



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 24.01.2017
Møtestad: Meland rådhus - formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Utvalsmedlemmane vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå snarast på forfallsskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

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 møtet. Dersom medlemmane ønskjer å gjere seg kjend med desse på førehand, er dei tilgjengelege på dokumentsenteret

Sakliste

Saknr	Tittel
01/2017	Godkjenning av innkalling og sakliste
02/2017	Godkjenning av møtebok frå møte 06.12.2016
03/2017	Referatsaker
04/2017	Delegerte saker
05/2017	GBNR 49/11, lo - Klage på avvisning av klage på vedtak om konsesjon
06/2017	Endring områderegulering Frekhaug sentrum
07/2017	Tiltaksplan for trafikk sikring 2017 - 2020
08/2017	GBNR 26/20 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Bruks- og fasadeendring av "Mølla" på Litlebergen
09/2017	Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling, 27. januar 2017

Mabel Johansen
Møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/30

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
01/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/30

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
02/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Godkjenning av møtebok frå møte 06.12.2016

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 06.12.2016

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/30

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
03/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
03/2017.1	Analyserapport - Meland vv, Storavatnet
03/2017.2	Analyserapport drikkevatt Husebø vv og drikkevatt Meland vv
03/2017.3	Stadfesting av klagesak - GBNR 51/60 - Landsvik - Utlekking av flytebryggje
03/2017.4	Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 10/42 - Holme - Riving av eksisterande hytte og oppføring av ny bustad og garasje
03/2017.5	Stadfesting av klagesak - Gnr 54 Bnr 35 - Husebø - Etablering av tilkomstveg til fritidsbustad
03/2017.6	Vedtak i klagesak som gjeld dispensasjon for bygging av tilkomstveg på GBNR 41/20
03/2017.7	Omgjering av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 18/36 - Sagstad - Oppføring av tremannsbustad
03/2017.8	Analyserapport Meland pumpehus og Galteneset

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/30

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
04/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
436/2016	Adresseendring og adressetildeling- Vestbygdvegen 282, 284 GBNR 11/1
426/2016	Adressetildeling Kyrkjesundvegen 10
398/2016	Adressetildeling Løypetona 4, 6
397/2016	Adressetildeling Mjåtveitmarka 73C
400/2016	Adressetildeling Riplevikvegen 24, 26
422/2016	Adressetildeling Rosslandsvegen 388
427/2016	Adressetildeling Torvvegen 41A, 41B
414/2016	Avslag - GBNR 22/127 - Søknad om redusert gebyr
371/2016	GBNR 22/256- Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak, oppføring av næringsbygg/lagerhall, Mjåtveit Næringspark
408/2016	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 1/240 - Hjelten
382/2016	Godkjenning - GBNR 11/1 - Løyve til oppføring av bustad - Tveit
431/2016	Godkjenning - GBNR 22/258 - Løyve etter forureiningslova - Påslepp av oljeholdig avlaupsvatn - Mjåtveit Næringspark
437/2016	Godkjenning - GBNR 23/122 - Løyve til oppføring av påbygg - Grønlandsvegen
428/2016	Godkjenning - GBNR 23/193, 482 - Søknad om etablering av to nye avkøyrslar
375/2016	Godkjenning - GBNR 23/352 - Dispensasjon frå reguleringsplan og løyve til arealoverføring - Frekhaugmarka
399/2016	Godkjenning - GBNR 23/4 - Mellombels dispensasjon - Deponering av stein- og jordmasser på Frekhaug
396/2016	Godkjenning - GBNR 23/567 - Endring av VA-rammeplan / utomhusplan
395/2016	Godkjenning - GBNR 23/61 - Løyve til riving av garasje og oppføring av ny garasje med bodar - Frekhaugskogen

401/2016	Godkjenning - GBNR 23/61 - Løyve til riving av uthus og oppføring av utestove - Frekhaugskogen
406/2016	Godkjenning - GBNR 24/109 - Rammeløyve til oppføring av bustad og garasje med tilhøyrande støttemurar - Langeland
404/2016	Godkjenning - GBNR 25/55 - Løyve til plassering av vass- og avlaupsleidning, samt tilkopling - Fosse
01/2017	Godkjenning - GBNR 27/138 - Løyve til oppføring av garasje - Moldekleiv
413/2016	Godkjenning - GBNR 38/1 - Løyve til oppretting av grunneigedom - Refskar
393/2016	Godkjenning - GBNR 38/65 - Løyve til oppføring av bustad - Refskar
402/2016	Godkjenning - GBNR 39/2 - Løyve til riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg - Gaustad
424/2016	Godkjenning - GBNR 45/57 - Løyve til oppføring av garasje - Stekkevikvegen
435/2016	Godkjenning - GBNR 9/19 - Endring av plassering av bustad
425/2016	Godkjenning - Mellombels bruksløyve - GBNR 22/258 - Lagerbygning - Mjåtveit Næringspark
409/2016	Godkjenning - mellombels tilkopling til kommunalt VA-anlegg for brakke GBNR 23/567
384/2016	Godkjenning - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, oppføring av naust på GBNR 52/32, Kårbø
403/2016	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett, oppføring av garasje på Landsvik, GBNR 51/57
434/2016	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Litlåsvegen GBNR 5/10 Fløksand
438/2016	Godkjenning av søknad om løyve til utbetring av eksisterande landbruksveg på GBNR 25/13 Fosse
410/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt gjerdning GBNR 30/2 og 4 Hestdal
391/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt reparasjon av gamal veg Gbnr. 50/3 på Øpso
411/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt utbetring/istandsetting av driftsbygning GBNR 9/1 Hjertås
423/2016	Godkjenning- Søknad om endring av gitt løyve for tiltak på GBNR 23/325
415/2016	Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, oppføring av naust, GBNR 37/57
389/2016	Godkjenning- Søknad om oppføring av einbustad på gbnr 23/3
407/2016	Godkjenning- Tilkopling til kommunalt VA- anlegg og løyve etter forureinsningslova - Påslepp av oljeholdig avlaupsvatn, GBNR 22/256
433/2016	Løyvingsbrev GBNR 52/7 SMIL-2016 -tilskot til inngjerdning av beite

405/2016	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt på GBNR 27/179
418/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 16/4 Meland
421/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 35/2 Gripen
416/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 51/6 Landsvik
419/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 53/4 Bratshaug
417/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 54/1 og 3 og 57/3 Kårbø og Sætre
420/2016	Tilskot til grøfting av jordbruksareal på GBNR 7/5 og 5/3 Fløksand og Indre Brakstad
09/2017	GBNR 23/567 - Avgjerd om Overtredelsesgebyr
07/2017	Godkjenning - GBNR 23/567 - Igangsettingsløyve for resterande arbeid - Rekkehus BK03, Elvaåsen
04/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg - GBNR 42/7 - Eikelandsvegen
03/2017	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett, tilbygg til hytte på gbnr 42/82.
05/2017	Godkjenning- Søknad om endring av gitt tillatelse for veg, vass og avlaupsanelgg, Gbnr 27/75
13/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for resterande arbeid - tomannsbustad BK 02, Elvaåsen, gbnr 23/567.
12/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for resterande arbeid - rekkehus BK 01, Elvaåsen, gbnr 23/567.
15/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for resterande arbeid - tomannsbustad m/carport BK 04 i Elvaåsen, gbnr 23/567.
16/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for resterande arbeid - tomannsbustad m/carport BK 10, Elvaåsen, gbnr 23/567.
06/2017	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad på Kårbøneset - GBNR 52/55

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
05/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

GBNR 49/11, lo - Klage på avvisning av klage på vedtak om konsesjon

Vedlegg:

Avvisning - GBNR 49/11 - Klage på vedtak om konsesjon - lo

Klage på avslag om klagerett

Klage på vedtak om avvisning av klage over vedtak om konsesjon GBNR 49/11

Merknad til klage frå konsesjonssøkjjar

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over administrasjonen si avvisning av klage på vedtak om konsesjon, datert 25.11.2016, saknr: 386/2016.

