sup> areal, men vegen vil truleg krevje litt meir areal i området der vegen er planlagt å kome inn på når vegen kryssar ei mindre forsenking der vegen er planlagt løfta opp 1,6 meter.

Tiltaket vil medføre ei dårlegare arrondering av jordbruksarealet. Dette som følgje av at vegen må løftast for å koplatt inn på kommunal veg. Arronderinga kan ytterlegare verte svekka av at vegen ikkje er planlagt i ytterkant av landbruksarealet, sjølv om vegen er planlagt lågt i terrenget. Vidare vil vegen føre til oppstyking av eit samanhengande jordbruksareal. Den aktuelle teigen heng saman med ein teig med fulldyrka jord på 2,8 daa. Når ein skal vurderast drifts og miljømessige ulemper er det ikkje bare dagens bruk av arealet som skal vurderast, men også framtidig. Det er viktig å sjå på om tiltaket kan få konsekvensar for framtidig drift. Ein ser i dag ein trend til at mindre gardar/driftseiningar ofte blir starta opp att i aktiv drift. Ei deling av eit større jordbruksareal kan leggja band på eller føre til ulemper ved framtidig drift. Vegen kan truleg nyttast i noko jordbruksamheng, men vegens plassering kan medføre støv og støvplager dersom eksisterande driftsbygning vert teke i bruk i jordbruksamheng.



tillegg er det erfaringsmessig lett at det kan oppstå konflikter knytt til vegar som kryssar jordbruksareal, gjerne i form av at brukarar av vegen sjenerast av dyretråkk, møkk eller støy. Dersom vegen i framtida vert inngjerda, vil dette vere ein betydelig driftsmessig ulempe. Ei annan driftsmessig ulempe er trafiktryggleiksmessig, vegen er planlagt heilt i kant av bygningen og skal krysse eit areal som delvis vert nytta til beite. Dette kan auka faren for kollisjon mellom personkjøretøy og husdyr eller personar som ferdast på arealet eller i samband med driftsbygning [adm. understreking].

Kulturlandskapet:

Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Området vegen er planlagt i, framstår i dag som ganske godt, og ber svært få preg av større inngrep. Det er viktig å påpeike at begrepet også omfattar natur- og kulturelement heng saman med arealet som eksempelvis steinmurar jf. rundskriv M-172013 pkt. 6.4.2. Landskapsbilete er variert med naturleg element i form av knausar og små søkk. Det er også tørrmurte element i landskapet med ein tørrmurt oppbygd veg, samt ein tørrmurt støttemur under den kommunale vegen. Ein ny veg i dette landskapet vil endre landskapsbilete frå det som er i dag. Der det er planlagt å kople vegen inn på kommunal veg, vil ein ny veg skjule store delar av den tørrmurte støttemuren som i dag er godt synleg [adm. understreking].

Samfunnsgagnet:

Samfunnsinteresser som taler for at det kan gjevast samtykke til omdisponering vil eksempelvis vere offentlege eller private formål som tilgodeser ålmenta og føremål som tek sikte på å auka sysselsetting og næringsutvikling i bygdene. Inn under bergepet samfunnsgagnet kjem også omsynet til busetting. I denne saka er det ikkje busettingsomsyn eller føremål som aukar sysselsetting eller næringsutvikling i bygdene.

Konklusjon

Tiltaket som er omsøkt er lite, men administrasjonen har lagt vekt på framtidige konflikter som kan oppstå som følge av slike tiltak. Vidare er det viktig å peike på at omsøkt tiltak vil endre landskapsbilete i eit forholdsvis urørt kulturlandskap, og skjule vesentlege tørrmurte element. Tiltaket vil ikkje kunne oppfylle lovas krav til busettingsomsyn, sysselsetting eller næringsutvikling. Dersom det vert gitt løyve til tiltaket vil det kunne skape presedens i kommunen, det er fleire stader i kommunen der eigarane av fritidseigedom har veg- eller gangrett over jordbruksareal.

