



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 25.10.2016  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 16:00

**Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 65/2016, 67/2016 og 68/2016. Frammøte ved Meland rådhus kl 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 slik at varamedlem vert kalla inn.

Varamedlemmar møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende kan du få kopi av på dokumentsenteret. Dokument som ikkje er offentlege, vert utlevert i møte. Dersom medlemmane på førehand ønskjer å gjere seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengelege på dokumentsenteret.

### Sakliste

Saknr	Tittel
60/2016	Godkjenning av innkalling og sakliste
61/2016	Godkjenning av møtebok frå møte 05.09.2016.
62/2016	Referatsaker
63/2016	Delegerte saker
64/2016	GBNR 49/11 - Klage på avslag på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr. 49/11 på lo.
65/2016	GBNR 51/60 - Klage på avslag om søknad om dispensasjon for utlegging av flytebyggje frå eksisterande steinkai - Landsvik
66/2016	GBNR 10/42 - Holme - Klage på dispensasjon frå plankrav og rammeløyve til riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad og garasje
67/2016	GBNR 18/36, Sagstad - Klage på avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad
68/2016	GBNR 25/27 - Fosse- Klage på dispensasjon for deling av gbnr 25/27
69/2016	GBNR 54/13 - Klage på løyve til etablering av tilkomstveg - Skjelanger
70/2016	GBNR 27/44 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel - Søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad - Moldekleiv
71/2016	GBNR 52/32 - Søknad om dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen som legg til grunn at det ikkje kan byggjast nye naust innanfor område NA_17 i planperioden - Kårbø
72/2016	Søknad om dispensasjon frå forbod om tiltak i strandsona - Tilbygg til fritidsbustad, Refskar, Gbnr 38/34
73/2016	Revidert Handlingsplan trafikksikring 2016
74/2016	Søknad om mindre reguleringsendring og utviding av planområde Mjåtveitmarka
75/2016	Holme forretningsområde - reguleringsendring. 1. gongs handsaming

---

76/2016	Kommunalt tilskot til landbruksføremål 2016 -budsjettpost 14700 603 3290
77/2016	Aktuelle saker

---

31. oktober 2016

Mabel Johansen  
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad  
sekretær

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2346

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2346

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

**Godkjenning av møtebok frå møte 05.09.2016.**

**Vedlegg:**

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 05.09.2016

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Møtebok vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2346

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
62/2016.1	Analyserapport - Meland pumpehus
62/2016.2	Analyserapport Meland kommune , Ref: Husebø, Kvernavatnet, Skurtveit , Report: AR-16-MX-002858-01 , m.fl. (1/1)
62/2016.3	Vedtak i klagesak som gjeld dispensasjon for frådeling av areal til bustadføre mål

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad		16/2346

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
63/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
305/2016	Adresseendring/ adressetildeling Floghaugane 34A, 34B
285/2016	Avslag - GBNR 1/19 og 1/20 - Søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy
313/2016	Avslag - GBNR 18/36 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad - Sagstad
304/2016	Avslag – GBNR 23/193, 482 – Søknad om etablering av to nye avkøyrslar
287/2016	Avslag - GBNR 25/27 - Søknad om dispensasjon og løyve til deling - Fosse
301/2016	Godkjenning - endring av løyve, plassering bustad på gbnr 22/98.
296/2016	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 22/213 snr 8
292/2016	Godkjenning - GBNR 1/269 - Søknad om løyve til oppføring av to naust - Flatøy
299/2016	Godkjenning - GBNR 10/42, Holme - Dispensasjon frå plankrav og rammeløyve - Riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad og garasje
291/2016	Godkjenning - GBNR 22/22 - Søknad om løyve til fasadeendring og oppføring av tilbygg - Mjåtveit
284/2016	Godkjenning - GBNR 22/253 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad
297/2016	Godkjenning - GBNR 22/253 - Løyve til oppføring av garasje
310/2016	Godkjenning - GBNR 23/567 - Dispensasjon og løyve til deling av 8 parsellar, samt fellesareal - Elvaåsen
300/2016	Godkjenning - GBNR 24/1 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådeling - Langeland
309/2016	Godkjenning - GBNR 27/169, Tilbygg til Grasdal skule - Endring av rammeløyve og IG for delar av tiltaket
289/2016	Godkjenning - GBNR 41/44 - Løyve til gjenoppføring av naust på

	GBNR 41/3 - Skarpenes
307/2016	Godkjenning - GBNR 44/9 - Dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag og løyve til oppføring av påbygg til fritidsbustad - Skintveit
311/2016	Godkjenning - GBNR 5/152 - Løyve til riving av naust og oppføring av naust - Fløksand
298/2016	Godkjenning - GBNR 9/210 - Dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av einebustad - Hjertås
314/2016	Godkjenning - GBNR 24/49 - Søknad om dispensasjon frå avstandskrav mot nabogrense ved oppføring av uisolert vinterhage
312/2016	Godkjenning - igangsetting av tiltak, riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad på Landsvik, GBNR 51/57
290/2016	Godkjenning - igangsettingsløyve av resterande delar av tiltak, tilbygg Sagstad skule, gbnr 24/27.
306/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad gbnr 27/24, 33
308/2016	Godkjenning av ny avkøyrsel frå kommunal veg 1116 Fløksand til GBNR 5/193
302/2016	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Stemmavegen - Gbnr 25/11 og 16 Fosse
294/2016	Godkjenning av søknad om fritak frå gjødselplan 2016 - GBNR 44/3 Skintveit
293/2016	Godkjenning av søknad om fritak frå gjødselplan 2016 - GBNR 50/3 - Ypsøy kystgard
295/2016	Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak utan annsvarsrett - oppføring av garasje GBNR 5/163
317/2016	GBNR 23/567 - Pålegg om utbetring av kommunal vassleidning etter sprengningsuhell
303/2016	Godkjenning - GBNR 38/2 - Løyve til frådelling av to parseller til bustadføre mål og ein parsell til leikeplass - Refskar
315/2016	Godkjenning- Søknad om oppføring av garasje som tilbygg til bustad og utviding av balkong, GBNR 27/195 på Moldekleiv
316/2016	Løyvingsbrev Gbnr 35/1 Gripen - SMIL 2016 - tilskot til inngjerding av beite
326/2016	Godkjenning - endring av løyve, - annsvarsrett prosjektering og installasjon av løfteplattform - næringsbygg på Moldekleiv GBNR 27/255
325/2016	Godkjenning - endring av løyve, annsvarsrett bustad i Mjåtveitmarka, GBNR 22/253
288/2016	Godkjenning - GBNR 17/3 - Dispensasjon og rammeløyve for påbygg til bustad - Meland
322/2016	Godkjenning - GBNR 22/4 - Arealoverføring - Mjåtveit
319/2016	Godkjenning - GBNR 37/32 - Dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og løyve til oppføring av einebustad - Ådland
318/2016	Godkjenning - tiltak utan annsvarsrett, oppføring av naust på

	Ådland, GBNR 37/56
321/2016	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan på GBNR 34/2 Bjørndalen
324/2016	Godkjenning fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 24/117 seksjon nr. 10
331/2016	Godkjenning - GBNR 10/178 - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av carport/bod
328/2016	Godkjenning - GBNR 14/6 - Dispensasjon frå kommuneplan og løyve til arealoverføring
330/2016	Godkjenning - GBNR 24/7 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til arealoverføring - Torvvegen
329/2016	Godkjenning - mellombels tilkopling til kommunalt VA-anlegg for brakke - GBNR 22/258
327/2016	Godkjenning - oppføring av kai på Flatøy, GBNR 1/62
286/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad på Fosse GBNR 25/53,67.
323/2016	Søknad om fritak frå feieavgift GBNR 24/117 seksjon nr. 10

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Delegerte saker vert tekne til orientering.



# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 49/11, TI - &18	16/1421

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
64/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## GBNR 49/11 - Klage på avslag på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr. 49/11 på lo.

### Vedlegg:

Søknad om konsesjon for overtaking av GBNR 49/11 på lo.

1256\_49\_11-kart over eidedomen

49-11 bilde

Klage og anke på behandling og avgjørelse på konsesjonssøknad for kjøp av Gbnr 49/11 i Meland

Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom etter konsesjonslova GBNR 49/11

Skjøte

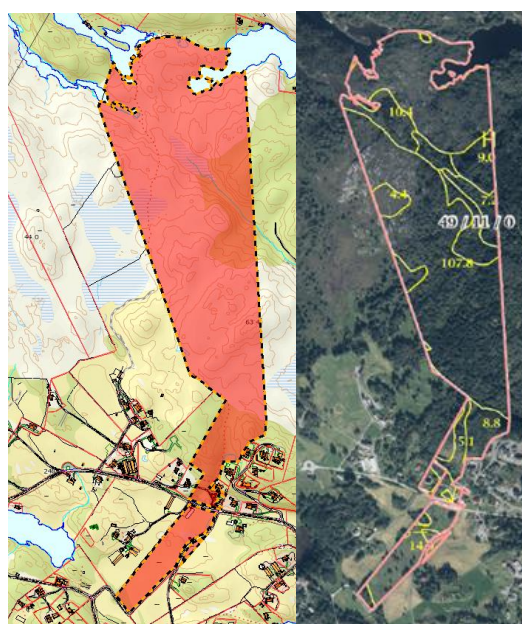
Gjeld søknad om konsesjon på GBNR 49/11

Konsesjonssøknad på gbnr 49/11 - merknad til administrasjonen si saksutgreiing og vurdering

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Grethe Iden og Per Gjessing Høiland har i søknad journalført motteke 24.5.2016 søkt om konsesjon for overtaking av gbnr. 49/11 på lo i Meland kommune. Tidlegare eigarar er Karl Kårbø, Alf Kårbø og Berit Farmen.



- Føremål med overdraginga:

Bruket ligg på lo, om lag 17 km frå Frekhaug, men har ikkje vore i sjølvstendig drift på fleire tiår. Søkjarane vil utvikla kulturlandskapet og opparbeide turstier i utmarka. Dei vil driva noko vedhogst. Jordbruksarealet vil verta leigd ut til nabo som beitemark. Søkjarane eig GBNR 49/48 på lo som er ein fritidseigedom, og har i tillegg bustadhus i Bergen. Grethe Iden er vakse opp på nabobruket på lo og Per Gjessing Høiland er vakse opp på gard på austlandet.

- Planstatus:

Delar av konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og delar ligg innanfor område avsett til framtidig bustadføremaal.

- Fakta om bruket, storleik, drift m.m:

Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv jord	Anna areal	Sum areal
15,5 daa	0,9 daa	43,4 daa	195,5 daa	255,1 daa

Ut ifrå synfaring og flybilette er delar av den fulldyrka jorda i ein slik tilstand at det bør over til anna markslagskategori enn jordbruksareal.

- Bygningar:

Bygning	Grunnflate m2	Byggjeår	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	40	1880	2	Dårleg
Driftsbygning	80	Ca 1900	1,5	Dårleg

Den avtalte kjøpesummen er på 1,2 millionar kroner.

#### Sakshistorikk:

Administrasjonen vurderte søknaden etter konsesjonslova §§ 1, 9 og 11, samt rundskriv M-2/2009 om konsesjon og buplikt. I innstilling til Utval for drift og utvikling sitt møte den 6.6.2016, saksnr 39/2016, gjorde administrasjonen framlegg til vedtak om å gje konsesjon. Grunngevnaden var at omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet ville, etter ei samla vurdering, bli ivareteke då konsesjonssøkjarane har oppgjeve at dei ønskjer å ta vare på både produksjonsareala og kulturlandskapet på eigedomen.

Utvalsmedlem, Asbjørn Larsen (AP), ba i førekant av utvalsmøtet om administrasjonen si vurdering om han var ugild til å handsame konsesjonssøknaden. Administrasjonen var klar på at han var ugild, og i Utval for drift og utvikling sitt møte den 6.6.2016 stemte 8 røyster for, 0 i mot, at Larsen var inhabil.

Den 6.6.2016 konkluderte Utval for drift og utvikling med at saka skulle utsetjast då utvalet ville på synfaring på eigedomen før vedtak vart fatta. Utvalet ba i tillegg om fleire opplysningar i saka frå konsesjonssøkar vedkommande pkt 2-5 i konsesjonslova § 9.