Sakshistorikk:

Grethe Iden og Per Gjessing Høiland har i søknad journalført 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 Farnen.

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, saknr. 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 konsesjonssøkjjarane 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 konsesjonssøkjjar vedkommande pkt 2-5 i konsesjonslova § 9. Konsesjonssøkjjar kom med supplerande opplysningar i skriv datert 10.8.2016.

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 søknaden om konsesjon med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11. Før utvalet fatta vedtak i saka var dei på synfaring på eigedomen.

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

I møte den 25.10.2016, saksnr 64/2016, oppheva Utval for drift og utvikling sitt vedtak datert 5.9.2016, sak 48/2016, og gav konsesjon til Grethe Iden og Per Gjessing Høiland for overtaking av gbnr. 49/11, i tråd med administrasjonen sitt framlegg til vedtak.

Stein Erik Kårbø sendte inn eit skriv datert 29.8.2016, journalført motteke 4.11.2016. Dette er det same skrivet som Kårbø sendte inn i september, journalført 2.9.2016, og som vart besvart av kommunen den 6.9.2016. Ettersom skrivet vart sendt inn på nytt att forstod kommunen det som ei klage på vedtak om å gje konsesjon, datert 25.10.2016.

Ole Petter Söderstrøm sendte inn klage på vedtak om å gje konsesjon i brev journalført 21.11.2016.

Bengt Ingvard Iden sendte inn klage på vedtak om å gje konsesjon i brev journalført 23.11.2016.

Alle klagane var rettidige, jf. fvl § 29, jf. § 30.

I vedtak datert 25.11.2016, saksnr. 386/2016, avviste administrasjonen dei tre ovannemnde klagane då vi ikkje kunne sjå at klagarane hadde rettsleg klageinteresse.

I e-post den 16.12.2016 klaga advokat Steinulf Tungesvik, på vegne av Bengt Ingvard Iden, på kommunen si avvisning av Iden si klage. Klaga var rettidig, jf. fvl § 29, jf. § 30. Utfyllande klage er journalført motteke 10.1.2017.

Konsesjonssøklar, Per Gjessing Høiland, sendte inn merknadar til klaga i e-post den 11.1.2017.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Advokat Tungesvik hevdar at Iden har sterk nok tilknytning til saka, slik at han må få klaga si vurdert. Han viser til vedtak datert 5.9.2016 der Utval for drift og utvikling skriv følgjande:

«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 gbnr 49 bnr 11 på lo i Meland kommune. Utvalet ynskjer at eigedomen vert søkt overdregen som tilleggsjord til eit nabobruk.»

På bakgrunn siste setning i vedtaket anfører advokat Tungesvik at Iden er tilgodesett i kommunen sitt vedtak, og at han i følgje rundskriv M-2/2009 dermed har klagerett. I rundskriv M-2/2009 frå Landbruks- og matdepartementet, på side 37, vert det lagt til grunn følgjande:

«Dersom det settes vilkår som tilgodeser en eller fleire bestemte, vil vedkommende ha klagerett dersom førsteinstansen omgjør vedtaket sitt i klageomgangen. Det same gjelder dersom førsteinstansen eller klageinstansen omgjør vedtaket av eget tiltak i henhold til forvaltningsloven § 35 til skade for en som er tilgodesett.»

Vidare hevdar advokat Tungesvik at kommunen la til grunn i vedtak datert 5.9.2016 at konsesjonssøklar ikkje kunne få konsesjon fordi det var vurdert å vera til skade for nabobonde som kan bruka eigedomen som tilleggsjord.

Advokat Tungesvik viser vidare til at rettspraksis har lagt til grunn at det har stor vekt om kommunen i si tidlegare handsaming av saka har oppfatta at klagar har klagerett, jf. m.a. Rt. 1986 s. 1070 og dom av Hålogaland lagmannsrett i RG-1989-405. I den samanheng viser han til brev som vart sendt frå kommunen den 31.10.2016 til konsesjonssøkjaren og Bengt Ingvar Iden, der det vart opplyst om klagerett, og hevdar at kommunen dermed har oppfatta Iden som klageberettiga.

Vidare hevdar advokat Tungesvik at kommunen har ei utgreiingsplikt etter fvl § 17 første ledd til å «påse at saken er så godt opplyst som mulig,» og at det dermed må få vekt i vurderinga at Iden har opplysningar om salet av eigedomen, jf. det som er sagt om pristilbod og avtalt kjøpesum ovanfor, og at desse ikkje synest å vera utgreidd og vurdert. I høve til reglane om prisregulering går det ikkje fram om kommunen har utgreidd kor vidt eigedomen er «bebygd» i konsesjonslovas tyding, samstundes som det er opplyst at arvelatars bustadhus er frådelt for ein del år tilbake. Dette må få relevans og vekt i vurderinga av om konsesjon skal gjevast, og forholdet indikerer også at Iden har tilknytning og dermed klagerett.

På bakgrunn av det ovannemnde hevdar advokat Tungesvik at kommunen sin rettsbruk og sakshandsaming i vedtaket er feil på fleire punkt.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Tilsvar frå konsesjonssøklar, Per Gjessing Høiland:

«Noen av de opplysninger som presenteres som et faktum i klagen fra Tungesvik er direkte usanne. Vi kjente ikke til at noen andre hadde fått tilbud om å kjøpe gården da vi fikk tilbudet første gang. Vi hadde en lengre prosess med selgerne, over mange måneder. Kjøpekontrakt ble undertegnet med alle selgerne den 21. mai 2016. Da den ble inngått var det ikke opplyst om at det var/hadde vært andre reelle interessenter inne i bildet. Insinuasjonen i pkt. 2.2 om kjøpers pris på eiendommen er reell eller ikke, synes også å være et forsøk på å sverte kjøper på en ubegrunnet måte.

Som en følge av de påstander som her fremkommer har vi sjekket med selgerne så langt det har vært mulig hvorvidt det er gitt et tallfestet tilbud til Iden, det er ikke bekreftet av noen.

Selgerne hadde før vi fikk tilbud om å kjøpe sondert noe om det var andre interesserte kjøpere. Men dette hadde form som uformelle samtaler og foregikk i tiden før vi fikk endelig tilbud om å kjøpe. I tiden fra september 2015 til 21. mai 2016 var det ikke andre interessenter inne.

Vi mener det er diskutabelt om momenter som ble berørt av UDU ved et ugyldiggjort vedtak, skal gi klager klagerett.

Det er også betenkelig at argumenter som kun har vært fremmet i tidligere skriv fra B.I. Iden presenteres som kommunens eller politiske utvalgets påstander eller argumenter i klagen fra Tungesvik. Et av disse er bl.a. vår alder, uten å nevne at vi har 3 voksne barn med familier som går sammen om å ivareta og utvikle bruket.

At kommunen innrømmer klagerett ved å informere om et vedtak må også være en drøy påstand.

I det hele tatt synes jeg klagen fra advokaten har få relevante momenter som tilsier at den kan taes til

følge, det er faktiske utelatelser, forvrengninger og manglende samsvar med konsesjonspraksis og lovgivning.»