Administrasjonen har etter ein samla vurdering kome fram til at tiltaket ikkje oppfyller vilkåra som vert krevd i jordlovas § 9 for å få samtykke til omdisponering».

## **VURDERING:**

Plan- og lovgrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

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 omsyna bak enten føresegnene det må dispensast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side.

(2) Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

Det er søkt om dispensasjon frå KPA sitt LNF-formål og frå forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø for etablering av veg som skal tene som tilkomst til ein fritidsbustad.

Omsyna bak planformåla «*natur- og friluftsområde*» og bak strandsonevernet i pbl § 1-8 er i relasjon til denne saka langt på veg samanfallande. Det generelle byggjeforbodet i strandsona har som hovudformål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser eit særleg vern, jf. pbl. § 1-8. Lova klargjer med dette dei særlege arealdisponeringsomsyn som gjer seg gjeldande i strandsona, og pålegg med dette plan- og bygningsstyresmaktene eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved si utøving av myndigheit etter lova.

Ved å avsetje det aktuelle området til LNF-formål har kommunen òg gjennom kommuneplanen sin arealdel gitt natur- og friluftsiinteresser eit særleg vern på staden.

Omsyna bak arealformålet «*landbruk*» er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, jordvern og elles å leggje til rette for eksisterande eller framtidig landbruksdrift.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader må kommunen vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området egedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har stilt opp strenge vilkår for dispensasjon.

#### Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet for administrasjonen er at det er UDU sitt vedtak i sak 78/2015 som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har etter synfaring på staden vurdert vilkåra for dispensasjon som oppfylt etter ei konkret vurdering av omfang og verknad av terrenginngrepet og nytta av tiltaket for landbruket. UDU har i klageomgangen høve til å «...*opphøve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrundet*», jf forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Utgangspunktet ovanfor til tross, vil det i alle saker vere administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag slik at kommunen treff vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevares intensjon. Administrasjonen er framleis av den oppfatning av tiltaket vil vere vesentleg i strid både med omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona. Saka vil vere eigna til å skape presedens som rettesnor for seinare avgjerder i liknande saker. Når det gjeld vurderinga knytt til LNF- og strandsonesomsyn viser administrasjonen til grunngevinga i det opphavlege avslagsvedtaket og saksframstillinga i førre klageomgang. For heilskapens skuld vert vurderinga i sistnemnde saksframstilling sitert:

«Administrasjonen held fast ved at omsyna til landbruksdrift på staden, natur- og friluftsiinteresser, kulturmiljø- og landskapsomsyn og omsyna til KPA som plan- og arealdisponeringsmessig styringsverktøy vil bli sett vesentleg til side gjennom dispensasjonar som omsøkt i denne saka. Administrasjonen er dermed ikkje samd med klagaren i at det her er tale om eit lite tiltak, eller at denne saka ikkje er eigna til å danne uheldig presedens for framtidige saker. Til det siste kan det nemnast at kommunen kvart år mottar eit ikkje ubetydeleg tal liknande søknadar om framføring av vegar til eksisterande hytter i strandsona og i LNF-område. Administrasjonen kan såleis ikkje sjå at denne saka i så måte er særmerkt.

Administrasjonen held vidare fast ved at det ikkje ligg føre ei klår overvekt av objektive fordelar av plan- eller arealdisponeringsmessig karakter som taler for at det bør gjevast dispensasjon som omsøkt i denne saka. Gjennom klagen vert det rett nok gjort gjeldande at vegen òg vil kunne tene dei aktuelle landbrukseigedomene på staden, men i så tilfelle bør eigarane av desse eigedomene i staden vurdere å søkje om etablering av landbruksveg i medhald av *Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier*. Dersom vilkåra for etablering av veg med heimel i denne forskrifta er til stades vil det heller ikkje vere naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet eller frå byggjeforbodet i strandsona.