Konsesjonssøkar kom med supplerande opplysningar til søknaden i skriv datert 10.8.2016. Der skriv

dei følgjande:

1. *Formålet med overtakinga ? – Bakgrunnen er at nåværende eiere ( 3 eldre søsken som ikke bor i området ) overtok bruket ved arv etter sin far for ca 6 år siden. Bruket har ikke vært drevet og holdt vedlike de siste 40-50 år, og nåværende eiere har heller ikke gjort noe. Bolighuset tilhørende arvelater, som var utskilt fra bruket (GNR 49/67) da det ble bygget tidlig på 60 tallet, ble solgt høsten 2011 til vår datter Ingvild Iden Høiland og Roald Njåstad. (Vi har som kjent selv GNR 49/48, som grenser til bruket). Høsten 2012 fikk vi en forespørsel fra den eldste av eierne som spurte om vi kunne tenke oss å overta garden også ? Det hadde vi på det tidspunkt ingen tanker om, men han kom tilbake til spørsmålet ved flere anledninger i årene som fulgte. For ca 1 år siden etter nok en forespørsel spurte vi våre 3 voksne barn som selv har familie med 2 barn hver hva de syntes ? Alle ville at vi skulle gå i forhandlinger om ev. kjøp, og de vil være med og ta medansvar for drift og utvikling. På denne bakgrunn er vi nå 1 år senere kommet dit vi er i dag. Formålet vårt er å rydde, sette i stand og utvikle bruket.*
2. *Planer for overtaking og drift av bruket ? Skal jorda drives og av hvem ? Bygningene ? – Planen er å få kartlagt tilstanden til de enkelte deler av områder av bruket, og på den bakgrunn sette i gang tiltak for å utvikle eiendommen. Jorda synes i dag ikke i drivverdig tilstand, men i første omgang er tanken at tidligere innmark etter noe tilrettelegging kan nyttes til beite for nabobruket, og har drøftet det med Bjørn Erling Waage eier av 49/1. Bygningene både våningshus og driftsbygning er i elendig stand, og må vurderes. Hvis mulig er meningen å renovere bygningene. Våningshuset har stått ubebodd i nesten 30 år.*
3. *3. Skog og mark ? – Vi vil ivareta og drive skog og mark etter gjeldende retningslinjer, og søke å utvikle kulturlandskapet. Det er mer enn nok å ta fatt i ! Vi håper at det som her er svar på spørsmålene vi har fått fra fagetaten og administrasjonen i Meland kommune, imøtekommer de spørsmål utvalet for drift og utvikling i kommunen har bedt om. Ein av seljarane har i skriv til kommunen datert . gitt melding om at ho ynskjer å trekka si underskrift frå avtalen som er inngått. Administrasjonen har sendt svar at dette er privatrettslege tilhøve som må takast opp med dei andre partane i saka. Kommunen forholdt seg til søknad og skøyte og som stadfestar at det er inngått ein avtale om kjøp av eigedomen, og handsamar det offentlegrettslege som gjeld søknad om konsesjon.*

I innstilling til Utval for drift og utvikling sitt møte den 5.9.2016, saksnr 48/2016, gav administrasjonen framlegg til vedtak om å gje konsesjon. Utval for drift og utvikling av slo Grete Iden og Per Gjessing Høiland sin søknad om konsesjon for overtaking av gbnr. 49/11 med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11. Før utvalet fatta vedtak i saka var dei på synfaring på eigedomen.

Grete Iden og Per Gjessing Høiland klaga på Utval for drift og utvikling sitt vedtak datert 5.9.2016 i sak 48/2016 i e-post journalført 23.9.2016.

Nærare om innhaldet i klaga:

Grete Iden og Per Gjessing Høiland skriv følgjande i klage journalført 23.9.2016:

## 1. Avgjørelsen:

*Det foreligger gyldig kjøpekontrakt på eiendommen og vi har søkt om konsesjon i tråd med gjeldende regler. Søknaden var første gang som sak i utvalg for drift og utvikling (UDU) 6. juni-16, men ble utsatt med begrunnelse at man ville ha flere opplysninger og befaring. Utfyllende opplysninger ble gitt etter henvendelse og spørsmål fra administrasjonen, men de var bare supplerende i forhold til det som var gitt i konsesjonssøknaden. Befaringen ble gjort før møte i UDU 5/9-16, uten at det ble stilt nye relevante spørsmål. I denne typen konsesjonssaker skal utvalet si enten ja eller nei til konsesjon. Her har man sagt nei og at bruket skal selges som tilleggsjord til nabobruk. Med henvisning til sakspapirene til UDU ser man tydelig at dette bruket ikke har jordbruksareal etter nesten 50 år uten drift. Eventuelle nabobruk drives ellers bare som tilleggsnæring eller er leid ut til andre. Det er ikke grunnlag for å begrunne avslaget om konsesjon med henvisning til heimel i konsesjonsloven paragrafene 2, 9 og 11. Utvalget skal etter reglene forholde seg til kjøpsavtalen og ikke spekulere i andre mulige interessenter. Konklusjon: Vi ber om å få avslaget omgjort og at vi blir gitt konsesjon.*

## 2. Habilitets-håndtering i forhold til behandling av saken:

*Et av medlemmene i UDU ble erklært inhabil i saken, men møtte likevel opp ved befaringen med utvalget. Ved starten av befaringen sa utvalgsleder at bare utvalgsmedlemmer hadde adgang til å snakke ved befaringen, men at søkerne kunne svare på spørsmål. Likevel deltok den inhabile under hele befaringen, og snakket og ga uttrykk for sine meninger. Så viser det seg at samme inhabile medlem ved sakens begynnelse i UDU før han selv fratrer, leverer ut et skriv med en del injurierende utsagn og påstander til utvalgets medlemmer om landbrukssjefen, nabo til eiendommen og kjøper. Dette er av en slik art at vi har vanskelig for å forstå at utvalget på denne bakgrunn der og da kan fatte sitt vedtak i saken? Med håp om at avslaget kjennes ugyldig og blir tatt opp til ny behandling.*

## Vurdering:

### Lovgrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen vurdere saka på nytt.

Ved avgjerd om søknad om konsesjon for erverv av eignedom som skal nyttast til landbruksføremål, skal det i følgje konsesjonslova § 9 første ledd leggjast særleg vekt på følgjande:

1. om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling,
2. om erververs føremål vil ivareta omsynet til busettinga i området,
3. om ervervet inneber ei driftsmessig god løysing,
4. om erververen er skikka til å drive eignedomen,
5. om ervervet ivaretek omsynet til heilheitleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Forarbeida legg til grunn at ei avgjerd «beror på en samlet helhetsvurdering av de hensyn som gjør seg gjeldende i saken, og den må bygge på et konkret og reelt skjønn,» jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-09) på side 131.

I vurderinga må ein sjå hen til konsesjonslova § 1, som legg til grunn at «[l]oven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eigedom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.»

I forarbeida (ot.prp. nr. 79 (2002-03) er det i samband med dette uttalt på side 76:

«Formålet er å sikre slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Det er søkeren og hans formål med ervervet som danner utgangspunktet for vurderingen. Søkers formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved erverv av andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ordlyden i lovutkastet innebærer at det ved avveiningen mellom søkeres interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velje en løsning som er «mest» gagnlig for samfunnet. Mest innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Dette innebærer at samfunnshensynene er det sentrale ved vurderingen. Individuelle forhold er også relevante momenter, men da som korrigerende momenter.»

#### Konkret vurdering av klaga:

Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd at kommunen har høve til å «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrundet».

Det er administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

#### · Habilitet:

I e-post den 31.5.2016 ba Asbjørn Larsen administrasjonen om ei habilitetsvurdering i samband med at søknad om konsesjon skulle handsamast av UDU. På bakgrunn av opplysningane i e-posten fann administrasjonen at det låg føre tilhøve som var eigna til å svekke Asbjørn Larsen sin tillit til upartiskhet i den konkrete saka, jf. fvl § 6 andre ledd. Vidare fann administrasjonen at det ikkje var openbert at hans tilknytning til saka ikkje ville påverke hans standpunkt i saka, jf. fvl § 6 fjerde ledd.

I møte den 6.6.2016 stemte 8 medlem i UDU for, 0 i mot, at Larsen var inhabil.

Det ovannemnde inneber at Asbjørn Larsen ikkje skal «(...) tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller (...) treffe avgjørelse i en forvaltnings sak», jf. fvl § 6 første ledd.

Asbjørn Larsen var ikkje med på å treffe avgjerd i saka. Vara, Berit Ohnstad, stilte i staden for han.

Inhabilitet inneber også at ein ikkje skal vere med på å tilretteleggje grunnlaget for ei avgjerd i saka.

Lovavdelinga har blant anna i uttale jnr. 959/70E lagt til grunn at ein advokat som er kommunestyremedlem og samtidig er representant for ein part, ikkje kan interpellere om saka i kommunestyret for å oppnå fordel for klienten.

Vidare har juridisk teori lagt til grunn at påfallande og ekstraordinært engasjement i saka inneber at ein er med på å tilretteleggje grunnlaget for ei avgjerd i saka, jf. Geir Woxholth, Forvaltningsloven

med kommentarer, på side 144.

Administrasjonen har fått opplyst at Asbjørn Larsen deltok på synfaringa som Utval for drift og utvikling hadde på egedomen den 5.9.2016. På møtet etter synfaringa, før utvalet skulle ta endeleg stilling til konsesjonssøknaden, delte Asbjørn Larsen ut eit skriv der han gjer greie for kvifor utvalet ikkje bør gi konsesjon til søkjarane. Det går også fram av skrivet at Larsen sjølv er interessert i å kjøpe egedomen. Administrasjonen viser til vedlagte skriv i sin heilhet, datert 5.9.2016.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at Asbjørn Larsen var med på å tilretteleggje grunnlaget for avgjerd i denne saka, sjølv om han var inhabil, jf. fvl § 6 første ledd, jf. andre ledd. Vedtak datert 5.9.2016, saknr 48/2016, er dermed ugyldig, med mindre det er grunn til å rekne med at feilen ikkje kan ha verka bestemmende på innhaldet i vedtaket, jf. fvl § 41.

Utval for drift og utvikling fatta følgjande vedtak den 5.9.2016, saknr 48/2016:

*«Utval for drift og utvikling avslår med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Per Gjessing Høiland og Grete Iden for overtaking av gnr 49 bnr 11 på lo i Meland kommune.*

*Utvalet ynskjer at eigedommen vert søkt overdregen som tilleggsjord til eit nabobruk.»*

Utval for drift og utvikling har ikkje grunngeve vedtaket nærare. Det følgjer av fvl § 25, jf. § 24, at eit enkeltvedtak skal grunnjevast. I grunnjevna den skal det visast til dei reglane vedtaket byggjer på dersom det er naudsynt for at partane skal vere i stand til å forstå vedtaket. *«I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på», og «[d]e hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av det forvaltningsmessige skjønn, bør nevnes.»*

Grunngjevinga av eit enkeltvedtak skal gje partane ei forklaring og gjere greie for dei omsyna som vedtaket byggjer på. Partane vil då betre kunne forstå bakgrunnen for at saka fekk eit slikt utfall. Eit forvaltningsvedtak kan kjennast ugyldig når grunngevinga ikkje gjev eit tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere om vedtaket lir av innhaldsmessige feil. Det er slått fast i rettspraksis at manglar ved grunngevinga kan tyde på svikt ved sjølv avgjerda, og kan medføre at vedtaket er ugyldig.

Administrasjonen kan ikkje sjå at Utval for drift og utvikling har grunngeve ovannemnde vedtak tilstrekkeleg. Vi viser til at konsesjon skal gis med mindre det er sakleg grunn for avslag, jf. rundskriv M-2/2009 på side 22. På bakgrunn av manglande grunnjevna den, som inneber at det ikkje er mogleg å vurdere om Asbjørn Larsen sine innspel har verka bestemmende på innhaldet i vedtaket, finn administrasjonen at vedtak datert 5.9.2016, saknr 48/2016, er ugyldig med heimel i fvl § 25, jf. § 24, jf. fvl § 41.

· Konsesjon:

Administrasjonen skreiv følgjande grunngeving for si innstilling om å gje konsesjon i vedtak datert 5.9.2016, saksnr 48/2016:

*«Søkjarane sitt formål med å rydda, setja i stand og utvikla bruket må seiast å vera i tråd med LNF-føremålet i plan og med konsesjonslova sitt føremål om å i vareta landbruksinteressene. Som søkjarane peiker på og fleire naboar har meddelt er deler av jorda i så dårleg stand at det må fullstendig grøfting og oppdyrking til for å ta den i bruk som slåttemark. Kommunen har fått opplyst av bønder på lo at det har vore gjort forsøk på å slå denne gjennom åra, men at det ikkje har vore mogleg. Landbruksressursane til dette bruket er små, men det finst mange tilsvarande bruk i*

*kommunen. Denne typen bruk kan ikkje nødvendigvis gje grunnlag for ei stor og næringsmessig drift, men for kommunen er det viktig at bygningar og areal i LNF-område vert stelt og brukt. Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning er eit moment som etter loven skal ha særleg vekt, og slik administrasjonen ser det er dette eit moment som gjer seg gjeldande i denne saka.*

*Kommunen har i løpet av dei siste par åra opplyste ein eller fleire seljarane om det var mogleg å dela frå tunet og selja resten som tilleggsjord til bruk i drift, noko som kunne gitt ei god driftsmessig løysing for landbruket på lo. Det er fleire som etter bruket var seldt har kontakta kommunen og sagt at dei har interesse av å kjøpa eigedomen. Etter det kommunen kjenner til er noko av årsaka til at det er interesse for å kjøpa bruket som tilleggsjord knytt til at ein del av arealet er sett av til bustadføremaal i kommuneplanen, og ikkje for å utvikla eigedomen som landbruk. Ein person har meldt frå om at han ynskjer å kjøpa bruket for å driva utgangardrift med storfe.*

*Det er innanfor konsesjonslovens formål og praksis å vurdere om eigedomer som har landbruksressurser heller bør gå som tilleggsjord til ein landbrukseiendom i drift, enn til andre formål. For at konsesjon skal kunne avslåast ut fra denne grunngevinga, er det forutsatt at det konkret er interesserte kjøpere i denne kategori (tilleggsjord til bruk i drift). Om naboen reint faktisk vil få anledning til å kjøpa eigedomen, er ikkje ein føresetnad for å kunne avslå konsesjon på dette grunnlag. Avslag på søknad om konsesjon medfører at erverver enten har plikt til å sørge for at overdraginga vert omgjort, eller at eigedomen blir overdratt til nokon som kan få konsesjon eller som ikkje treng konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18. Det er 4 bruk som er i drift på IO i dag, alle desse er deltidsbruk. Kommunen kjenner ikkje til at nokon av dei har planar om å utvida drifta og 3 av dei har nok areal på sitt eige bruk til den drifta dei har i dag. Konsesjonsbruket har svært begrensa jordressurser og hadde det vorte lagt til eit eller fleire bruk som tilleggsjord ville det ikkje gje grunnlag for noko stor auke i jordbruksdrifta utan betydelege investeringar i grøfting/dyrking. Dette er argument som talar for at det vert gitt konsesjon.*

*Seljarane valgte å selja heile bruket, og utval for drift og utvikling skal ta stilling er om formålet til søkjarane er i tråd med formålet til konsesjonsloven. Det skal tungtvegande grunnar til å gripa inn i ein lovleg avtale, og avslå ein konsesjonssøknad så lenge søkjar sitt førmål med ervervet er lovleg. Administrasjonen vil oppretthalda framlegg til vedtak.»*

Administrasjonen held fast ved ovannemnde vurdering. Vi viser til at uttrykket «til fordel for søker» i konsesjonslova § 9 er valgt for å understreke at ein ønskjer seg ei positiv tilnærming til søknaden, jf. Sivilombodsmannen i sak 2008/2322. Vi viser i den samanheng til at det er positivt for bruket at det kjem eigarar som har interesse for å ta vare på både jord og bygningar på eigedomen. At jordbruksarealet vert teke i bruk til beite vil vera med på å oppretthalde både arealet og kulturlandskapet på lo, og vi vurderer det slik at overtakinga vil gje ei driftsmessig god løysing. Vidare er søkjarane vakse opp på gard, og administrasjonen si vurdering er dermed at dei er skikka til å drive eigedomen.