Vurdering:

Lovgrunnlag:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å avvise klage frå Bengt Ingvard Iden, journalført motteke 23.11.2016, er oppfylt.

Det følgjer av forvaltningslova (fvl) § 33 andre ledd siste setning at *«[d]ersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. Dog § 31.»*

Fvl § 31 gjev grunnlag for handsaming av klage som er kome inn etter at klagefristen er gått ut, og har difor ikkje relevans i dette tilfellet.

Ei klage frå ein «part» eller nokon med «rettslig klageinteresse i saken» skal handsamast, jf. fvl § 28 første ledd.

Det er ikkje tvilsamt at Bengt Ingvard Iden ikkje er part i saka, jf. fvl § 2 bokstav e), då vedtak om konsesjon rettar seg mot Grethe Iden og Per Gjessing Høiland. Spørsmålet vert då om Bengt Ingvard Iden har rettsleg klageinteresse.

Det følgjer av forarbeida til fvl § 28 at *«[d]et er meningen at kravet om «rettslig klageinteresse» skal motsvare kravet til «rettslig interesse» i tvistemålsloven § 54 [nå tvisteloven § 1-3],»* jf. Ot.prp. nr. 38 (1964-65) s. 99.

Etter tvisteloven § 1-3 andre ledd må *«[d]en som reiser saken, (...) påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte. Dette avgjøres ut fra en samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det.»*

I følgje forarbeida til tvisteloven § 1-3 må *«[t]ilknytningen [til tvistegjenstanden] være av en slik art at saksøkeren har en beskyttelsesverdig interesse i å få dom overfor den aktuelle saksøkte,»* jf. Ot.prp. nr. 51 (2004-05) s. 365.

Spørsmålet er om Bengt Ingvard Iden har ei slik tilknytning til saka at han har interesse i få vurdert saka.

Landbruks- og matdepartementet har lagt til grunn følgjande i Rundskriv M-2/2009 på side 37: *«Konsesjonssøker er part og har klagerett. Også andre enn parter kan ha klagerett. Det vil de ha dersom de må antas å ha rettslig klageinteresse. Hvorvidt en klager har rettslig klageinteresse vil bero på i hvilken grad vedtaket har faktiske og rettslige virkninger for vedkommende. I den enkelte sak må det foretas en konkret helhetsvurdering av sakens faktiske forhold. Det avgjørende er om klagerens tilknytning til saken er av en slik art og styrke at det er rimelig at det gis anledning til å få prøvd vedtaket for en høyere forvaltningsinstans. Det er lagt til grunn i praksis at en nabo med interesse for jorda som tilleggsjord som hovedregel ikke har rettslig klageinteresse over vedtak om å gi konsesjon. Det er normalt heller ikke tilstrekkelig at naboen har vist interesse for eiendommen, eller er blitt tilskrevet av kommunen med forespørsel om interesse for overtakelse av hele eller deler av eiendommen. Det avgjørende må være vedkommendes tilknytning til jorda som overdras [adm. si understreking og utheving]. Det vil i denne vurderingen eventuelt være et moment at jorda inngår*

som en viktig del av vedkommendes ressursgrunnlag.»

Det er openbart for administrasjonen at konsesjonsvedtaket ikkje har faktiske eller rettslege verknadar for Bengt Ingvard Iden.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at Bengt Ingvard Iden har anført ei eksisterande tilknytning til jorda. Vi viser i den samanheng til at jorda i dag ikkje inngår som ein viktig del av hans ressursgrunnlag, og presiserer det departementet skriv ovanfor: «*Det avgjørende må være vedkommendes tilknytning til jorda som overdras.»*

Vidare står det følgjande i Rundskriv M-2/2009 på side 37:

«Dersom det settes vilkår som tilgodeser en eller fleire bestemte, vil vedkommende ha klagerett dersom førsteinstansen omgjør vedtaket sitt i klageomgangen. Det same gjelder dersom førsteinstansen eller klageinstansen omgjør vedtaket av eget tiltak i henhold til [fvl § 35] til skade for en som er tilgodesett.»

Advokat Tungesvik viser til vedtak datert 5.9.2016, der Utval for drift og utvikling vedtok følgjande:

«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 eigedomen vert søkt overdregen som tilleggsjord til eit nabobruk.»

Det vart søkt om konsesjon den 21.5.2016. Bengt Ingvard Iden viste ikkje interesse for eigedomen ovanfor kommunen før i e-post til kommunen den 25.10.2016. Dette var same dag som konsesjonssøkjaden skulle handsamast av Utval for drift og utvikling (UDU) i møte for 3. gong. I e-posten gjev Iden uttrykk for at han er interessert i å kjøpe gbnr. 49/11, men skriv følgjande:

«Dette forutsetter selvfølgelig att anledningen byr seg.»

Når UDU fatta vedtak den 5.9.2016, eit vedtak som seinare vart kjent ugyldig, hadde altså Iden ikkje vist si interesse for eigedomen ovanfor kommunen. I tillegg var UDU sitt vedtak ikkje grunngeve, så det er ikkje mogleg å vurdere grunnlaget for avgjerda. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at det at UDU ved sitt vedtak ynskjer at eit nabobruk skal overta eigedomen inneber at Iden vart tilgodesett i vedtaket. Vi viser i den samanheng til at gbnr. 49/11 grensar til fem gardsbruk og at kommunen ikkje skal ta stilling til sjølve salet av eigedomen.

Advokat Tungesvik skriv at innhaldet i formuleringa i vedtaket av 5.9.2016 også er ein tilknytingsgrunn då kommunen la til grunn at konsesjonssøkjjar ikkje kunne få konsesjon fordi det vart vurdert å vera til skade for nabobonde som kan bruka eigedomen som tilleggsjord.

Administrasjonen kan ikkje sjå at kommunen har skrive det som advokat Tungesvik anfører. At UDU fatta vedtak der dei skreiv at dei ynskjer at eigedomen skal overførast til eit nabobruk er ikkje det same som å seie at det ikkje kan gis konsesjon fordi det vil vere til skade for nabobonde.

Vidare kan administrasjonen ikkje sjå at kommunen ved tidlegare handsaming av saka har oppfatta at Bengt Ingvard Iden har klagerett. Etter fvl § 27 skal kommunen sørgje for at partar og andre med rettsleg klageinteresse vert underretta om vedtaket så snart som mogleg. Av god forvaltningsskikk plar Meland kommune også å sende vedtaket til alle som har sendt inn merknadar i anledning saka. At vedtaket vart sendt til Iden inneber difor ikkje at vi har teke stilling til om han har rettsleg

klageinteresse i saka på det tidspunktet. Vi viser i den samanheng også til saksframlegg datert 25.10.2016 der administrasjonen skriv følgjande på side 8 under 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 [adm. Understreking] og vil ha høve til å klage på vedtaket.*» Då det er openbart at Iden ikkje er part i saka, kan vi ikkje sjå at kommunen har teke stilling til Iden sin klagerett ved å sende han vedtaket. Det vart sendt av omsyn til god forvaltningsskikk for å orientere om resultatet ettersom han hadde merknad i saka.

Advokat Tungesvik viser til at kommunen har ei utgreiingsplikt etter fvl § 17 første ledd, og skal «*påse at saken er så godt opplyst som mulig.*» Han anfører at det at Iden har opplysningar om salet av eigedomen, jf. det som i klagen er sagt om pristilbod og avtalt kjøpesum ovanfor, inneber at Iden har klagerett. Han hevdar at kommunen, i høve reglane om prisregulering, ikkje har utgreidd kor vidt eigedomen er «bebygd» i konsesjonslovas tyding, samstundes som det er opplyst at arvelatars bustadhus er frådelte for ein del år tilbake. Dette må få relevans og vekt i vurderinga av om konsesjon skal gjevast, og forholdet indikerer også at Iden har tilknytning og dermed klagerett.