Administrasjonen ser at det kan vere ein viss trafikal fordel om brukaren av den aktuelle fritidseigedomene kan parkera på eigen grunn, men kor denne fordelene ikkje veg tyngre enn dei ulemper som er påpeika i det påklaga vedtaket, jf. òg vurderinga over her. I alle tilfelle har tiltakshavar sjølvstendig plikt til å sjå til at han ikkje parkerer slik at det kan oppstå trafikkfare langs kommunevegen».

På bakgrunn av uttalen frå landbrukskontoret, finn administrasjonen ikkje grunn til å endre oppfatning av saka av omsyn til landbruksdrift på eigedomene. Det vert vist til saksutgreiinga ovanfor der denne uttalen er sitert i sin heilskap.

Noko ytterlegare grunngjeving frå administrasjonen si side kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

#### Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Administrasjonen fremjer to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen vert tatt til følgje og at Utval for drift og utvikling treff nytt vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden. Dette vil vere eit nytt vedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysning om klagerett.

På bakgrunn av sakshistorikken og UDU sitt vedtak i møte 3.11.2015, sak 78/2015, finn rådmannen det rett å fremje alternativt forslag til vedtak om at klagen ikkje vert tatt til følgje. Saka vil då bli sendt Fylkesmannen i Hordaland for vidare behandling av føreliggjande klage. Det vil ikkje vere Fylkesmannen i Hordaland som tek endeleg avgjerd i klagesaka (ugild), men eit anna fylkesmannsembete oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (setjefylkesmann).

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

«Utval for drift og utvikling tek klagen frå Fylkesmannen i Hordaland til følgje. Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona, jf føresegnene til KPA punkt 1.6.0 og plan- og bygningslova § 1-8, for etablering av veg til fritidsbustaden på gbnr 41/20 over gbnr 41/2 og 41/7 som omsøkt.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»

**Alternativt framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå Fylkesmannen i Hordaland dagsett 24.11.2015 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtaket av 3.11.2015, sak 78/2015, vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til grunngjevinga frå tiltakshavar og grunngjevinga i vedtaket av 3.11.2015 som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 11/1	15/2275

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
07/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## **GBNR 11/1 - Søknad om dispensasjon frå KPA - Oppføring av bustad på dyrkbar mark i LNF-spreidd område**

### **Vedlegg:**

Gjeld søknad om omdisponering til nytt gardshus på GBNR 111

Søknad om omdisponering av areal

kart

Søknad om dispensasjon

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - gbnr 11/1

Beskrivelse av eigedom/tomt

Høyringsbrev - GBNR 111 - Søknad om dispensasjon for bygging på dyrkadyrkbar mark i LNF-spreidd område

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Ved søknad journalført 13.10.15 har Tor Helge Thorvaldsen (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå føresegn 3.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av bustadhus på dyrka/dyrkbar mark innanfor LNF-spreidd bustadområde (SB\_4) på gbnr 11/1, Tveit i Meland kommune.

Søknaden var komplett og klar for handsaming ved mottak av supplerande opplysningar 4.12.15.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Meland kommune vedtok ny kommuneplan 17.6.2015 som gjeld ved handsaming av saka.