Utval for drift og utvikling har i vedtak datert 5.9.2016, saknr 48/2016, skrive at det er ynskjeleg at eigedomen vert søkt overdregen som tilleggsjord til eit nabobruk. Forarbeida til konsesjonslova har framheva at ein må velje mellom dei faktiske mulighetene som ligg føre, jf. Ot.prp. nr. 79 (2002-03) på side 76. Vidare har Høgsterett lagt til grunn at ein ikkje kan nekte konsesjon på grunnlag av teoretiske alternativ, jf. Rt. 2012 s. 18.

Administrasjonen kan ikkje sjå at utvalet har grunngeve kvifor dei ynskjer at eigedomen vert søkt overdregen som tilleggsjord til eit nabobruk. Alternativet står difor fram som teoretisk, og administrasjonen kan ikkje sjå at ein kan nekte konsesjon på dette grunnlaget.

#### Konklusjon:

Administrasjonen finn at det ligg føre sakshandsamingsfeil som inneber at vedtak datert 5.9.2016, saknr 48/2016, er ugyldig og rår difor til at vedtaket vert oppheva.

Vidare rår administrasjonen til at det vert gjeve konsesjon som omsøkt. Vi viser til at konsesjonssøklarane ynskjer å ta vare på både produksjonsareala og kulturlandskapet på eigedomen. Administrasjonen meiner difor at omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert gode ivareteke, og dette er i samsvar med dei føremåla som konsesjonslova skal sikre. Vi viser i den samanheng til uttale frå Sivilombodsmannen i sak 2009/1976, der det står følgjande: «[s]å lenge søkers formål med ervervet er lovlig, skal det mye til før myndighetene har saklig grunn for å gripe inn i en avtale og nekte konsesjon.»

Viss Utval for drift og utvikling finn at det ikkje er grunnlag for å endre vedtaket, ber administrasjonen om at utvalet grunnjev avslaget i samsvar med fvl § 25, jf. § 24. Vi viser i den samanheng til uttale frå Sivilombodsmannen i sak 2009/1976, der ombodsmannen skriv følgjande: «Vurderingen etter konsesjonsloven § 9 er en helt sentral og nødvendig del av det rettslige grunnlaget i denne typen saker, og det må kreves av begrunnelsen at det uttrykkelig fremgår at vurderingen er foretatt og hvilke hensyn som er vektlagt, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 25.»

#### Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor, og tek klaga til følgje, må eventuelle partar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU ikkje tek klaga til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

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

«Utval for drift og utvikling opphevar vedtak datert 5.9.2016, saknr 48/2016, med heimel i forvaltningslova § 41, jf. § 6 andre ledd, jf. første ledd.

Vidare gjev utval for drift og utvikling konsesjon til Per Gjessing Høiland og Grete Iden for overtaking av gnr. 49 bnr. 11 på lo i Meland kommune, jf. konsesjonslova §§ 2, 9 og 11.

Den avtala kjøpesummen er på kr 1 200 000,-

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket.»



# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 51/60, FA - L42	16/1309

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
65/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## **GBNR 51/60 - Klage på avslag om søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge frå eksisterande steinkai - Landsvik**

### **Vedlegg:**

Avslag - GBNR 51/60 - Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge kart og teikningar

Klage på avslag av søknad om dispensasjon vedr utlegging av flytebrygge - GBNR 51/60 Gbnr 51-60 situasjonskart

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 har Og arkitekter AS v/Harald Vaardal-Lunde, på vegne av tiltakshavar Egil Landsvik, søkt om løyve til utlegging av flytebrygge frå eksisterande steinkai på gbnr. 51/60 på Landsvik, jf. søknad m/vedlegg journalført motteke 11.5.2016.

Saman med søknad om utlegging av flytebrygge vart det søkt om dispensasjon frå Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik, planid: 125620021218, ettersom omsøkt sjøareal er sett av til friluftsområde i sjø.

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

#### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 11.8.2016 vart søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik avslått. Avslaget vart klaga på av Og arkitekter AS v/Harald Vaardal-Lunde, på vegne av tiltakshavar Egil Landsvik, i klage journalført motteke 12.9.2016.

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

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Klage journalført 12.9.2016 er i all hovudsak grunngjeve med behov for tilgjenge til sjø. I dag har ein problem med å leggje til den eksisterande steinkaien ved fjære sjø, og høgda på kaien gjer tilkomsten vanskeleg særleg for barn og eldre.

Vidare er den grunngjeve med at brygga ikkje vil vere skjemmande, framand eller til hinder for

naboar eller for ferdsel i sjø.

Administrasjonen viser til klaga i si heilhet.

### **Vurdering:**

#### Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

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

Omsøkt sjøareal er gjennom Reguleringsplan for Naustvika på Landsvik avsett til formålet «friluftsområde i sjø». Tilkomstveg og kai er regulert til formålet «Privat veg».

Reguleringsplanen opnar ikkje for flytebrygge ved eksisterande kai på gbnr 51/60, og tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt.

#### Nabovarsling:

Dispensasjonen og søknad om løyve til tiltak blei nabovarsla 19.4.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

#### Høyring:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormyndede for uttale. Kommunen har motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland ved brev av 15.6.2016. Fylkesmannen har uttalt at dispensasjon som omsøkt vil innebere fare for presedens og kan undergrave reguleringsplanen som styringsverktøy. Kommunen blir rådd til å vurdere endring av reguleringsplanen som alternativ til dispensasjon.

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Administrasjonen skreiv følgjande i avslag datert 11.8.2016:

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

I friluftsområde skal friluftsliv gå framfor anna bruk. Reguleringsformålet «friluftsområde i sjø» skal verne omsyn som har slektskap til omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8. Byggjeforbod i strandsona er gitt ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Meland kommune har tidlegare handsama søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge (2,5 m x 7 m + landgang 2 m) ved eksisterande brygge, arkivsakid 09/1586. Kommunen gav den gangen dispensasjon, men Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket.

Ved endeleg avgjerd av settefylkesmann (Fylkesmannen i Rogaland) gjennom vedtak av 14.9.2011, blei klagen tatt til følgje og tiltaket avslått. I grunngrjeving for vedtaket vurderte Fylkesmannen i

Rogaland saka slik:

«Fylkesmannen meiner at ei flytebryggje av ein slik storleik som omsøkte vil innebere ei forringing av natur- og friluftinteressene i sjøområdet. Bryggja vil innebere eit inngrep i landskapsbiletet og den vil framstå som eit privatiserande element i strandsona. Bryggja vil klårt vere i strid med reguleringsføremålet og dei offentlege interessene i området vil verte skadelidande. Fylkesmannen vil i samband med dette vise til at det dei seinare åra er kome klåre føringar frå sentrale myndigheter om handheving av ein strengare dispensasjonspraksis i strandsona. Fylkesmannen meiner at søkjar sitt behov for å leggje til med båt må kunne løysast ved eksisterande pir. Eit løyve ti denne saka vil også kunne skape uheldig presedensverknad. Vi vil påpeike at reguleringsplanen har tatt konkret stilling til arealdisponeringa i området, og at ein av den grunn skal vere varsam med å dispensere. Dersom kommunen ynskjer etablering av fleire bryggjer i området, bør dette skje ved ei planendring og ikkje ved at det blir gjeve enkeltvise dispensasjonar. Det kan heller ikkje utelukkast at bryggja vil gjera båttrafikken i området vanskeleg».

Etter pålegg om fjerning og tvangsmulkt frå Meland kommune, arkivsakid 14/1052, blei flytebrygga fjerna i mars 2014.

Kommuneadministrasjonen var på synfaring på staden 10.8.2016 og har gjort ei ny vurdering av søknaden på bakgrunn av grunngevinga i søknaden og opplysningane i saka elles. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre avgjerande nye opplysningar eller moment som gir grunn til å vurdere tiltaket annleis i høve til vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova frå 2010. Åtgangen for kommunane til å gi dispensasjon blei stramma inn gjennom vedtaking av ny plan- og bygningslov som trådte i kraft 2010. Vilka for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er strengare enn pbl (1985) § 7 («særlige grunner»), som søknaden i 2009 blei vurdert i høve til.

På bakgrunn av inntrykka frå synfaring meiner administrasjonen at dispensasjon i saka vil kunne gi grunnlag for presedens. Naustvika framstår allereie delvis privatisert gjennom eksisterande naust- og kaianlegg, men det er eit klart potensiale for ytterlegare søknader om flytebrygger i planområdet. Ei slik utvikling er i strid med planformålet og bør vere planstyrt gjennom eventuell endring av reguleringsplan. Gjennom reguleringsplanen er omsynet til friluftsliv og inngrepsfri strandsone gitt forrang framom andre omsyn som til dømes enkel tilkomst til sjø for eldre. Dette er ein argumentasjon som kan gjerast gjeldande i nærast alle saker som gjeld inngrep i strandsona gjennom utlegging av flytebrygger, bygging av kaianlegg mv.

Vedtaket om dispensasjon med ei slik grunngeving vil lett kunne undergrave reguleringsplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltvise dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om endring av reguleringsplanar, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008) s 242.

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt kjem i vesentleg konflikt med omsyna bak arealformålet friluftsområde. Kravet om «klart større» fordelar enn ulemper ved dispensasjonen er heller ikkje oppfylt. I tillegg har sektormyndene uttalt seg negativt til dispensasjon, noko som i utgangspunktet tilseier at kommunen ikkje bør gi dispensasjon.

Det er administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldige og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon. Etter gjennomgang av klaga er administrasjonen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak arealformålet friluftsområde i sjø. Saka vil i tillegg

vere eigna til å skape presedens som rettessnor for seinare avgjerder i liknande saker.

Noko ytterlegare grunngjeving til dispensasjonsspørsmålet 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.

Vidare handsaming:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 12.9.2016 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 11.8.2016, sak 274/2016, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksugreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»



v/regionalavdelinga for klagevurdering, men det er ikkje kome klage frå sektormynde.

Det kom inn klage frå Ture Andersen i e-post, journalført motteke 15.9.2016.

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar viser til at byggjesaka ikkje har vore lagt fram for fylkeskonservatoren for uttale før handsaming, slik Reguleringsplan for delar av Holme-Holmeknappen legg til grunn at den skal. Han meiner at dette er grov sakshandsamingsfeil, og klagar difor saka inn for Fylkesmannen i Hordaland.

#### **Vurdering:**

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

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

Ein reguleringsplan er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak som nemnt i pbl § 1-6, jf. pbl § 12-4 første ledd. I følgje reguleringsføresegnene til Reguleringsplan for delar av Holme-Holmeknappen skal byggjesaker leggjast fram for fylkeskonservator til uttale før handsaming i hovudutval tekniske saker.

Administrasjonen har vurdert det slik at det i all hovudsak er byggjesaker i nærleiken av Holmestova som må leggjast fram for fylkeskonservatoren. Ettersom omsøkt eigedom ikkje ligg nært Holmestova, var vår vurdering av det ikkje var nødvendig å leggje søknaden fram for fylkeskonservatoren. I tillegg har søknaden vore vurdert av tenesteområde Kultur. Kultur hadde ingen merknadar til søknaden ut over trong for tilbakeføring av terrenget på eigedomen (ubygde areal).

At søknaden ikkje var lagt fram for fylkeskonservatoren før handsaming er ein sakshandsamingsfeil som kan innebere at vedtak om dispensasjon frå plankrav og rammeløyve for riving av hytte og oppføring av einebustad og garasje er ugyldig. Administrasjonen kan likevel ikkje sjå at feilen kan ha verka bestemmande på innhaldet i vedtaket, ettersom eigedomen ikkje ligg i nærleiken av Holmestova. Dette inneber at vedtaket er gyldig, jf. fvl § 41.

Ettersom vedtaket vart sendt til Hordaland fylkeskommune for klagevurdering har fylkeskonservatoren fått høve til å klage på vedtaket. Kommunen har ikkje motteke klage frå fylkeskommunen. Administrasjonen finn difor at ein mogleg sakshandsamingsfeil uansett er reparert i klageomgangen, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for å endre vedtak datert 14.9.2016, saknr: 299/2016, jf. fvl § 33 andre ledd.

#### Vidare handsaming:

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

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 15.9.2016 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve datert 14.9.2016, sak 299/2016, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 18/36, FA - L42	16/120

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
67/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## **GBNR 18/36, Sagstad - Klage på avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad**

### **Vedlegg:**

Klage på vedtak: Søknad om dispensasjon og rammeløyve 3mannsbolig GBNR 18/36 Saknr 313/2016

Avtale med Geir Helgesen og Navar Takst og Eiendom AS på vei

Gang og sykkelsti fra Sagstadvegen til Frekhaug senter

Søknad om løyve til tiltak GBNR 18/36

Utvendige teikningar - situasjonskart/plan

Sjekkliste

Søknad om dispensasjon fra krav om tunytting, og planlagt formål GBNR 18/36 i reguleringsplan for Solhaug

Kart og bekreftelse

Avslag - GBNR 18/36 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad - Sagstad

Om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad - GBNR 18/36

Følgeskriv

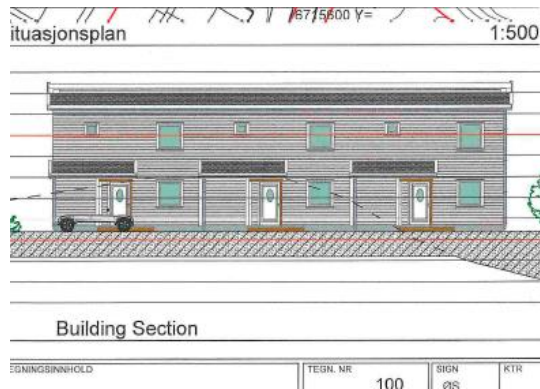
### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Saka gjeld klage over administrasjonen sitt avslag dagsett 22.9.2016, DS-313/2016, på søknad frå Geir Christian Helgesen (her: klagar/tiltakshavar) om dispensasjon frå *Reguleringsplan for Solhaug* (arealplanid 125620080002) for oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus (tre bueiningar) og auka utnytting frå 30 %-BYA til 35 %-BYA.

Planlagt tiltak er skildra slik gjennom situasjonsplan og terrengprofil vedlagt rammesøknad:





### Grunngjeving for klagen:

Gjennom klage dagsett 30.9.16 har klagar i korte trekk grunngitt klagen slik:

- Oppføring av rekkehus med 3 bueiningar vil berre gi ein beskjeden trafikkauke samanlikna med kva som ville blitt situasjonen dersom eigedomen blei utbygd i samsvar med planen. I følgje opplysningar gitt av kommunen i førehandskonferanse, ville eigedomen kunne bebyggast med einebustad med utleigedel [inntil 70 m<sup>2</sup>, men ikkje større enn 1/3 av hovuddel, adm.mrk].
- Kommunen synast å ha tillagt uttale frå Statens vegvesen om at det ikkje er sikker veg for mjuke trafikantar for stor vekt i avslaget. Klagar er usamd med Statens vegvesen i dette. Det må vektleggast at det er gangveg frå eigedomen, via Sagstad skule, og vidare heilt til Frekhaug. Det er ikkje riktig at dette er ein omveg som ikkje vil bli brukt. Dette er ein gang- og sykkelveg som ifølgje dei som bur i området blir brukt av bebuarar i området ved idrettsbana og skulen. Lengda på gang- og sykkelvegen er nesten identisk med fylkesvegen. Dei som går langs fylkesvegen er i hovudsak dei få bebuarar som bur nærare Frekhaug senter ved fylkesvegen. Av omsyn til lokaldemokratiet er det viktig at slike avgjerder blir tatt av lokale styresmakter eller politikarar.
- Reguleringsplanen for Solhaug grensar mot reguleringsplan for Tua. På naboeigedomen gbnr 18/37, er det oppført tomannsbustad med leilegheiter. Denne er seinare seksjonert og utgjer i dag ein firemannsbustad. Dette er godkjent av kommunen utan dispensasjon. I denne planen – i området mot omsøkt parsell – er utnyttingsgraden 35 %-BYA, og det er bygd fleirmannsbustad bak vegen. I dispensasjonssøknaden er det vist at parkering, snuareal og høveleg utomhusareal blir løyst på ein betre måte enn på naboeigedomar i tilstøytande plan.
- Reguleringsplanane for Solhaug og Tua blei vedtatt for nærare 10 år sidan og begynner å bli gamle når ein tek omsyn til at dei ligg i eit område nært sentrum. Dette burde vore eit område kommunen ønskte tettare utnytting. Dette både som fjølge av nærleiken til skule og idrettsplass, samt at det faktisk er trafikkisikker gang- og sykkelveg. I tillegg er det eit stort behov for leilegheiter av planlagd type for unge som skal etablere seg på bustadmarknaden, som er lettare å finansiere enn einebustader.
- Klagar meiner at ein overvekt av omsyn taler for dispensasjon og at vilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt.

### Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Eigar av gbnr. 18/34, Halstein Hopland, sendte merknadar i saka. Han viser til at oppføring av tremannsbustad på ein eigedom som er regulert til einebustad vil innebere mykje trafikk over hans eigedom, og viser til at han ikkje har gjeve privat bruksrett til vegen som går over hans eigedom.

Ansvarleg søker, v/Magnus Helgesen, svarte på merknaden i brev datert 8.7.2016. Han viser til at eigar av gbnr. 18/34 har stilt eit urimeleg krav for å gje vegrett over hans eigedom. Det vert vist til at ein fagperson på vegrett har uttalt at det er vegeigar, og ikkje grunneigar, som har krav på kompensasjon og avtale om framtidig vedlikehald på vegen. Tiltakshavar meiner difor at merknaden ikkje skal takast omsyn til ved handsaming av søknaden.

#### Høyring og uttale frå Statens vegvesen:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt på høyring til Statens vegvesen. Vegvesenet har uttalt i brev datert 21.9.2016 uttalt følgjande:

«Statens vegvesen meiner at ein ikkje kan tillate meir utbygging i dette området før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 inn til Frekhaug. Dette gjeld både av omsyn til dei som allereie går/syklar langs fylkesvegen, og for dei som skal busette seg her. Vi vil derfor rå ifrå at kommunen gir dispensasjon frå reguleringsplanen frå å tillate fleire bueningar enn det som allereie er regulert.»

#### **VURDERING:**

##### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 36/18 ligg innanfor *Reguleringsplan for Solhaug*, vedteken 16.9.2009, og grenser til *Reguleringsplan for Tua*, vedteken 9.5.2007. Gbnr 18/36 er regulert til frittliggande småhusbusetnad (utbyggingsområde B3) med maksimal utnyttingsgrad 30 %-BYA.

Gjennom føresegn 3.1.1 tillèt planen «...einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse». Det er ein føresetnad for at kommunen kan gi løyve etter plan- og bygningslova kap 20 til oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus med tre bueningar som omsøkt, at det ligg føre dispensasjon frå bustadtype (tal på einingar) og utnyttingsgrad.

##### Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggast vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

#### Vurdering av klagen:

Dispensasjon vil kunne undergrave vedtekte arealplanar som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Reguleringsplanar blir vedteke etter ein omfattande prosess som sikrar medverknad, offentlegheit og samråd gjennom planprosessen. Som utgangspunkt skal difor endring av planar skje etter reglane om handsaming av reguleringsplanar og ikkje dispensasjonar.

I administrasjonen sitt avslag av 22.9.2016 blei følgjande vurderingar tillagt avgjerande vekt [utdrag]:

«Sivilombodsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

- Dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad:

I reguleringsplan for Solhaug er det opna for einebustadar og tomannsbustadar. Grunnen til dette er at kommunen ønskjer småhusbusetnad i området, med få bueiningar. På denne eigedomen er det lagt opp til at ein kan byggje einebustad. Administrasjonen finn difor at formålet bak reguleringsplanen si grense på einebustad vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til oppføring av tremannsbustad. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens ettersom naboeigedomen ikkje er bebygd.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen ikkje sjå at grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon til oppføring av tremannsbustad på eit areal som er sett av til einebustad er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane er klart større enn ulempene.

I tillegg har Statens vegvesen rådd i frå å gje dispensasjon. Dei meiner at ein ikkje bør tillate meir utbygging før ein har fått utbetra tilhøva for dei mjuke trafikantane langs fv. 244 mot Frekhaug. Administrasjonen viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon når ein direkte berørt statleg mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Fordi det ikkje kan gis dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er satt av til einebustad finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere om det kan gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 30 %.»

Administrasjonen held fast ved desse vurderingane.

Når det gjeld bygget på gbnr 18/37 blei dette i følgje matrikkelen godkjent oppført i 2000 og seksjonert i 2002. Dette skjedde soleis før vedtaking av reguleringsplanane for Solhaug og Tua. Samanlikninga med denne eigedomen ved dispensasjonsvurderinga på gbnr 18/36 som skal gjerast i dag er etter administrasjonen sitt syn lite relevant. Gjennom reguleringsplanen for Solhaug er det

gjort ei vurdering av kva for utnyttingsgrad og bygningstype som er best eigna for eigedomen. Endring av dette bør skje gjennom endring av planen, ikkje som dispensasjon. Dispensasjon i føreliggjande sak vil undergrave planen som styringsverktøy. Dispensasjon i føreliggjande sak vil danne presedens for den tilgrensande eigedomen gbnr 18/35, som har direkte samanliknbar storleik og plassering. Til opplysning er det ikkje gitt dispensasjonar innanfor Reguleringsplanen for Solhaug.

Administrasjonen har vurdert uttalen frå Statens vegvesen på nytt på bakgrunn av opplysningane gitt i klagen. Administrasjonen meiner framleis at vegvesenet sitt råd om å avslå dispensasjonssøknaden er grunngitt med konkrete, saklege og relevante argument, slik at kommunen i utgangspunktet bør avslå søknaden, jf pbl § 19-2. Det blir vist til uttalen frå vegvesenet i sin heilskap.

Reguleringsplanen for Solhaug opnar for oppføring av einebustad (bygningstype 111) på eigedomen. Det framgår ikkje uttrykkeleg av reguleringsføresegnene om dette òg er meint å opne for einebustad med hybel (bygningstype 112), men det er rett at administrasjonen opplyste under førehandskonferanse at dette truleg ville blitt vurdert å vere i samsvar med planen. Endeleg avgjerd av dette vil kommunen måtte ta dersom denne bygningstypen blir omsøkt på eigedomen. Føreliggjande søknad gjeld rekkehus og krev uansett dispensasjon.

Når det gjeld søknaden om dispensasjon frå utnyttingsgraden i reguleringsplanen, tok administrasjonen ikkje stilling til denne i avslaget. I samband med at saka no skal handsamast av Utval for drift og utvikling, finn administrasjonen det naturleg å fremje forslag til vedtak som òg omfattar spørsmålet om utnyttingsgrad. Det er klar samanheng mellom dispensasjonen frå bygningstype (tal på bueiningar) og trongen for dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad. Med tilvising til grunngjevinga for avslaget for oppføring av rekkehus med tre bueiningar, vurderer administrasjonen at heller ikkje vilkåra for dispensasjon frå utnyttingsgraden er oppfylt. Poenget er at planen ikkje opnar for den bruksintensitet som dispensasjonssøknaden inneber. Dette må sjåast i samanheng med at reguleringsplanen for Solhaug innanfor dei tilgrensande utbyggingsområda B4 og B5 opnar for konsentrert småhusbusetnad med utnyttingsgrad 40 %-BYA. Dette område er utbygd i samsvar med planen, slik at administrasjonen meiner det er rett å verne om plangrepet med lågare utnyttingsgrad/bruksintensitet for områda B1, B2 og B3.

#### Konklusjon:

Administrasjonen meiner at korkje søknaden eller klagen tilseier at dispensasjon i denne saka vil ha klare objektive fordelar, men snarare ei overvekt av ulemper av plan- og arealdisponeringsmessig karakter.

Administrasjonen held på denne bakgrunn fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades i denne saka. Kommunen har etter dette ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

#### Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal Statens vegvesen og andre høyringsinstansar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender 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.

Det er søkt om rammeløyve for tiltaket. Denne søknaden blir handsama etter endeleg avgjerd av dispensasjonssøknaden. Dersom avslaget blir oppretthalde vil søknaden bli avvist som følgje av motstrid med plan. Dersom utfallet blir at UDU gir dispensasjon og denne blir endelig (rettskraftig) vil

tiltakshavar måtte sikre naudsynte rettar til bruk av privat tilkomstveg og løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg frå Statens vegvesen. Det siste fordi planen ikkje sikrar rett til bruk av eksisterande avkjørsle for fleire bueiningar enn det vedteken reguleringsplan opnar for. Det kan uansett ikkje gjennomførast søknadspliktige tiltak før det ligg føre godkjent løyve etter pbl kap 20.

**Framlegg til vedtak:**

««Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 22.9.2016, DS-313/2016 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 25/27, FA - L33	16/1362

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
68/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## **GBNR 25/27 - Fosse- Klage på dispensasjon for deling av gbnr 25/27**

### **Vedlegg:**

Avslag - GBNR 25/27 - Søknad om dispensasjon og løyve til deling - Fosse  
Klage på vedtak, Gbnr 25/27  
Klage på vedtak, Gbnr 25/27  
Søknad om dispensasjon GBNR 25/27  
25-27 kartvedlegg

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) 19-2 har Prosjektstyring Vest AS v/Jakob Aglen på vegne av tiltakshavar Kenneth Bergesen, søkt om løyve til deling av grunneigedom gbnr 25/27, jf søknad m/vedlegg av 18.05.2016. For opplysningar om hovudbruket viser administrasjonen til vedtak om avslag i saka, DNT.sak 287/2016, dagsett 24.08.2016.

Saman med søknad om delingsløyve vart det og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, KPA, ettersom arealet somer søkt frådelt er sett av til landbruks-, natur- og friluftsføremål - Spreidd fritidsbustad, (LNF-SF).

Omsøkt frådeling er i søknaden opplyst med eit areal på 1 daa, som vist på skravur på vedlagte kart.

#### Sakshistorikk

Administrasjonen tok berre stilling til søknaden om dispensasjon, ettersom søknad om delingsløyve vil vere avhengig av at dispensasjonar blir gitt.

Ved administrativt vedtak av 24.08.2016 vart søknad om dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål avslått. Prosjektstyring Vest AS meiner fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene og har på vegne av tiltakshavar påklaga avslaget i skriv dagsett 14.09.2016, sjå vedlegg.

### **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 gje dispensasjon som omsøkt i saka.

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

Den omsøkte eigedomen ligg som landbruks-, natur- og friluftsområde - Spreidd fritidsbustad (LNF-SF) i kommuneplanen sin arealdel. Tidlegare dispensasjon frå arealformålet LNF spreidd fritidsbustad for bruksendring av bygget på eigedomen til heilårsbustad tidlegare, inneber ikkje at eigedommen vil bli liggande som spreidd bustad. Eigedomen er difor framleis sett av til LNF spreidd fritidsbustad i KPA, og frådelling som omsøkt er i strid med LNF-SF.

Frådelling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet LNF-SF. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

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

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

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom planprosess, jf. pbl § 3-1.

Konkret vurdering av klagen:

#### • Dispensasjon

Etter gjennomgang av klagen er administrasjonen framleis av den oppfatning at det ikkje føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene for frådelling her. På bakgrunn av at det er gitt dispensasjon til bruksendring av bygget frå fritidsbustad til heilårsbustad kan ein tenke at det er fordelar for å få innvilga dispensasjonen til deling fordi det vil vera til same føremål, og at det vil bli ei fortetting av ein allereie frådelt og bebygd eigedom i LNF- område.

Ulempene med tiltaket er at tomten ikkje er egna til frådelling slik omsøkt, jf Pbl § 26-1. Både når det gjeld tilkomst og plassering ligg ikkje tomten til rette for ei dobling av bueiningar. Tilkomst gjennom tunet til gbnr 25/139 er uheldig og det kan ikkje synast å bli ei trafikkikker løysning, vidare øydelegg det for eksisterande situasjon.

Arealdelen til kommuneplanen er forholdsvis ny, og kommunen har nyleg tatt stilling til kor ein ynskjer utbygging og fortetting i kommunen. Det er i denne prosessen blant anna vurdert områda opp mot skulekapasitet og sosial infrastruktur. På Fosse- Litlebergen er det opna opp for bygging innanfor område B\_3. Administrasjonen står fast ved at tiltaket må avklarast i samband med ei eventuell rullering av arealdelen til kommuneplanen, slik at ein får ein planstyrt og heilskapleg vurdering av arealbruken med dei naudsynte vurderingar i forhold til både samfunnsmessige omsyn og arealdisponering elles.

### •Usaklig forskjellsbehandling

Det vert i klagen vist til at sjølv om dei frådelingar som er gjort i område regulert til LNF- område på Fosse blei gitt før ny kommuneplan var godkjent, meiner klagar at det har vert ein etablert praksis i område for å godkjenne bustadtiltak i LNF-område. Administrasjonen ser ikkje at det etter vurderingane gjort i kommuneplanprosess og gjennom ny vedtatt kommuneplan er gitt dispensasjon/løyve til anna utbygging på Fosse enn det planen opnar for. Forskjellen for løyvekommuneplan, og før det var gjort ei omfattande vurdering og kartlegging/vektlegging på kor i kommunen ein vil leggje ut områda for spreidd bygging. Administrasjonen held fast ved at det ikkje føreligg ei usaklig forskjellsbehandling.

Administrasjonen viser til vedtak av 24.8.2016 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingane som er gjort.

### Vidare handsaming:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal naboar, Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune varslast og vil ha høve til å klaga på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd etter ny klagevurdering av UDU.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klagen frå Prosjektstyring Vest AS til følgje. Utval for drift og utvikling avslår, i medhald av pbl § 19-2 andre ledd, søknad om dispensasjon for frådeling av eigedom i LNF-SF område i kommuneplanen sin arealdel. Vilkåra for å få dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er ikkje oppfylte.

For grunningjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga over.»



# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 54/13, FA - L42	15/1332

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
69/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## GBNR 54/13 - Klage på løyve til etablering av tilkomstveg - Skjelanger

### Vedlegg:

GBNR 54/13 - Husebø - Søknad om dispensasjon frå LNF - Tilkomstveg til fritidsbustad

Søknad om dispensasjon

Svar, søknad om dispensasjon

VS Vedr. nabovarsel til gnr 5413 i Meland ang. søknad om dispens

Høyringsbrev - GBNR 54/13 - Dispensasjon frå LNFR-område i KPA - Tilkomstveg til fritidsbustad

54-35 1\_3000 (L)(125005)

kart (L)(112181)

Søknad om dispensasjon (L)(154965)

Søknad om løyve til tiltak opparbeiding av veg og vannledningsgrøft (L)(154977)

Klage på vedtak - tilkomstveg til fritidsbustad Skjelangervegen GBNR 54/13

Klage på Vedtak

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for etablering av tilkomstveg og biloppstillingsplass til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 54/37.

Søknaden er registrert journalført allereie 29.4.2015, men har lagt i ventearkiv i påvente av avklaring av løyve til bruksendring av tidlegare gangveg til fritidsbustaden på gbnr 54/35. Utval for drift og utvikling ga i møte 6.6.2016, sak 42/2016 dispensasjon frå LNF for bruksendring av gangveg til køyreveg til gbnr 54/35. Vegtraseen som denne saka gjeld går i delvis same trase.

Omsøkt tilkomstveg til gbnr 54/37:



Tilkomstvegen (ny del) vil totalt bli på om lag 100 meter og skal følgje grenselina mellom fritidseigedomane 54/35 og 54/37. Tiltaket kjem ikkje inn i strandsona. Søkjar har opplyst at eigedomen ikkje har veg i dag. På sikt ønskjer søkjar å kople seg til offentleg vatn og det vil bli naudsynt med veg for tømning av septik.

#### Sakshistorikk:

Søknaden om dispensasjon blei nabovarsla 29.4.2015 i samsvar med pbl. § 21-3. På grunn av utløp av eittårsfristen i pbl § 21-3 blei tiltaket nabovarsla på nytt 13.7.2016. Det ligg føre merknad frå grunneigar av gbnr 54/13, jf brev dagsett 22.5.2015. Grunneigar skriv:

«Som grunneier av 54/13 er det tidligere gitt tillatelse til hytteeierne om å opparbeide en felles parkeringsplass. Finner det merkelig at vi nå får ett nabovarsel om at 54/37 skal opparbeide en egen parkeringsplass på min eiendom hvor det i tillegg står anført at 54/34 og 54/32 kan knytte seg til ved en senere anledning. Jeg som grunneier mener de har tilstrekkelig tilkomst ved den felles parkeringsplass som allerede er opparbeidet.

Jeg som grunneier ønsker ikke ytterligere inngrep i eiendommen 54/13 før den del av eiendommen som det her søkes dispensasjon for blir omregulert til hytteområde [...]»

Merknaden er oppretthalde etter ny nabovarsling i juli 2016.

Tiltakshavar har kommentert merknaden og lagt fram erklæring dagsett 4.7.1996 med følgjande ordlyd:

«Bjørn Korneliussen [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/37, adm.mrk]...har fått løyve av Bergit Husebø [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/13, adm.mrk] til å lage ein felles veg til sine hytter. (Også ein oppstillings-plass til bilene) Dei kan leggje vegen der det passar dei best.»

Med tilvising til denne erklæringa har tiltakshavar oppretthalde søknaden og meiner at dagens grunneigar av gbnr 54/13 ikkje kan motsetje seg tiltaket.

Med tilvising til erklæringa frå 1996 vurderte administrasjonen at privatrettslege høve ikkje vil vere til

hinder for at kommunen kunne gi dispensasjon som omsøkt. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar eventuelt skulle mangle privatrettsleg rett til å etablere tilkomstvegen, jf pbl § 21-6. Kommunen tok ikkje stilling til privatrettslege høve ut over å konstatere at det ikkje er grunnlag for å avvise søknaden på eit slik grunnlag. Løyve frå kommunen etablerer heller ikkje privatslege rettar, tiltakshavar er sjølv ansvarleg for dette.

Administrasjonen vurderte det slik at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. vert sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare fann administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkkåra for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2. På bakgrunn av dette fatta utval for drift og utvikling den 5.9.2016, i sak 55/2016, vedtak om å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr. 54/35.

Terje Berg Husebø klaga på vedtaket i brev datert 28.9.2016. Klagar skriv følgjande:

«I søknad frå tiltakshavar vises det til tillatelse tilbake til 1996 frå grunneier om at hyttebeboere kunne få laget en felles vei til sine hytter, samt en oppstillingsplass til bilene (før denne tillatelsen ble gitt i 1996, måtte hyttebeboerne parkere langs offentlig vei). Veggen kunne iflg denne tillatelsen legges der den passet best. Det påpekes at det med denne fullmakten til grunn ble laget kjørevei ett stykke inn på grunneiers eiendom til en felles parkeringsplass (også denne på grunneiers eiendom), og deretter med gangsti frem til den enkeltes hytteeiendom (også gangsti på grunneiers eiendom).

At denne fullmakten nå (20 år seinere) legges til grunn for å kunne opparbeide kjørevei over grunneiers eiendom og frem til den enkelte hytteeiers eiendom, betraktes av grunneier som urimelig. I mottatte nabovarsel fremkommer det planlagt kjørevei og oppretting ytterligere parkeringsplasser (alt på grunneiers eiendom), hvor øvrige hytteeiendommer gir bruksrett til kjørevei, men ingen bruksrett til grunneier.

I innspill til kommuneplanen, fremla grunneier forslag om å regulere tilstøtende areal til hyttefeltet fra LNF område til hyttefelt uten at innspillet ble tatt til følge (er fortsatt LNF område). Finner det da urimelig at bgnr 54/35 får dispensasjon fra LNF for opparbeiding parkeringsplasser og kjørevei over annen manns eiendom (grunneier), når ikke grunneier selv får eiendommen endret fra LNF og til hyttefelt.

Som grunneier kan jeg samtykke i at hyttebeboerne kan få lagt vann frem til sine hytter ved å legge vannledning langs eksisterende sti frem til eiendommene. Grunneier vektlegger at det finnes mange gode alternativer til avløp for hytter enn ordinært avløp med septiktank hvor det kreves tilkomst av større kjøretøy for tømning septiktank.»

## **Vurdering:**

### Lov- og plangrunnlag:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet til opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad er oppfylt.

Det følgjer av pbl § 21-6 første ledd at bygningsmynde ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold ved handsaming av byggjesøknader, med mindre anna følgjer av plan- og bygningslova. Tilkomst er eit privatrettsleg forhold som bygningsmynde skal ta stilling til, jf. pbl § 27-4.

Administrasjonen finn det ikkje tvilsamt, eller omstridt, at tiltakshavar har sikra lovleg tilkomst etter pbl § 27-4 første ledd. Klagar er ueinig i at vegretten opnar opp for etablering av køyreveg heilt fram til fritidsbustaden.

Ettersom tilkomst er sikra, føreligg det ikkje grunnlag for å avslå søknaden med heimel i pbl § 27-4 første ledd. Det følgjer av pbl § 21-6 at dersom det står fram som «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har nødvendige rettigheter som søknaden føreset, «skal» søknaden avvisast.

Eldre forarbeid vil til ei viss grad vere relevante i vurderinga. Det følgjer i den samanheng av ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 100 og 101 at «ved tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølget sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister.

...

*En avvisning av saken bør som nevnt forbeholdes de klare tilfellene, der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikkje har noen rådighet over byggetomta. Avvisningsspørsmålet vil imidlertid måtte bero på en konkret vurdering, så en viss begrenset undersøkelse av den dokumentasjon som fremlegges fra den protesterende, må bygningsmyndighetene likevel foreta.»*

Vidare legg forarbeida til grunn at «[m]ed «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt,» jf. same forarbeid som over, på s. 322 og 323. At lovas vilkår er blitt strengare, jf. «åpenbart», tilseier at terskelen for avvisning er enda høgare enn tidlegare forarbeid la opp til.

Administrasjonen viser til erklæring dagsett 4.7.1996 der Bergit Husebø (tidlegare eigar av gbnr. 54/13) har gitt Bjørn Korneliussen (tidlegare eigar av gbnr. 54/37) løyve til å etablere veg til hytta. Vi kan ikkje sjå at klagar har lagt fram dokumentasjon som viser at det er «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har høve til å opparbeide kjøreveg på eigedommen. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at det føreligg heimel til å avvise søknaden, jf. pbl § 21-6.

Klarlegging av innhaldet i ein vegrett er forhold som må avgjerast mellom partane, eventuelt ved at det vert reist sak for domstolane. Administrasjonen vil difor presisere at vi ikkje har teke stilling til dei privatrettslige forholda i saken.

Når det gjeld dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel, held administrasjonen fast ved vurderinga som vart gjort i vedtak datert 5.9.2016, saksnr. 55/2016.

#### Vidare handsaming:

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

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

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

«Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 28.9.2016 ikkje inneheld ny grunngeving eller

nye opplysningar som tilseier at dispensasjon datert 5.9.2016, sak 55/20016, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksugreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 27/44, FA - L42	14/3414

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
70/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## **GBNR 27/44 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel - Søknad om oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad - Moldekleiv**

### **Vedlegg:**

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon  
Søknad om dispensasjon  
tegning  
teikningar gammel hytte  
Teikningar ny hytte  
Teikning

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om legalisering av tilbygg i form av terrasse som er delvis overbygd, tilbygg i form av tak over inngangsparti og innbygging av to hjørne på eksisterande hytte, og påbygg i form av heving av tak på gbnr. 27/44 – Moldekleiv.

Eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), men har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 tab. 9.2 til KPA.

I arealdelen til kommuneplanen er det lagt inn ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, og kommuneplanens arealdel er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av dei nemnde tiltaka ligg delvis innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanens byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gbnr. 27/44 har i følgje matrikkelen eit samla areal på om lag 1,1 daa. I søknaden er det opplyst at dei omsøkte tiltaka er på 145 m<sup>2</sup> BYA. Samla sett vil eigedomen vere bebygd med 194,8 m<sup>2</sup> BYA, medrekna dei omsøkte tiltaka. Av dette er ny BRA på 13 m<sup>2</sup>, samla BRA vert då på 62,8 m<sup>2</sup>. Total BYA overstig ikkje 20% av tomtens storleik, slik grensa er sett i kommuneplanens arealdel føresegn 1.6.14 pkt 5.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon, journalført 30.9.2016, og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført 29.9.2016.

## **VURDERING:**

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

### Høyring og klagerett for sektormynde:

Sidan berre delar av dei omsøkte tiltaka kjem i konflikt med byggjegrensa mot sjøen, og fordi eigedomen ligg høgt i terrenget, har administrasjonen vurdert det slik at dispensasjonen får liten verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje blitt sendt på høyring til statlege og regionale sektormynde for uttale. Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må likevel sendast til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 27/44 er ein uregulert eigedom som er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) – spreidd fritidsbustad i arealdelen til kommuneplanen (KPA), jf. tabell 9.1 i føresegnene til KPA. Dei omsøkte tiltaka er tiltak som det kan gis løyve til i samsvar med arealformålet, jf. føresegn 3.2.1 til KPA.

Delar av dei omsøkte tiltaka er søkt plassert innanfor byggjegrensa mot sjø på 100 meter, fastsett i kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 1-8 tredje ledd, jf. § 11-6 første ledd. Skal det gis løyve til dei omsøkte tiltaka må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### Dispensasjon:

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

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

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på

eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg ligg eigedomen høgt i terrenget, og er ikkje eigna til anna bruk enn det eksisterande.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Administrasjonen har vurdert tiltaka det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at dei omsøkte tiltaka kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at omsyna bak fastsett byggjeforbod i strandsona i arealdelen til kommuneplanen vert «*vesentlig*» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «*klart større*» enn ulempene etter ei samla vurdering.

#### Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

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

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

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

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg i form av terrasse som er delvis overbygd, tilbygg i form av tak over inngangsparti og innbygging av to hjørne, og påbygg i form av heving av tak som omsøkt på gbnr. 27/44 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 30.9.2016 og søknad om løyve til tiltak journalført 29.9.2016.»



# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 52/32, FA - L42	15/2059

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

**GBNR 52/32 - Søknad om dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen som legg til grunn at det ikkje kan byggjast nye naust innanfor område NA\_17 i planperioden - Kårbø**

## **Vedlegg:**

DISPENSASJON (L)(225075)

Situasjonskart

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett GBNR 52/32

Vedlegg til søknad om bygging av nøstetomt

Vedlegg til søknad vedr. bygging av nøst

## **Saksopplysningar:**

### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om oppføring av naust på gbnr. 52/32 – Kårbø.

På kartet til arealdelen til kommuneplanen ligg eigedomen innanfor område NA\_17. Føresegn 2.1.5 til arealdelen til kommuneplanen legg til grunn at det kan byggjast 0 naust innanfor området i planperioden, jf. tab. 6. Det er søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet.

Gbnr. 52/32 har i følgje matrikkelen eit samla areal på om lag 64 m<sup>2</sup>. I søknaden er det opplyst at det omsøkte naustet vil ha storleik 35 m<sup>2</sup> BYA/BRA.

Det vert vist til søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett journalført 19.7.2016, teikningar journalført 27.6.2016, samt søknad om dispensasjon journalført 18.8.2016.

### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

### Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 19.8.2016. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er sett av til naust i arealdelen til kommuneplanen, og ligg innanfor område NA\_17.

Tiltaket er i samsvar med arealformålet, men tab. 6 i føresegn 2.1.5 til arealdelen til kommuneplanen legg til grunn at det kan byggjast 0 naust innanfor området i planperioden. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i arealdelen til kommuneplanen., jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

## Vurdering

### Dispensasjon:

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

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

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Vi viser til at omsøkte eigedom er den einaste ubebygde eigedomen i området som er sett av til naust. Ein dispensasjon vil dermed ikkje skape presedens for seinare søknadar. I tillegg vil ein dispensasjon innebere at eigar får nytte eigedomen til det den er sett av til. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at formålet bak byggjeforbodet i arealdelen til kommuneplanen vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

### Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

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

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak

om dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå tab. 6 i føresegn 2.1.5 til arealdelen til kommuneplanen, som legg til grunn at det kan byggjast 0 naust innanfor området i planperioden, for oppføring av naust som omsøkt på gbnr. 52/32 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 18.8.2016 .

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 38/34, FA - L42	16/1989

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
72/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Søknad om dispensasjon frå forbod om tiltak i strandsona - Tilbygg til fritidsbustad, Refskar, Gbnr 38/34

### Vedlegg:

38-34 1\_3000

kart

Merknad til nabovarsel GBNR 38/34

F1 Beskrivelse av tiltak

E7 A321 Fasader nord og øst

E6 A320 Fasader sør og vest

E3 A310 Snitt A-A

E4 A311 Snitt B-B

E5 A312 Snitt C-C

### Saksopplysningar:

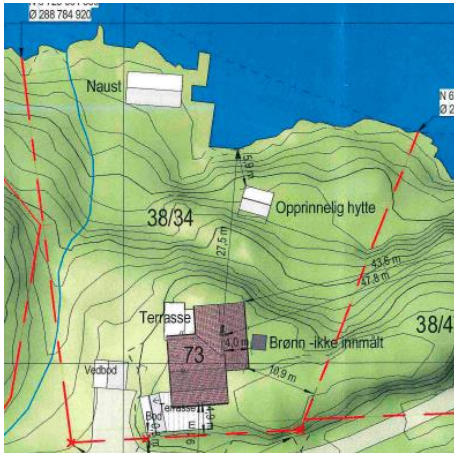
#### Saka gjeld:

Gert Henriksen og Vibeke Helland har søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av tilbygg til sin fritidsbustad på gbnr 38/34 på Refskar i Meland kommune.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 29.7.2016.

Eigedommen er bebygd med to fritidshytter og naust. Naustet er i matrikkelen opplyst med eit BRA (bruksareal) på 32 m<sup>2</sup>, fritidsbustad nr 1 er opplyst til 11 m<sup>2</sup> BRA, og fritidsbustad nr 2 (omsøkt hytte) er opplyst med 59,3 m<sup>2</sup> BRA. Omsøkt tilbygg er opplyst med BRA på 48,10 m<sup>2</sup>. Ved godkjenning av søknaden vil fritidsbustaden få eit samla BRA på 107,4 m<sup>2</sup>. Eigedommen er på omlag 2,3 daa (ikkje oppmålte grenser). Tilbygget ligg innafor 100 metersbeltet til sjø.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaket etter Plan- og bygningslova (Pbl) Kap. 20, og tiltaket er skildra gjennom teikningar vedlagt søknaden. Søknad om løyve til sjølve tiltak etter Kap 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.



#### Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Naboar er varsla 7.7.2016. Det er komen merknad frå eigar av gbnr 38/2. Merknaden går på eigedomsgrensene til fritidseigedommen. Administrasjonen vurderer at dispensasjonssøknaden ikkje vil koma i konflikt med eigedomsgrense, og blir handsama slik den føreligg. Før godkjenning av tiltak etter Pbl. Kap. 20, bør grensa vera oppmålt.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 16.8.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 38/34 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som LNF- spreidd fritidsbustad, (opplista i tabell 9.2 over bygde fritidsbustader med status som LNF- spreidd fritidsbustad). På desse eigedommane opnar det for nokre mindre tiltak (opplista i punkt 3.2.2). Gjennom føresegna 1.6.4 opnar KPA for tilbygg med storleik inntil 30 m<sup>2</sup> utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, under føresetnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygg. Omsøkt tilbygg er på 48,10 m<sup>2</sup>, slik at tilbygget krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i denne saka, jf. pbl. § 1-8.

#### Dispensasjonssøknaden:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik: «*Det om søkte tiltak er over 30 m<sup>2</sup> (som kommuneplanen åpner for kan bygges i strandsonen) men mindre enn 50 m<sup>2</sup> som er grensen for mindre tilbygg ifølge Plan og bygningsloven § 20-4. a). Sjølv ved påbygg av 50 m<sup>2</sup> er hytten fortsatt under arealet på 120 m<sup>2</sup> BRA og utnyttingsgraden under 20% BYA, som er satt som grense for fritidsboliger i kommuneplanen.*

*Tilbygget plasseres nærmere strandlinjen enn den eksisterende hytte fordi her er et eksisterende platå i høyde med stuegulv i hytten. Eksisterende hytte ligger helt opp mot veien og terrenget er bratt ned mot vest og hever seg til en noe høyere kulle øst for hytten.*

*Tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering av strandsonen da tomten allerede er bebyggt med hytte fra før. Hytten og tilbygget ligger ca. 16 meter høyere i terrenget og så langt fra sjølinjen som det er fysisk mulig på tomten.*

*Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanens formål LNF med spredd fritidsbebyggelse og det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, oppveier eventuelle ulemper».*

## **Vurdering**

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

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 gi 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 vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna der vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-2008) s.242. Søknaaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegranser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd).

Utforming av tilbygget viser ein god estetisk utforming med god tilpassing til eksisterande bygningsmasse. Eigedommen er bebygd i samsvar med KPA som er fritidsbustad. Eksisterande hytte ligg i bakkant av eigedommen, og den beste terrengtilpasningen av tilbygget på tomten er i framkant av hytta (mot sjøen). Her treff eksisterande platå i terrenget med høgde på stovegolv, og inngrepa blir mindre samanlikna med ei eventuell plassering på vestsida av hytta. Eksisterande naust og fritidsbustad nr 1 er plassert nærare sjø enn omsøkt tiltak. Fritidsbustad nr 2 med tilbygget ligg i bakkant av begge desse bygningane. Administrasjonen ser ikkje at tiltaket vil påverke strandsonevernet negativt. Heller ikkje inneber det noko ytterlegare privatisering av strandsona enn eksisterande situasjon gjer.

Tilbygget tilrettelegg for ein hensiktsmessig utnytting av ein alt bebygd fritidseigedom i samsvar med tida og tilhøva.

### Naturmangfaldlova (NML) §§ 8 og 9:

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld

for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova kap. 20.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf. Pbl. § 1-8 for oppføring av tilbygg på 48,10 m<sup>2</sup> BYA til fritidsbustad på gbnr. 38/34 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 29.7.2016.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga ovanfor.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter Pbl. Kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. Pbl. § 21-9».

# Sakspapir

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

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
73/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Revidert Handlingsplan trafikksikring 2016

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Viser til Handlingsplan trafikksikring 2016 vedteke i UDU 19.04.2016:

*«Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2016, innafor investeringsramma:*

- 1. Fartshumpar i Mjåtveitvegen*
- 2. Veglys på Grønland*
- 3. Veglys i Gripavegen»*

Det har no vist seg at tiltaka samla sett ligg utanfor investeringsramma på 300 000 kr eks mva for 2016.

#### Vurdering

Kostnad for veglys på Grønland og i Gripavegen vart basert på ei initiell utgreiing av tiltaka i 2015, og på bakgrunn av kostnader ved allereie gjennomførte tiltak. Etter at Handlingsplanen for 2016 vart vedteke, fekk kommunen nye prisar på oppsetting av veglys. Det viste seg at vedtaket om trafikksikringstiltak ikkje lenger var mogleg å gjennomføre innanfor investeringsramma.

På Grønland opplyste BKK om at dei lampene som er i feltet i dag er kvikksølvvarmaturer. Lampene tilfredsstillar ikkje dagens krav til straumforbruk og lys. Dersom det skal etablerast nye lampar i nokre stolpar bør alle lampene byttast ut i heile området, for å sikre ei god og kostnadseffektiv løysing. Dette vil bli ein heilt annan kostnad, og bør utgreiast nærare for dei områda det gjeld. Fleire kommunar har eigne planer for slike utskiftningar.

I Gripavegen var det i utgangspunktet gjeve tilbod på lampar i eksisterande stolpar. Ei ny vurdering av BKK viste at det var behov for å setje opp fleire nye stolpar, for å få ein tilfredsstillande belysning basert på gjeldande normer. Det er også nytt av året at kommunen må betale etableringskostnad for bruk av stolpane. Alt i alt har dette ført til at prisen er nesten dubla til om lag 330 000 kr. Sett i forhold til gang- og biltrafikk langs Gripavegen, som er låg, meiner administrasjonen at det ikkje vil vere riktig å prioritere veglys på denne strekninga.



Administrasjonen arbeider med revisjon av Trafikksikringsplan for Meland kommune 2012-2016. Planen skal godkjennast i løpet av vinteren. Den reviderte planen vil greie ut og prioritere nye tiltak. Administrasjonen tilrår at midlane for 2016 vert omprioritert og overført til neste år, slik at summen for 2017 blir større. Ubrukte midlar for 2016 vert ca. kr 250 000 som kan overførast til 2017.

Fartshumpar i Mjåtveitvegen vert gjennomført som vedtatt i 2016, og ca. 50 000 kr vert difor brukt i 2016.

Folkehelse - ikkje relevant

Miljø – ikkje relevant

Økonomi – utgreidd i saka

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner endring av Handlingsplan trafikksikring 2016. Endringa inneber at planlagte veglystiltak på Grønland og i Gripavegen utgår, og at ubrukne midlar blir flytta til 2017. Veglystiltaka blir vurdert på nytt ved revisjon av Trafikksikringsplanen.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	Gbnr - 22/127, Gbnr - 22/4	15/488

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
74/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Søknad om mindre reguleringsendring og utviding av planområde Mjåtveitmarka

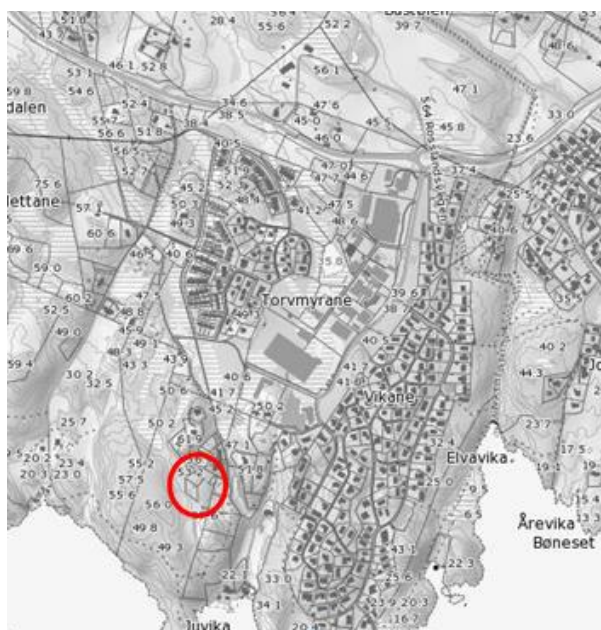
### Vedlegg:

Del av bustadplan  
2015279-Planskildring  
2015279\_foresegn

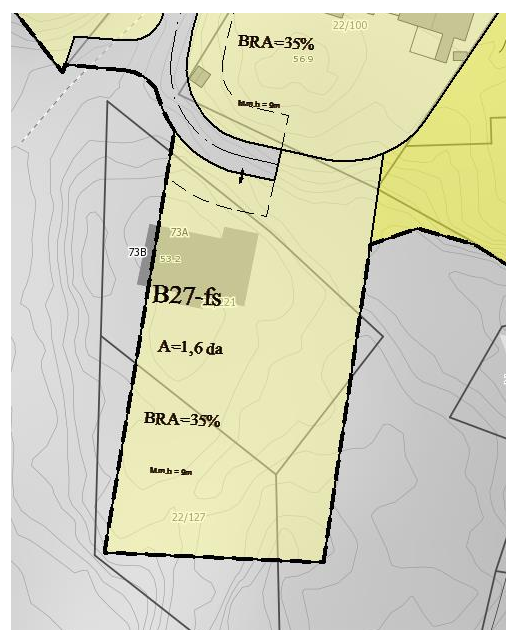
### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

ADU – ing. Atle D. Utkilen har på vegne av Norvald Askeland m.fl. søkt om ei mindre endring av reguleringsplanen for Mjåtveitmarka. I tillegg til reguleringsendring inneber søknaden og ei utviding av planområdet mot sør og vest. Området ligg i hovudsak innafør felt B27-fs, heilt sør i planområdet. Bakgrunnen for søknaden er at regulerte tomtegrenser i gjeldande reguleringsplan ikkje samsvarar med eksisterande eigedomsgrenser. Det er no ønskjeleg å føra opp bustadhus på den søndre tomten, gnr.22, bnr.127, og det er i samband med dette at det no vert søkt om reguleringsendring.



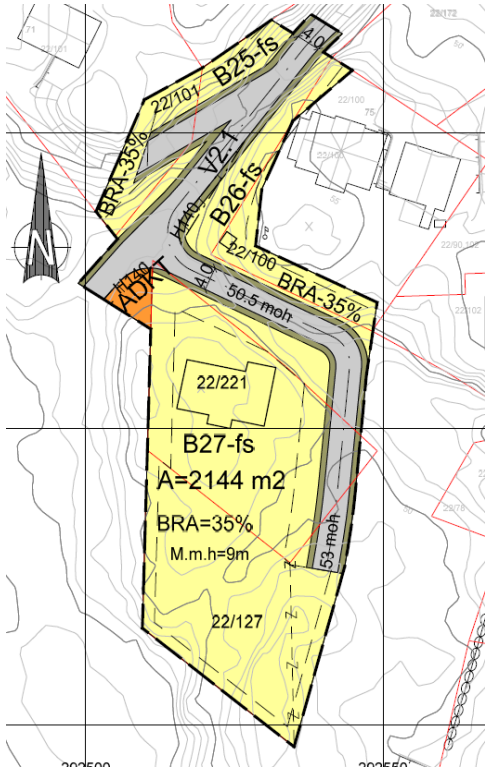
*Plassering av planområdet vist med raud ring på oversiktskart*



*Utsnitt av gjeldande reguleringsplan som viser at det ikkje er samsvar mellom*

## *eigedomsgrenser og regulerte tomtegrenser*

I tillegg til å utvida planområdet slik at regulerte tomtegrenser samsvarar med eksisterande eigedomsgrenser i vest og sør, inneber reguleringsendringa utviding på eigdommen gnr.22, bnr. 4 i aust for å sikra vegframføring til den søndre tomten. Planendringa legg også til rette for område for kommunalteknisk anlegg, som skal nyttast til renovasjon, poststativ mv.



Planforslag datert 13.09.16

Det vart halde oppstartsmøte 2.6.2015, og oppstart av planarbeid vart kunngjort i Strilen 11.12.2015. Det kom uttale frå 2 høyringsinstansar i samband med varslinga, frå BKK og Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan, og at folkehelse, naturmangfald og ROS må vera tilstrekkeleg vurdert. BKK orienterer om eksisterande ledningsnett i Mjåtveitmarka.

### **Vurdering**

#### Tilhøvet til mindre endring:

Hovudregelen er at endring og oppheving av reguleringsplan må gjennom nøyaktig dei same prosessar som utarbeiding av ny plan. Mindre endringar kan likevel handsamast enklare. Endringar som kan definerast som mindre, kan delegerast. Ved bagatellmessige endringar kan slik delegasjon gå til administrasjonen.

Definisjonen av kva som er ei mindre endring av reguleringsplan er stram. Innvendingar frå høyringsinstansar eller aktuelle partar ekskluderer høvet for mindre endring. Endring av arealføremål kan heller ikkje gjerast som ei mindre endring, sjølv om justering av grensene mellom to arealføremål kan vere det.

Dette tyder i praksis at det for det første må avklarast med planmynde før oppstart om reguleringsendringa kan gjennomførast som ei mindre endring, og for det andre at det må tilretteleggast slik at reguleringsendringa kan gjennomførast som ei full reguleringsendring dersom aktuelle høyringsinstansar eller enkeltpersonar har innvendingar mot endringa.

Søknaden som her ligg føre gjeld utviding av planområdet for reguleringsplanen, og ligg dermed i grenseland for kva som kan gjennomførast som ei mindre endring. Det som talar for handsaming som mindre endring er at endringa tek sikte på å justera reguleringsplanen slik den opprinneleg var tenkt, ved at eigedommen gnr.22, bnr. 127 skulle vera ein del av reguleringsplanen. Når reguleringsplanen vart utarbeidd var eigedomsgrensene usikre, og desse har blitt oppmålt i ettertid i samband med frådelling og oppføring av bustadhus på gnr. 22, bnr. 221.

Vidare ligg det tilliggande arealet som no blir ein del av reguleringsplanen som bustadformål i kommuneplanens arealdel. Det vil derfor vera naturleg at arealet i vest blir innlemma i eksisterande eigedommar ved eventuell regulering av dette området. Det er ikkje kome innvendingar frå høyringsinstansar eller andre aktuelle partar i samband med kunngjeringa av oppstart, og det går fram av kunngjeringa at forslaget også gjeld utviding av plangrensene. På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at saka kan handterast som ei mindre endring i samsvar med plan- og bygningslovas §12-14.

#### Nærmare vurdering av reguleringsendringa:

Det har vore tett dialog med administrasjonen i samband med utarbeiding av reguleringsendringa, og administrasjonen har ingen spesielle innvendingar til forslaget som no ligg føre. Det er framlagt ei enkel planskildring og eigne reguleringsføresegner saman med reguleringsforslaget.

Administrasjonen har gjennomgått forslaget til reguleringsføresegner og vurderer at desse i stor grad er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det er behov for endringar i reguleringsføresegnene, og at gjeldande reguleringsføresegner framleis kan gjelde. Parallelt med denne saka vert byggesøknaden for gnr. 22, bnr. 127 handsama, og det er ikkje kome fram trong for endringar i reguleringsføresegnene i samband med byggesakshandsaminga.

Administrasjonen vurderer at reguleringsendringa får liten innverknad på folkehelse eller miljø. Endringa vil ikkje ha økonomisk innverknad for kommunen.

#### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at mindre reguleringsendring som her ligg føre, med plankart datert 13.09.16, vert godkjent. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er trong for endringar i gjeldande reguleringsføresegner.

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

«Utval for drift og utvikling godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, mindre endring av reguleringsplan for bustadplan for Mjåtveitmarka (planid 1256-20060002) i samsvar med plankart datert 13.09.16.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Kjersti Møllerup Subba	HistSak - 13/1677, FA - L13	14/599

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
75/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Holme forretningsområde - reguleringsendring. 1. gongs handsaming

### Vedlegg:

Revidert plankart og føresegner  
Risiko- og sårbarhetsanalyse, Holme  
Risikovurdering, Holme  
Samla brev frå Statens vegvesen  
Planomtale Holme 26.09.2016  
Føresegner 30.09.2016  
Reguleringsendring, 30.09.2016

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Byggmester Markhus AS legg ABO Plan og Arkitektur fram forslag til reguleringsendring for Holme forretningsområde. I tillegg til sjølve forretningsområdet på Holme, omfattar planforslaget òg del av Melandsvegen (Fv 247) og Rosslandsvegen (Fv 564).

Gjeldande reguleringsplan for området vart vedteke 6.2.2013. Bakgrunnen for at det no vert fremja ei endring av reguleringsplanen er at arealføremålet skal endrast frå kombinert bustad/forretning til forretning/kontor/tenesteyting. I tillegg opnar planen for ein auke i areal som kan nyttast til forretningsverksemd.

I gjeldande reguleringsplan oppfyller ikkje fotgjengarundergang med tilhøyrande gangvegar krava til breidde og stigning mm. Det har difor vore naudsynt å planleggja ei ny utforming av undergangen med tilhøyrande gang- og sykkelveg som ein del av planarbeidet.

#### Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 4.2.2014. Planarbeidet vart varsla med annonse i avisa Nordhordland 15.2.2014. Naboar og offentlege instansar fekk varsel om oppstart per brev datert 12.2.2014. Det kom inn fire offentlege uttaler til varsel om oppstart av planarbeidet. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap. 10.

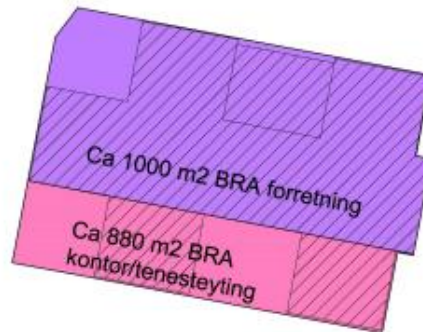
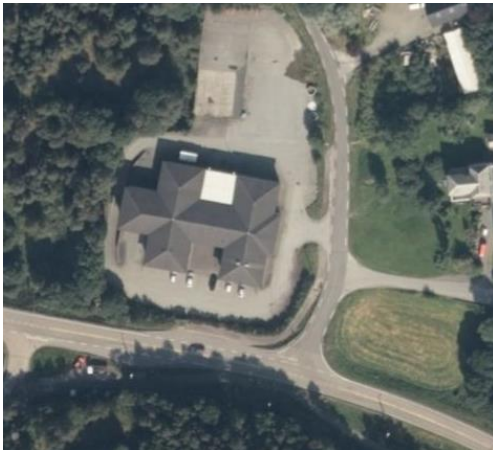
Etter varsel om oppstart er det gjort ei mindre utviding av plangrensa i sør. Grunneigaren som vart direkte råka av denne utvidinga er varsla direkte.

Det har undervegs i planarbeidet vore fleire møte og tett dialog med Statens vegvesen om plassering

og utforming av undergang og gangvegar.

### Kort om planforslaget

Planforslaget opnar for at den eksisterande bygningen i området kan utvidast mot nordvest og mot fylkesvegen i sør. Området vert regulert til kombinert føremål forretning/kontor/tenesteyting. Hovudaktiviteten i bygget vil vere daglegvarebutikk, medan delar av bygget skal nyttast til frisørsalong i samsvar med dagens situasjon. Det er vidare ynskjeleg å opna for mogleg etablering av kontorføremål.



*Til venstre: Flyfoto / dagens situasjon. Til høgre: Skisse som viser ca fordeling mellom forretning og kontor/tenesteyting, jf. planomtalen*

Det er regulert tre område for parkering rundt bygget. Parkeringsdekninga er sett i samsvar med krava i føresegnene til kommuneplanens arealdel.

Planforslaget legg til rette for etablering av undergang under Fv 564. På grunn av dagens situasjon i planområdet, der vegen og forretningsområde allereie er etablert, er arealet som kan nyttast til undergang med tilhørande gang og sykkelvegar avgrensa. Kryssområdet er trangt og det har vore teikna ut fleire framlegg til løysingar for plassering av undergangen for å oppnå krava i vegnormalen så langt det let seg gjere. Jamfør planomtalen har det ikkje vore mogleg å finne ei løysing utan avvik frå vegnormalen.

Planforslaget har følgjande avvik i frå Statens vegvesen si handbok N100 Veg- og gateutforming:

- Krav til stoppsikt på gang- og sykkelveg (gjeld ned mot undergangen)
- Krav til sikt mellom to kryssande gang- og sykkelvegar (gjeld mellom gangveg og undergang)
- Krav til minste horisontalkurveradius for gang- og sykkelveg (gjeld ved undergangen)

Fråvik frå vegnormalen er godkjent av vegavdelinga i Statens vegvesen.

### Vurdering

#### Hovudformål

Framlegget til planendring er i tråd med overordna plan og arealbruk. Administrasjonen vurderer at planområdet ligg godt til rette for etablering av daglegvarebutikk, tenesteyting og kontorføremål slik



med tilhøyrande risikovurdering er godkjent av Statens vegvesen.

Administrasjonen vurderer at veganlegget som undergangen genererer vert eit dårleg alternativ med lange omvegar, og er redd fotgjengarane i området i stor grad vil krysse fylkesvegen i staden for å nytte planlagt undergang. Spesielt gjeld dette for kollektivreisande som stig av bussen ved forretningsområdet. For å kome over vegen må desse gå nærare 150 meter omveg dersom dei skal ned Holmeknappen. Det same vil truleg også gjelde for andre fotgjengarar til/frå forretningsområdet.

Elevar som soknar til Vestbygd skule kjem frå Tveit- Brakstodområdet, i tillegg til Holme-Orrhøyenområdet. På grunn av trafikkfaren må fleire enn dei som har krav på det, få dekkja skuleskyss. Samla så er det 51 elevar (tal frå 2015/2016) som får skuleskyss utan at dei fyller avstandskravet her. Om skuleskyss fell vekk når ein undergang er bygd, er det sannsynleg at biltrafikken til skulen aukar i staden. Fotgjengarundergang bygd med redusert standard gjev ikkje fullgod løysing, og er særleg utrygg når fotgjengarar og syklistar møtes.

Holme er peikt på som eit nærsenter i kommuneplanens samfunnsdel. Butikken ved Holme skal fungere som eit nærsenter for området på begge sider av fylkesvegen, og dette er ikkje greitt å få til dersom farten er høg. Jf. regional plan for attraktive senter i Hordaland, er nærbutikken ein viktig miljøskapande faktor både i distrikta og i sentrale område. Butikken er ein møteplass og bidrar til trivsel i lokalsamfunnet samstundes som den reduserer transportbehovet. Utviklinga i dette området bør difor i større grad skje på mjuke trafikantars premiss, og administrasjonen vurderer at det vil vera ei betre løysing at fartsgrensa vert sett ned og at det vert laga fotgjengarovergang over Fv 564. Slik vil det kunne skapast eit godt grunnlag for Holme som eit funksjonelt nærsenterområde.

Trafikksikring for Fløksand – Vikebø inkl. trafikksikring ved Holme ligg i dag inne i forslag til Nordhordlandspakken som prioritet nr. 4, og administrasjonen meiner at eventuell kryssing i plan med nedsett fartsgrense må vurderast på nytt i denne prosessen.

### **Vatn og avlaup**

Det går fram av planomtalen at området er knytt til offentleg vatn, og at avlaupet er knytt til ein slamavskiljar på 2 m<sup>2</sup>. Kommunen har gjennom tiltaksplan for vassforsyning, avlaup og vassmiljø 2015 – 2019 planar om å leggje ny avlaupsleidning frå Tveit til Holmeknappen, og oppgradere eksisterande vassleidning frå Tveit til Holme i felles grøft med avlaupsleidning. Det vil vera særst viktig at detaljprosjektering av veganlegget knytt til reguleringsplanen og vidare prosjektering av VA-leidningane skjer gjennom nært samarbeid. Reguleringsplanen set krav til at det skal liggja føre underskriven utbyggingsavtale før det vert gjeve byggeløyve. VA-rammeplan skal leggjast ved rammesøknad.

### **Naturmangfald/miljø**

Heile myrområdet som ligg like vest for planlagt forretningsområde er eit hekkeområde for myrrikke. Myrrikke har status som sterkt trua på norsk raudliste. Det er ifølgje planomtalen liten grunn til å tru at planforslaget som gjeld endring av ein næringsaktivitet til ein annan vil få særlege konsekvensar for fuglelivet.

Bekken som går gjennom området er truleg førande for sjøaure. Avrenning av sediment frå anleggsarbeid på veg kan utgjere ein trussel mot leveområde for sjøaure. Reguleringsføresegnene set krav til at det må sendast inn dokumentasjon på kva tiltak som vert sett i verk for å hindre spreining av finare sediment til nærliggande vassdrag.



**Folkehelse**

Administrasjonen vurderer det som viktig i eit folkehelseperspektiv at planforslaget legg til rette for at forretningsområdet og tilhøyrande infrastruktur er attraktivt for mjuke trafikantar slik det er omtalt over. Dette vil bidra til redusert bilbruk spesielt for dei som bur i bustadområda i nærleiken.

**Økonomi**

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil gje økonomisk innverknad for kommunen. Eventuelt vil ei trafikkisikring i området kunne gje reduserte krav om skuleskys. Som det går fram ovanfor må utbygging av veganlegga skje i tett dialog med kommunens arbeid med VA-leidningar i området.

**Konklusjon**

Administrasjonen vurderer at planforslaget slik det no ligg føre kan leggjast ut til offentleg høring og ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling legg, i medhald av plan- og bygningslova § 12-11, følgjande framlegg til reguleringsendring ut til offentleg ettersyn:

Holme forretningsområde, gnr. 10, bnr. 85 m.fl. Planid 125620110004, vist på plankart sist datert 30.9.2016, med tilhøyrande føresegner datert 30.9.2016.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Laila Bjørge	FE - 223, FA - V01	15/3205

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
76/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

## Kommunalt tilskot til landbruksføremål 2016 -budsjettpost 14700 603 3290

### Vedlegg:

Retningslinjer for budsjettpost 14 700 603 32090 - tilskot til landbruksføremål  
Søknad om tilskot til Norsk Landbruksrådgiving (NLR) Hordland 2016

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

I 2002 vedtok Utval for drift og utvikling retningslinjer for ein budsjettpost som gjaldt ei ordning med tilskot til landbruksføremål. I mange år vart det gjeve til tilskot til ulike landbrukstiltak som grøfting, driftsbygningar m.m og til gode fellesprosjekt for landbruket til dømes prosjekt Glade bønder. Dei seinare åra har det på grunn av kommunen sin dårlege økonomi ikkje vore sett av midlar på denne posten. Det har og skjedd ei rekneskapsmessig endring ved at eventuelle tilskot er samla på ein felles budsjettpost for jordbruk og skogbruk. På denne budsjettposten står det kr. 45 000 i 2016. Det har ikkje vore samordna retningslinjer for tildeling av midlar til skogsføremål, eller fordeling mellom formåla.

Norsk landbruksrådgiving (NLR), Hordaland har søkt om tilskot til drifta for 2016. Midlane frå kommunane går til informasjons-og utviklingsarbeid som er vanskeleg å finansiera med andre midlar. NLR er ein medlemsorganisasjon, men både bønder og kommunar kan kjøpa rådgivingstenester, og dei heldt kurs og mark dagar som er opne for alle. Dei ber om tilskot som tidlegare år. I 2015 vart det løyvd kr. 10 000.

#### Vurdering

Føremålet med tilskotsmidlane har vore at dei skal vera til hjelp i samband med investeringar på bruk som mottek produksjonstilskot eller andre tiltak som fremjer landbruket i kommunen: Tekniske miljøtiltak, driftsbygningar, nydyrking, grøfting, skogsbilvegar, godkjente tiltak for å betra driftstilhøve. Nyskaping, kulturlandskapstiltak og fellesprosjekt for landbruket er andre. Midlane har eit breitt føremål som innebær at det vert små summar til mange dersom ein ikkje legg føringar for kva som bør prioriterast.

Hovudutfordringa for landbruket i dag er grøftetilstanden på mange areal. Klimaendringar, bruk av tyngre maskiner kombinert med gamle grøfter gjer at areal går ut av drift. Det finst i dag ei ordning med statstilskot, og av ein kostnad som varierer frå 70-100 kr pr. meter grøft kan ein få 15 kr i tilskot. Ved fleire høve har både bønder og forvaltning prøvd å få auka denne satsen slik at ein kunne få fart i arbeidet med grøfting. Administrasjonen vil difor foreslå at grøfting vert prioritert for dette året. Det

er og aktuelt at dette er ei satsing dei neste åra. Tilskotet er sett til 20 % av godkjent kostnadsoverslag, men det kan vera meir teneleg å bruka ein sats pr. meter. Administrasjonen foreslår her inntil 20 kr/løpometer grøft.

Det har og vore låg aktivitet med oppgradering eller nybygg av driftsbygningar dei siste åra, og dette kombinert med nye krav gjer at det er eit behov for å gjera ein innsats på bygningsfronten for å møte dei framtidige utfordringane. Dette bør drøftast som ei av fleire framtidige prioriteringar.

Når det gjeld søknaden frå NLR Hordaland, vil administrasjonen peike på at det er ei fagleg verksemd som er viktig for utvikling av landbruksnæringa i fylket. Dei har fleire fokusområde, mellom anna optimal produksjon av gras og grovfor, gjødselplanlegging, bedriftsutvikling og økonomi, driftsplanar, næringsutvikling og bærproduksjon. Satsingsområdet for 2016 er m.a. å arbeide for auka grønnsak- og potetproduksjonen i fylket, og stimulere til bedriftsutvikling og etableringar i landbruket. I tillegg held dei ei rekke kurs og fagmøte rundt i heile fylket. Meland kommune samarbeider med dei om ulike kurs og fagdagar innanfor dette temaet. Administrasjonen rår til å støtta dei med kr. 10 000 for 2016.

### **Konklusjon**

Administrasjonen vil foreslå å støtta Norsk landbruksrådgiving Hordaland med kr. 10 000 for 2016.

Administrasjonen gjer vidare framlegg om at tilskot til grøfting vert prioritert for 2016, og at det vert nytta inntil kr. 20 pr/løpometer i tilskotssats.

Midlane for inneverande år må nyttast i 2016, og administrasjonen ber om fullmakt til å lysa ut og løyva desse tilskota.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift- og utvikling løyver kr. 10 000 til Norsk landbruksrådgiving Hordaland for 2016. Tilskotet vert dekkja av budsjettpost 14700 603 3290.

Administrasjonen får fullmakt til å avgjera søknader om tilskot til landbruksføremål administrativt for 2016 innanfor ramma til budsjettpost 14700 603 3290. Grøfting er prioritert område».

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2346

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
77/2016	Utval for drift og utvikling	PS	25.10.2016

**Aktuelle saker**

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**