Ei vurdering av om kommunen har oppfylt kravet til utgreiingsplikt etter fvl § 17 første ledd inneber ei vurdering av vedtak om konsesjon datert 25.10.2016, og er ikkje knytt til kommunen si vurdering av klage på avvisningsvedtak vårt datert 25.11.2016. Vi vil likevel kommentere at kommunen allereie i saksframlegg datert 6.6.2016 tok stilling til reglane om prisregulering. På det tidspunktet viste Iden inga interesse for eigedomen. Tvert i mot har Iden gitt uttrykk ovanfor kommunen at han ikkje var interessert då det ville koste så mykje å setje gardsbruket i brukbar stand.

Iden viste først interesse for eigedomen i e-post som han sendte til kommunen den 25.10.2016. Der skreiv han at han er interessert i å kjøpe gbnr. 49/11 dersom anledninga byr seg. Han har altså ikkje før no, i klage datert 10.1.2017, nemnt noko om at han har fått tilbod om å kjøpe eigedomen for 1,4 MNOK. Vi er derimot kjent med at naboen, Asbjørn Larsen, har oppgjeve å ha gjeve bod på 1,4 MNOK for det same arealet.

Ettersom kommunen i saksframlegg datert 6.6.2016 tok stilling til reglane om prisregulering, noko som innebar at kommunen ikkje skal foreta ei prisvurdering i denne saka, kan vi uansett ikkje sjå at Iden sine nye opplysningar om prisen er av betydning.

I denne saka ligg det føre ein privatrettsleg, gyldig avtale som inneber at Grethe Iden og Per Gjessing Høiland skal kjøpe gbnr. 49/11. Kommunen si oppgave er å ta stilling til konsesjonen, ikkje til salet. Fordi konsesjonen som er gitt ikkje får faktiske eller rettslege verknadar for Bengt Ingvard Iden, og Iden ikkje er tilgodesett i det ugyldige vedtaket til UDU datert 5.9.2016, jf. Rundskriv M-2/2009 på side 37, kan administrasjonen ikkje sjå at Iden har ei slik tilknytning til konsesjonen at han har ei beskyttelsesverdig interesse i å få prøvd si klage. Vi kan dermed ikkje sjå at Iden har rettslig klageinteresse i dette tilfellet, jf. fvl § 28.

Konklusjon:

På bakgrunn av det ovannemnde er vilkåra for å handsame klage frå Bengt Ingvard Iden datert 18.11.2016, ikkje oppfylt. Administrasjonen rår Utval for drift og utvikling til å oppretthalde administrasjonen sitt vedtak om avvisning av klage frå Bengt Ingvard Iden, datert 25.11.2016.

Opplysningar om vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor, skal

saka sendast Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU vel å ta 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.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 16.12.2016 og 10.1.2017, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avvisning datert 25.11.2016, sak 386/2016, 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

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 1256 2010 0004, Komnr - 1256	15/2719

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
06/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Endring områderegulering Frekhaug sentrum

Vedlegg:

Gjennomgang eksisterende sentrumsområder

Fråsegn til oppstartsmelding for endring av Områderegulering for Frekhaug senter - PlanID 1256 2010 0004 - Meland kommune

Innspill til endring av områderegulering for Frekhaug senter -PlanID 1256 2010 0004

Merknader til endring av områderegulering for Frekhaug senter - PlanID 1256 2010 0004

Uttale til oppstart av endring av områderegulering for Frekhaug senter - PlanID 125620100004

Merknader til oppstart av planarbeid for områderegulering Frekhaug senter - PlanId 1256 2010 0004 - Meland kommune

Plankart

Planomtale

Reguleringsføresegner

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Områderegulering for Frekhaug sentrum vart vedtatt av kommunestyret 09.04.14. Det er i ettertid sett fram påstand om at det ikkje er tilstrekkeleg samsvar mellom regulerte byggjehøgder og utnyttingsgraden som er sett i planforslaget for nokre av dei eksisterande bygningane rundt Frekhaug torg som er avsett til sentrumsområde. Dette viser seg ved at utnyttingsgraden gjev rom for ytterlegare utbygging på tomten, medan byggjehøgden er sett til eksisterande byggjehøgde for nokre av desse områda.

Det er difor starta opp arbeid med ei gjennomgang av dette, for å sjå om det er trong for ei reguleringsendring av planen. Det vart varsla oppstart av planarbeidet i avisa Nordhordland 4.11.2015. Berørte grunneigarar, naboar og høyringsinstansar vart varsla med brev datert 14.10.15.

Til oppstartsmeldinga kom det inn 3 uttalar frå høyringsinstansar, og 2 merknader frå grunneigarar:

Uttale frå:	Innhald	Kommentar frå administrasjonen
Statens Vegvesen,	Vegvesenet viser til at arbeidet med planen var ein omfattande prosess i høve til fastleggjing av	Det er ikkje aktuelt å ta opp andre sider ved

datert 03.12.15	vegssystem, kollektivterminal og universell utforming. Vegvesenet ser det ikkje som hensiktsmessig å ta opp att desse tema i denne endringa, som berre er ei mindre endring vedr. byggjehøgder og utnyttingsgradar. Vegvesenet gjer likevel merksam på at det er behov for å sjå nærare på vegløyvingane langs Fv 564 på nytt i eit seinare vegarbeid. På grunn av det nye byggeområdet som er lagt inn i kommuneplanen nordvest for Fv 564 er ikkje vegløyvingane i planen dimensjonert for denne trafikkveksten.	planen i denne reguleringsendringa.
Fylkesmannen i Hordaland, datert 15.12.15	Fylkesmannen legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og at det ikkje er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.	Vert tatt til orientering.
Hordaland fylkeskommune, datert 21.12.15	<u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> Har ingen merknader i høve til kulturmiljø på noverande stadium i prosessen. <u>Samferdsel:</u> Vurderer plasseringa av kollektivterminalen i planen som fastsett. Det må leggest vekt på framkome for bussar til og frå terminalen i det vidare arbeidet. I planområdet er det lagt opp til stor aktivitet og stor konsentrasjon av sentrumsføremål, som kan føra til auka trafikk og køproblematikk. HFK ber om at kommunen er bevisst ein slik problematikk mellom rundkjøringa og terminalen, og at det evt. må vurderast eige kollektivfelt her. <u>Senterstruktur og handel:</u> HFK viser til Regional plan for attraktive senter i Hordaland, som med anna inneber at dersom samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve overstig 3000 m2, skal det gjevast løyve frå HFK. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen. For å vurdere samtykke krevst ein handelsanalyse. For å avgjere kor mykje handel og forretningsareal planen opnar for, er det viktig at føresegnene i planen er tydelege på dette. Grad av utnytting for handel/forretning må difor bli gitt ved samla bruksareal (BRA) i når planen kjem til offentleg ettersyn.	Det er ikkje aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa.
Astri Horghagen Tvedt, datert 14.12.15	Merknaden er på 17 sider og ligg vedlagt saka. Her følgjer ei kort oppsummering av innhaldet i denne. Tvedt ber om at eigendommen gnr.23, bnr.395 blir regulert tilbake til forretningseiendom, med samme utnyttingsgrad for tomteareal og byggjehøgder som dei andre forretningsbygga i Frekhaug	Det er ikkje aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa. Kommunen har hatt fleire møter med Tvedt der konsekvensane for hennar