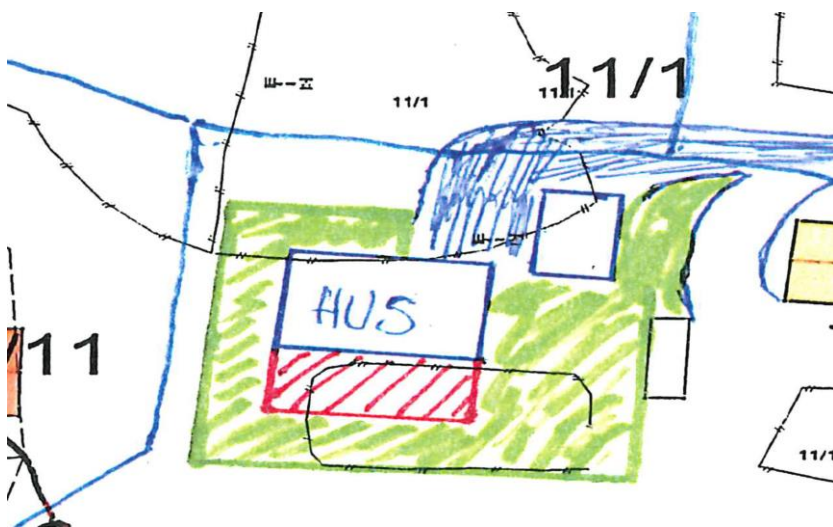
Eigedomen gbnr 11/1 er ein landbrukseigedom, som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist delvis som LNF-område og delvis som LNF-spreidd bustad (SB\_4). Kommuneplanen opnar gjennom føresegn 3.2.2, tabell 7, for oppføring av to bueiningar innanfor SB\_4. Som nemnd gjeld det innanfor LNF-spreidd område i kommunen eit generelt forbod mot plassering av bustader på dyrka mark. Føresegn 3.2, 2. avsnitt, har følgjande ordlyd:

«Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar som er nemnt i tab.7 (bustad) og 8 (næring). Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar merk, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet...»

Plassering av ny bustad kjem i strid med dette forbodet, då arealet som skal nyttast delvis er vist som overflatedyrka jord i markslagskart AR5.

Tiltakshavar ønskjer ikkje å dele frå parsell rundt planlagt bustadhus. Administrasjonen har vurdert at lov- og plangrunnlaget ikkje gir kommunen heimel til å stille krav om frådeling, sjølv om dette oftast vil vere ønskeleg av omsyn til klare eigedomshøve både for grunneigar og kommunen.

Med grunnlag i andre krav i kommuneplanen knytt til tilhøve mellom tomt og bustad (utomhusareal, parkering mv) har administrasjonen likevel bedt tiltakshavar om å sende inn situasjonskart som viser bustadplassering med eit naturleg tomteareal knytt til bustaden. Det vert vist til illustrasjon frå tiltakshavar journalført 4.12.2015:



Samla areal er vist med storleik på om lag 650-750 m<sup>2</sup>. Tiltakshavar har opplyst at planlagt bustad vil få BRA (bruksareal) på om lag 190 m<sup>2</sup> (2 høgder). Dersom det vert gitt dispensasjon vil administrasjonen gjere ei nærare vurdering av om omsøkt bygg stettar dei ulike krava i kommuneplanen i høve til uteareal, parkering mv gjennom byggesakshandsaminga etter pbl kap 20.

#### Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i perioden 11.-12.10.15 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket. Tiltakshavar har søkt om fritak frå plikt til nabovarsling av gbnr 11/13, då det ikkje er råd å finne ut kven som er grunneigar. Det er opplyst at matrikkelregistrert grunneigar ikkje er å finne korkje gjennom nummeropplysning eller folkeregisteret. Administrasjonen legg til at det i matrikkelen ikkje ligg inne adresse på vedkommande, slik at nabovarsling vert vurdert å vere i samsvar med pbl § 21-3, første ledd, siste punktum.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 7.12.2015. Det er ikkje motteke merknader.

#### Veg-, vatn- og avlaup:

Statens vegvesen har gjennom vedtak dagsett 16.11.2015 gitt dispensasjon for oppføring av bustad med minste avstand frå dagens vegmidte på 24 meter. Det er knytt vilkår til

dispensasjonen. Vidare har vegvesenet gitt førehandstilsegn om løyve til utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg 244 på vilkår om at avkjørselen vert utbedra i samsvar med krav i vedtaket. Det går fram av vegvesenet si avgjerd at ein vurderte at tiltaket ikkje ville innebere trong for dispensasjon frå kommuneplanen.

Tiltakshavar har opplyst at bustaden skal knytast til kommunalt vassforsyningsanlegg og at det skal etablerast minireinseanlegg i påvente av at kommunalt avlaupsnett vert ferdig utbygd.

Ovannemnde tilhøve må løysast gjennom byggjesakshandsaming etter pbl kap 20, men er ikkje til hinder for dispensasjon.

#### **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.

Kommuneplanen inneheld som nemnd forbod mot oppføring av bustader på dyrka/dyrkbar mark. I markslagskart AR5 (gardskart, skog og landskap) er omsøkt plassering vist delvis på overflatedyrka jord. Tiltaket krev handsaming etter jordlova § 9 (omdisponering av dyrka mark). Det er same vurderingar som må gjerast etter jordlova som ved føreliggjande dispensasjonsvurdering. Tiltakshavar har difor innhenta førebels vurdering frå landbrukskontoret. I førebels vurdering av 2.10.2015 har landbrukskontoret opplyst at ein ikkje har vesentlege innvendingar mot den plassering tiltakshavar ønskjer ut frå landbruks- eller jordlovperspektiv.

Søknaden vart etter førespurnad frå administrasjonen supplert med tilleggsopplysningar frå tiltakshavar ved skriv journalført 4.12.15. Tiltakshavar har der grunngjeve søknaden slik:

«Begrunnelsen for hvorfor det ønskes boligplassering på dyrket/dyrkbar mark og fordelene dette har for bruket er: Overtok gardsbruket etter mine foreldre september 2014 med ønske om ta vare på og vedlikehalde gamle nedslitte driftsbygninger samt en dag drive selv. Grunn for bygge nytt hus er at dagens våningshus er gammelt og vil har en stor kostnad for å få opp i dagens standard. Plassering av bolig er grunnet med at det er den delen av bruket der det er i realiteten minst mulighet for dyrking av mark og det er lite arbeid for å kunne opparbeide en tomt, samt lite arbeid med tanke på vei, vann og avløp».

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og uttalen frå tenesteområde landbruk, finn administrasjonen at omsøkt plassering ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak forbodet mot oppføring av bustad på dyrkbar mark. Det er berre ein del av bygget som ligg på dyrkbar mark. Resterande del ligg på areal vist som fastmark og det er hensiktsmessig for bruket at bustaden plasserast i dette området.

Vidare finn administrasjonen at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til at tiltaket inneber

hensiktsmessig plassering av bustad og utnytting av eigedomen for framtidig landbruksdrift. Og vidare at bustadoppføring innanfor LNF-spreidd områda elles er i samsvar med kommuneplanen.

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for

å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

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 gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet i føresegn 3.2 til KPA mot oppføring av bustad på dyrka/dyrkbar mark på gbnr 11/1 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad journalført motteke 13.10.2015, supplert med situasjonskart 4.12.2015.

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
Tore Johan Erstad	Gbnr - 23/501, FA - L42	15/3003

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

## **GBNR 23/501 - Haltejohansvika - Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona - Rehabilitering av eksisterande ballbinge mv**

### **Vedlegg:**

Byggesøknad gbnr 23/501

Følgeskriv

Wimo Fjellsikring Bingen rapport

Teikningar

Høyring - søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for rehabilitering av ballbinge

m.m. i Frekhaugmarka, gbnr 23/501

23-501 1\_1000

23-501 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Ved søknad journalført 19.11.2015 har Frekhaugmarka vel v/leiar Mabel Johansen (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for rehabilitering av eksisterande ballbinge, fjellsikring, oppføring av tribune, gapahuk, vellagshus og reidskapsbod.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaka etter pbl kap 20, men dette vert behandla av administrasjonen når spørsmålet om dispensasjon er endeleg avgjort.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal er omfatta av Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka, arealplanID 125619780310.Reguleringsplankartet fastset følgjande arealbruk for området:



Gjeldande reguleringsplan opnar gjennom dette for opparbeiding av parkeringsanlegg og gangsti i det aktuell friluftsområdet i samsvar med regulert plassering, storleik og trasé. I tillegg gjeld følgjande, jf reguleringsføresegnene §§ 30 og 31:

*«FRIOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE*

*§ 30*

*Dersom delar av friområde og/eller friluftsområde skal opparbeidast skal dette skje etter ein felles plan godkjent av bygningsrådet.*

*§ 31*

*I dei regulerte opne areala (friområde og friluftsområde) kan bygningsrådet tillata at det vert ført opp barnehagar og mindre anlegg i tilknytning til leik og idrett, og dessutan transformator kioskar» [adm. understreking].*

Planlagd aktivitetsområde, ballbinge, bod og klubbhus ligg innanfor byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel, og pbl § 1-8 inneheld i tillegg eit generelt forbod mot byggetiltak i denne delen av strandsona. Administrasjonen vurderer soleis at dei aktuell tiltaka krev dispensasjon i samsvar med søknaden.

Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonen vart nabovarsla 4.11.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. høyringsbrev dagsett 30.11.2015. Det er ikkje motteke merknader.

## 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 formålsføresegn 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.

Hovudformålet med byggeforbodet 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 høve til å dispensere frå dette byggeforbodet dersom omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Tiltakshavar har i søknad dagsett 18.11.2015 grunngjeve søknaden om dispensasjon på følgjande måte:

#### **«Grunner for å gi dispensasjon**

Det omsøkte området ligger langs Galtenesveien, tett opptil boligfeltet. Området disponeres av Frekhaugmarka vel. Vellaget har inngått en leieavtale over 20 år (fra 2014) med Nordhordland Indremisjon, som eier området. Området har status som nærmiljøanlegg med etablering av ballbinge m/flomlys, klatrevegg, basketballbane/volleyballbane/isbane om vinteren, sittegruppe/sandkasse. Anlegget ble ferdigstilt midt på 1990-tallet. Ballbingen er fullstendig nedslitt etter hard bruk, og boligfeltet er nå inne i en transformasjon der eldre flytter ut og unge barnefamilier flytter inn. Beboerne har få felles møteplasser og ikke noe felleshus. Beboerne ønsker ny ballbinge og rehabilitering av nærmiljøanlegget med felles møteplasser både for familier med små barn og familier med store barn.

#### **Fordelene med tiltaket**

Tiltaket vil

- fremme allmennhetens bruk av strandsonen
- gi allmennheten bedre og trygg tilgang til området
- strandsonen blir mer innbydende
- fremme bruk av strandsonen til lek, mosjon, sosialt samvær og friluftsliv
- fremme god folkehelse
- bedre oppvekstvilkårene for barn og unge

#### **Ulempene med tiltaket**

Strandsonen får anlegg og bygg som ikke var der før midten av 1990-tallet, men det vil være mulig å tilbakeføre hoveddelen av tiltaket».

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og på bakgrunn av reguleringsføresegna §§ 30 og 31 nemnd ovanfor, finn administrasjonen at skildra plassering og arealbruk ikkje vil vere vesentleg i strid med omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona. Tilkomst til sjø og kultur- og landskapsomsyn vil ikkje bli negativt påverka. Tiltaka i seg sjølv er ikkje i strid med reguleringsplanen.

Vidare finn administrasjonen at fordelane med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Dispensasjonen vil leggje til rette for bruk av strandsona på ein

måte som kjem fellesskapet til gode i samsvar med reguleringsplanen sin intensjon.

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12.

Vidare saksgang:

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

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.

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot byggetiltak innanfor byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel og det generelle forbodet mot tiltak i strandsona i plan- og bygningslova § 1-8. Dispensasjonen gjeld tiltak på gbnr 23/501 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 19.11.2015, og omfattar alle tiltak som er skildra i nemnde materiale.

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

Byggetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggeløyve 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		16/2

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2016	Utval for drift og utvikling	PS	26.01.2016

**Aktuelle saker**

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**