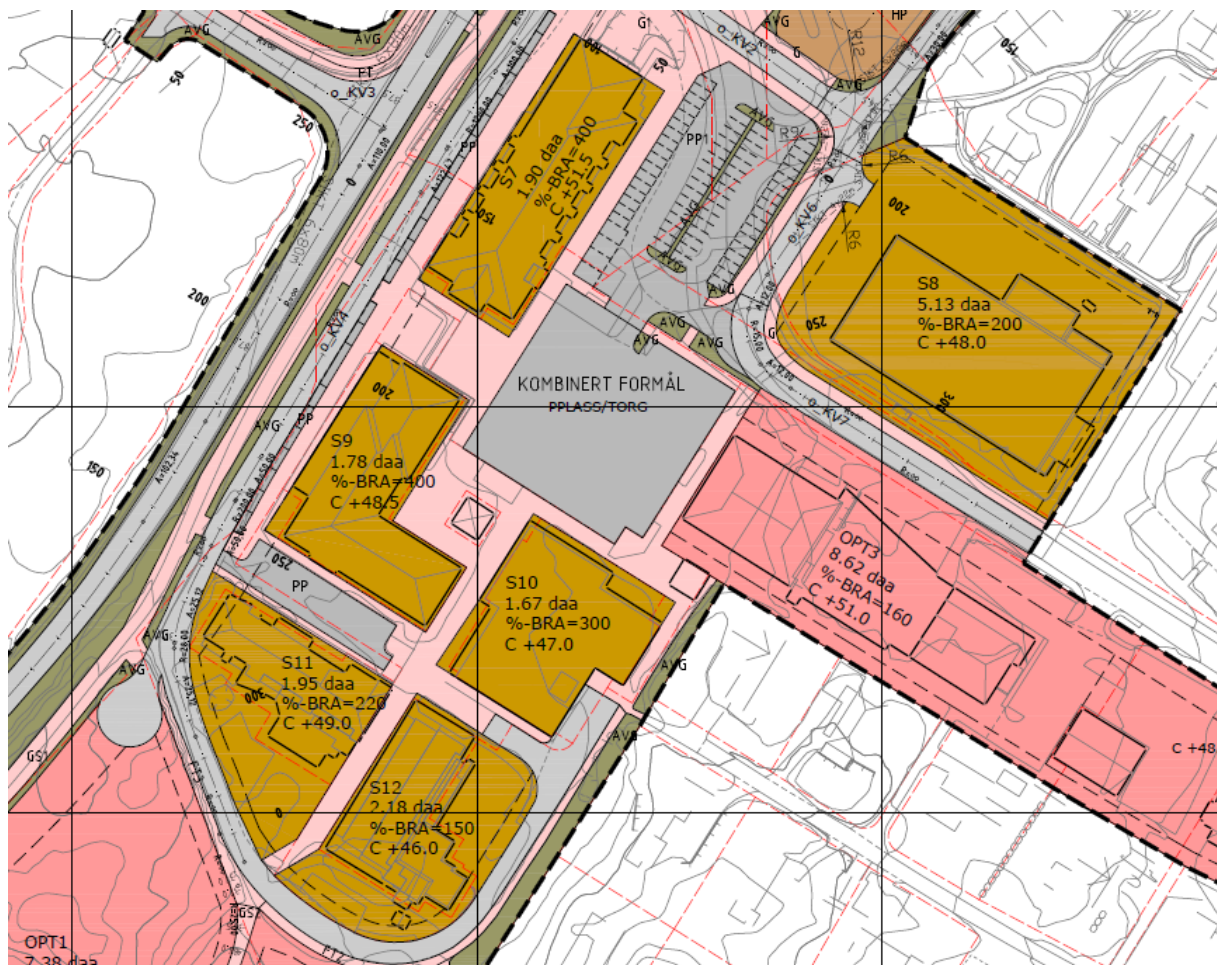
	<p>senter. Tvedt meiner det ikkje har kome fram tydeleg nok gjennom planprosessen og ved vedtak av planen at hennar eigedom er regulert til gangveg/gangareal. Sidan ho ikkje har oppfatta dette, har ho ikkje benytta seg av klageretten. Forretningsbygget har ikkje lenger nokon økonomisk verdi. Ho har ikkje fått noko forklaring på kvifor eigdommen ikkje er regulert til forretningsformål, og meiner det ikkje er riktig at ho skal ta kostnaden med å søkje om reguleringsendring eller dispensasjon frå denne. Ber om at det vert likebehandling, og at hennar eigedom også vert vurdert i samband med denne saka. Tvedt meiner ho aldri har fått svar på kvifor eigdommen er regulert til gangareal. Ho lurar på om det kan vera ei feilregistrering gjort av kommunen i samband med fordeling av fellesareal, der kun forretningsbyggets areal var teke med og ikkje eigedommens tomteareal.</p>	<p>eigedom har vore gjennomgått.</p>
<p>Lingjerde Eiendom AS, datert 15.12.15</p>	<p>Lingjerde Eiendom er næringsdrivande i Frekhaug senter og har vore positiv til at kommunen har hatt ein prosess med å styrka og viderutvikla Frekhaug sentrum gjennom arbeidet med områdeplanen. Det vert vist til at sentrumsformåla skulle gje rom for funksjonsblanding, som for eksempel forretning, tenesteyting og bustader i same bygg. Dei næringsdrivande har vore med i prosessen undervegs og har fått kome med innspel, og har trudd at dei kunne vidareutvikle eigedommane sine i tråd med intensjonane i områdeplanen.</p> <p>Planen opnar for %-BRA = 400. Dvs. at bygget skal kunne utvidast med minst 2 etasjar. Dei var difor overraska då dagens byggjehøgde vart påført plankartet etter at det 03.03.15 blei gjort korrigeringar i plankartet. Lingjerde Eiendom ønskjer at byggehøgden for S9, S10 og S12 må justerast slik at det er mogleg å etablere næring nedst, og bustader i etasjane over i alle sentrumsbygga. Dei ønskjer at det vert tatt høgde for ei gjennomsnittleg høgde på fire etasjar pluss ei inntrukken femte etasje som kan bestå av bustadføre mål og felles areal/takterrasse.</p> <p>Det vert foreslått å leggje til grunn romslege etasjehøgder for å kunne gjere om bustader til næring dersom det skulle bli aktuelt. Foreslår</p>	<p>Vert tatt til orientering.</p>

difor at bustad/kontor får etasjehøgde 3,5 meter, mens forretning får etasjehøgde 4.5 meter.
--

Vurdering:

Nedanfor vil administrasjonen først gjennomgå grunnlaget og potensiale for vidare utbygging med utgangspunkt i regulerede byggjehøgder og utnyttingsgrad, parkeringsdekning og krav til uteopphaldsareal. Vurdering gjeld områda avsett til sentrumsområde innafor bebygde område, områda S7 – S12. Det vil deretter bli gjort ei heilskapleg vurdering til slutt.

Med utgangspunkt i at områdeplanen har ein intensjon om ei funksjonsfordeling mellom forretningar, tenesteyting, kontor mv. og bustader i dei einiskilde bygga, vert det lagt til grunn at det først og fremst er bustader det er aktuelt å byggje dersom meir utbygging vert aktuelt.



Utsnitt av områdeplanen som viser dei eksisterande sentrumsområda.

Gjennomgang grunnlag:

Regulerede byggjehøgder og utnyttingsgrad

Som nevnt over set den regulerte byggjehøgda innfor eksisterande sentrumsområde begrensningar på høvet til å byggja ut dei aktuelle områda fullt ut i høve til utnyttingsgraden. Med unntak av områda S8 (noverande bygg for REMA 1000, gnr. 23, bnr.363) og S10 (Kiwi-bygget, gnr. 23, bnr.135) er eksisterande bygg innfor eigedommar som er regulert til senterområde påført dei byggjehøgdena byggja har i dag.

Det er ikkje heimel for å setje høgdeavgrensingar i reguleringsplanar i form av tal på etasjar. Etter TEK10 § 5-9 skal høgde gjevast enten som kotetal eller som meter over planert terreng. I områdeplanen har ein vald å setje høgdeavgrensingar som maksimal byggjehøgde i kotetal. Differansen mellom kotetalet på planeringsnivået og maksimal byggjehøgde gjev dermed byggjehøgden i meter over planert terreng.

Føresegnene set som prinsipp for sentrumsområda at dei skal tilretteleggjast med forretning/publikumsretta versemnd på bakkeplan, kontor/tenestyting i mellom etasjar og bustad i dei øvste etasjane. For sikra tilstrekkeleg areal for kvart formål, bør det reknast 4,5 m etasjehøgde for forretning, 3,5 meter etasjehøgde for forretning og 3 meter etasjehøgde for bustad. Dette fører til at 2 etasjes bygg bør ha min. 8 meters høgde, 3 etasjer bør ha min. 11 meter, 4 etasjar min. 14 meter og 5 etasjar min. 17 meters høgde. Dei fleste byggja i området har valma tak, som gjer at den eksisterande byggjehøgden vert høgare enn dette i høve til tal på etasjar.

Som vedlegg til saksframlegget følger ei skjematisk oversikt over dagens bruksareal og byggjehøgder, og reguleringsføresetnadene for det enkelte senterområde S7-S12. Opplysningane er henta frå data i matrikkelen.

Gjennomgangen av føresetnadene for dei ulike bebygde sentrumsområde viser følgjande:

<p>S7 (det gamle REMA 1000– bygget)</p>	<p>Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 400, og ein byggjehøgde på kote + 51,5. Dette er same byggjehøgde som eksisterande bygg, dvs. ein byggjehøgde på om lag 15 meter. Sidan bebygd areal dekkjer omtrent heile tomtearealet, må eventuell vidare utbyggjing skje i høgda. Dagens bygg har tre etasjar, men det vil vere mogleg å byggje ein etasje til innanfor denne byggjehøgden, dersom takforma endrast til å vera med flatt tak.</p> <p>Utnyttingsgraden (% BRA) gjev rom for at det kan byggjast 4 - 5 etasjar, for eksempel med ein inntrukken 5. etasje.</p>
<p>S8 (REMA 1000- bygget)</p>	<p>Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 200, og ei byggjehøgde på kote + 48. Dette er 3,5 meter høgare enn dagens bygg, og gjev dermed rom for å byggje på ein etasje til i høve til i dag, til tre etasjar. BRA-talet vert ikkje vurdert nærmare her, då dette vil vera avhengig av om ein vel å byggja i høgden eller utvida med større bebygd areal på tomten.</p>
<p>S9 (Frekhaug senter)</p>	<p>Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 400, og ei byggjehøgde på kote + 48,5. Det er same byggjehøgde som eksisterande bygg, dvs. ei byggjehøgde på om lag 11,5 meter. Sidan bebygd areal dekkjer omtrent heile tomtearealet, må eventuell vidare utbyggjing skje i høgda. Dagens bygg har to etasjar, men det vil vera mogleg å byggje ein etasje til innanfor denne byggjehøgden (3 etasjar), dersom takforma endrast til å vera med flatt tak.</p> <p>Utnyttingsgraden (% BRA) gjev rom for at det kan byggjast 4 - 5 etasjar, for eksempel med ein inntrukken 5. etasje.</p>

S10 (Kiwi-bygget)	Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 300, og ei byggjehøgde på kote + 48,5. Det er 6 meter høgare enn dagens bygg, og planen gjev dermed rom for 1-2 etasjar i tillegg avhengig av bruksformål. Sidan bebygd areal dekkjer omtrent heile tomtearealet, må eventuell vidare utbyggjing skje i høgda. Utnyttingsgraden (% BRA) gjev rom for at det kan byggjast 3 etg.
S11	Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA=220 , og regulert byggjehøgde på kote + 49. Dette samsvarer med dagens byggjehøgde. BRA-talet vert ikkje vurdert nærmare her, då dette vil vera avhengig av om ein velgjer å byggja i høgden eller utvida med større bebygd areal.
S12	Området er regulert med ein utnyttingsgrad på % BRA = 150, og regulert byggjehøgde på kote + 46. Dette samsvarer med dagens byggjehøgde. BRA-talet vert ikkje vurdert nærmare her, då dette vil vera avhengig av om ein velgjer å byggja i høgden eller utvida med større bebygd areal.

Ei ytterlegare utbygging innafor eksisterande sentrumsområde føreset at det er tilstrekkeleg parkeringsdekning, og at det kan tilretteleggast nok uteopphaldsareal av god kvalitet.

Parkering:

Reguleringsføresegnene set krav til at parkering skal tilretteleggast på eiga tomt eller som felles parkering innanfor kvart felt/byggjeområde (§2.5). Unntaket er S7, S9 og S10. Vidare utbygging innan felte S8, S11 og S12 vil derfor vera avhengig av at det er parkeringsdekning innafor kvar einskild tomt, og desse områda vert difor ikkje vurdert nærmare her.

Reguleringsføresegnene seier ikkje noko om kor S7, S9 og S10 skal ha parkering. Det kjem imidlertid fram av planomtalen at areala regulert til parkeringsføresmål i plankartet er meint å vera for dei næraste bygga, dvs. S7, S9 og S10, tildels også for rådhuset. Det er tilsaman planlagt **213** parkeringsplassar innafor dette føremålet, jamfør planomtalen. Dersom arealet som er sett av i reguleringsplanen til kominert formål parkeringsplass/torg vert sett bort frå, vil det vera ca. 140 parkeringsplassar.

Jamfør reguleringsføresegnene skal parkeringsdekninga vera i samsvar med dei til ein kvar tid gjeldande parkeringsnormer for kommunen. Gjeldande kommuneplan har følgjande krav til parkering for dei føremåla som er i planen:

Bustad: Min. 1,5 parkeringsplassar pr. bueining
 Forretning: Min. 1 parkeringsplass pr. 40 m² BRA
 Kontor: Min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA

Med bakgrunn i dette vil eksisterande verksemd innanfor dagens bygningar i områda S7, S9 og S10 har krav til parkeringsdekning slik det går fram av tabellen under. Det er då tatt utgangspunkt i tal frå matrikkelen når det gjeld bruksareal, type verksemd og antall bueiningar.

	Grunnlag	Antall parkeringsplassar
S7 (det gamle REMA 1000–bygget)	Forretning: 3077 m ² BRA / 40m ² Bustad: 14 einingar	77 21
S9	Forretning: 2075 m ² BRA / 40m ²	52

(Frekhaug senter)		
S10 (Kiwi-bygget)	Forretning: 1465 m2 BRA / 40 m2	37
Rådhuset	Kontor: 4522 m2 BRA / 50 m2 Bustad: 6 einingar	91 9 Dekning innafor eige område: - 58 = 42
Totalt		229

Gjennomgangen viser at eksisterande reguleringsplan med utgangspunkt i avsett areal for parkering ikkje har rom for meir utbygging innafor S7, S9 og S10 då både avsette parkeringsplassar og det kombinerte området for torg/parkeringsplass i områdeplanen er fullt utnytta.

Uteopphaldsareal:

Føresegnene set krav til min. 15 m2 felles uteopphaldsareal pr. bueining. Fellesarealet skal liggje på bakkeplan eller på større samanhengande takflater i direkte tilknytning til bygget. Inntil 50 % av felles uteareal kan inngå i større grøntareal som ligg maks 300 m gangavstand frå bustadane.

Det er ikkje rom på bakkeplan innafor byggjeområda S7, S9 og S10 til å opparbeida område til felles uteareal. Det må derfor enten etablerast uteopphaldsareal på takterrasser, eller eventuelt opparbeidast tilrettelagte uteopphaldsareal på anna areal innfor planen. Det er viktig at dei felles uteområda vert etablert i umiddelbar nærleik til inngongen til bueiningane, for at dei skal ha den funksjonen dei er meint å ha.

Samla vurdering:

Målet med områdeplanen har vore å videreutvikla og styrka Frekhaug sin identitet som ein attraktiv tettstad. Ein viktig del av dette er å gje rom for funksjonsblanding, med forretning, tenesteyting og bustader innafor dei regulerte sentrumsområda. Områda som er avsett til sentrumsføremål og som er bebygd i dag, er S7 - S12. Av desse er det berre S8 (Rema-1000 bygget) , S9 (Frekhaug senter) og S10 (Kiwi-bygget) som ikkje har denne funksjonsblandinga i dag. Med utgangspunkt i dei byggjehøgden som ligg i planforslaget er det rom for utbygging med bueiningar innafor alle dei tre områda. Krav om parkeringsdekning vil gjere at det ikkje vil vere rom for bygging utover dette, utan at det vert lagt til rette for andre parkeringsløyisingar enn det som ligg i gjeldande plan. Samstundes vil fleire bueiningar også stille krav til større område for uteopphaldsareal.

Planen opnar for at det kan etablerast takterrasser, men dei beste uteopphaldsareala får ein ved å leggje til rette areal på bakkeplan med god kontakt med bustaden. Slik tilretteleggjing kan også vere med på å gjere områda regulert til gangareal i planen meir attraktive for bruk. Imidlertid vil det ikkje vere areal nok innafor desse områda i planen til ein større auke i tal bueiningar i området. I såfall må evt. ein større del av området avsett til kombinert torg/parkering avsettjast til eit slikt formål. Det er heller ikkje ei aktuell løysing å redusere kravet til felles uteopphaldsareal. Kravet om 15 m2 per bueining er t.d. det same som Bergen kommune har som minstekrav i senterområda langs bybanen. Eksisterande bueiningar innafor S7 (det gamle Rema 1000 bygget) har heller ikkje avsett tilfredsstillande felles uteområde.

Sett bort frå desse krava som vil setje begrensingar på vidare utvikling med fleire bustader, vil det etter administrasjonens vurdering vera rom for å leggja til rette for auka byggjehøgde for områda S9 og S10. Område S9 (Frekhaug senter) er regulert med ei lågare byggjehøgde enn dei øvrige

senterområda som ligg langs fylkesvegen. Administrasjonens vurdering er difor at dette bygget bør kunna ha ei byggjehøgde på opp mot kote + 51,5, tilsvarande S7 (det gamle Rema-1000 bygget). Dette vil også harmonera meir med regulert utnyttingsgrad på % BRA = 400 %.

Når det gjeld S10 (Kiwi-bygget) er den regulerte byggjehøgda 6 meter høgare enn bygget er i dag. Dette er noko knapt for å få bygd to tilleggsetasjar, og administrasjonen vurderer derfor at byggjehøgda her bør aukast med 1 meter til kote + 48. Dette bygget bør ha ei noko lågare byggjehøgde enn bebyggelsen mot fylkesvegen, for å trappa av mot tilgrensande bustadområde.

Ei full utbygging i samsvar med dei foreslåtte endra byggjehøgdene er det ikkje rom for innafor avsett areal til parkering. Det vil også vera ei stor utfordring å få til nok uteopphaldsareal med gode kvalitetar. Det bør difor setjast eit krav i reguleringsføresegnene til at det ved vidare utbygging innafor felta S7, S9 og S10 må leggjast fram parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsdekning for alle dei tre senterområda og rådhuset som skal ha si parkering innafor dei avsette parkeringsareala i planen. Ei full utbygging vil også truleg føra til at deler av det avsette arealet til kombinert formål torg/parkeringsplass må tilretteleggast for uteopphald.

For områda S7, S8, S11 og S12 vurderer administrasjonen at dei regulerte byggjehøgdene i gjeldande områdeplan ikkje bør endrast.

Folkehelse: Frå eit folkehelseperspektiv vil det vera viktig å setja av gode nok areal til uteopphald. Desse områda må vera solrike, skjermast frå støy og vera til bruk for alle aldersgrupper.

Miljø: Ikkje aktuelt.

Økonomi: Ei tilretteleggjing med uteopphaldsareal og nye parkeringsareal i samsvar med områdeplanen må med anna skje innafor kommunal eigedom og gjennom utbyggingsavtalar med kommunen. Det vert foreslått å ta inn eit eige punkt i føresegnene om krav til utbyggingsavtale.

Konklusjon

Med bakgrunn i saksutgreiinga vert det foreslått følgjande endringar i områdeplanen for Frekhaug sentrum:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felta utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:
§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentleg grunn til parkering og uteopphaldsareal.

Framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til

reguleringendring av områdeplan for Frekhaug senter ut til offentlig ettersyn:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:
§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentlig grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentlig grunn til parkering og uteopphaldsareal.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FE - 144, FA - Q89	16/757

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
07/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Tiltaksplan for trafikksikring 2017 - 2020

Vedlegg:

Tiltaksplan for trafikksikring 2017 - 2020 Høyringsutkast

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020 er ein revisjon av Tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016. Planen er som sist utarbeidd av administrasjonen i Meland kommune.

Planarbeidet vart starta opp våren 2016. Kommunen annonserte arbeidet og oppmoda innbyggjarane om å kome med innspel til trafikksikringsplanen. Alle innspela er kommentert i framlegget til trafikksikringsplan. Mange av dei mottokne innspela er teke med i handlingsdelen til tiltaksplanen.

Vurdering

Ein oppdatert trafikksikringsplan er viktig for å sikre at kommunen har eit godt og systematisk arbeid med trafikksikring. Planen har sitt utgangspunkt i nullvisjonen der målsetninga er at ingen vert drepne eller varig skadd i trafikken. Visjonen legg til grunn eit langsiktig, systematisk og målretta arbeid av alle aktørar som påverkar tryggleiken i vegsystemet.

Det har vore ei auke i trafikkulukker i Meland kommune dei seinare åra. I same periode har det vore sterk folke- og trafikkvekst, noko som gjev auka risiko for ulukker. Samtidig har alvorgraden på ulukkene gått ned, noko som er ei positiv utvikling. Det skjer flest ulukker på E39 og FV 564, og dei fleste av ulukkene i Meland er utforkøyringsulukker.

Det er formulert tre satsingsområde for trafikksikringsarbeidet i planen:

1. Barn og unge
2. Kommuneplanlegging og forvaltning
3. Fysiske tiltak

Tiltaka i handlingsplanen har sitt utgangspunkt i desse satsingsområda. På kommunale veger er det kommunen sjølv som er ansvarleg for gjennomføring av tiltak, medan det på europaveg og fylkesveg er Statens vegvesen som gjennomfører tiltak. Konkrete tiltak på kommunale vegar og veglys vil bli fremma i ein eigen årleg handlingsplan til Utval for drift og utvikling. Utvalet avgjer kva tiltak som skal

prioriterast kvart år, basert på tiltaka lista i kapittel 6. Tiltaka som kan gjennomførast vil vere avhengig av det kommunale budsjettet og evt. tilskotsmidlar.

På fylkesveger er det Statens vegvesen som gjennomfører tiltak og Hordaland fylkeskommune som har ansvar for å løyve pengar. Her har administrasjonen sett opp ei behovsliste i prioritert rekkefølge, som kan vere utgangspunkt for vidare prioriteringer i regionale planer og budsjett.

Folkehelse – Vurdert i planen

Miljø – Ikkje relevant

Økonomi – Vert behandla som ein del av årlege budsjett og handlingsplanar

Vidare arbeid

Administrasjonen rår til at framlegg til plan vert kunngjort slik at innbyggjarane får høve til å vurdere planen og evt. sende inn merknader/kommentarar til prioriteringane. Planen bør også sendast på høyring til aktuelle instansar innan trafikksikringsarbeid, m.a. på regionalt nivå. Når høyringsfristen er ute vert planen med innspel og merknader lagt fram for utvalet på nytt, før kommunestyret gjer endeleg vedtak.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner at Tiltaksplan for trafikksikring 2017 – 2020 vert kunngjort og lagt ut på høyring, før endeleg vedtak.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 26/20, FA - L42	16/617

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

GBNR 26/20 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Bruks- og fasadeendring av "Mølla" på Litlebergen

Vedlegg:

GBNR 26/20 - Søknad om rammeløyve for bruksendring på Litlebergen/Klubbhus
opplysninger om tiltakets ytre rammer
kart og utvendige teikningar
innvendige teikningingar

Saksopplysningar:

Omsøkt tiltak:

Litlebergen Båtforening og tiltakshavar Terje Larsen har søkt om dispensasjon for bruks- og fasadeendring av bygget "Mølla" på Litlebergen brygge, samt oppføring av mindre tilbygg (40 m² BYA) til bygget. Bygget er i dag matrikelregistrert som 'verkstedsbygning', bygningskode 212.

I følgjeskriv til søknaden datert 11.11.16 opplyser søkjar:

«Historikk:

Da Litlebergen Båtforening overtok Mølla var dette en bygning i forfall, med lekkasjer og råteskader. Båtforeningen har utbedret råteskader, lagt nytt tak, skiftet utvendig kledning, og vinduer. I fremre del er det støpt nye fundament, og nytt golv på grunn. Videre er det innredet serviceanlegg i 1.etg. I forbindelse med opprusting av utvendige veier og plasser, er sanitæranlegget (rør og septiktank) utbedret til dagens standard.

Bruksendring:

Litlebergen Båtforening søker med dette om bruksendring for Mølla, som i «Reguleringsplan for Litlebergen, arealplanid 125620060004» er regulert som forretning/kontor. Tilstøtende arealer på land er i reguleringsplanen angitt som privat småbåtanlegg, og i stor grad eies og disponeres av Litlebergen Båtforening.

Båtforeningen vil ta bygget i bruk til klubblokale, med møte/forsamlingslokaler, anretningskjøkken og nødvendige sosiale rom. Et bruksområde som samsvarer med båtforeningens aktivitetsområde, enn forretning/kontor.

Utbedring av adkomst til bygget:

Tilkomsten til bygger er i dag ikke tilfredsstillende for 2, og 3. etg. I omsøkt tilbygg er det nå planlagt utbedring av trappeadkomst, og plass til heis, som også vil gi bygget universell

adkomst. Under planlegging av bygningens uttrykk er det søkt å fremføre eksisterende uttrykk. Vi mener det er ivaretatt ved omsøkt løsning.

Brannsikkerhet:

Brannteknisk vurdering av prosjektet fremgår av brannrapport, og vil kreve alternativ rømning. Det er løst ved etablering av utvendig rømningstrapp, med tilkomst via balkong på sjøsiden.

Energikrav:

TEK 10 stiller krav til energieffektivitet. En del av byggets bærende konstruksjoner er godt eksponert i bygget. Det er ønskelig at disse forblir synlig, og forteller en historie. Det medfører at bygget ikke vil tilfredsstille energikravene i TEK10. Bygget isoleres og tettes så godt som forholdene tillater. Yttervegger med 15 cm mineralull. Tak er tidligere isolert med 20 cm. Golv isoleres med 25 cm mot kjeller. Vindusarealene er relativt små, og er utført med isolerglass. Det vil installeres balansert ventilasjon i bygget. Bygget vil brukes sporadisk med behov for full oppvarming. Det søkes derfor om unntak for energikrav, og beregning av disse.

Saka omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen sitt arealformål 'Forretning/Kontor', samt spesialområde 'Bevaring av bygninger' og oppføring av tilbygg på areal avsett til privat småbåtanlegg.

Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla 11.11.2016 i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Bygget på gbnr 26/20 er i *Reguleringsplan for Litlebergen* (arealplanid 125620060004) regulert som «Forretning/Kontor (FK2), og bygget ligg innanfor spesialområde for bevaring av bygningar. Eigedomen elles (areala på land rundt bygget), er avsett til arealformålet «privat småbåtanlegg (land)». Desse areala skal nyttast til parkering av båteigarane sine biler dersom dei ikkje er i bruk til vinterlagring av båtar, sjå reguleringsføresegn § 7.1 nr 5.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen (SVV) ved høyringsbrev datert 1.12.2016. Ingen av høyringsinstansane har uttalt seg negativt til søknaden. Statens vegvesen har gjennom høyringsuttale datert 21.12.2016 opplyst at tiltaket ikkje vil kome i konflikt mot byggjegrensa mot veg, og vidare at endring av bruksformål som omsøkt ikkje vil ha vesentleg verknad for trafikkmengde og tilkomsttilhøva.

VURDERING:

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

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 blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Med tilvising til grunngevinga i dispensasjonssøknaden vurderer administrasjonen at det er grunnlag for dispensasjon både for bruksendring av bygget og oppføring av tilbygg. Omsøkt bruk av bygget

som klubb-/selskapslokale for båtforeininga, vil etter administrasjonen sitt syn ikkje vere vesentleg i konflikt med reguleringsformålet. Bruk av ein mindre del av parkering-/opplagsplass for oppføring av tilbygg med heis og utbetra trappetilkomst, vil vere hensiktsmessig for å leggje til rette for denne bruken. Utbetring av tilkomsten til bygget, slik at dette blir tilrettelagt for fleire brukargrupper, er i samsvar med nasjonale mål for plan- og byggesakshandsaminga, jf pbl § 1-1, 4. ledd. Kommunen vurderer dette som ein relevant fordel ved tiltaket. Vidare er kommunen positiv til initiativet om å ta vare på eksisterande bygg og skape grunnlag for framtidsetta aktivitet.

Administrasjonen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades, jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket inneber ikkje endring av tilhøve som vegtilkomst og parkering. Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden, jf nmfl §§ 8 og 9.

Vidare handsaming:

Søknaden om rammeløyve etter pbl kap 20, herunder søknad om fritak frå TEK10, jf pbl § 31-2, blir behandla av administrasjonen etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå *Reguleringsplan for Litlebergen* (arealplanid 125620060004) for bruks- og fasadeendring av bygget 'Mølla', samt oppføring av tilbygg for heis og utbetring av tilkomst. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 15.11.2016.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Det kan ikkje setjast i verk søknadspålagt byggjetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/30

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.01.2017

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: