



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 07.05.2019  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 16.00

**Møtet startar med synfaring i samband med UDU-sak 34/2019.**

**Frammøte ved Meland rådhus kl. 16.00.**

Medlemmene i Utval for drift og utvikling vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå så snart råd er på forfallskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

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

### Sakliste

Saknr	Tittel
30/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
31/2019	Godkjenning av møteprotokoll
32/2019	Referatsaker
33/2019	Delegerte saker
34/2019	GBNR 45/140 - Klage på rammeløyve til utlegging av flytebrygge - Vikebø
35/2019	GBNR 36/38, 52 - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, for planering og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Refskar
36/2019	GBNR 47/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad - Rossland
37/2019	GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av våningshus og vegtilkomst - Sætre
38/2019	Klage på avvising av klage for gitt dispensasjon - GBNR 51/18 - Landsvik
39/2019	Reguleringsplan for Fossesjøen - avvist for 1. gongshandsaming og offentleg ettersyn
40/2019	Reguleringsplan for del av Mjåtveitmarka, gbnr 22/85 m. fl - Offentleg ettersyn. 1. gongshandsaming
41/2019	Reguleringsplan Meland kyrkjegard, endring - Offentleg ettersyn. 1 gongshandsaming
42/2019	Offentleg områdeplan for Rylandshøgda - Offentleg ettersyn. 1. gongshandsaming
43/2019	Aktuelle saker

30. april 2019

Mabel Johansen  
Leiar

Randi Helene Hilland  
sekretær

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/789

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
30/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/789

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
31/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Godkjenning av møteprotokoll

### Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 26.03.2019

### Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 26.03.19 vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/789

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
32/2019.1	Fv. 248 - Høringsbrev - Fartsgrense - Rosslund
32/2019.2	Uttale – Høringsbrev om endra fartsgrense Fv. 248 Rosslund

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Randi Helene Hilland		19/789

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
33/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
76/2019	Adressetildeling Elvavegen 81-95
89/2019	Avslag - GBNR 1/399 - Søknad om dispensasjon for opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad - Flatøy
94/2019	Avslag - GBNR 23/129 - Avslag på søknad om løyve til dispensasjon for deling av grunneigedom - Frekhaug
75/2019	Avslag - GBNR 48/7 - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom - Skurtveit
66/2019	Avslag - GBNR 9/28 - Søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal og søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - Hjertås
71/2019	Avslag - GBNR 9/28 - Søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal og søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - Mjukebakkane
87/2019	Avslag - søknad om dispensasjon - GBNR 27/74 Moldekleiv
98/2019	Avslag GBNR 18/92 - Søknad om avkøyrsel
83/2019	Godkjenning - GBNR 1/238 - Løyve til oppføring av terrasse - Flatøy
81/2019	Godkjenning - GBNR 1/379 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad - Flatøy
88/2019	Godkjenning - GBNR 1/43, 139 - Løyve til arealoverføring - Flatøy
86/2019	Godkjenning - GBNR 1/43, 139 - Løyve til arealoverføring - Flatøy
79/2019	Godkjenning - GBNR 1/43,139 - Løyve til arealoverføring - Flatøy
31/2019	Godkjenning - GBNR 22/15- Løyve til riving av eksisterande våningshus - Mjåtveit
63/2019	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av 2 stk. tomannsbustader på BK 18 - Elvaåsen
69/2019	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av tomannsbustad på BK 20 - Elvaåsen

68/2019	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av tomannsbustad på BK19 - Elvaåsen
77/2019	Godkjenning - GBNR 49/45 - Løyve til riving og oppføring av ny bustad - Io
73/2019	Godkjenning - GBNR 9/31 - Løyve til oppføring av mur og garasje - Hjertås
70/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for grunn-, VA i grunn og terrengarbeid for hus 02 Løypetona - GBNR 23/509 Frekhaug
74/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for grunn, VA i grunn- og terrengarbeid for hus 03 Løypetona - GBNR 23/509 Frekhaug
91/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for resterande arbeid - gbnr 23/68 Meieri Frekhaug
97/2019	Godkjenning - løyve til endra plassering av tomannsbustad BK15 - GBNR 23/567
82/2019	Godkjenning - Løyve til etablering av veg - GBNR 41/28, 67 Skarpeneset
92/2019	Godkjenning - Løyve til oppføring av innhegning mot vegen - GBNR 23/117 Frekhaug
100/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg til bustad - gbnr 9/27 Hjertås
78/2019	Godkjenning - Løyve til oppføring av tilbygg til Lerketunet - omsorgsbustad - GBNR 23/238 Frekhaug
95/2019	Godkjenning - løyve til tilkopling til kommunalt VA- anlegg - hytte GBNR 27/37 Moldekleiv
67/2019	Godkjenning - utsleppsløyve for fritidsbustad på GBNR 42/96 via minireinseanlegg Eikeland
84/2019	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Solhaugvegen GBNR 18/12 Øvre Sagstad
65/2019	Godkjenning av tilkopling kommunalt vatn via større vassleidning for Salar bruk AS - GBNR 43/27 og 76 Ryland
72/2019	Godkjenning- GBNR 15/14 Løyve til etablering av veg - Hopland
101/2019	Løyve til dispensasjon frå forbodet mot motorferdsel i Rylandsvatnet i samband med fiskekultivering i 2019
80/2019	Pålegg om øyeblikkelig stans av arbeid - GBNR 22/190 - Mjåtveitmarka
96/2019	GBNR 1/59 - Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - Brot på serviceavtale for minireinseanlegg

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Delegerte saker vert tekne til orientering.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-45/140, FA-L42	18/1675

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## GBNR 45/140 - Klage på rammeløyve til utlegging av flytebrygge - Vikebø

### Vedlegg:

Godkjenning - GBNR 45/140 - Rammeløyve på vilkår - Utlegging av flytebrygge

Flytebrygge Skisse fra siden viser forankring

Flytebrygge Skisse 1-100

Flytebrygge Skisse på Situasjonkart 1-500

Klage på rammeløyve med vilkår 280/2018 - Utlegging av flytebrygge

Svar på nabomerknad/klage på rammeløyve med vilkår 280/2018 - Utlegging av flytebrygge

Klage på vedtak - godkjenning av utlegging av flytebrygge GBNR 45/140

Situasjonkart

Vedtak - Tillatelse til utlegging av flytebrygger - GBNR 45/140, Meland kommune

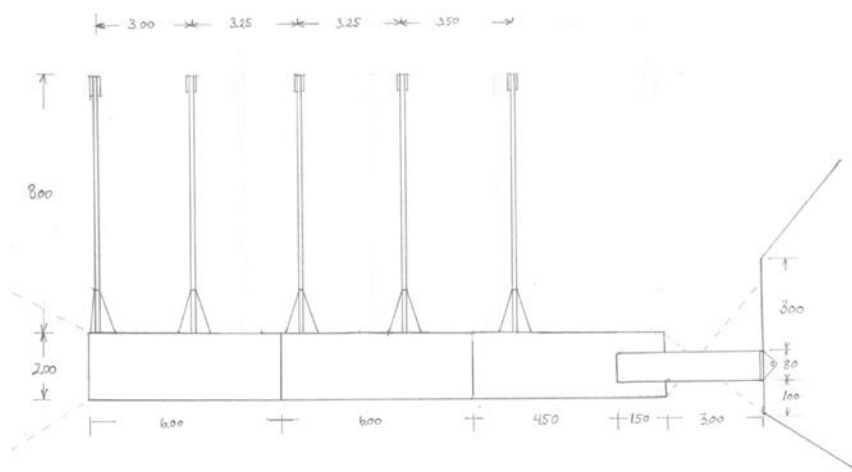
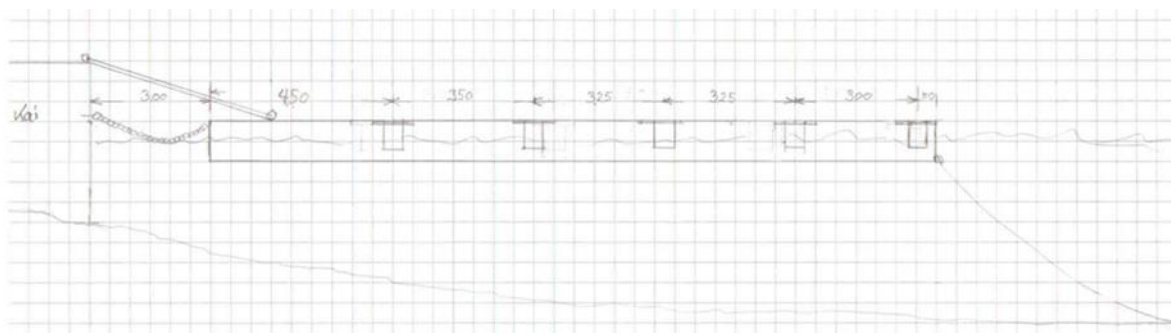
2019-04-22 Brev - kommunen ang målinger

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

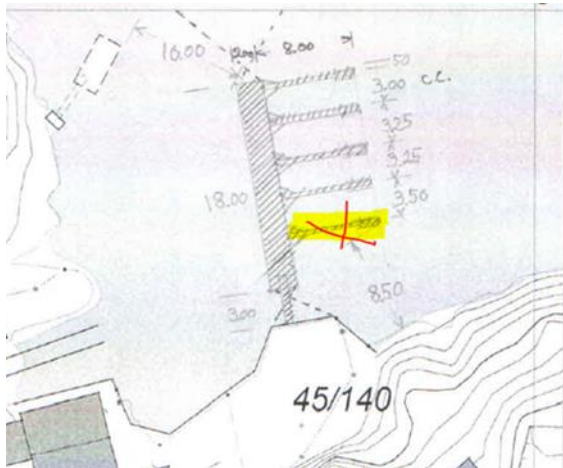
Io Marin Enk har søkt om rammeløyve til utlegging av flytebrygge i sjøarealet utanfor gbnr. 45/140 på Vikebø, Meland kommune. Tiltaket er vist med 18 meter flytebrygge, 5 utliggere og 3 meter landgang. Tiltak og plassering er skildra gjennom revidert situasjonkart og teikningar, journalført motteke 21.11.2018:





**Sakshistorikk:**

Rådmannen gav rammeløyve i vedtak datert 28.11.2018, saksnr. 280/2018, men stilte som vilkår at den innerste uteliggaren mot gbnr. 45/25 vert fjerna, som vist på kartet under:



Vedtaket vart klaga på av Irmelin og Trond Øyvind Kårbø i brev datert 18.12.2018 og av Paul Vikebø i brev datert same dato.

Tiltakshavar svarte på klagane i e-post den 20.12.2018.

For å avklare eigedomsgrensene ut i sjøen, har tiltakshavar fått eit firma til å foreta målingar ut i sjøen. Kommunen mottok desse målingane 27.3.2019, og saka er dermed klar for klagehandsaming, jf. fvl § 33 andre ledd.

Klagane vert nærare gjennomgått nedanfor.

Nærare om innhaldet i klagane:

- Klage frå Irmelin og Trond Øyvind Kårbø:

Klagarane meiner at kommunen må ta omsyn til andre lovar og regler enn berre plan- og bygningslova i denne saka. Dette gjeld spesielt eigedsrett til grunn i sjøen, både med tanke på grenser mellom eigedomar og dybde i sjøen.

Vidare er klagarane ikkje einige i kommunen si forståing av at tiltaket er i samsvar med arealformålet småbåthamn. Dei ser for seg at ei småbåthamn er ein triveleg stad for folk med båtar som er i bruk. Oppbevaring av båtar som skal til reparasjon på slippen kan ikkje vere hensikten med ei småbåthamn. Ei småbåthamn på ein så trang stad vil også blokkere moglegheita for andre til å bruke og utnytte sjøareala utanfor eigen eigedom. Samtlige eigarar bør ha like rettigheiter i Storavika til sjøen føre eigen eigedom, og til dei områda i sjøen som er del av allemannsretten.

Klagarane viser også til nabolova § 2 som legg til grunn at ingen kan setje i verk noko som urimeleg eller uturvande vil vere til skade eller ulempe for granneeigedom.

Når det gjeld eigedsrett til sjøen utanfor eigen eigedom viser klagarane til dom frå Høgsterett i 2011 der det vert lagt til grunn at eigedsretten er avgrensa av dybda som anten er til marbakke eller til to meters djupne ved middels fjære sjø, og då sjølvstakt ved at landegrensa mellom eigedomane vert vidareført ut i sjøen, jf. vassdragslova. Eigedsretten i sjøen er avgrensa til allemannsretten, som inneber at utanfor din eigedom kan i utgangspunktet kven som helst «forsyne seg», men det skal ikkje gå ut over din eigedom.

Andre kan for eksempel ikkje ta ut grus slik at marbakken din raser ut.

Slik den planlagte flytebrygga er plassert tileignar tiltakshavar seg rett til meir enn sand, grus og levande ting som rettspraksis har lagt til grunn at eigar har einerett til. For å synleggjere at omsøkt plassering er i strid med gjeldande rettspraksis, har klagarane vist til fleire rettsavgjerder.

Klagarane meiner at rammeløyve inneber at kommunen har gitt tiltakshavar rettigheter på eit område i sjøen der andre har disposisjonsrett. Dette hindrar dei i å legge ut egne småbåthamner. Tiltaket vil dermed frata oss moglegheita til å utvikle vår eiga strandlinje i tråd med føringane i kommuneplanen om å utvikle Storavika til ei god og praktisk småbåthamn til bruk for alle som eig og bur i området. Tiltakshavar får dermed rettigheter som går på bekostning av naboane. Klagarane viser til at dei søkte om å legge ut flytebrygge i 2009, men at søknaden vart avvist av Fylkesmannen.

Endeleg viser klagarane til at flytebrygga er tenkt nytta til verksemda til tiltakshavar på gbnr. 45/54. Verksemda er skjemmande, og skaper støy og forureining, og klagarane fryktar difor forverring av situasjonen.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

- Klage frå Paul Vikebø:

Flytebrygge som omsøkt vil sperre for tilflotsretten til gbnr. 45/54 og i strid med Vikebø sin eigedomsrett. Tilkomst til 45/54 vil dermed krevje tilflot over Vikebø sin eigedom, noko han ikkje vil godta. Tiltakshavar må dermed velje mellom slipp og flytebrygge.

Vidare ligg der vass- og avlaupsleidning til 6 bustadar i området, og forankring av flytebrygga kan få konsekvensar for desse.

Det omsøkte tiltaket vil også få konsekvensar for tilflot til eksisterande båtfeste på Saueneset.

Klagar er vidare redd for at auka aktivitet på tiltakshavar sin eigedom vil føre med seg meir rot. Klagar krev også at tiltakshavar syt for at nye grensemerker vert sett på plass, då desse er fjerna.

Klagar viser til situasjonen på kartet under:



Det vert vist til klaga i sin heilskap.

- Tiltakshavar sitt svar til klagane:

To av båt plassane er tiltenkt kundeparkering for båtar som skal på slipp. Øvrige plassar er tiltenkt småbåtar for naboar som allereie har båt plass her eller naboar som har bede om båt plass om flytebrygga vert lagt ut.

Vidare viser han til at naboane sin råderett og tilflot ikkje vert krenka. Vidare viser han at det er ønskeleg å legge til rette for fleire arbeidsplassar på eigedomen som historisk sett har hatt inntil 12 ansatte.

Tiltakshavar meiner at vassdragslova ikkje kjem til anvending i dette tilfellet, og at dommane frå Høgsterett som klagarane viser til ikkje er relevante. Han meiner at nabolova og allemannsretten regulerer kva vi har rett til, og kan ikkje sjå at reglane er til hinder for å legge ut flytebrygge her.

### **Vurdering:**

På bakgrunn av klagene og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om det er grunnlag for å halde fast ved dei vurderingane som er gjort tidlegare i saka.

Vi finn ikkje grunnlag for å gjengi innkomne nabomerknader i samband med søknaden, men viser til desse i si heilheit. Det same gjeld førehandsuttala frå Bergen og Omland Havnevesen datert 26.6.2018.

I vedtak datert 16.1.2019 har Bergen og Omland Havnevesen gitt løyve til utlegging av flytebrygger som omsøkt, med heimel i havne- og farvannslova § 27 første ledd. Det vert presisert i vedtaket at den private eigedomsretten må respekterast, noko som inneber at tiltak utanfor eigne eigedoms grenser krev samtykke frå grunneigar av eventuelt berørt eigedom. Havnevesenet har ikkje teke stilling til omsynet til nabo eigedomar, men viser til at dette må vurderast etter plan- og bygningslova.

### Lov- og plangrunnlag:

Utlegging av flytebrygge er eit søknadspiktig tiltak med krav til bruk av ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav a).

Gbnr. 45/140 er ein ubygd eigedom med matrikelregistrert areal på om lag 110 m<sup>2</sup>. Bnr 140 og bnr 54 er begge eigd av Kari Elisabeth og Konrad Knut lo. Saman med gbnr. 45/54 utgjør eigedomen eit samanhengande areal på Vikebø som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til byggeområde for næring (N\_12/ om lag 3 daa). Arealet vart endra gjennom vedtaking av ny kommuneplan i 2015, frå bustad til sjørelatert næring.

Sjøarealet utanfor eigedomen der tiltaket skal plasserast er i KPA sett av som område for framtidig småbåthamn i form av flytebrygge/fellesanlegg (FL\_12).

Havne- og farvannslova § 4 definerer hamn, medrekna småbåthamn. «Med hamn menes i denne loven områder som er til bruk for fartøy.» Småbåthamn er ikkje det same som industrihamn, då småbåthamn må reknast for å skulle brukast til nettopp småbåtar. Miljødirektoratet har i ein fagrapport om miljøvennlige småbåthamner, M-1048/2018, angjeve at ei småbåthamn er ei hamn

med minst 20 faste båtplassar, som vert benytta til fast båtplass i anten sommarhalvåret eller heile året.

Rådmannen finn at det omsøkte tiltaket, på grunn av storleiken, ikkje kan reknast for å vere ei småbåthamn. Ettersom arealformålet småbåthamn i KPA opnar for både oppføring av småbåthamn og flytebrygge/fellesanlegg, finn vi likevel at det omsøkte tiltaket er i samsvar med regulert arealformål i sjø.

Arealformålet gjeld, uavhengig av om ein eigedom er sett av til næring eller bustad. Ein kan dermed ikkje nekte oppføring av flytebrygger til bruk i næring.

I utgangspunktet gjeld det eit plankrav for gjennomføring av søknadspliktige tiltak i område sett av til `framtidig` område for bygg og anlegg, jf. føresegn 1.2 til KPA. Rådmannen har vurdert at tiltaket kan, og bør, fritakast frå plankrav i medhald av føresegn 2.1.1 a) til KPA. Ved vurderinga har kommunen lagt vekt på at tiltaket skal plasserast i eit område som er uregulert, men i stor grad bygd ut utan plan. Omfanget ligg innafor det kommunen kan gi fritak for, inntil 8 båtplassar. Tiltaket legg til rette for ei verksemd som er godkjent gjennom kommuneplanen og i samsvar med arealformålet på staden.

#### Eigedomsgrenser i sjø og avklaring av privatrettslege tilhøve:

Ein strandeigar har ein eksklusiv rett til å utnytte sjøressursar utanfor eigen eigedomsgrenser, under dette ein utbyggingsrett. Retten gjev vern mot inngrep frå eigarar eller rettighetshavarar på naboeigedomane, jf. blant anna Høgsterett i Rt. 2019 s. 280.

Kor langt denne retten strekker seg, er eit privatrettsleg tilhøve som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til, jf. pbl § 21-6. Så fram det ikkje er «åpenbart» at tiltakshavar ikkje har naudsynt privat rettighet, skal bygningsmynde handsame søknaden. Eit løyve etter plan- og bygningslova inneber inga avgjerd av privatrettslege tilhøve, jf. § 21-6.

Terskelen for å avvise ein søknad er heva med verknad frå 1.7.2015. Der det før måtte vere «klart» at tiltakshavar ikkje hadde nødvendige private rettigheter, skal søknaden no berre avisast viss det står fram som «åpenbart» at private rettigheter ikkje ligg føre. Endringa er meint å gjere det tydeleg at bygningsmynde ikkje skal bruke ressursar på å avklare kompliserte privatrettslege spørsmål. Ved tvist om privatrettslege tilhøve, må den enkelte forfølge sine rettigheter ved å bringe saka inn for domstolane. Ei viss plikt til å undersøke tilhøva har lovgjevar likevel lagt på bygningsmynde, jf. Prop. 99 L (2013-2014) s. 103.

Eldre forarbeid og avgjerdar vil til ei viss grad vere relevante i vurderinga. Vi viser til forarbeida som legg til grunn følgjande:

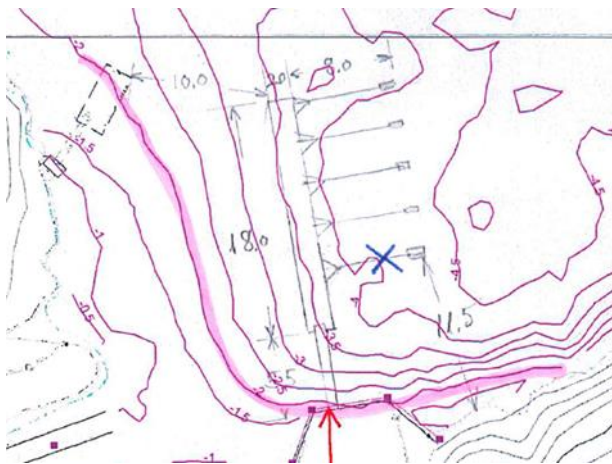
*«Ved tvist om privatrettslege forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgåve å avgjøre eventuelle tvister.*

*En avvisning av saken bør som nevnt forbeholdes de klare tilfellene, der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke 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,» jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 322 og 323.*

«Med «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt,» jf. Ot.prp. nr. 45(2007-08) s. 322 og 323. At lova sitt vilkår er blitt strengare tilseier at terskelen for avvising no er høgare enn tidlegare forarbeid la opp til.

Eigar av grunn med strandlinje har eigedomsrett til marbakke eller, viss marbakke ikkje kan påvisast, til to meters djupne målt ved middels låg vasstand. Dette er nyleg lagt til grunn i rettspraksis, jf. Høgsterett i Rt. 2011 s. 556 og Rt. 2019 s. 280. Marbakke er det området i sjøen der botn skrår veldig, og der det vert brådjuft, jf. Høgsterett i Rt. 1889 s. 633.

Tiltakshavar har valt å hyre inn eit firma til å foreta målingar i sjøen i denne saka. Målingane vart sendt til kommunen i e-post den 27.3.2019, og viser følgjande:



Irmelin Kårbø har på vegne av ho og Trond Øyvind Kårbø sendt brev til kommunen, den 22.4.2019, der ho viser til at målingane er teke ved middelvatn, medan dei skulle vore teke ved middels låg vasstand. Ho meiner difor at målingane ikkje er relevante for saka.

Målingane viser at flytebrygga med stort sannsyn er omsøkt plassert utanfor tiltakshavar si eigedoms grense.

Som nemnd over har ein strandeigar likevel ein eksklusiv rett til å utnytte sjøressursar utanfor eigedoms grensene, under dette også ein utbyggingsrett og ein tilflottsrett. Retten gjev vern mot inngrep frå eigar eller rettighetshavar på naboeigedomane, jf. rettspraksis.

Klagar Paul Vikebø (gbnr. 45/25) har ei strandlinje på om lag 65 meter, målt i luftlinje. Klagar Irmelin og Trond Øyvind Kårbø (gbnr. 45/21) har ei strandlinje på om lag 60 meter, målt i luftlinje. Klagarane vil dermed ha tilkomst frå sjøen til sine eigedomar, til tross for det omsøkte tiltaket.

Vass- og kloakkleidningane som Paul Vikebø viser til er private leidningar, og viser dermed ikkje på kommunen sine kart. Tiltakshavar vil vere ansvarleg for at tiltaket, med forankring, ikkje kjem i konflikt med desse leidningane.

Rådmannen kan etter dette ikkje sjå at det er «åpenbart» at tiltakshavar ikkje kan søkje om ei plassering som han har gjort i denne saka, jf. pbl § 21-6. Av den grunn finn ikkje rådmannen grunnlag for å ta stilling til om målingane som er gjort er teke på riktig tidspunkt. Ei tvist om eigedomsretten må partane eventuelt løyse privat, ved å bringe saka inn for domstolane. Det same gjeld for tvist om private leidningar i sjøen.

På bakgrunn av dette må kommunen handsame søknaden og ta stilling til omsøkt plassering, jf. pbl § 29-4 første ledd. Rådmannen presiserer at eit løyve etter plan- og bygningslova ikkje inneber ei avgjerd av privatrettslege tilhøve, jf. § 21-6.

#### Plassering:

Pbl § 29-4 første ledd legg til grunn at kommunen skal godkjenne eit byggverk si plassering, medrekna høgdeplassering og byggverket si høgd.

Når det gjeld avstand til nabogrenser er hovudregelen at byggverk skal plasserast minst 4 meter frå nabogrense, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

For konstruksjonar og anlegg, under dette også flytebrygger, gjeld pbl § 29-4 «*så langt det passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområdet*», jf. pbl § 30-4 første ledd. Tilflottsrett til naboieigedomar talar for at føresegna om avstandskrav også skal gjelde for tiltak i sjø. Dette er også lagt til grunn av Sivilombodsmannen i sak 1999-0530.

Avstandskravet i føresegna er meint å sikre lys, luft og utsikt for naboieigedomar, samt å hindre brannsmitte. Tiltaket får ikkje negative konsekvensar for desse tilhøva. Plassering av flytebrygger kan medføre negative konsekvensar for naboieigedomar i form av redusert tilkomst til eigen eigedom. Tilflotsretten inneber at ein skal kunne kome uhindra til og frå ein strandeigedom med båt. Sivillovbokutvalet har skildra tilflotsretten i NOU 1988:16 slik:

*«Det er sikker rett at den som eig til sjøen ikkje kan avskjerast frå å koma til og frå eigedomen sin med båt, ein seiner gjerne at han har tilflotsrett. Det er ei krenkjing av strandeigaren sin rett om nokon plasserar tilstellingar i sjøen som hindrar han i å koma til eller frå sin eigedom. Dette gjeld også om tilstellinga er plassert på grunn som vedkomande sjølv eig.»*

I vurderinga etter pbl § 29-4 skal ein blant anna ta omsyn til naboulempen, under dette konsekvensen for naboens tilflotsrett. Sivilombodsmannen har i sak 1999-0530 uttalt at «*det må være klart at bl.a hindringer for ferdsel til sjøs og sjøverts tilgjengelighet til naboieiendommen er saklige hensyn i forhold til § 70.*» Pbl § 29-4 er ei vidareføring av tidlegare pbl (1985) § 70, og uttalen er dermed relevant for denne saka.

Ettersom gbnr. 45/25 har ei strandlinje på om lag 65 meter, målt i luftlinje, og gbnr. 45/21 har ei strandlinje på om lag 60 meter, kan ikkje rådmannen sjå at det omsøkte tiltaket hindrar tilflot til eigedomane vesentleg, isolert sett.

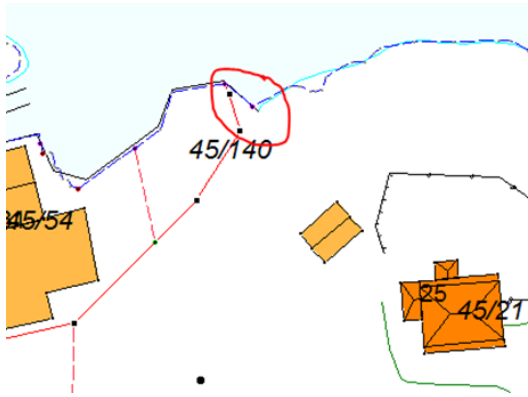
Det må vurderast om omsøkt plassering er til vesentleg ulempe for tilkomst til gbnr. 45/21 sin bruksrett til eksisterande kai, som vist på kartet under, og/eller for tilkomst til båtfesterett på Saueneset, som ligg på gbnr. 45/25.

- Vurdering av plassering mot gbnr. 45/21, Irmelin og Trond Øyvind Kårbø:

Delar av kaien som flytebrygga skal forankrast i ligg på grunn som tilhøyrrer gbnr. 45/21, og denne eigedomen har bruksrett til kaien.

Utsnitt av teknisk kart:

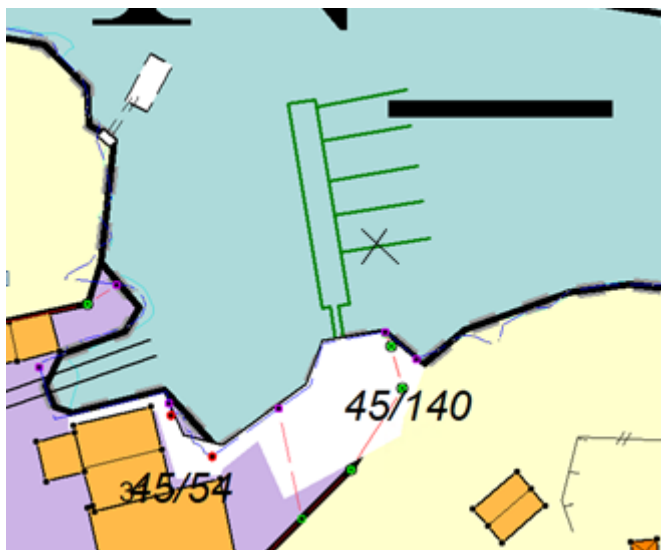




Ortofoto, 2019:



Når det gjeld gbnr. 45/21, vurderte rådmannen det i første omgang slik at omsøkt plassering, med fem uteliggjarar, ville vere til vesentleg ulempe for tilflotten til gbnr. 45/21. Avstanden ville då vere 8,5 meter frå innerste uteliggjar og til land. Plassering av båt ved innerste uteliggjar ville dermed vere til vesentleg ulempe for tilkomst til gbnr. 45/21 sin bruksrett til kaien. På bakgrunn av dette stilte rådmannen vilkår om at den innerste uteliggjaren vert fjerna.



Rådmannen har lagt omsøkt plassering inn i kommune sitt kart og kontrollmålt tiltaket. Rammeløyve som vart gitt i vedtak datert 28.11.2018, saksnr. 280/2018, inneber ein avstand på om lag 12 meter frå den innerste uteliggjaren og kaien. På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at bruk av



flytebrygga vil vere til vesentleg ulempe for tilkomst til gbnr. 45/21 sin bruksrett til kaien.

Rådmannen finn dermed ikkje grunnlag for å endre denne vurderinga i klageomgangen.

- Vurdering av plassering mot gbnr. 45/25, Paul Vikebø:

Det omsøkte tiltaket er vist med ei plassering på om lag 19 meter til Saueneset, som er hefta med båtfesterett, på gbnr. 45/25. Situasjonsskartet som viser målingar av eigedomsgrensene i sjøen viser ein avstand på om lag 11 meter frå omsøkt flytebrygge til eksisterande flytebrygge på gbnr. 45/25.

Utgangspunktet etter føresegn 1.2.1 til KPA er at det gjeld eit plankrav for det omsøkte tiltaket. Rådmannen fritok tiltaket frå kravet om reguleringsplan, jf. føresegn 2.1.1 a) til KPA, under føresetnad av at det vart søkt om løyve til plassering av 8 båtplassar. Vedtak datert 28.11.2018, saksnr. 280/2018, inneber eit rammeløyve til plassering av flytebrygge med 4 uteliggjarar, med plass til inntil 8 båtar. Det er dermed ikkje opna for å bruke langsida på flytebrygga, mot gbnr. 45/25.

Under føresetnad av at det ikkje vert plassert båtar på langsida til den omsøkte flytebrygga, i tråd med gitt løyve, kan ikkje rådmannen sjå at plassering av flytebrygga er til vesentleg ulempe for tilflott til båtfesteretten på gbnr. 45/25. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for å endre vedtak datert 28.11.2018, saksnr. 280/2018.

#### Øvrig:

Irmelin og Trond Øyvind Kårbø viser i si klage til grannelova § 2 som legg til grunn at ingen skal «*gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom.*»

Grannelova regulerer rettshøve mellom naboar og er dermed privatrettsleg. Lova inngår dermed ikkje i kommunen sine vurderingar etter plan- og bygningslova. Av den grunn finn vi ikkje grunnlag for å kommentere denne delen av klaga nærare.

Vidare viser Irmelin og Trond Øyvind Kårbø til at dei fekk avslag på søknad om løyve til å legge ut flytebrygge på deira eigedom i 2009.

Rådmannen viser til at når det vart søkt om løyve til flytebrygge den gang, var det kommuneplanen sin arealdel frå 2005 som gjaldt. Det var etter den ikkje grunnlag for å godkjenne plassering av flytebrygge som omsøkt. Dette stiller seg annleis no. Kommuneplanen sin arealdel vart godkjend i 2015 og opnar for plassering av flytebrygger i området.

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

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

Dersom UDU tek klagen til følgje, heilt eller delvis, skal partane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU tek denne klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

**Framlegg til vedtak:**

Utval for drift og utvikling finn at klage frå Irmelin og Trond Øyvind Kårbø i brev datert 18.12.2018 og frå Paul Vikebø datert 18.12.2018 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at rammeløyve til utlegging av flytebrygge på gbnr. 45/140, datert 28.11.2018, saksnr. 280/2018, vert gjort om. Klagene vert difor ikkje tekne til følgje.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-36/38, FA-L42	19/718

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
35/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## **GBNR 36/38, 52 - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, for planering og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Refskar**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå § 1-8 bygging i strandsonen  
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett GBNR 36/38 og 52  
Nabovarsel  
Situasjonskart  
Teikningar tilbygg  
Teikningar eksisterande bygg  
E-postmelding -Tillegg til søknad om tilbygg GBNR 36/38-52  
Forklaring til planering  
Søknad om unntak fra plb §32-2

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

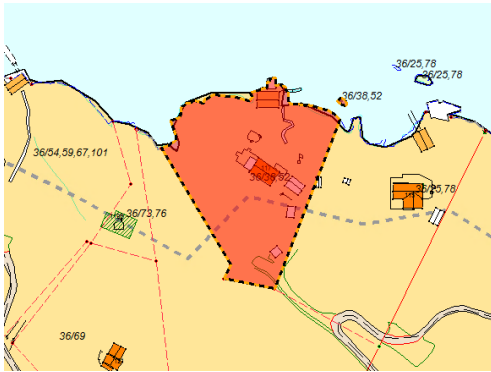
Beate Iren Haraldsen og Bjørn Meidell har i søknad journalført motteke 19.3.2019 søkt om løyve til tilbygg med bebygd areal (BYA) på 49,8 m2 og bruksareal (BRA) på 46,4 m2. Egedomen er frå før av bebygd med 45 m2 BYA og 41 m2 BRA. Tomten har ein storleik på 3,6 daa.

På situasjonskartet er det også markert eit område som tiltakshavar ønskjer å planere.

Egedomen er sett av til byggeområde for framtidige fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men er ikkje regulert.

I arealdelen til kommuneplanen er det lagt inn ei byggegrense på om lag 40 meter mot sjø på egedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1.8 tredje ledd, og KPA er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom omsøkt plassering kjem i strid med byggegrensa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon, begge journalført motteke 19.3.2019.



### **Vurdering:**

#### Nabovarsling:

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

#### Høyring:

Søknaden vart sendt til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen i brev av 21.3.2019.

Statens vegvesen har ingen merknadar til tiltaket, jf. brev datert 25.3.2019.

Fylkesmannen i Vestland sendte uttale til søknaden i brev datert 4.4.2019. Fylkesmannen har ingen merknadar til tilbygget, men er uroa over området som er tenkt planert i samband med tilbygget, og meiner at dette ser unødvendig stort ut. Området er teikna inn med ein tusj på eit kart, og Fylkesmannen meiner difor at det er vanskeleg å vurdere verknaden av planeringa. Fylkesmannen vurderer det dermed slik at saka må opplysast betre og området som er tenkt planert bør ikkje vere større en naudsynt.

#### Lov- og plangrunnlag:

Oppføring av tilbygg er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig etter § 20-2. Fordi tilbygget er under 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA kan tiltakshavar søke sjølv, jf. § 20-4.

Planering i form av vesentleg terrenginngrep er også «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav k). På grunn av høgda som skal planerast i dette tilfellet, inntil 2,5 meter, er tiltaket unnateke frå søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 7, jf. pbl § 20-5 bokstav d).

Eigedomen er uregulert, men satt av til byggeområde for framtidige fritidsbustadar i KPA. Dette inneber at det i utgangspunktet er eit plankrav for utbygging i området, jf. føresegn 1.2.1 til KPA. Ettersom eigedomen er bebygd kan kommunen gje fritak frå plankravet, jf. føresegn 2.1.1 b) til KPA.

Delar av dei omsøkte tiltaka er søkt plassert innanfor byggegrensa mot sjø på 40 meter, fastsett i arealplankartet til kommuneplanen, jf. pbl § 1-8 tredje ledd, jf. § 11-6 første ledd. Både tilbygg og planering er dermed avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona viss dei skal kunne gjennomførast, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbodet i strandsona 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 formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig 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.

Tiltakahavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

*Eksisterende hytte er på ca 41 Bra. Det vi ønsker å bygge er en forlengelse av stue ca 13 kvm. 3 stk soverom på ca 8 kvm, gang/hall med utgang på 10kvm. Totalt tilbygg blir da på ca. BRA 46,4/BYA 49,8.*

*En utvidelse av eksisterende hytte vil ikke gi begrensende tilgang fra sjø. Tomtens topografi mot sjø er svært bratt og tilkomst mht. allemannsretten er vanskelig slik det er og denne utvidelsen vil ikke bli mer privatisering av strandsonen. Vi og naboene rundt oss har også store tomter, noe som begrenser tettheten av bebyggelse. En utvidelse blir heller ikke til sjenande for naboer. Den delen av tomten som planlegges bygd er ikke egnet for tilkomst til sjø og vil ikke føre til noen begrensninger for allemannsrett. Tilbygg vil bli bygget i samme høyde som eksisterende hytte for at dette skal passe best inn og bli mest esteisk riktig. Terreng må derfor planeres ut bak eksisterende hytte, denne delen av terreng er lite synlig fra sjø.*

*Vi har en stor tomt på ca 3,6 mål og et tilbygg vil ihht. Kommuneplan ikke overstige utnyttelsesgrad på tomt. Hoveddel av tilbygg blir bak h yttan i retning vekk fra sjøen. Forlengelse av stue er den eneste delen som kommer litt nærmere sjø. Plassering og utforming er planlagt for og i minst mulig grad å være til ulempe for noen.*

På bakgrunn av Fylkesmannen i Vestland sin uttale, ba kommunen tiltakshavar om å gjere greie for omfanget av terrenginngrepet og grunngje kvifor planering var naudsynt. I brev datert 10.4.2019 skriv tiltakshavar følgjande:

*I søknad om dispensasjon for tilbygg er det tegnet inn planering litt større enn for nytt tilbygg. På grunn av dårlige grunnforhold på eksisterende hytte ønsker vi å oppgradere grunnforhold her.*

*Masser som ligger bak eksisterende hytte ligger veldig nært inn på hytten på øst siden og sørøst siden. Slik terrenget er nå har vi innsig av vann i kjeller på eksisterende hytte og vi vil med å planere ut dette terrenget få drenert vekk dette vannet og få litt luft til kledning med hensyn til fuktighet helt inn til vegg. En del av disse massene er løse masser, men noe må også skytes.*

*Det på det høyeste en haug på ca 2,5 meter (antatt en del løse masser her) og så skrått ned til nivå som er tenkt nytt tilbygg. (Bilde Q-2). Bortkjøring av masser vil bli vanskelig da det ikke er vei helt frem. Vi vil derfor flytte massene til skråning i terreng på vestsiden av nytt tilbygg.*

*Massene i skråningen mot vest vil da bli dekket til med jord slikk at dette ikke vil se unaturlig ut.*

Byggeforbod 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.

Omsøkt tilbygg og planeringa er i direkte tilknytning til eksisterande fritidsbustad og vil dermed ikkje medføre ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Tiltaka vil i all hovudsak også plasserast bak eksisterande fritidsbustad, og ikkje nærare sjøen. Vidare har rådmannen sjekka tiltaket opp mot Nibio sitt gardskart, og kan ikkje sjå at tiltaka får vesentleg betyding for naturvern eller biologisk mangfald. På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at tilbygg og planering i dette tilfellet inneber at byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side.

Fordelane ved å gi dispensasjon til å bygge tilbygg er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Fordelen ved å gi dispensasjon til planering er at tiltakshavar får drenert vekk vatn frå hytta. Dette er til fordel både for eksisterande hytte og for tilbygget. Ulempa med å gi dispensasjon for planering er at området er prega av naturtomtar og skog, og hyttene er plassert i terrenget. Ei planering kan verke som eit framandelement og vere skjemmaende for området. Rådmannen finn at ulempa ved å planere kan avhjelpast med å stille følgjande vilkår for dispensasjonen:

1. Planering må ikkje føre til meir enn 2,5 meter avvik frå opphavleg terrengnivå.
2. Det skal ikkje planerast nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.
3. Avstand til nabogrenser skal vere minimum 4 meter.
4. Det skal ikkje tilførast meir massar, med mindre det er behov for jord.
5. Arealet skal beplantast med naturleg vegetasjon for området og med ein naturleg overgang til eksisterande terreng.

Rådmannen 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 rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggeforbodet er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

#### Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen 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 Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad etter pbl kapittel 20 blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon. Det same gjeld søknad om fritak frå pbl § 32-2, datert 10.4.2019.

**Framlegg til vedtak:**

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå byggegrensa mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg og planering på gbnr. 36/38, 52. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon, journalført 19.3.2019, men på følgjande vilkår:

1. Planering må ikkje føre til meir enn 2,5 meter avvik frå opphavleg terrengnivå.
2. Det skal ikkje planerast nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.
3. Avstand til nabogrenser skal vere minimum 4 meter.
4. Det skal ikkje tilførast meir massar, med mindre det er behov for jord.
5. Arealet skal beplantast med naturleg vegetasjon for området og med ein naturleg overgang til eksisterande terreng.

Tilbygget kan ikkje oppførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Hanne Marie Evensen	Gbnr-47/12, FA-L42	19/445

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
36/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## GBNR 47/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådelling av parsell med bustad - Rossland

### Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 47/12

Kart

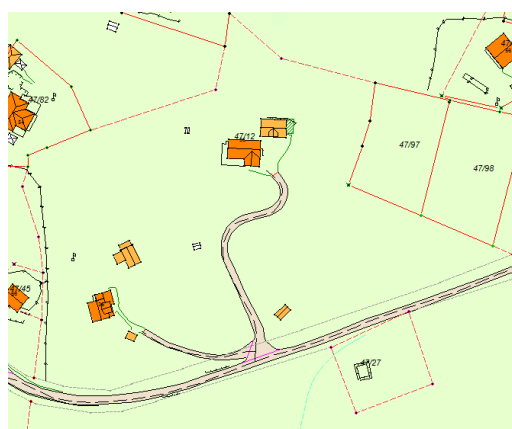
Gardskart 47/12

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Jan Olav Bratshaug har søkt om løyve til frådelling av ein parsell frå gbnr. 47/12 med påståande våningshus og garasje. I tillegg er det eit til bustadhus, driftsbygning og nokre mindre bygningar på eigedomen. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen, vart det samstundes med søknad om frådelling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa, som vist på karta markert med blå skravur:





Det vert elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 13.02.2019, søknaden vart komplett 04.03.2019.

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

#### Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev 20.03.2019.

Fylkesmannen i Vestland skriv i brev til kommunen følgjande:

*«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadsføre mål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom delar av landbrukseigedomen og det omsøkte området vil grense til dyrka mark. Begge delar kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar og bustadeigedomen og landbrukseigedomen.*

*Fylkesmannen viser også til at vi mottar mange tilsvarande dispensasjonar både frå Meland og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.*

***Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 47 bnr. 12».***

#### **Vurdering:**

##### Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig 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 ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider i mot denne lov, forskrift eller plan».

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådeling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet i KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

##### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresenga i kommuneplanen sin arealdel 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 formålsføresega i pbl § 1-1 som sier 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 offentlegheita, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp.nr.32 (2007-08) s. 242.

*Søkjjar skriv i søknaden om dispensasjon at dei bygde det nye huset i 1984 etter at dei overtok bruket. Det ble avtalt at mor til søkjar skulle ha burett i det gamle våningshuset frem til nå. Nå står våningshuset tomt, og søkjar synes det vert for mykje arbeid å halde vedlike garden og bygningane, og ønsker difor å overdra bruken til son og svigerdatter. Dei har eit sterkt ønske om å flytte tilbake til familiegarden, og har planar om å starte opp med sauehald og setja i stand landskap og bygningar. Son og svigerdatter ønskjer ikkje å eiga huset som no er søkt frådelt.*

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området 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-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådelling av den omsøkte parsellen i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på garden ikkje krev to bustadhus, og at frådelling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved frådelling som omsøkt.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at parsellen rundt bustaden får eit eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Sjølv om private fordelar ikkje skal takast særleg omsyn til i ei dispensasjonsvurdering, vil det vere positivt for landbruket på gbnr. 47/12 om omsøkt parsell kan frådelast ettersom son og svigerdatter ynskjer å starte opp drift på garden. Det er ei ulempe i dispensasjonsvurderinga at det omsøkte arealet er på om lag 2,5 daa. Rådmannen meiner at denne ulempe kan avhjelpast ved at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa. Under føresetnad av at arealet vert redusert til maksimalt 1,4 daa finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

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

#### Vurdering etter jordlova § 12, samt rundskriv M-1/2013:

*Det følgjer av jordlova § 12 at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet». Vidare legg føresegna til grunn at «[v]ed avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i lova».*

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013; *Omdisponering*

*av deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikre og samle ressursane som grunnlag for langbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.*

#### *Tenleg og variert bruksstruktur:*

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal, og praksis i tilsvarende saker er at kommunen har godteke at ein har fått dela frå bygningsmasse som ikkje er til nytte for drifta.

Administrasjonen meiner at ei frådeling av den eine bustaden på dette bruket ikkje vil vere i konflikt med dette målet fordi eksisterande arealbruk er i dag bustad, og det går ikkje tapt noko jordbruksareal ved ei eventuell frådeling. Bruket vil framleis ha eit intakt driftsapparat med våningshus og driftsbygning om dette huset vert frådelt. Rådmannen meiner at ei rådeling ikkje vil ha særleg innverknad på bruksstrukturen.

#### *Omsynet til vern av arealressursane:*

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt, eller reduserer ressursane på bruket. Det er hus og garasje med om lag 2,5 daa rundt som er søkt frådelt frå eigedommen.

Pårekeleg drift i framtida kan vera småskalaproduksjon med frukt, grønnsaker, sau, høns, bier el. Trongen for å ha kårhus er størst på store husdyrbruk. Dette bruket har ikkje hatt sjølvstendig drift på mange år, og har små jordressursar.

Det kan vera uheldig å dela frå ein så stor tomt som vert liggjande inne i eit område som i framtida kan koma i bruk som beite, og dermed er med å stykka opp areala. Gardskartet syner arealet dette som anna areal, men det kan sjå ut som om at dette kunne vore klassifisert som beite. Det er vanskeleg å vurdere innmarksbeite før vekstsesongen er komen skikkeleg i gang og ein kan sjå kva artar som veks der. Samstundes ligg det fleire frådelte tomter som grensar til bruket, arealbruken bustad er etablert og det vil ikkje gå med dyrka mark ved ei eventuell frådeling.

Bygningar er ein viktig ressurs på eit bruk, men samstundes er det kostnader knytt til vedlikehald og forsikring. Det er det nyaste huset som er søkt frådelt, og det vil redusere verdien av bruket. Samstundes er det konkludert med at bruket er for lite til å ha trong for to husvære, og det gamle huset ligg saman med driftsbygningen og jorda. Det er difor meir naturleg at det vert teke vare på det gamle tunet.

Rådmannen er av den oppfatning at tomten er stor i høve til behovet, og tek unødvendig mykje av garden sine arealressursar som kan kom til nytte ved framtidig drift. Dersom tomtestorleiken vert redusert til opptil 1,4 daa vil ei deling i liten grad svekke arealressursane. Bygningen er ikkje ein føresetnad for å driva eigedommen, så lenge det er eit bustadhus att.

#### *Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:*

Det er eigen tilkomst fram til huset, som òg gjev tilkomst til arealene som ligg aust for den omsøkte tomten. Tomten vert liggjande mellom jordbruksarealet og er eit areal som har potensiale til å verta beite. Arronderingsmessig er det ikkje ei ideell løysing, men huset ligg der allereie og det vil vera fult mogleg å bruka arealet i aust t.d. som beite. Dette arealet heng saman med teigen som går sør til kommunevegen. Dersom det vert gitt dispensasjon og løyve til frådeling er det eit viktig prinsipp at

hovudbruket eig vegen, men at det frådeltet huset får vegrett. Vegen sikrar tilkomst til landbruksareala på austsida.



**Figur 1 Det vert liggjande att areal aust og nord for den omsøkte tomten, men dette heng saman med teigen som går heilt til kommunevegen**

Miljømessige ulemper er til dømes støv, lukt og støy frå landbruksdrifta, og det er eit mål at ein skal førebyggja konfliktar mellom landbruk og busetnad. Ulempene må vera konkret pårekelege og ha ei viss styrke for at dei skal trekkast inn. Ut frå kva som er pårekeleg drift, storleiken på areal og dei topografiske tilhøve ser ikkje kommunen at det gjer seg gjeldande miljømessige ulemper av slik styrke at dei kan vektleggast.

Utforminga av tomten vil ha innverknad på arrondering og driftsforholda dersom det vert gitt samtykke til å dela frå 2,5 daa, då arealet mot aust og nord vert mykje smalare og får dårlegare arrondering. Det vert difor stilt vilkår om at tomten ikkje skal overstiga 1, 4 daa slik at minst mogleg landbruksareal går tapt.

#### *Andre omsyn:*

Delinga er ein del av generasjonsskifte på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulera til nye tiltak i landbruk og etablera nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar trekt fram som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er og eit mål om å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminne. Det er viktig at nye generasjonar får høve til å overta medan dei enno har interesse for å ta i vare landskap og bygningar, og ei deling vil bidra til dette.

#### *Konklusjon:*

Området er landleg med ein del spreidd busetnad, og fleire mindre landbrukseigedomar. Landskapet er kupert og teigane er små, så arealmessig er det småskaladrift og busetjing som det ligg best til rette for. Arealgrunnlaget på bruket er ikkje stort nok til å tilsei ei drift med trong for to husvære, og frådelling vil ikkje ha særleg innverknad på bruksstrukturen. Tomten er vesentleg større enn det som

er vanleg tomtestorleik i LNF-område, og det vert tilrådd at storleiken må reduserast.

Dersom storleiken på tomten vert redusert vil ei deling i mindre grad påverka driftsforholda sidan huset allereie ligg der. Ut frå kva som er pårekneleg drift, storleiken på areal og dei topografiske tilhøve ser ikkje kommunen at det gjer seg gjeldande miljømessige ulemper av slik styrke at dei kan vektleggast.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling etter jordlova § 12 på vilkår av at tomten ikkje vert større enn 1,4 daa. Dette for å redusera tap av landbruksareal i størst mogleg grad.

#### Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søklar 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 Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

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

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,4 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 47/12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-57/8, FA-L42	19/117

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
37/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## **GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av våningshus og vegtilkomst - Sætre**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon GBNR 57/8

Vedlegg

Nabovarsel

Merknad til nabovarsel

Kart-teikningar-foto

Uttale - oppføring av våningshus - dispensasjon - gbnr 57 / 8 Sætre

E-postmelding - Uttale - Meland - gbnr 57 8 - Sætre - oppføring av våningshus - dispensasjon

19\_21620-2Merknad til søknad om dispensasjon - gnr. 57 bnr. 8 - Sætre - Meland kommune

Følgeskriv

Varsel om kulturhistorisk synfaring - Sætre - GBNR 57/8 - dispensasjon - oppføring av våningshus -

Meland kommune

AcosSvarInn.xml

Kulturminnefagleg fråsegn - Sætre - GBNR 57/8 - dispensasjon oppføringa av våningshus

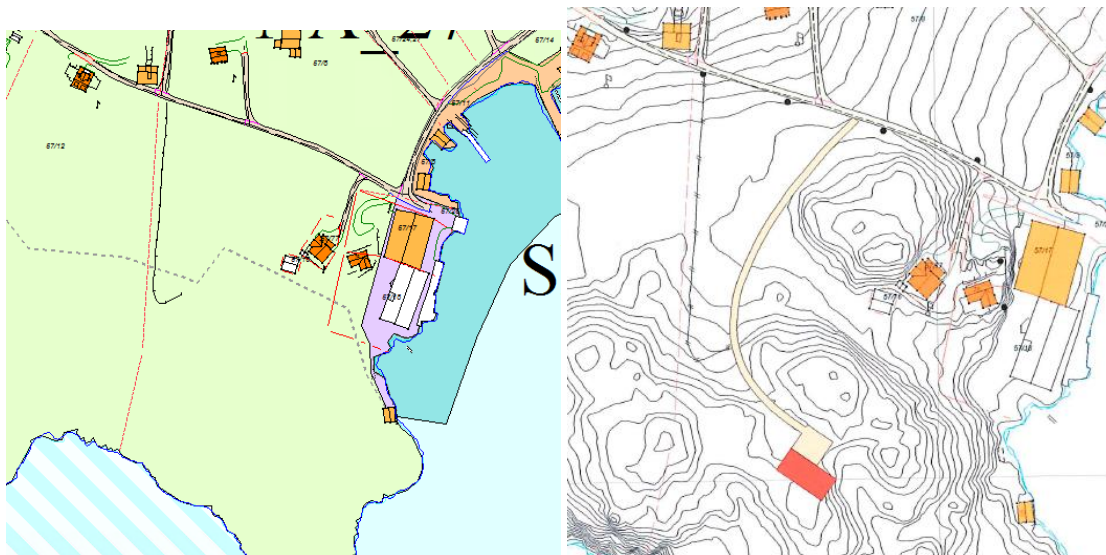
AcosSvarInn.xml

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

Ørjan Tveit har søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av nytt våningshus og vegtilkomst på gbnr. 57/8, Sætre.

Søknaden er journalført motteke 5.1.2019.



### **Vurdering:**

#### Nabovarsling:

Omsøkte dispensasjonar har vore nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

#### Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane har vore sendt på høyring til sektormynde.

Fylkesmannen i Vestland kom med uttale i brev datert 18.2.2019. Fylkesmannen viser til at den omsøkte bustaden er vist på eit areal som er klassifisert som innmarksbeite i markslagskart og tilkomstvegen over fulldyrka areal. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg og Fylkesmannen viser til at ein er generelt kritisk til slik omdisponering. Tilkostvegen vil i tillegg til å omdisponere fulldyrka mark, splitte opp teigen på ein uheldig måte. Bustaden vil i tillegg ligge i strandsona. Dette området har få inngrep og ein bustad her vil føre til privatisering og nedbygging av strandsona. På bakgrunn av dette rår Fylkesmannen sterkt i frå at det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Statens vegvesen har i brev datert 21.2.2019 uttalt at dei ikkje har merknadar til kommunen si vurdering av dispensasjonssøknadane.

Hordaland fylkeskommune varsla i brev datert 25.2.2019 om kulturhistorisk synfaring på eigedomen. Synfaring og arkeologisk registrering vart gjennomført den 20.3.2019, og i brev datert 25.3.2019 skriv fylkeskommunen at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

#### Lov- og plangrunnlag:

- Vurdering etter plan- og bygningslova:

Oppføring av nytt våningshus er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Intern tilkomstveg til bustaden er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 10, jf. pbl § 20-5 bokstav e).

Den omsøkte eigedomen er uregulert og satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ettersom det allereie er registret ein bustad på eigedomen, er oppføring av nytt våningshus i strid med LNF-formålet. Skal det gis løyve til oppføring av ny bustad må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Sjølv om vegen også skal fungere som intern driftsveg for jord- og skogbruk, finn rådmannen at over 50% av bruken av vegen vil vere knytt til bustaden. Opparbeiding av vegen krev dermed dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare er bustaden og delar av vegen vist med ei plassering innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist i arealplankartet til kommuneplanen, jf. pbl § 1-8 tredje ledd, jf. § 11-6 første ledd. Skal det gis løyve til oppføring av bustaden må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- Vurdering etter jordlova:

Søknaden er vurdert etter jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 om omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

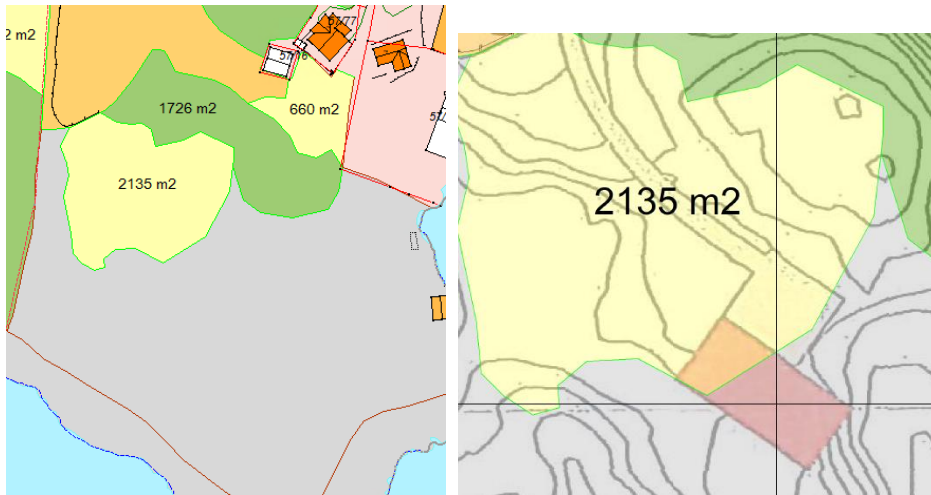
Jordlova § 9 første ledd legg til grunn følgjande:

*«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.»*

Som dyrka jord vert rekna fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, jf. rundskriv M1/2013 pkt. 6.2.

Arealet der tiltakshavar ønskjer å plassere bustaden låg tidlegare som innmarksbeite på markslagskartet. Dette kartet var blant anna grunnlag for Fylkesmannen i Vestland si uttale. På synfaring vart det registrert at attgroing og manglande beiting har gjort at arealet ikkje lenger oppfyller krav om grasdekking og artar for innmarksbeite, og kommunen har på bakgrunn av dette retta markslagsgrensene i kartet og teke ut arealet som ikkje er i tråd med krava for innmarksbeite i AR-5. Arealet som er omsøkt er etter dette registrert som innmarksbeite og open fastmark (bustaden og delar av vegen) og fulldyrka jord (delar av vegen).





Arealet der tiltakshavar ønskjer å plassere bustaden er etter dette registrert som innmarksbeite og open fastmark i AR5, gardskart. Delar av arealet der tiltakshavar ønskjer å plassere vegen er registrert som fulldyrka jord.

Spørsmålet er om opparbeiding av vegen krev samtykke etter jordlova § 9 tredje ledd. Dyrkbar jord skal ikkje disponerast slik at den er ueigna til jordbruksproduksjon i framtida utan samtykke, jf. rundskriv M1/2013 pkt. 6.3.

Vegen fram vil gå i kanten av jordet og vil fungera som ein intern driftsveg for jord og skog, og vera tilkomst til det nye våningshuset. Anlegg av naudsynte driftsvegar og gårdsvegar vert dekkja av begrepet. Dette er eit naudsynt tiltak for drifta og desse er i jordlova likestilt med dyrka mark. Vegen vil i dette tilfellet vere viktig for å realisera planane om frukt, bær og grønsaksdyrking på eigedommen, og skal følgja naturleg sløkt i terrenget og ikkje medføra vesentleg terrenginngrep. Etter kommunen sitt syn treng ikkje vegen samtykke til omdisponering, men dersom fylkesmannen skulle vera av ei anna oppfatning er det påreknleg at slikt samtykke vil bli gitt.

Plassering av bustad på areal som er registrert som innmarksbeite krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 tredje ledd.

Vurderinga etter § 9 må sjåast i samanheng med formålet til jordlova. § 1 legg i den samanheng til grunn at «[a]realressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.»

I følgje rundskriv M1/2013 skal kommunane utøva lokalt skjønn og forvalta landbrukspolitiske verkemiddel innanfor rammene av nasjonal politikk. Vesentlege moment i denne saka er omsyn til busetting og høve til å utvikle garden som arbeidsplass både med tradisjonell landbruksdrift og bygdenæring.

Fakta om bruket, storleik m.m.:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
14,1 daa	-	15,6 daa	2,9 daa	144,7 daa	177,3 daa

Eigedomen består av fire teigar. Ein innmarksteig på 32,7 der dyrka mark, tun og litt skog ligg, og to utmarksteigar søraust for driftssenter. To naust, etter det kommunen kjenner til, på festetomt.

Bygningar:

Bygning	Grunnflate m2	Byggjeår	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	175	1934	4	Dårleg
Driftsbygning	90	Ca. 1900	2	Dårleg
Naust	34	Ca. 1900	1	Dårleg
Naust	-	-	-	Dårleg
Naust	-	-	-	Dårleg

Det går fram av vedlegg til søknad om konsesjon at bygningane er i dårleg stand, og det vil vera eit svært omfattande og kostbart arbeid å få våningshuset i stand til å tilfredsstilla dagens krav til bustandard. Tiltakshavar ønskjer difor å byggje nytt hus.

Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og blant anna sett på alternativ plassering av bustad på andre sida av privatvegen, rundt eksisterande våningshus. Tunet ligg midt i dyrka mark, noko som gjer det vanskeleg å plassere ein bustad utan å koma i konflikt med jordverninteresser, som vist på karta under:



### *Teneleg og variert bruksstruktur*

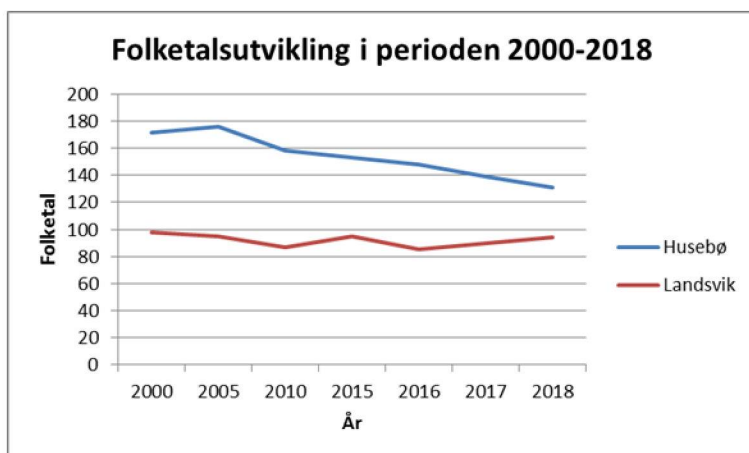
Bruket skil seg i storleik ikkje vesentleg frå mange andre bruk i Meland, og dei fleste gardbrukarar i kommunen har anna arbeid ved sida av bruket. Utviklinga i landbruket dei siste tiåra er at mange mindre bruk nord i kommunen er fråflytta eller berre i bruk som fritidsbustad, og areal og bygningar knytt til landbruket forfell. Av 395 landbrukseigedomar i kommunen er om lag 70 eige drift. Ein stor del av jordbruksarealet vert halde i hevd ved bortleige.

	Antall landbruks- eiendommer	Dekar jord	Dekar jord drift	Dekar skog
► Størrelsesgruppe Jord Daa				
► a) 0-4 daa	71	101	44	1636
► b) 5-19 daa	103	1135	607	5501
► c) 20-49 daa	137	4298	3442	12605
► d) 50-99 daa	71	4794	4082	8514
► f) 100-199 daa	13	1743	1654	2460
Sum	395			

Tabellen er henta frå statistisk sentralbyrå landbruk 2019, og syner bruksstrukturen i Meland kommune fordelt etter storleik på jordbruksareal. Om lag 78 % av eigedomane i kommunen har tilsvarende eller mindre jordbruksareal som GBNR 57/8 på Sætrevik og skil seg dermed ikkje ut med omsyn til verken ressursgrunnlag eller bruksstruktur.

### Busetting/arbeid

Sjølv om Meland er ein vekstkommune, er denne veksten lokalisert til den søre delen av kommunen og området rundt Frekhaug. Området nord om Eldsfjellet (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketalet og kommunen har dei siste 30 åra hatt ein praksis at ein kan vektleggja busetjingsomsyn i desse område. Sætrevik er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått ned med 24 % sidan år 2000. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.



Statistikken er henta frå Hordaland fylkeskommune sin befolkningsstatistikk 2018.

På grunn av nærleiken til Bergen har mange mindre landbrukseigedomar i kommunen vorte kjøpt av folk med interesse og lyst til å driva landbruk eller bygdenæringar. Fleire bruk har starta med nye næringar på garden og det er komt i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat, inn på tunet og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som postivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfoldig landbruk.

Det er få arbeidsplassar i området nord om Eldsfjellet, og dei arbeidsplassane som finst i dag er i hovudsak knytta til landbruksdrift eller tilknytta verksemd. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og det er størst potensiale knytt til landbrukstilknnytta verksemd.

I denne saka har søkjar mange idear til utvikling av jordbruksdrift og bygdenæring på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulera til nye tiltak i landbruk og etablere nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar trekt frå som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er og eit mål om å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminne. Søkjar sine planar er i tråd med kommunen sine mål for landbruket, og ville i eit planarbeid vore aktuelt å leggja inn som LNF-spreidd næring. Det er stor etterspurnad etter lokalt produsert frukt, bær og grønsaker i regionen, og ein søker å stimulera til å få fleire bruk til å satsa på slike produksjonar.

Slik som huset er tenkt plassert vil det gå med om lag 66 m<sup>2</sup> av innmarksbeite. Det vil ikkje gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, eller vere negativt for kulturlandskapet, då det er eit lite areal i utkanten av beiteeigen. Samtykke til omdisponering vil vere positivt for busetting og difor gagna samfunnet.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar på arealet som vil ta skade av tiltaket, og at bruket kjem i sjølvstendig drift att vil gjera at både jordsmonn, areal og kulturlandskapet vert teke betre vare på enn om det står som fråflytta. jf § 1 i jordlova.

### *Konklusjon*

GBNR 57/8 har tilsvarande arealressursar som 78 % av landbrukseigedomane i kommunen. Huset si plassering er ikkje på dyrka mark. Nytt våningshus og veg er nausynt for å leggja til rette for arbeid og fast busetnad i eit område av kommunen som har nedgang i folketal og få arbeidsplassar. Søkjar sine planar er i tråd med kommunen sine overordna planar for næringsutvikling innan landbruk. Kommunen har synfart areala saman med søkjar for å sjå på alternative plasseringar, og har ikkje funne at det ligg føre betre løysingar for garden. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.

Etter rådmannen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1. Det vert gitt samtykke til omdisponering av 66 m<sup>2</sup> innmarksbeite til oppføring av nytt våningshus på bruket. Omdisponeringa vil ikkje medføre drifts- og miljømessige ulemper eller vera negativt for kulturlandskapet. Samtykke til omdisponering vil vera positivt for busetjing og difor gagna samfunnet.

Det er teke omsyn til kulturlandskapet og kulturhistoriske verdiar både når det gjeldt plassering av hus og val av hustype.

### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet fastsett i kommuneplanen sin 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 berekraftig 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 kommuneplanelegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

- Gården i Sætrevikvegen 63 har ikke vært i drift de siste 20 årene og har forfalt over lengre tid.
  - Vi ønsker å bygge et nytt våningshus i tilknytning til eksisterende tun da eksisterende våningshus ikke oppfyller dagens krav til helårsbolig (se vedlagt kart og tegninger). Vi ønsker å bosette oss i Sætrevika og drive gården som et helårsbruk. Konesjonssøknaden ble innvilget 05.09.2018. Det å bo på gården er da avgjørende for å komme i gang med driften (rehabilitering av driftsbygninger og areal) og å kunne videreføre denne, og anses derfor som nødvendig av hensyn til driften av gården.
  - Bygning som eksisterer i dag egner seg ikke som bolig etter dagens standard, krav og foreskrifter. Eksisterende hus har også en veldig dårlig planløsning og trenger rehabilitering. Ref. landbrukstakst fra 2017
  - Driftsbygning er i dag i veldig dårlig forfatning og direkte farlig å bruke. Ref. landbrukstakst fra 2017.
  - Tiltaket sin plassering kommer ikke i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord.
  - Tiltaket er ikke i konflikt med biologisk mangfold, jf. naturbase.no og artsbanken.
  - Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, jf. naturbase.no. askeladden.
  - Det er ikke registrert særskilte miljø- og naturkvaliteter på stedet (naturbase.no)
  - Tiltaket har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
  - Tilgang til strandsonen blir ikke redusert for allmenheten.
  - Nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler, bygningen vil være plassert om lag 70 meter fra sjø og vil ligge delvis skjult bak en kolle.
  - Hindrer ikke tilkomst til sjø. Eiendommen er ikke brukt som badeplass (er heller ikke egnet, pga. stor stigning/stup"), badeplassen ligger lenger nordvest på naboeiendommer. Det er altså ikke tale om privatisering av et område allmenheten bruker til rekreasjons- og friluftsmål.
  - Ingen allmenn ferdsel i området
  - Omtalt areal til våningshus er ikke vurdert som innmarksbeite da det idag er gjengrodd.
  - Eksisterende våningshus ønskes å benyttes i samband med fremtidig gårdsdrift, f.eks. gårdsferie, overnatting for sesongarbeidere, eller annet.
  - Innmarken vil bli bevart slik den er i dag
  - At arealet som det søkes om skal nyttes til bostedsformål er av underordnet betydning for avkastningen fra eiendommen. Eiendommen har så mye areal at tapet av ca. 0,5 daa utmark får liten betydning (177daa/38daa, ref. landbrukstakst). Mulig avkastning fra arealet er i seg selv veldig liten.
  - Vei frem til våningshus vil også være for internt bruk i jordbruksformål.
  - Omsøk bosted kan nytte eksisterende offentlig vannforsyning, og bruke minirensanlegg for avløp.
  - Søknaden innebærer ikke deling av eiendommen
  - Det er allerede etablert et næringsbygg, hus, hytte og flere naust i sjøkanten (innenfor 100 meters grensen). Disse bygningene ligger 70-80m fra omsøkt våningshus.
- 
- Terreng mot sjø er bratt eller stup
  - Ønsker å bygge nytt våningshus som passer inn i naturen (naturstein, treverk og naturtomt)
  - Familien trenger å få følelsen av å ha bygget noe som gir en tilhørighet til stedet.
  - Hvis en ønsker tilflytning til området trengs det nybygg og modernisering.
  - Vi ønsker å bo og drive gården hvis forholdene ligger til rette.
  - Vi ønsker å modernisere gård for moderne drift
  - Vi ønsker å få i gang drift på gården slik at eiendommen sine areal kan holdes i hevd og ikke forfaller.
  - Vi ønsker å ha en biinntekt fra gårdsferie og har i den sammenheng tenk å leie ut eksisterende hus/hytte. Eksisterende hus/hytte må da rehabiliteres. Dette vil bidra til planen om bærekraftig reiselivsprodukt i Nordhordaland.
  - Etablering av omsøke våningshus innebærer fortetting av et allerede etablert bostedsmiljø og er ikke til ulempe for landbruksvirksomhet på stedet.
  - Vi ser at fordelene med å endre plassering av våningshus er klart større enn ulempene. Oppføring av nytt våningshus legger til rette for bosetting og fremtidig drift på gården. Bygninger blir satt i stand samt vedlikehold av eiendom. En får biinntekter til gårdsdrift fra eksisterende våningshus med gårdferier ol.. Plassering er også optimal utfra at en kan bruke vei for jordbruksformål frem til huset. En får også økt tilflytning til området, som igjen stimulerer økonomi og sysselsetting i området.

Vidare viser tiltakshavar til både langsiktige og kortsiktige planar for garden:

### Planer for gården :

Kortsiktige planer for gården (1-3 år) :

- Gammelt våningshus skal restaureres for utleie til gårdsferie ol. (dette for å gi inntekter til gårdsdrift)
- Gammel driftsbygning skal rives for å bygge nytt
- Nytt våningshus skal bygges
- Flytte inn med familie (2 barn, mor og far)
- Innkjøp av traktor og gravemaskin
- Drenering av arealet skal gjennomføres
- Plante og dyrke dyrkbar jord skal gjennomføres i følge 1-3 års plan (dette vil starte vår 2019). Jordbruksplan er under utarbeiding.
- Vurdere birøkting (kurs)
- Plantning av skog på andre områder skal gjennomføres i følge 1-3 års plan (dette vil starte vår 2019). Lage skogbruksplan.

- 
- Finne og opprette salgskanaler og skaffe inntekter til gården

Langsiktige planer for gården (4-20 år) :

- Plante og dyrke dyrkbar jord skal gjennomføres i følge 4-20 års plan
- Plantning av skog på andre områder skal gjennomføres i følge 4-20 års plan
- Forbedre gården, optimalisering prosesser
- Vedlikehold av alle bygninger på gården
- Vurdere innkjøp av ytterlige landbruksareal hvis det kan forsvares økonomisk

Rolf Hermansen vil stå som ansvarleg søker for tiltaket etter pbl kapittel 20. Han gjev følgjande grunngjeving for søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, i tillegg til tiltakshavar si grunngjeving som vist over:

## Prinsipp for nybygg på G/BR 57/8, Meland kommune

Vedlagte forslag til bygning er ikke å regne som ferdigprosjektert. Tegninger og fotomontasjer er vedlagt for å illustrerer prinsipper som vil bli lagt til grunn ved en framtidig bygning.

### 1. Plassering i terrenget

Bygget som går over to etasjer ønskes plassert slik det er vist på vedlagte situasjonskart, Tegning nr 01. Hoveddelen av bygget er tenkt plassert bak en naturlig kolle i landskapet, slik det er vist på vedlagte tegning nr 02 Landskapsnitt. Fra sjøsiden mot Herdla vil derfor kun andre etasje være synlig.

Ut fra en slik plassering vil taket av huset være synlig ca 110 meter fra huset. Hele andre etasje være synlig 420 m ut i sjøen, retning Herdla. Som det framgår av dronebilde nr 2 fra denne sjøsiden, vil huse som er montert inn i bildet knapt være synlig herfra, selv i en høyde av 8 m over havflaten.

De øvrige dronebildene viser hvordan huset og veien opp til dette er tenkt tilpasse seg landskapet.

### 2. Materialbruk og utforming

Bygget er tenkt oppført som et murbygg, hvor alle utvendige murflater vil være forblendet med naturstein. Dette hovedmaterialet er tenkt kombinert med innslag av naturtre og varierte glassflater.

Bygget vil bli utformet med et enkelt, og minimalistisk uttrykk. I takløsninger vil det bli lagt vekt på å søke etter optimale form for solcelle-effekt.

Vedlagt følger foreløpige fasadeskisser som antyder prinsipper for materialbruk og utforming.

- Dispensasjon frå arealformålet LNF:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne- og landskapsverdiar.
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).
- Lik handsaming og moglege presedensverknadar.
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av ein eventuell dispensasjon.

Garden har ikkje vore i sjølvstendig drift på over 20 år. Den gang var det drift i form av mjølkeproduksjon. Bygningane på bruket er i svært dårleg stand, og våningshuset eignar seg ikkje som bustad etter dagens krav til bustandard. Tiltakshavar ønskjer å busetje seg på garden med familien og starte opp att drift, og har planar om å rive og bygge ny driftsbygning. Teikningar og planløyising på denne viser verkstad, kjølerom, rom for pakking og foredling av frukt og bær, slyngerom m.m. Vidare vil tiltakshavar drenere, plante og dyrke jord, samt plante skog.

Vegen er vist plassert i kanten av jordet og skal i tillegg til tilkomstveg for bustaden fungere som ein intern driftsveg for jord og skog. Fylkesmannen skriv i sin uttale at veggen vil gå over dyrka mark og splitte opp teigen, noko som vil vere negativt for landbruksdrifta. Rådmannen viser til at veggen vil dele teigen, men sidan tiltakshavar har planar om frukt, bær og åkerbruk vil det vere trong for



tilkomstveg fram til området. Teigen på om lag 0,5 daa på austsida av vegen er tenkt brukt til drivhus. Den lange, smale forma på teigen gjer at den allereie har ei arrondering som gjer det vanskeleg å driva maskinelt, og vegen vil vere til fordel for drifta av dette arealet.

På bakgrunn av dette ovannemnde finn rådmannen at arealformålet LNF ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare har kommunen dei siste åra arbeidd med tiltak for klimatilpassing av landbruket i kommunen, og opparbeiding av driftsvegar på jordbruksareal er viktige tiltak i dette arbeidet. Vegane bidreg til redusert jordpakking og betre tilkomst til jordbruksareal, og det er ein føresetnad at vegen vert bygd slik at den vert liggande i same plan som jordbruksarealet. Vegen vil då kunne gjere det lettare å ta ut skog og mindre tre på arealet mellom jordbruksarealet og sjøen, noko som kan bidra til at ein får tilbake det opne kystlandskapet.

Ei auke i busettinga vil også vere til fordel for området, då folketalet på Husebø, under dette Sætrevik, har gått ned med 24% sidan år 2000. I den samanheng viser rådmannen til rundskriv M-1/2013 som gjeld vurderingar etter jordlova § 12 tredje ledd, der det står i punkt 8.3.4 siste setning at *«[m]ens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.»* Rådmannen meiner at denne vurderinga også må gjere seg gjeldande for spørsmålet om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå landbruksformålet er oppfylt.

Vidare er det få arbeidsplasser i området nord om Eldsfjellet, og det er positivt at eigar ønskjer å setje i stand bygningane på eigedomen og drifta garden som ikkje har vore i eiga drift på 20 år. I tillegg ønskjer tiltakshavar å nytte eksisterande våningshus til bruk for overnatting i samband med blant anna gardsferie eller sesongarbeid. Rådmannen meiner difor at busettingsomsyn og tilrettelegging av utvikling i landbruket er fordelar som talar for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet.

I tillegg har rådmannen vurdert tiltaket etter Nibio sitt gardskart og kan ikkje sjå at tiltaket vil få konsekvensar for natur, miljø og friluftsliv, jf. naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå arealformålet LNF til oppføring av bustad og opparbeiding av tilkomstveg er klart større enn ulempene. Vilka for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona:

Byggeforbodet 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. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før*



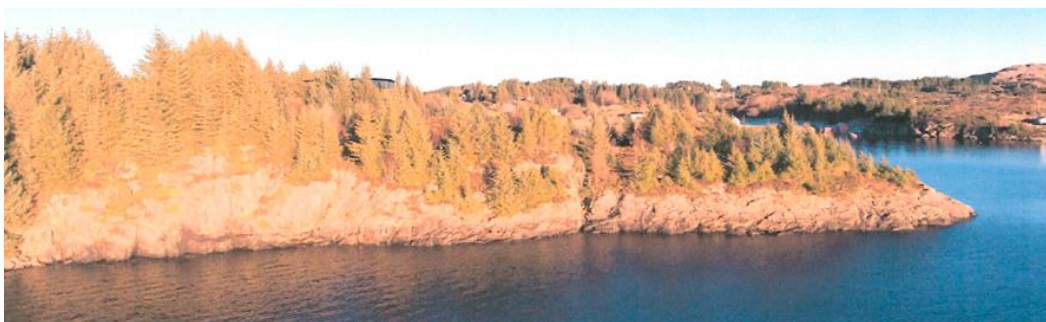
*dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.»*

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet som tiltakshavar ønskjer å byggje på i seg sjølv er lite eigna for utnytting av ålmenta, og på grunn av terrenget er området ved sjøen ikkje eigna som badeplass. Eit tiltak i området vil likevel objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen.

På bileta under viser tiltaket slik ein vil sjå det frå sjøsida. Tiltaket er tenkt plassert inn i terrenget, og med ei utføring av mur og naturstein, kombinert med naturtre og varierte glassflater. Rådmannen si vurdering er at tiltaket ikkje vil hindre ålmenta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen.

På bakgrunn av utforminga kan rådmannen heller ikkje sjå at tiltaket vil gje negative landskapsverknadar. Vi føreset for vurderinga vår at landskapet på eigedomen elles vil forbli uendra og at arealet rundt bustaden vert opparbeida som naturtomt. Rådmannen finn etter dette at byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Fordelane ved å plassere tiltaket som omsøkt er at ein kan utnytte arealet (registrert som fulldyrka jord) rundt eksisterande våningshus til jordbruk. I tillegg representerer eksisterande tun med våningshus og driftsbygning ei heilheit for miljøet og gardane rundt. Eksisterande våningshus vil også vere godt eigna til bruk for overnatting i samband med gardsferie eller sesongarbeid med meir, og er spesielt eigna for dette med tanke på plassering ved driftsbygningen.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilråra for å

kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon som omsøkt, skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen 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 Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Det må søkjast om løyve til oppføring av bustaden etter pbl kapittel 20 viss det blir gitt dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av bustad og tilkomstveg på gbnr. 57/8. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 16.1.2019.

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

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-51/18, FA-L42	18/2302

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
38/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Klage på avvising av klage for gitt dispensasjon - GBNR 51/18 - Landsvik

### Vedlegg:

GBNR 51/18 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad, samt etablering av tilkomstveg - Landsvik

Situasjonskart

Bilete av veg

Kart

Prospekt og bilder

Søknad om dispensasjon til riving av eksisterande bolig og oppføring av ny bolig

Klage på dispensasjon riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad GBNR 51/18

Logg over gasshendelser okt 18 - jan 19

Avvising - GBNR 5118 - Klage på dispensasjon - Landsvik

Klage på avvising av klage

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Bjørge Schønberg Villanger har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur- og friluftsliv (LNF) i arealdelen til kommuneplanen (KPA) for følgjande tiltak:

- Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad.
- Opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18.

#### Historikk:

Utval for drift og utvikling gav i møte den 8.1.2019, saksnr 8/2019, dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Judith Eknes i brev datert 29.1.2019. Ho meiner at vilkåra for å kunne gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Omsyna til helse, miljø, tryggleik er ikkje ivareteke då utbygging vil føre til auka press på eit kommunalt vass- og avlaupsanlegg som, etter hennar meining, ikkje fungerer i dag.

Rådmannen avviste klage frå Eknes i saksnr 41/2019, datert 22.2.2019, med heimel i forvaltningslova (fvl) 33 andre ledd andre setning.

Judith Eknes klaga på avvisningsvedtaket i brev datert 15.3.2019. Klaga vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

Det vert vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Judith Eknes klaga på rådmannen sitt avvisningsvedtak, og har lagt vekt på følgjande i si klage datert 15.3.2019:

Ho meiner at vilkåra for å avvise klaga ikkje er oppfylt. Det er berre eit fåtall av kommunen sine innbyggjarar som er knytt til det offentlege avlaupsanlegget på Landsvik. Ho meiner at kloakkgass frå anlegget er eit omfattande problem og at auka bruk av anlegget vil føre til meir press på anlegget, som igjen kan få store negative konsekvensar for hennar eigedom. Då problemet med kloakkgass må løysast først, er omsyna til helse, miljø, tryggleik er dermed ikkje ivareteke på noverande tidspunkt. Eknes skriv vidare at ho jobbar med å innhente ytterlegare dokumentasjon som vil belyse kvifor og korleis tilhøva har direkte innverknad på ho, og at denne dokumentasjonen vil bli sendt til kommunen når rapportar og analysar er klare.

Det vert vist til klaga i si heilskap.

#### **Vurdering:**

##### Rettsleg utgangspunkt og klagevurdering:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å avvise klaga er oppfylt. Rådmannen kan ikkje sjå at dokumentasjon som vil belyse kvifor tilhøva har innverknad på Eknes har betydning for klagesaken. Vi viser til at søknaden gjeld dispensasjon til riving og oppføring, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det er ikkje søkt om løyve til tiltak etter pbl kapittel 20 eller om løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg etter pbl §§ 27-1 og 27-2. Søknad om dette må sendast inn når dispensasjonssøknaden er endeleg avgjort. Vi finn difor grunnlag for å handsame klagen før vi får ettersendt slik dokumentasjon.

Det følgjer av fvl § 33 andre ledd andre setning at dersom vilkåra for å handsame ei klage ikkje ligg føre, skal kommunen avvise saken.

Dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny heilårsbustad, samt til opparbeiding av tilkomstveg, er eit «*enkeltvedtak*» som kan klagast på, jf. fvl § 28 første ledd.

Vedtaket kan klagast på av ein «*part*» eller av ein anna med «*rettslig klageinteresse*», jf. § 28 første ledd.

Ein «*part*» er ein person som ei avgjerd rettar seg mot eller som ei sak direkte gjeld. Vedtak om dispensasjon rettar seg ikkje mot Judith Eknes, og ho er dermed ikkje part i saka.

Spørsmålet er om Eknes har rettsleg klageinteresse.

Det følger av forarbeida til fvl § 28 at «[d]et er meningen at kravet om «rettslig klageinteresse» skal motsvare kravet til «rettslig klageinteresse» 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 følge 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.

Judith Eknes eig gbnr. 51/53, og er såleis ikkje nabo eller gjenbuar til gbnr. 51/18, jf. pbl § 21-3 første ledd. I luftlinje er det over 200 meter mellom gbnr. 51/53 og 51/18. Omtrent halvparten av bustadane på Landsvik er kopla til det kommunale VA-anlegget, og resten av bustadane har fått pålegg om tilkopling. Det er berre fritidsbustadane som ikkje har fått pålegg. Viss det er grunnlag for å unnta gbnr. 51/18 frå tilkopling til det kommunale VA-anlegget, er dette ei sak mellom tiltakshavar og kommunen. Tiltakshavar må i så tilfelle ha ei anna løysing for å sikre vatn og avlaup for eigedomen, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. Rådmannen vil likevel presisere at det er gjort undersøkingar som viser at det ikkje er noko gale med det kommunale VA-anlegget. Vi kan dermed ikkje sjå at det er grunnlag for å gje fritak for tilkopling til gbnr. 51/18.

På bakgrunn av det ovannemnde er rådmannen framleis av den oppfatning at eit vedtak om dispensasjon i denne saka ikkje har betydning for Judith Eknes, og at ho dermed ikkje har eit reelt behov for å få klaga si avgjort, jf. tvisteloven § 1-3 andre ledd. Ho har dermed ikkje rettsleg klageinteresse etter fvl § 28, og vilkåra for å handsame klaga ligg dermed ikkje føre, jf. fvl § 33 andre ledd andre setning.

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

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

Dersom UDU tek klaga til følge, må rådmannen skrive nytt saksframlegg til UDU sitt neste møte. UDU må då ta stilling til om vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, eller om utvalet sitt vedtak om dispensasjon frå 8.1.2019, saksnr 8/2019, skal gjerast om. Viss dispensasjonsvedtaket vert gjort om skal saka sendast til tiltakshavar for klagevurdering. Viss klaga ikkje vert teken til følge vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

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

Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 18.3.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtak om å avvise klage, datert 22.2.2019, sak 41/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følge. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovenfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-1256200004, Komnr-1256, Gbnr-25/161,167	15/1644

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019
	Kommunestyret	PS	

## Reguleringsplan for Fossesjøen - avvist for 1. gongshandsaming og offentlig ettersyn

### Vedlegg:

Plankart\_12.02.2019

Planføresegner\_13.02.2019

illustrasjonsplan\_07\_12.02.2019\_A1

Referatoppstartsmøte\_7.9\_2015

Merknadsskjema\_varslel om oppstart

Notat trygg skuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19

Planskildring\_13.02.19 (L)(482857)

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Fossesjøen er fremma i februar 2019 utan at gjeldande rekkefølgjekrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er oppfylt eller vidareført i føresegnene til planforslaget. Reguleringsplan for Fossesjøen er difor i strid med KPA, og rådmannen fann ikkje grunnlag for å leggje planforslaget ut på offentlig ettersyn slik det låg føre, jf plan- og bygningslova § 12-11. Ard Arealplan AS har, på vegne av Vest-land Eigedom AS, i skriv datert 21.03.2019 bedt om at avslaget blir lagt fram for kommunestyret. Sjølv om rekkefølgjekrava i KPA ikkje er oppfylt, er arealformålet, dvs at området er sett av til bustadformål, i tråd med kommuneplanen. I slike tilfelle kan den som fremjer forslaget krevje at saka blir lagt fram for kommunestyret.

Rekkefølgjekrava i planføresegner for Meland kommune som ikkje er oppfylt eller vidareført er pkt. 1.5.4, tredje kulepkt i KPA:

*For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:*

- Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.

og 1.5.6 første og andre kulepkt:

Område med særskilt rekkefølge, jf. Pbl § 11-9 nr. 4:

- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak.*
- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikkisikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak.*

### **Sakshistorikk og lovgrunnlag:**

Administrasjonen vart først kjent med at planforslaget ville bli fremma slik i siste undervegs møte med kommunen før innsending til 1. gongshandsaming. Plan- og bygningslova (pbl) § 12-8 første ledd regulerer saksgangen i dei tilfeller der «...*det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det vidare planarbeidet, og at forslagstillar då kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering*».

I reguleringsplanen for Fossesjøen kom ueinigheta fram ved siste møte før innsending til 1. gongs behandling, og forslagstillar vart i utgåande skriv 4.1.2019 (med bakgrunn i dei opplysningane kommunen hadde på dåverande tidspunkt) underretta om at planforslaget med presenterte løysingar ville bli avslått, sidan rekkefølgjekravet i KPA ikkje var oppfylt eller vidareført gjennom rekkefølgjekrav i føresegnene til planen.

Sjølv om forslagstillar ikkje nytta muligheita til å krevje planforslaget (som ikkje tar med seg rekkefølgjekrav i KPA) fremma for Kommunestyret på oppstartsmøte-tidspunktet, ser ikkje administrasjonen at det er noko i vegen for at han på noverande tidspunkt kan få det vurdert av kommunestyret, jf. Pbl § 12-8.

Forslagstillar har i skriv av 21.3.2019 bedt kommunestyret vurderer 1. gongshandsaming av innsendt reguleringsplanforslag for Fossesjøen med alternative løysingar for rekkefølgjekrav til KPA. Dei alternative løysingane er i forslaget ei mellombels løysing av planen, i påvente av at Statens vegvesen sine pågåande vegplaner (Fv. 245 Fosse-Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, planid. 125620160012 og Detaljregulering Fv.564/244 Frekhaugkrysset, planid. 125620170003) blir realisert.

Saka blir først lagt fram for Utval for drift og utvikling, som gjev sin tilråding til kommunestyret om planforslaget bør leggast ut på offentleg ettersyn. Dersom kommunestyret tilrår forslaget, skal det leggast ut på høyring og offentleg ettersyn på vanleg måte. Eventuelle motsegner frå regionale instansar som kan stoppe planen, er ein risiko forslagstillar ber fram til vedtatt plan.

### **Saksutgreiing reguleringsplan:**

På oppdrag frå Vest-Land-Eigedom AS legg Ard arealplan AS fram reguleringsplan for Fossesjøen. Planområdet er på om lag 141 daa og ligg 1,5 km frå Frekhaug sentrum og ca. 3 km frå Knarvik.



Oversiktskart over område.

## Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 7.9.2015. Planarbeidet vart varsla 24.1.2017, og det vart halde undervegs møte med kommunen 23.11.2018. Det kom inn 3 private merknader og 9 offentlege uttalar til oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema som er lagt ved planomtalen.

Planforslaget vart sendt inn for 1. gongs handsaming i februar 2019.

### Særskilt om merknad (utdrag) frå Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune:

- Det må vurderast tiltak for å sikre m. a skuleborn ein trygg skuleveg frå planområde og fram til skuleområde på Sagstad.
- Fossesjøen må innrette seg etter pågåande reguleringsplanarbeid for fylkesveg 245 Fosse-Moldekleiv som går gjennom det varsla planområde.
- Hordaland fylkeskommune viser til rekkefølgjekrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) pkt. 1.5.6 om at nytt kryss ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak langs Fv. 245 må inngå at i føresegnene at skal vera etablert og gjennomført før det kan gjevast løyve til nye tiltak.

Forslagstillar har svart på merknadene slik:

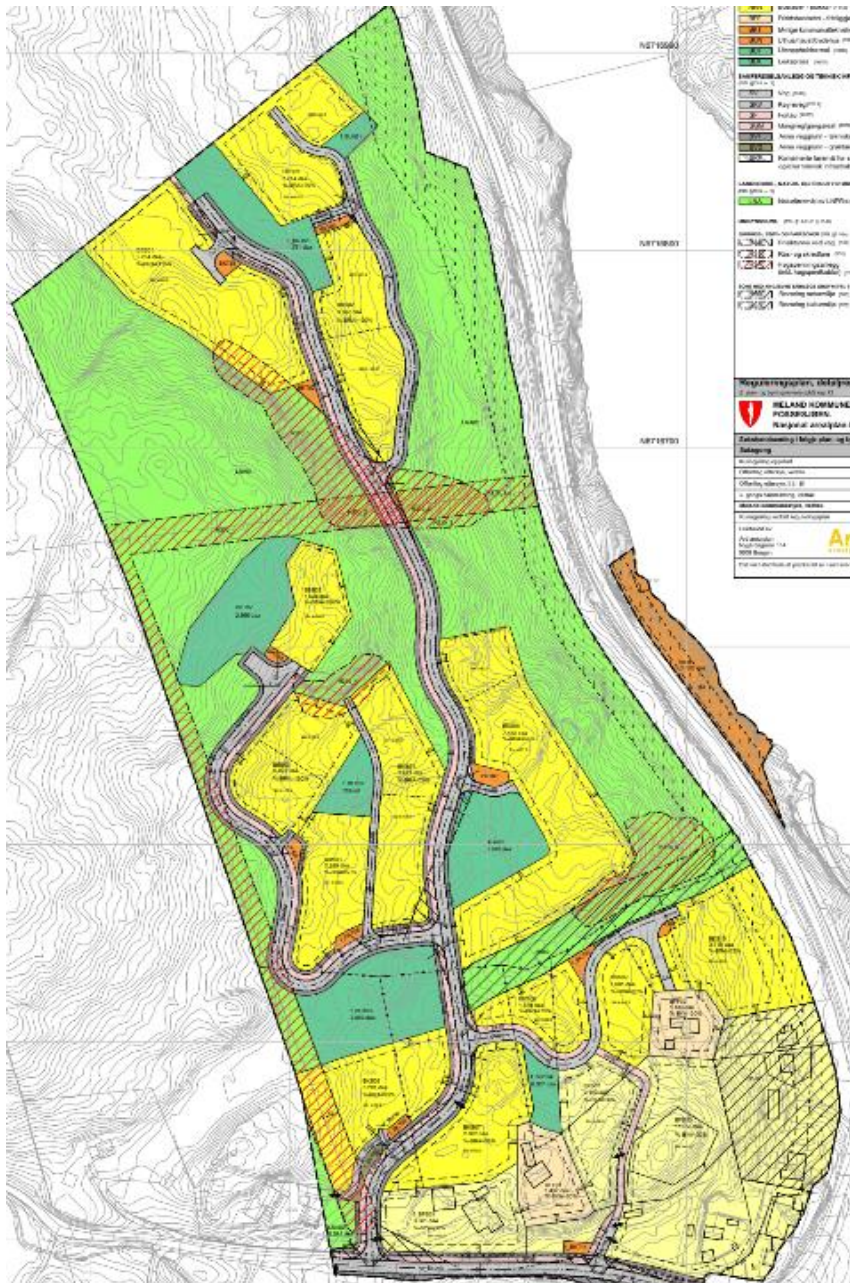
- Løysing for trygg skuleveg vert avklara med Meland kommune, og innarbeidd i planforslaget. Det er fleire planar under utarbeiding i nærområdet, som samla vil sikra trygg skuleveg til Sagstad skule (detaljreguleringsplan for fv.245 Fosse-Moldekleiv, områdereguleringsplan for Langelandskogen og delar av Frekhaug nord, samt detaljreguleringsplan for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244).
- Endeleg avklaring av kva rekkefølgjekrav som skal setjast til opparbeiding av vegareal utanfor planområdet, vil gjerast i samråd med Meland kommune.



Nærare om rekkefølgekrav følger i eige punkt nedanfor.

### Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for 164 nye bustader i form av rekkehus BKS01-10, (90 einingar) og fire blokker, BBB01-03 (74 einingar). Eksisterande busetnad nord for den kommunale vegen Fosse, er regulert til frittliggjande bustader BFS01-03 som opnar opp for oppføring av eine- og tomannsbustader. Vidare er det regulert frittliggjande fritidsbustader BFF01-02 som er ei vidareføring av eksisterande bruk. Heilt aust i planområdet, på nedsida av fylkesveg Fv. 245, legg forslaget til rette for oppføring av tilsaman 4 naust, BUN.



### Plankart

Parkering vert løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. For bustadblokkene er parkeringa planlagt i eigen etasje. For naustområdet er det ikkje krav om eigen parkeringsplass, men

nausta skal vera tilknytt bustadene i planområdet.

#### Leikeareal

Leikeareala er i hovudsak planlagt i tråd med arealdelen til kommuneplanen, tabell 1.6.12. Nokre delfelt har vore naturleg å sjå i samheng på grunn av avstandar og for å hindre unødig kryssing av samleveg. Oppsett nedanfor viser utklipp frå planomtalen over gjeldande krav innafor dei ulike delfelta.

#### **Felt BBB1:**

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BBB01	28 einingar x 93 m <sup>2</sup>	2604 m <sup>2</sup>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	2 x 150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

BBB1 består av to blokker med totalt 28 einingar. For dette området skal det opparbeidast min. 2,6 daa uteopphaldsareal, i form av 2 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BUT01 og LNA01 som ligg nord og nordvest i planområdet.

#### **Felta BKS01-02:**

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BKS01	10 einingar x 50 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
BKS02	12 einingar x 50 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
<b>Totalt krav MUA</b>	<b>22 einingar x 50 m<sup>2</sup></b>	<b>1100 m<sup>2</sup></b>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	2 x 150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Felta BKS01-02 ligg samla og består av totalt 22 einingar. For dette området skal det opparbeidast min. 1,1 daa uteopphaldsareal, i form av 2 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BLK01, BUT01 og LNA02 som ligg nord og nordaust i planområdet.

#### **Felta BBB02, BKS03 og BKS04:**

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BBB01	26 einingar x 85 m <sup>2</sup>	2210 m <sup>2</sup>
BBB02	20 einingar x 85 m <sup>2</sup>	1700 m <sup>2</sup>
BKS03	4 einingar x 50 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
BKS04	14 einingar x 50 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
<b>Totalt krav MUA</b>	<b>64 einingar x 50/85 m<sup>2</sup></b>	<b>4810 m<sup>2</sup></b>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	4 x 150 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Felta BBB02, BBB03, BKS03 og BKS04 ligg relativt samla og består av totalt 64 einingar. For desse områda skal det opparbeidast min. 4,8 daa uteopphaldsareal, i form av 3 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BUT02, BLK02, BBB03, BKS03 og BKS04.

**Felt BKS05:**

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BKS07	23 einingar x 50 m <sup>2</sup>	1150 m <sup>2</sup>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	2 x 150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Feltet BKS05 ligg noko for seg sjølv og består av 23 einingar. For dette området skal det opparbeidast min. 1,15 daa uteopphaldsareal, i form av 2 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BKS05 (nordre del) og BLK03.

**Felta BKS06, BKS07, BKS08, BKS09 og BKS10:**

Krav til (minimum) uteopphaldsareal MUA og leik		
Felt	Reknestykke	MUA
BKS06	6 einingar x 50 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
BKS07	8 einingar x 50 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
BKS08	4 einingar x 50 m	200 m <sup>2</sup>
BKS09	5 einingar x 50 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
BKS10	4 einingar x 50 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>Totalt krav MUA</b>	<b>27 einingar x 50 m<sup>2</sup></b>	<b>1450 m<sup>2</sup></b>
Inkludert i MUA skal følgjande opparbeidast:		
Sandleikeplass	5 x 150 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Nærleikeplass	1 x 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>

Felta BKS06, BKS07, BKS08, BKS09 og BKS10 ligg relativt samla og består av totalt 27 einingar. For desse områda skal det opparbeidast min. 1,45 daa uteopphaldsareal, i form av 5 sandleikeplassar og 1 nærleikeplass. Dette blir løyst i område BUT03 og BUT04.

**f\_BUT03, større leikeplass:**

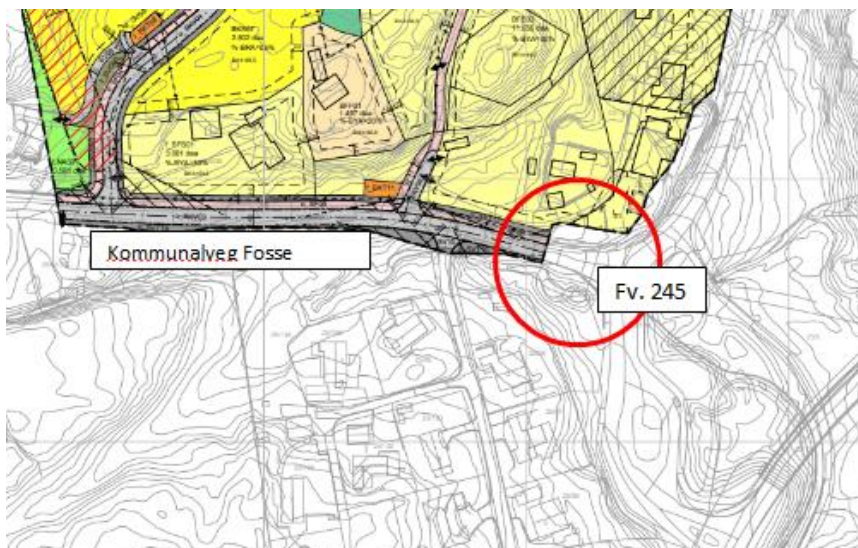
Sidan planforslaget legg til rette for meir enn 150 bustadeiningar, skal det etablerast eit større leikeområde på minimum 3000m<sup>2</sup>. Leikeområdet skal vera lokalisert minimum 500 meter frå bueiningane. Forslaget har avsett dette arealet i f\_BUT03 som ligg sentralt i planområdet, med ein storleik på 2950m<sup>2</sup>. Arealet grenser til naturområde LNA01 og er sett av til leikeplass innafor BKS06.

Leikeplassane er lett tilgjengelege med universell tilkomst, og fleire har tilknytning til anna grøntareal i området. For nærare skildring av korleis krav og kvalitetar er løyst blir det vist til planomtalen s 37-41. Rådmannen finn at planforslaget har sikra gode uteopphaldsareal for delfelta og planområdet samla.

Tilkomst

Planforslaget får tilkomst frå den kommunale vegen Fosse. Fylkesveg Fv. 245 går langs planområdet og møter den kommunale vegen i Fosse-krysset. Fylkesvegen inngår i pågåande reguleringsplan for Fv. 245 Fosse- Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, og planane er tilpassa kvarandre.

Ny hovudtilkomst inn i planområdet (f\_SKV01) er planlagt i høve handbok N100 med køyrebane på 5,5 meter og fortau på 2,5 m, i tillegg kjem grøft/ sideareal.



Utsnitt: trafikkbilde

For nærare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planskildring.

## Vurdering

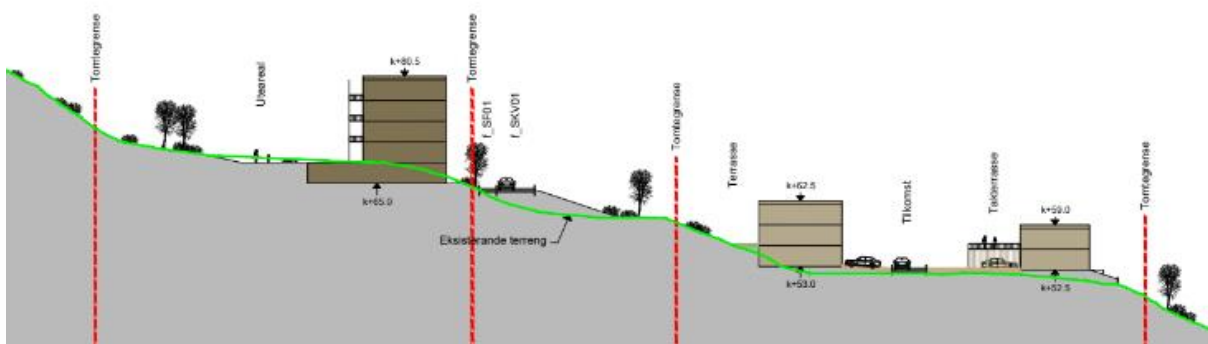
### Hovudformål

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med overordna kommuneplan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad. Planområdet ligg i felt B\_17 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting.

### Utnyttingsgrad / byggjehøgder / estetikk

Utnyttingsgrad går fram av plankartet. Planen regulerer også eksisterande busetnad med tanke på byggjehøgder og utnyttingsgrad. Maks BRA for konsentrert bustad og blokk blir synt i tabell side 34-35 i planomtalen. Maks byggehøgde er påført plankartet, men det kan likevel ikkje byggjast høgare enn gesimshøgde på 9,0 m på rekkehusa og 12 og 15m på blokkene, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Rekkehusa er planlagt med pulttak og blokkene med flatt tak. Rådmannen har ingen innvendingar til desse rammene.

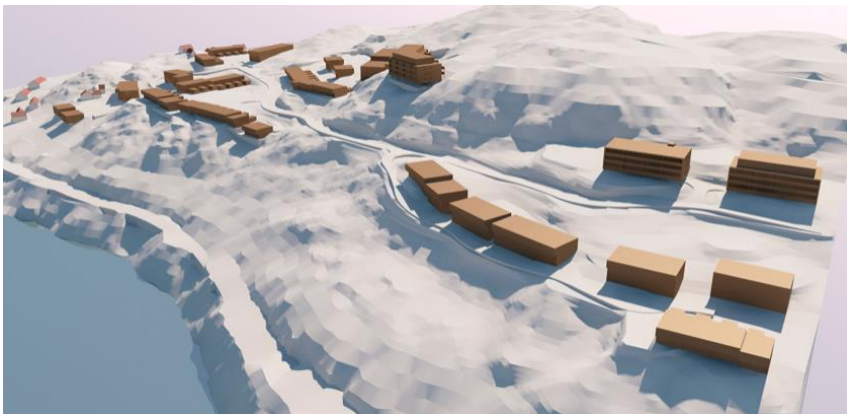
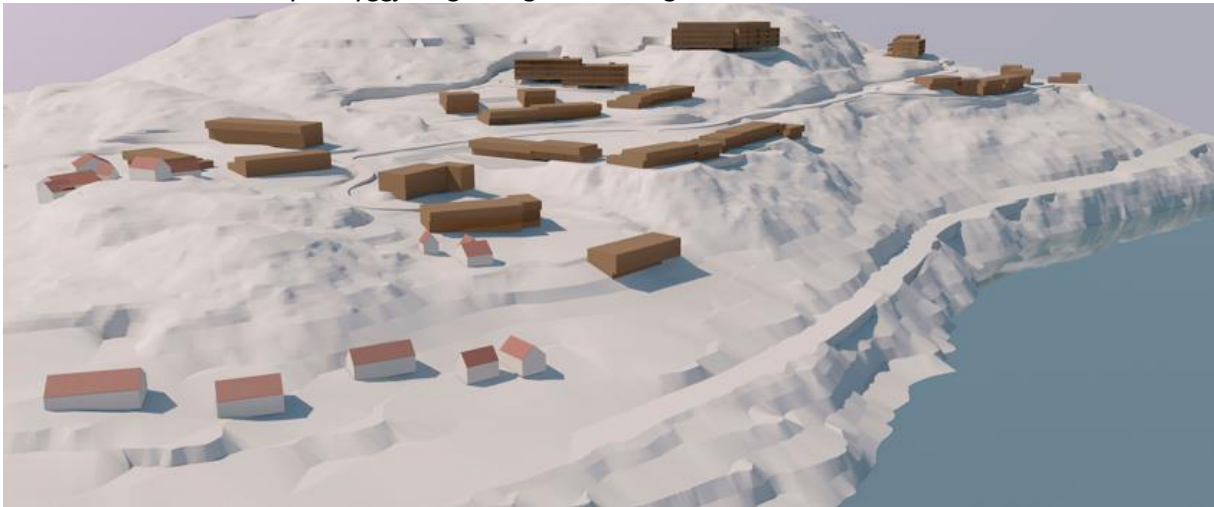
Planområdet er kupert, og skrår frå Krossnessundet i aust og opp mot Fageråsen (161 moh) i vest. Det er fleire byggehøgder innafør planområdet og snitteikningar viser tilpassing til eksisterande terreng.



Prinsipp for utnytting av område, utsnitt av snitt H-H1



I tillegg til snitteikningar, er det vedlagt fleire 3D-illustrasjoner og fotomontasje. Bygningsforma er berre rettleiande for å syne byggjehøgder og omtrentleg volum.



Reguleringsføresegnene set krav til utforming jf. § 2.5. Her er det mellom anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter skal terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter og kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknaden av muren. Nye bygningar skal tilpassast omgjevnadene i karakter og ha ein heilskapleg form og volumoppbygging. Vidare vil krav til dokumentasjon i høve byggemelding for kvart delfelt, reguleringsføresegn § 2.2 til utomhusplan gjere greie for utforming av murar, vegetasjon, bygningsform, felles leikeareal, minste uteopphaldsareal (MUA), universell tilgjenge, avkjøring, parkering m.m.

Rådmannen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.

### **Minste uteopphaldsareal (MUA), sol tilhøve og fjernverknad**

Kvar tomt/felt har areal avsett til opphald ute (MUA).

I reguleringsforslaget er forholdet mellom privat og felles uteopphaldsareal for busetnad i leilighetsbygg (BBB) justert noko i høve til krava i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Dette fordi det er vanskeleg å legge inn 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal i eit leilighetsbygg. Det ikkje er hensiktsmessig å ha så store altanar, og inndelte «private parseller» på bakkeplan kan bli komplisert å halde i hevd. Forslaget har derfor lempa på kravet til privat uteopphaldsareal for desse bygga, og i staden lagt til rette for gode fellesareal. Forslaget oppfyller total kravet om minimum 100 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. eining (både felles og privat). Privat uteopphaldsareal for BBB01-03 er sett til

minimum 7 m<sup>2</sup>.

I områda for konsentrert busetnad (BKS01-10) følger forslaget KPA om minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr. bueining og 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr. bueining.

I område for frittliggjande busetnad (BFS) følger forslaget KPA når det gjeldt tomtestørrelse og utnyttingsgrad. Krav om privat uteopphaldsareal MUA på min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup> er oppfylt, medan krav om 50 m<sup>2</sup> for kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er utelatt.

Rådmannen meiner at minste privat MUA for BBB-områda må vere 10 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup> er for lite. Vidare må det leggjast inn krav i føresegnene om at minste privat MUA for BFS skal vera 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup>, og min. 50 m<sup>2</sup> for kvar bueining under 60 m<sup>2</sup>.

Det er i planomtalen s. 36 gjort greie for korleis ein har tenkt å utforme MUA, i form av hageareal, takterrasse over carport og med altanar. Kravet om godkjent utomhusplan før igangsettingsløyve for dei ulike tiltaka, vil ivareta at foreslått løysing blir i tråd med intensjonen og arealkrava.

Området ligg austvendt, i skrånande terreng med utsikt mot Krossnessundet og Flatøy. Sol forholda er gode fram til tidleg kveld, då går sola bak Fageråsen. Utomhusplan må klargjere kva område som er eigna for uteopphald ut frå sol-skugge analyser gjort i planskilddringa.



*Illustrert fotomontasje av korleis utbygginga vil sjå ut, sett frå Krossnessundbrua.*

### **Felles leikeområde**

Felles leikeplassar er sentralt plasserte i feltet og legg til rette for gode møteplassar for alle bebuarane i området.

BUT01, BUT06 og BLK og BLK3 er tenkt som nærleikeplassar og er tilnærma universelt utforma. Soldiagram (s. 41 i planomtalen) viser at dei har gode solforhold både vår- og sommarjamdøgn.

F\_BUT3 skal vera naturleikeplass, med fokus på leik i terreng og vegetasjon.





*Illustrasjonsplan*

### **Parkering**

Planforslaget legg opp til overflateparkering på tomtene for rekkjehusa, medan det på blokkene er lagt til rette for parkeringskjellar. Det skal vera 2 parkeringsplassar pr. buening for rekkehusa og 1,5-2 for blokkene. Blokkene har òg tilrettelagt for minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. buening. 0,5 % av minimumskravet for parkeringsplasser skal utformast og tilretteleggjast for rørslehemma. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen.

### **Veg**

Kommuneplanen stiller krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenet si handbok N100 og rådmannen vurderer at val av vegstandard til og i utbyggingsområdet er tilfredsstillande.

Det er i rekkefølgekrav § 2.11 sikra at kommunal veg Fosse, regulert som o\_SKV03 med tilhøyrande fortau o\_SF06-08 og anna veggrunn, skal vera oppgradert og utvida i tråd med planen, før det vert gjeve bruksløyve for bueiningar innafor byggefeltet.

Planforslaget legg opp til ny hovudstilkomst inn i planområdet (f\_SKV01). Denne er planlagt i høve handbok N100 med køyrebane på 5,5 meter og fortau på 2,5 m, i tillegg til grøft/ sideareal. To sidevegar (f\_SKV02 og f\_SV07) er vidareført med same prinsipp, desse representerer ein viktig tverrkobling og er planlagt for fortau langs veg.

Sideveg f\_SV02 er planlagt med vegbreidde på 5,0 m og f\_SV05 med 4 meter. Resterande sideveger blir rekna som avkjørslar og planlagde breidder er på 3,5 – 5,0 meter.

Rådmannen ser ikkje at tilkomstveg til BFF01 er vist i plankartet, denne må inn. Gangveg SGG1 skal nyttast som tilkomst til BFFS02 og 03. Plankartet manglar sperring etter avkøyringa til BFS03, dette må leggjast inn slik at ein unngår gjennomkøyring mot f\_SV07. Rådmannen meiner elles at det bør vurderast fleire stiar/snarvegar frå hovudstammen, SKV04, til BUT- og BKT-områda.

### **Naust**

Det er i naustområde, BUN, opna for at det kan etablerast inntil 4 naust. Tabell 1.6.9 i KPA stiller krav om ein parkeringsplass pr. naust som har eige gnr./bnr./snr. Planforslaget legg opp til at nausta skal vera tilknytt bustadene i planområdet, og at det på grunn av korte avstandar mellom bustadområda og naustområde ikkje er nødvendig med eigen parkeringsplass til nausta. Forholdet mellom naustbygg og tomt følger KPA.

### **Fritidsbustader, frittliggjande (BFF)**

Planen legg til rette for at eksisterande fritidsbustader kan vidareførast i planen, og føresegn § 4.4 stiller krav om utnyttingsgrad, byggehøgde og størrelse. Rådmannen meiner at det bør opnast for moglege bruksendring frå fritidsbustader til frittliggjande bustader (BFS), etter søknad. Same krav som gjeld for BFS-område bør då slå inn. Dette må inn i føresegnene.

### **Massebalanse**

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga av området. Men føresegn § 2.5.1-4 skildrar korleis terrenginngrep og handtering av overskotsmassar skal ivaretakast, og det er stilt krav om at plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak for nye einingar, (§2.5.4). Overskotsmassar frå utbyggingsområde er tenkt brukt til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Dette må også inn i reguleringsføresegnene § 2.11.

### **VA-rammeplan**

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Sjå vedlegg for detaljar.

### **Folkehelse**

Planforslaget legg til rette for samanhengande fortau langs hovudvegen og det er planlagt gangveg/snarveg frå SKV04 inn i området, noko som gjer det meir attraktivt å gå. Rådmannen meiner det bør vurderast om ein kan leggje opp til fleire stiar/snarvegar frå hovudstammen, SKV04 til BUT og BKT-områda. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for gode leikeplassar



for barn på ulike alderstrinn.

### **Miljø**

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for naturmangfaldet eller miljøet. I følgje planomtalen er det ikkje registrert eller funne spesielle naturverdiar eller artar. Det er fleire registreringar av artar og naturtypar i området rundt planforslaget, men dei ligg i ein slik avstand frå planområdet at utbygginga ikkje vil ha negative konsekvensar for dei.

### **Økonomi og rekkefølgjekrav:**

Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

### Skulekapasitet

Planen legg til rette for 164 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Sagstad skule. Rådmannen opplyser om at det på noverande tidspunkt vil vera kapasitetsproblem til denne skulekrinsen. Aktuelle utfordringar knytt til framdrift av planen kan vera aktuelt, då det er uvisst om når kapasitet er på plass. Planen har gjennom rekkefølgjekrav i reguleringsføresegn § 2.11.3, sikra byggstart i samsvar med kapasitet til skulekrinsen, og rådmannen finn at kravet er ivaretatt gjennom føresegna:

- *Før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningar i felta BKS01 – BKS10 og BBB01 – BBB03 skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vere dokumentert.*

### Oppgradering av Fossekrysset, trafiksikringstiltak langs Fv. 245 og fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule.

Planen har ikkje oppfylt rekkefølgjekrav satt i KPA, opplista i pkt.:

*1.5.4: For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:*

- *Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.*

og

*1.5.6: Område med særskilt rekkefølge, jf. Pbl § 11-9 nr. 4:*

- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak.*
- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafiksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak.*

Desse rekkefølgjekrava er under regulering i pågåande detaljplaner for *Fosse- Moldekleiv, med oppgradering av Fossekrysset, planid.: 125620160012 og Frekhaugkrysset Fv. 564 og Fv. 244, planid: 125620170003*. Planane er prosjekt i Nordhordlandspakken og har forholdsvis høg prioritet (nr. 3 og 5). Kommunen er delvis kjent med at prosjekta på noverande tidspunkt kan ha økonomiske utfordringar i forhold til det som er avsett i vegpakken ved full utbygd plan, og planane legg til rette for ei trinnvis utbygging.

Forslagstillar til Fossesjøen foreslår no mellombelse løysingar i plan for Fossesjøen, i påvente av realisering av vegplanane. Løysinga er grunngjeve og opplista i: *Notat trygg skuleveg, Fossesjøen*

17.1.19 og gjennom rekkefølgekrav satt i § 2.11.8 – 10:

8. «Byggetrinn 1. Før det kan gjevast bruksløyve for bustadar innanfor BFS01, BFS02, BFS03, BKS05, BKS06 og BKS07, og for dei første 50 bustadane innfor plan for Fossesjøen, skal Fossekrysset vere opparbeidd slik vedlegg for byggetrinn 1 synar. Bustølvegen skal vere opparbeidd med merker, skilt, pauseskur og eventuelt fleire lys. For meir informasjon om byggetrinn 1 sjå «Notat trygg skuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19».

9. «Byggetrinn 2. Før det kan gjevast bruksløyve for bustadar innanfor BKS03, BKS04, BKS08, BKS09, BKS10 og BBB03, og for dei neste 50 bustadane innanfor plan for Fossesjøen, skal Fossekrysset vere opparbeidd slik det er regulert i plan for Fv.245 Fosse-Moldekleiv. Fortau langs Sagstadvegen skal vera etablert. For meir informasjon om byggetrinn 2 sjå «Notat tryggskuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19».

10. «Byggetrinn 3. Før det kan gjevast bruksløyve for resterande bustadar innanfor plan for Fossesjøen skal gang- og sykkelveg mellom Langelandskogen/Frekhaug og Fosse/Fossesjøen, vera opparbeidd og kopla opp mot Fossesjøen på ein hensiktsmessig måte. Fortau langs Sagstadvegen skal vera etablert. For meir informasjon om byggetrinn 3 sjå «Notat trygg skuleveg\_Fossesjøen\_17.01.19»

Alternativet langs Bustølvegen er ikkje bilfritt, og vil framstå som omveg. Kravet i KPA om Fortau/bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er ikkje innfridd.

#### Byggetrinn 1

Planforslaget legg altså opp til at dei første 50 bustadene kan etablerast utan bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule. Skuleelevane skal gå via Fosse-krysset langs fylkesvegen mot Frekhaug senter, og vidare over brua og opp Bustølvegen mot Sagstad. Rådmannen meiner denne løysinga ikkje er forsvarleg m.o.t. trafikksikkerleik. Det kortaste alternativet når elevane når senteret er å gå langs Sagstadvegen. Denne vegen er i særklasse utrygg slik den ligg i dag. Sagstadvegen er smal, utan fortau eller gangeveg. Bil- og busstrafikken er høg ved skulestart og –slutt. Utrygge tilhøve medfører at fleire elevar blir køyrt til og frå skulen, i aukande omfang og negativ spiral.

Kravet om bilfri skuleveg er teke inn i KPA i 2015 og er såleis eit kjent krav for utbyggjarane. Gjennom kommuneplanen har kommunestyret tatt grep for å sikre betre infrastruktur før utbygging av nye bustadområde.

#### Byggetrinn 2 og 3

Det er fleire pågåande bustadplanar i område rundt Sagstad skulekrins, som alle er råka av det same rekkefølgekrevet. Slik forslagstillar skisserer i byggetrinn 3 kan det ved utbygging av desse vera fornuftig at den bilfrie strekninga frå Fossesjøen til næraste skule blir lagt i andre strekk (eks. gjennom pågåande områdeplan for Langelandskogen) enn det som er løysbart i dag.

Statens vegvesen har to pågåande vegplaner, der oppgradering av Fossekrysset og separat gang/sykkelveg langs Fv. 244 Sagstadvegen inngår i planane. Trong for koordinering mot desse planane har heilt frå oppstartsmøte i 2015 vore tydeleg frå kommunen si side. Rådmannen finn ingen argument som talar for å avvike frå overordna plan, som ivaretar eit trafikksikkert tilbod for elevar frå 1-7 klasse til sin nærskule.

#### **Konklusjon**

På grunn av at planforslaget legg opp til eit første byggetrinn utan trafikksikker skuleveg, finn ikkje Rådmannen grunnlag for å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn slik det no føreligg.

Rådmannen finn ingen fordeler ved å avvike frå rekkefølgjekrav sett i kommuneplanen.

Reguleringsforslaget oppfyller ikkje rekkefølgjekravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) pkt:

*1.5.4 tredje pkt: For område avsett til framtidig bygg og anlegg kan det ikkje gjevast bruksløyve til bustader før:*

- *Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd.*

Og 1.5.6 første og andre pkt:

*Område med særskilt rekkefølge, jf. Pbl § 11-9 nr. 4:*

- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast bruksløyve for nye tiltak.*
- *For framtidig og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuft – Ådland, må trafikkisikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggjeløyve for nye tiltak.*

Utover dette er planforslaget godt gjennomarbeida, under føresetnad av at det blir gjort følgjande andre korrigeringar:

- Minste privat MUA for BBB områda må endrast frå 7 m2 til 10 m2.
- Minste privat MUA for BFS skal vera 200 m2 pr. bueining over 60 m2 og min. 50 m2 for kvar bueining under 60 m2.
- Tilkomstveg til BFF01 må vera vist og løyst i plankartet.
- Fysisk sperre (som, syner i kart og føresegn), etter avkjøringspil for BFS03 på SGG1 slik at ein unngår gjennomkjøring av denne vegen opptil f\_SV07 er lagt inn
- Fleire stiar/snarvegar frå hovudstammen, SKV04 til BUT og BKT områda
- Føresegn for fritidsbustad som opnar opp for bruksendring til heilårsbustad, i tråd med føresegn § 4.1, BFS.
- Plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før igangsetting av nye einingar, små takast inn under reguleringsføresegn § 2.11.

## **Vidare saksgang**

Saka blir først lagt fram for Utval for drift og utvikling, som gjev sin tilråding til kommunestyret om planforslaget bør leggjast ut på offentleg ettersyn eller ikkje. Dersom kommunestyret ikkje tilrår å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn, skal det tilbake til forslagstillar for ny bearbeiding.

Kommunestyret sin beslutning vil ikkje vera eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. forvaltningslova §§ 28, jf. 2 første ledd, bokstav b.

Dersom kommunestyret tilrår forslaget, skal det leggest ut på høyring og offentleg ettersyn på vanleg måte. Eventuelle motsegner frå regionale instansar som kan stoppe planen, er ein risiko forslagstillar ber, fram til vedtatt plan.

**Framlegg til vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, finn ikkje kommunestyret grunnlag for å leggje følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Reguleringsplan for Fossesjøen, planid. 1256 2015 0004, vist på plankart sist. datert 12.2.2019, med tilhøyrande føresegner datert 13.2.2019.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-1256 2015 0003, Komnr-1256, Gbnr-22/85	15/1103

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
40/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Reguleringsplan for del av Mjåtveitmarka, gbnr 22/85 m. fl - Offentleg ettersyn. 1. gongshandsaming

### Vedlegg:

Reguleringsføresegner10.4.2019

Reguleringsplankart4.4.2019

Illustrasjonsplan25.2.2019

Merknadsoppsummering varsel oppstart

Planskildring4.4.2019

nml-vurdering\_060717

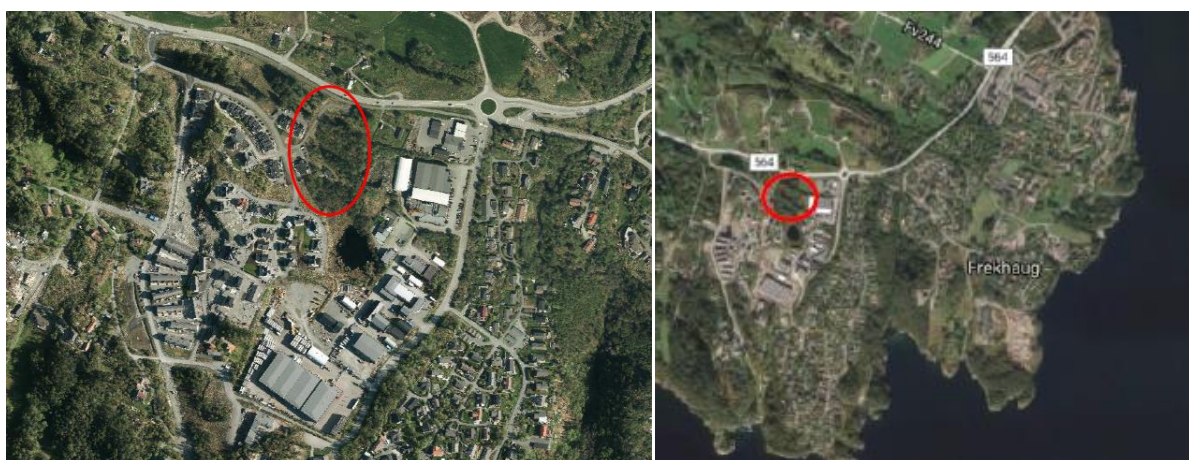
Snitt AA

VArammeplan\_05102018

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Rygir tomteutvikling AS og Tore Holger Jæger legg Opus Bergen AS fram forslag til detaljreguleringsplan for del av Mjåtveitmarka B7. Planområde er på om lag 13,4 daa og ligg i luftline ca. 950 m vest for Frekhaug sentrum.



Oversiktskart over Mjåtveit. Raud ring syner planområde.

### **Planprosess:**

Det vart gjennomført oppstartsmøte 2.6.2015. Planarbeidet vart varsla 16.2.2017 i avisa Bergens Tidene, BT. Avisa BT er ikkje rekna som lokalavis i Meland «..som er alminnelig lest på stedet,..», jf. Pbl § 12-8 tredje ledd, og det var først i desember 2018 at rådmannen vart kjent med varslingsfeilen. Forslagstillar ønskjer likevel at planen blir lagt ut til offentleg ettersyn slik varslinga er gjennomført, mot at han ber risiko for innsigelser og stopp i planen knytt til høyringa, om at oppstarten ikkje har vore kunngjort i avisa nordhordland eller strilen.

Det kom inn 3 private merknader og 5 offentlege uttaler til oppstart.

Utvida plangrense blei varsla 31.5.2018. Då kom det inn 2 offentlege uttaler.

Desse er opp summert og kommentert i merknadsskjema som er lagt ved planomtalen.

### Særskilt om merknad (utdrag) frå Statens vegvesen

- Ein må vurdere om området skal ha tilkomst frå Mjåtveitflaten eller Mjåtveitmarka.
  - Statens vegvesen vurderer dagens kryss frå fv. 564 til Mjåtveitmarka til å vere tilstrekkeleg til dei gjeldande reguleringsplanane i området. Ved vidare utbygging/nye reguleringsplanar som skal nytte denne tilkomsten, vil det vere trong for passeringslomme i fv. 564, evt. venstresvingefelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fylkesvegen vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka. Dette vart det òg gitt merknad om ved varsel om oppstart til reguleringsplanarbeid for del av område B\_8, planID 1256-2015005.
  - Dei ulike prosjekta som er i gang eller er under oppstart i området må sjåast i samanheng. SVV vil be om at Meland kommune samordnar planane og vurderer utbyggingsavtale.

Ved utvida plangrense:

- Eigedom gnr. 22 bnr. 93 har i dag direkte avkøyrsla frå fv. 564 på ein strekning med relativt mykje trafikk. Det er ikkje ønskeleg med avkøyrslar til bustader på dette strekket, det bør flyttast til nærliggande kryss. Avkøyrsla kryssar også gang- og sykkelvegen frå Dalstøkrysset til Frekhaug. Når ein i planarbeidet legg til rette for tilkomstkøyring til nye bustader nær eigedom gnr. 22 bnr. 93, er det naturleg å nytte høvet til å vurdere om ein kan betre trafikktryggleiken i området ved å endre denne avkøyrsla. Statens vegvesen er difor positiv til at plangrensa vert utvida.

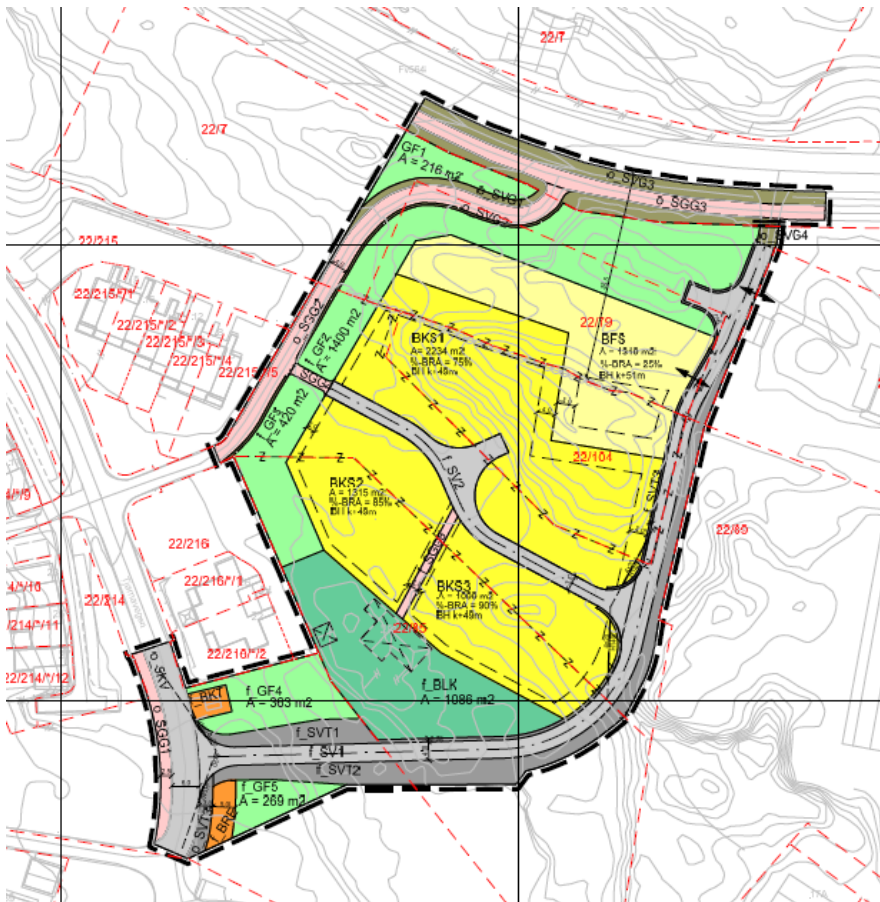
Forslagstillar har svart på merknadene slik:

- Det er vurdert hensiktsmessig å ha tilkomst fra Mjåtveitmarka.
- I forhold til dagens kryss frå fv. 564 til Mjåtveitmarka, er det varsla oppstart av områderegulering for dette krysset «Dalstø – Mjåtveitstø».
- Ny avkøyring/tilkomst til gbnr 22/93 blir lagt til Tjørnavegen, og ikkje direkte til fylkesvegen som er situasjonen i dag.

### **Kort om planforslaget**

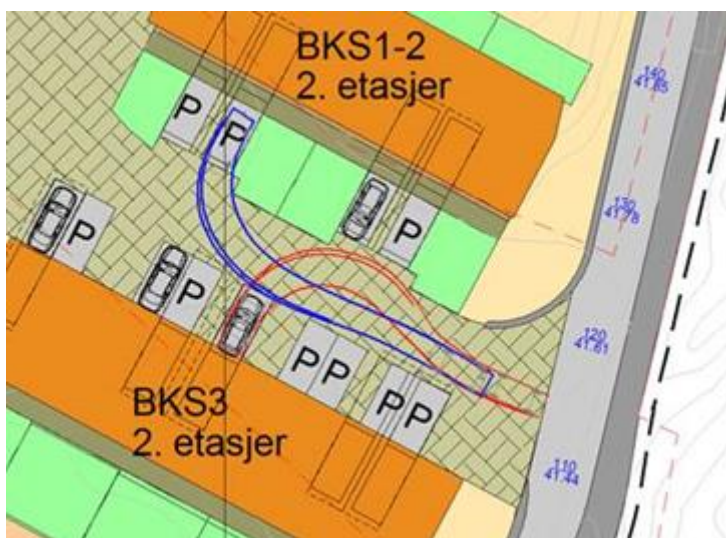
Planforslaget legg til rette for totalt 19 bustader i form av tomannsbustad/rekkehus BKS1-3, (17 einingar)og einebustad med utleige BFS (2 einingar). Planområde er i gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid. 125620060002 regulert til kombinert formål industri/lager og grønstruktur. I samband med rullering av kommuneplanen sin arealdel (KPA) i 2015 blei planområde avsett til bustadføre mål, og innsendt planforslaget er difor ei endring av reguleringsplanen for Mjåtveitmarka frå industri/lager til bustadføre mål, med tilhøyrande infrastruktur. Forslaget er i tråd med overordna kommuneplan når det gjeld arealformål, og grenser til busetnad i sør og vest som består av

eiebustad og rekkehus. Aust for planområde er det næringsareal.



Plankartet

Parkering vert løyst på eiga tomt, i tilknytning til bustadene. For tomannsbustad/rekkehusa er det lagt opp til 1,5 parkeringsplass pr. bustad, og for eiebustad med utleige er kravet satt til 2 pr. eining.



Utsnitt viser snumulighet mellom BKS1-2 og BKS 3.

### Leikeareal



Leikeareal er planlagt i tråd med kommuneplanen sin arealdel, tabell 1.6.12.

### Tilkomst

Planforslaget fjernar dagens avkøyring direkte på riksvegen og legg opp til ny intern veg frå utbyggingsområde til dagens samleveg for Mjåtveitmarka, Tjørnavegen. Statens vegvesen har i sin merknad vist til at dagens kryss frå Mjåtveitmarka til fv. 564 er tilstrekkeleg for gjeldande vedtekne planer, men at vidare utbygging/nye reguleringsplaner som skal nytte denne tilkomsten vil krevje utbetring.

Det pågår fleire planarbeid i område som har fått same tilbakemelding frå vegvesenet, og forslagstillar har i reguleringsføresegn pkt. 3.12.1 c sikra at dette er på plass ved rekkeføljekrav.



Trafikkbilde

For nærare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planskildring.

### **Vurdering**

#### **Hovudformål**

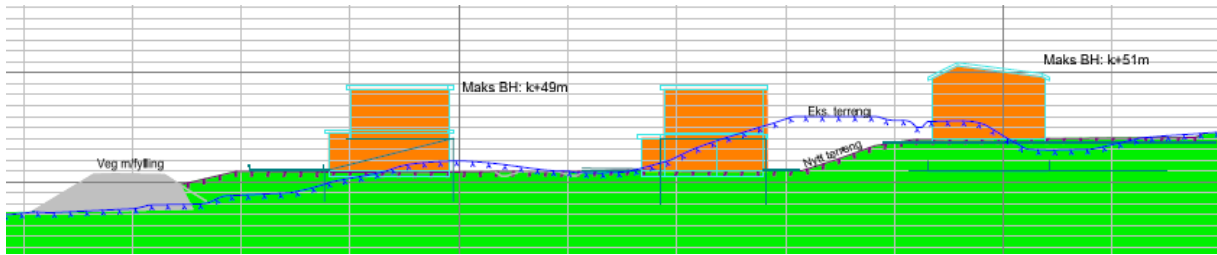
Forslaget til reguleringsplan er i tråd med overordna kommuneplan og rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med frittliggjande småhus og konsentrert busetnad. Planområdet ligg i felt B\_7 i KPA.

#### **Utnyttingsgrad / byggehøgder / estetikk**

Utnyttingsgrad og byggehøgde går fram av plankartet. Bustadene kan førast opp i 2 etasjar og innafør BKS1 skal alle bustadane ha sokkeletasje/underetasje. Bustader skal sjåast i samanheng med eksisterande omgjevnader slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskapleg preg. Høge skjeringar og murar på over 2 m er ikkje tillate, og bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng.

Planområde er kupert, og snitteikningar og illustrasjonar viser tilpassing til eksisterande terreng.





Prinsipp for utnytting av område, utsnitt av snitt Mjåtveit.



Illustrasjon som syner bygningane i terrenget, med utsikt mot sørvest. Bygningsforma er berre rettleiande for å syne bygningsform og volum.

Reguleringsføresegnene set krav til utforming jf. § 3.2 Her er det mellom anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter skal avtrappast.

Nye bygningar skal tilpassast omgjevnadene i karakter slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader.

Vidare vil krav til dokumentasjon i utomhusplan, reguleringsføresegn § 3.2.1 gjere greie for utforming av leikeareal, planting, vegar, snuareal, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjering/fylling, avkøyrslar, parkering m.m

Rådmannen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.

### **Minste uteopphaldsareal (MUA)**

Kvar tomt/eining har areal avsett til opphald ute (MUA).

Planforslaget viser at områda for konsentrert busetnad (BKS1, BKS2 og BKS3)) følgjer KPA om minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal pr. bueining og 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal pr. bueining. Det arealet som er felles uteopphaldsareal er løyst i f\_BLK.

I område for frittliggjande busetnad (BFS) følgjer forslaget KPA når det gjeldt tomtestørrelse og utnyttingsgrad. Krav om privat uteopphaldsareal MUA på min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup> er oppfylt, og krav om 50 m<sup>2</sup> for kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er oppfylt.

Det er i planomtalen s. 29 gjort greie for utforming. Kravet om godkjent utomhusplan før igangsettingsløyve for dei ulike tiltaka, vil ivareta at foreslått løysing blir i tråd med intensjonen og arealkrava.

### Felles leikeområde

Felles leikeplass er plassert sør i feltet og legg til rette for ein god møteplass for bebuarane i området.



Illustrasjonsplan

### Veg

Kommuneplanen set krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenets handbok N100 og rådmannen vurderer at val av vegstandard til og i utbyggingsområdet er tilfredsstillande.

Det er i rekkefølgekrav § 3.13.1 c stilt krav om at utbetring av kryss Rosslandsvegen/Tjørnavegen skal vera avklart med aktuell mynde før det blir gitt igangsettingsløyve av nye einingar. Og at dagens kapasitet, samt plan for eventuell utbetring skal framleggast. Rådmannen har foreslått at rekkefølgekravet bør omskrivast til at før det blir gitt igangsettingsløyve for nye einingar må krysset Rosslandsvegen/Tjørnavegen vera *sikra opparbeida* etter Statens vegvesen sine krav. Den pågåande områdeplanen for Mjåtveit- Dalstø har i sitt varsel til oppstart tatt med seg muligheit for regulering av krysset til fylkesvegen. Det kan vera utfordringar knytt til opparbeidinga og tidspunkt for gjennomføring av oppgradering som kan stoppe opp planarbeidet.

Planforslaget legg opp til ny hovudstilkomst inn i planområdet (f\_SKV1). Denne er planlagt i høve handbok N100 med køyrebane på 4,0 meter, i tillegg til grøft/ sideareal. Det er regulert inn ein snuhammar i enden av f\_SV1 og ein i midten av f\_SV2. Sideveg f\_SV2 er planlagt med vegbreidde på 3,5 m.

### Tørrmur/steingard

Det går ein tørrmur/steingard i eigedomsgrensa mellom 22/79 og 22/104. Muren er i varierende stand og på grunn av terrenghøva er det i følge planomtalen ikkje klart om den kan bevarast.

Muren er lagt utanfor byggjegransa i BKS1 men innanfor BFS i planen. For å kunne bygge bustaden i BFS må deler av den rivast, men den delen som ligg innanfor BKS1 er tenkt ivaratas så langt det er mogleg, jf. føresegn pkt. 3.7.3.

### **Massebalanse**

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga av området. Men i føresegn § 3.7.4 er det stilt krav om at plan for handtering av overskotsmassar må vera på plass seinast før byggjeløyve for nye einingar.

Overskotsmassar frå utbyggingsområde skal transporterast bort til godkjent fyllplass.

### **VA-rammeplan**

Det er utarbeidd VA-rammeplan som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Kommunen har vurdert kapasiteten på leidningsnettet ut i frå ei heilskapleg vurdering av leidningsnettet i Meland. Vurderinga har særleg vore om uttak av vatn i tilknytingspunktet på det offentlege leidningsnettet fører til undertrykk andre stader på leidningsnettet.

VA-rammeplanen for B7 viser at det er lagt inn 2,5 PE pr. bueining, og eit maksimalt vassforbruk på 0,73 l/s. Dette er litt lågt, og kommunen har i sine berekningane tatt høgde for 2,5 l/s når ein har vurdert tilstrekkeleg kapasitet.

Vurdering viser at det vil vera tilstrekkeleg kapasitet i eksisterande leidningsnett til å forsyne B7 i ein normalsituasjon. Avhengig av anna forbruk på leidningsnettet, vil det vere mogeleg å hente ut 20 l/s brannvatn. Sjå vedlegg i VA-rammeplan for detaljar.

### **Folkehelse**

Planforslaget stenger eksisterande avkøyrse til gbnr 22/93 som går direkte til fylkesvegen, og etablerer ny tilkomst med avkøyrse på f\_SV1 via Mjåtveitmarka. Gangveg f\_SGG4 møter o\_SGG2 (som også ligg i eksisterande Mjåtveitmarka plan) som sikrar eit godt tilbod for dei mjuke trafikantane. Gang/sykkelvegen møter eksisterande fortau langs fylkesveg i nord og fortau i Tjørnavegen i sør. Det er tilrettelagt for leikeplass i samsvar med kvalitetskrav satt i kommuneplanen.

### **Miljø**

Rådmannen finn at det er gjort eit godt arbeid ved kartlegging av naturverdiar i vedlagt rapport om *Vurdering av tiltak ihht. Naturmangfoldsloven (Nml) §§ 8-12 datert 6.7.2017*, men planskildringa beskriv ikkje funna og tiltaka godt nok.

Planomtalen viser m. a. til at det er gjort funn av framande artar, og det må her vurderast om det er trong for tiltak for å hindre spredning av desse.

Med bakgrunn i opplysningane i rapporten ser rådmannen at det er behov for presisering av planomtalen, knytt til det som står skrive i rapporten om naturmangfaldet. Før planen blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn må planskildringa blir oppdatert med eventuelle behov for tiltak for å sikre sårbare artar (m. a. asketrær), og sikring mot avrenning til Mjåtveittjørna.

### **Økonomi og rekkefølgekrav:**

Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

### Skulekapasitet

Planen legg til rette for 17 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Sagstad skule. Rådmannen vil peike på at det på noverande tidspunkt vil vera kapasitetsproblem til denne skulekrinsen. Det kan medføre utfordringar knytt til framdrift av planen, då det er uvisst om når skulekapasitet er på plass. Planen har gjennom rekkefølgekrav i reguleringsføresegn § 3.13.1 bokstav b, sikra byggestart i samsvar med kapasitet til skulekrinsen, og rådmannen finn at kravet er ivaretatt gjennom føreseigna:

- *Naudsynt kapasitet på skule/barnehage må vere tilstade før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader. Uttale frå skulefagleg rådgjevar som syner at skule/barnehage kapasitet er tilstade skal sendast inn seinast saman med søknad om igangsettingsløyve på bustadene*

#### Utbetring av kryss frå fv. 564:

Det vil vera krav om utbetring av dagens kryss med passeringslomme i fv. 564 og evt. venstresvingfelt for å unngå at vestgåande trafikk frå fylkesvegen vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka, (jf. Statens vegvesen sin merknad til oppstart) før bruksløyve av nye einingar. Dette kravet vil gjelde for fleire pågåande planer i området, og områdeplanen Mjåtveit- Dalstø har i sin varsel om oppstart tilrettelagt for regulering av dette. Utfordringar knytt til opparbeidinga og tidspunkt for gjennomføring av utbetringa kan stoppe planarbeidet. Planen har gjennom rekkefølgekrav i reguleringsføresegn stilt krav om at opparbeidinga skal vera sikra før bruksløyve til nye einingar.

#### Skuleveg

Planforslaget er ei endring av reguleringsplan for Mjåtveitmarka og blei i kommuneplan frå 2015 omgjort frå industri til bustad med plankrav. Område ligg no som framtidig bygg og anlegg og det er i KPA. Pkt 1.5.4 eit rekkefølgekrav om at det ikkje kan gjevast bruksløyve til bustader før:

- *Fortau/ bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule er opparbeidd*

Forslagstillar har *ikkje* oppfylt eller omtalt dette kravet i planforslaget, og forslaget bygger på bruk av same skuleveg som eksisterande plan for Mjåtveitmarka nyttar. Vegen vil då vera bilfri til ein går inn på Bustølvegen, frå då går skulevegen vidare på ein køyrbar gangveg.

Det pågår fleire planarbeid rundt Sagstad skulekrins som har det same rekkefølgekravet. Statens vegvesen har ein pågåande plan for *Frekhaugkrysset Fv. 564 og Fv. 244, planid: 125620170003*, som inneheld separat gang/sykkelveg langs fv. 244. Denne planen er prosjekt i Nordhordlandspakken og har forholdsvis høg prioritet (nr. 5). Kommunen er delvis kjent med at prosjekta på noverande tidspunkt kan ha økonomiske utfordringar i forhold til det som er avsett i vegpakken ved full utbygd plan.

Sidan elevane kjem sør-vest for Bustølvegen meiner rådmannen at skulevegen via Bustølvegen for dette område er meir trafiksikkert, enn for dei som nyttar den frå områda som ligg sør-aust frå Bustølvegen/Frekhaug. Dette fordi dei mjuke trafikantane som kjem frå områda i sør-vest (Mjåtveitmarka) kjem direkte inn på Bustølvegen når dei kjem gåande. Dei mjuke trafikantane som kjem frå områda sør-aust for Frekhaug møter Sagstadvegen fv. 244, før dei kjem til Bustølvegen. Dei vil oppleve Bustølvegen som ein omveg i forhold til Sagstadvegen, som går direkte til skulen når ein kjem frå denne sida.

Då kommuneplanen blei vedtatt i 2015 tok kommunestyret grep for å sikre betre infrastruktur før utbygging av nye bustadområde. Del av Mjåtveitmarka B7 er eit nytt bustadområde, og rekkefølgekrav om bilfri gangsykkelveg må takast inn som eit rekkefølgekrav i føresegner til

reguleringsendringa.

### **Konklusjon**

På grunn av at planoppstarten ikkje var kunngjort i lokalavisa (strilen eller nordhordland) men i Bergens Tidene (BT), ber forslagstillar risikoen knytt til evt. innsigelsar/merknader ved offentlig ettersyn som følgje av varslingsfeilen, jf. punkt ovanfor om planprosess.

Utover dette vurderer rådmannen at planforslaget kan leggjast ut til høyring og offentlig ettersyn. Det er likvel framleis behov for å korrigere plandokumenta på enkelte punkt før høyringsrunden, når konsulenten ikkje har følgd rådmannen sine føringar:

- Planskildringa må oppdaterast med eventuelle behov for tiltak for å sikre sårbare arter (m. a. asketrær), og sikring mot avrenning til Mjåtveittjørna. Oppsettet på reguleringsføresegner har ikkje sikra alle rekkefølgjekrav som blir gjeldande for planforslaget, og opplistinga av eigarform er etter administrasjonen sitt syn meir oversiktleg slik vi har bemerka ved tidlegare mangelsbrev.

- Rådmannen ber om at pkt. 3.13 Rekkefølge blir endra og satt opp slik:

#### Tiltak utanfor planområde

1. Før det kan gjevast byggjeløyve for nye bueiningar skal plan for handtering av overskotsmasser skal være godkjent av vegmynde.
2. Før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningane skal naudsynt kapasitet på skule og barnehage vere dokumentert.
3. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar skal utbetring av kryss Rosslandsvegen/ Tjørnavegen vera opparbeida eller sikra opparbeida etter Statens vegvesen krav.
4. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar skal fortau / bilfri gang- sykkelveg til næraste skule vera opparbeidd.

#### Tiltak innanfor planområdet

1. Før det kan gjevast byggjeløyve må det føreligge ein avtale med Meland kommune om VA-anlegg med vassforsyning, overvatn- og spillvasssystem samt uttak for brannsløkking.
2. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet skal det leggast ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.
3. Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet skal det leggast plan for handtering av overskotsmasser
4. Før det kan gjevast byggjeløyve av arbeid innanfor planområdet, må det liggje føre godkjente detaljerte planar for:
  - teknisk infrastruktur som vegframføring med murar og skjeringar, inkl. gangvegar
  - gatelys

Før det kan gjevast løyve til igangsetting av nye bustader i BKS1, BKS2, BKS3 og BFS, må følgjande vere til stades:

1. Veg o\_SKV med tilhøyrande fortau o\_SGG1 må vera utbetra i samsvar med regulerte breidder.
2. veg, f\_SV1 og snuhammar skal vera bygd
3. veg, f\_SV2 skal vera bygd
4. Ny avkjørsel til gbnr 22/93 skal vera ferdig bygd
5. Utomhusplan skal vera opparbeida og godkjent i tråd med pkt. 3.2.1-3.
6. Bygning som er merka med rivingsymbol skal vera fjerna, og leikeplass f\_BLK skal vera ferdig planert.

7. Renovasjonsanlegg f\_BRE og o\_SKV skal vera opparbeida med asfaltert dekke.

Før bygning blir teken i bruk i BKS1, BKS2 og BKS3 skal følgjande vera utført:

1. Felles leikeplass f\_BLK skal vera ferdig tilrettelagt som sandleikeplass med gjerde, leikeapparat og møblar før bustader.
2. Felles gangveg f\_SGG4 og f\_SGG5 skal vera etablert.
3. Uteopphaldsareal med utandørs parkering og sykkelparkering skal vera ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og VA-rammeplan
4. Renovasjonsløyising f\_BRE skal vera etablert.
5. Tilkomst frå Tjørnavegen til BFS.
6. Fysisk hinder med bom i o\_SVG4 for trafikk mot fylkesvegen skal vera etablert.

- Rådmannen ber om at pkt. 4 eigarform blir endra og satt opp slik:

#### 4 Eigarform

##### 4.1 Felles arealføremål

1. Eigartilhøve for øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)
  - a. Innanfor bakt kan det etablerast nettstasjon.
2. Område BRE skal nyttast til henteplass for hushaldningsavfall. Områda skal ha fast dekke og skjermast i størst mogeleg grad.
3. f\_BRE er felles for bueiningar i BFS, BKS1, BKS2 og BKS3
3. Eigartilhøve for leikeplass f\_BLK
  - a. Arealet er felles leikeplass for bueiningar i BFS, BKS1, BKS2 og BKS3 og skal utstyrast etter krav satt i føresegn 3.10.1.
4. Eigartilhøve for vegar (SKV) med tilhørande veggrunn , anna veggrunn
  - a. o\_SKV skal opparbeidast som vist på plankart, og tilpassast plan 125620060002
5. Eigartilhøve for veg (SV)
  - a. f\_SV1 med tilhørande veggrunn er felles for BKS1-BKS3, BFS og Gbnr 22/93
  - b. f\_SV2 med tilhørande veggrunn er felles for BKS1-BKS3
  - c. Veglys langs f\_SV1 og f\_SV2 skal opparbeidast i henhold til Statens vegvesen si handbok V124
6. Eigartilhøve for gangveg/gangareal/gågate f\_SGG
  - a. o\_SGG1, o\_SGG2 og o\_SGG3 er offentleg gangareal, og skal sjåast i samanheng med plan 125620060002
  - b. f\_SGG4 -f\_SGG5 skal væra universelt tilgjengeleg, og felles for BKS1-BKS3?
7. Samferdselsanlegg med prefiks o foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
8. Samferdselsanlegg med prefiks f foran feltnamn, skal ha offentleg eigarform.
9. Samferdsanlegg utan prefiks foran feltnamn, skal ha privat eigarform.

**Framlegg til vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Reguleringsplan for del av Mjåtveitmarka gbnr 22/85 m. fl. Planid. 1256 2015 0003, vist på plankart sist datert 4.4.2019, med tilhøyrande føresegner datert 10.4.2019, på følgjande vilkår:

- Planskildringa blir oppdatert med eventuelle behov for tiltak for å sikre sårbare arter (m. a. asketrær) og sikring mot avrenning til Mjåtveittjørna.
- Reguleringsføresegner og oppsett blir endra som opplyst under konklusjon ovanfor, slik at alle gjeldande rekkefølgekrav er sikra.

Vilkåra må vera oppfylt før planen blir sendt ut på offentlig ettersyn.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.



# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-125602018 0002, Plannavn-Endring Meland kyrkje, Komnr-1256, Gbnr-17/4, FA-L13	18/453

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
41/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Reguleringsplan Meland kyrkjegard, endring - Offentleg ettersyn. 1 gongshandsaming

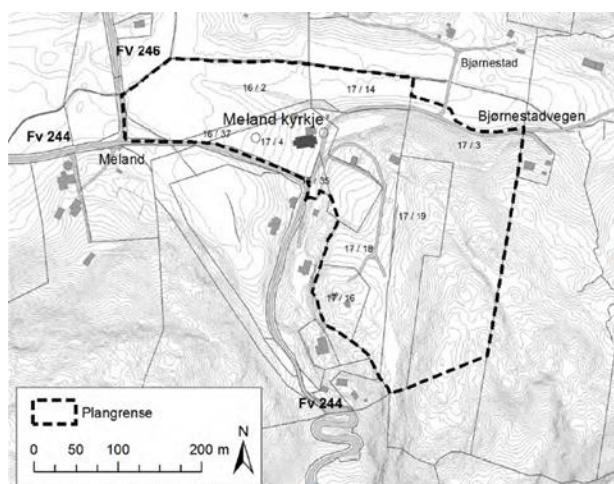
### Vedlegg:

Plankart\_180319  
Illustrasjonsplan\_  
Planskildring\_120419  
VA-rammeplan\_120419  
Føresegner  
Arkeologiskrapport\_  
Elvemusling\_  
Kart\_omlegging\_veg  
Kart\_planogprofil  
ROSanalyse\_120419

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Meland kommune legg Asplan Viak AS fram forslag til endring av reguleringsplan for Meland kyrkjegard. Planavgrensinga er vist i kartutsnittet under.



Figur 1: Planavgrensing



Figur 2: Lokalisering av planområde



### Planstatus

Detaljreguleringa er ei endring av eksisterande plan for Meland kyrkjegard vedteke 05.02.1992.

#### Planområde og eksisterande situasjon

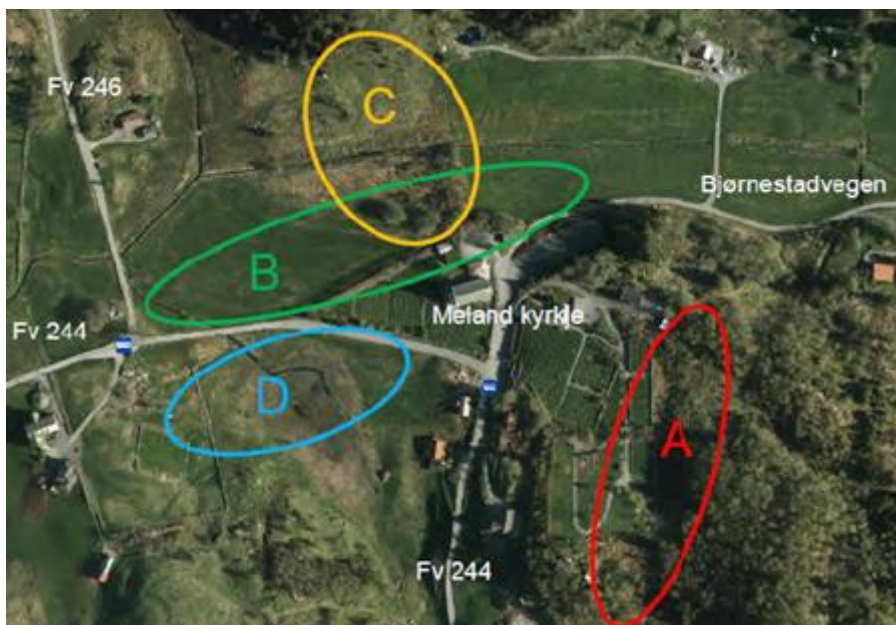
Store delar av planområde er i dag opparbeidd i tråd med vedteke reguleringsplan. Endringa legg i stor grad opp til at eksisterande plan for nye gravfelt vert gjennomført, men gjer noko endringar av veg og tilkomstsituasjonen til gravplassen.



Figur 3: Gjeldande reguleringsplan

### Planprosess og innspel

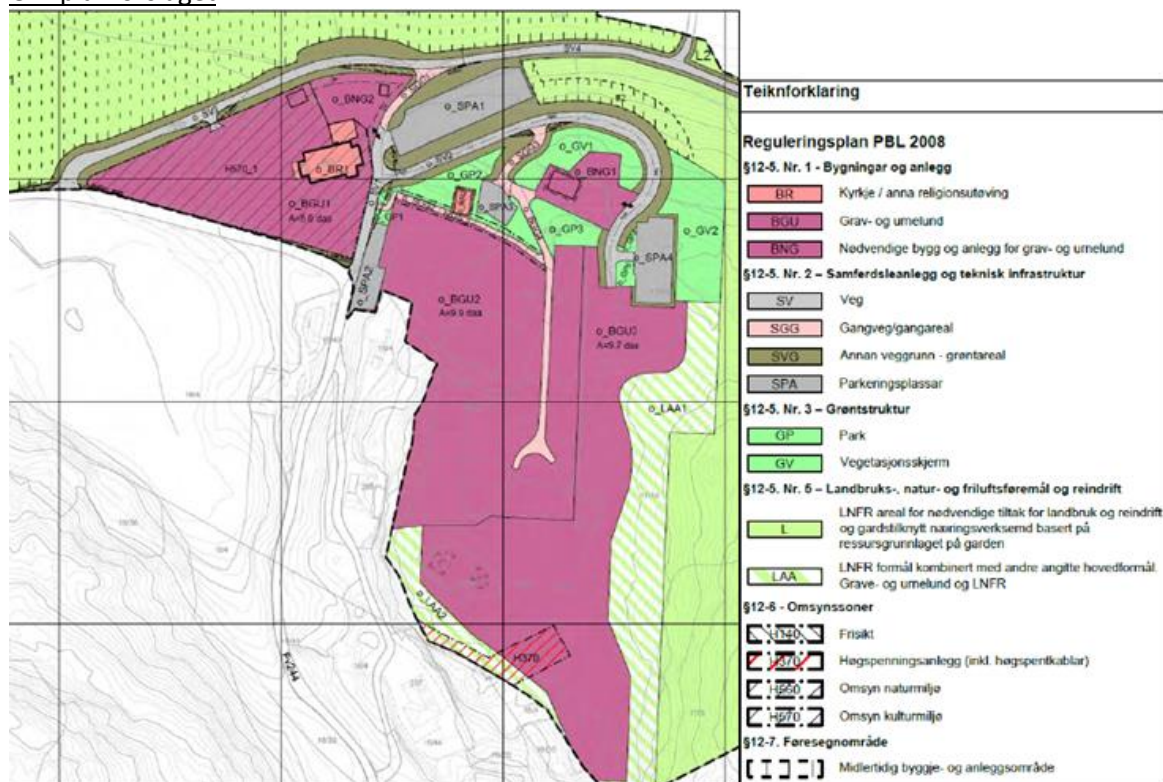
I kommuneplanen for Meland kommune 2015-2027 vart det satt av eit nytt areal til gravplass nord for kyrkja. Grunna høg grunnvasstand i område valte kommunen å sjå på fleire ulike alternativ for utviding av gravplassen gjennom ei moglegheitsstudie. Moglegheitsstudia konkluderte med at den mest eigna staden for utviding var ei forlenging av eksisterande regulert gravplass, men at det burde byggjast ny tilkomstveg og parkeringsplass for å sikre universell utforming og god tilkomst til område. Moglegheitsstudia har vore til behandling i Soknerådet, Eldrerådet, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Formannskapet og Kommunestyre. Alle organa har slutta seg til konklusjonane i moglegheitsstudien.



Figur 4: Område vurdert i muligheitsstudia

Endring av eksisterande reguleringsplan for Meland kyrkjegard vart starta opp tidleg i 2018. Kommunestyret vedtok å varsle oppstart av planarbeidet 14.02.2018. Det vart gjennomført oppstartsmøte 23.02.2018. Planarbeidet vart varsla i veke 12, med merknadsfrist 25.04.2018. Det kom inn 5 uttaler frå offentlege instansar, 2 uttaler frå kommunale utval og 1 privat merknad. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap. 8. Planforslaget vart sendt inn til 1. gongsbehandling i mars/april 2019.

### Om planforslaget



Figur 5: Utsnitt av plankart

### Kyrkjegard

Formålet med detaljreguleringa er å legge til rette for utviding av Meland kyrkjegard. Arealet for utviding er på om lag 10 000m<sup>2</sup> og gjev dermed god plass til nye gravplassar og tilhøyrande infrastruktur. Ny gravplass skal knytast saman med eksisterande gravplass, og det skal skapast eit godt samspel mellom eksisterande og ny del slik at heile gravplass- anlegget opplevast heilskapleg. Gravplassen skal innehalde areal til kistegraver, urnegraver og namna minnelund. I tillegg kjem areal til gangvegar, parkering, parkanlegg, vassposter, benkar mm.

#### *Veg*

Det vert også regulert inn omlegging av Bjørnestadvegen slik at bebuarar langs vegen slepp å nytte vegen over kyrkjetunet til tilkomstveg. Regulert vegbredde er 3,5m på det smalaste og vegen er dimensjonert for lastebil kjøremåte B. Det er lagt inn møteplassarm med tilstrekkeleg møtesikt, der det er mogleg for bil og lastebil å passere kvarandre.

Planforslaget legg opp til ny tilkomstveg til den øvre delen av gravplassen inkludert ny parkering. Vegen vil ha stigning maks 1:10 og skal vere prosesjonsveg ved gravferder. Terrenget i område er bratt og det er difor nødvendig å legge til rette for tilkomst med bil og tilstrekkeleg parkering på same nivå som utvidinga og mykje av dagens gravplass ligg.

#### *ROS*

Det er utarbeidd ei risiko- og sårbarheits analyse for planforslaget. Analysa viser at det ikkje er behov for risikoreduserande tiltak i planen.

### **Vurdering**

#### Hovudformål

Framlegget til reguleringsplanen er i tråd med overordna plan, og rådmannen sluttar seg til hovudgrepet i planforslaget.

#### Kyrkjegard

Reguleringsplanen legg opp til ei utviding av Meland kyrkjegard som vil dekke kommunen sitt behov for gravplasser i lang tid. Ettersom utvidinga rommar både kistegraver, urnegraver og namna minnelund vil planen gjere tilgjengeleg fleire typar gravlegging enn det finst i dag.

Ved å byggje ny tilkomstveg opp til øvre delen av gravplassen med tilhøyrande parkeringsplass vil både dagens og framtidig gravplass bli meir tilgjengeleg for besøkande og gravfølgjer. Det er ein stor styrke at den nye vegtilkomsten også løysar utfordringar med tilgjenge som eksisterande gravplass har i dag.

#### Veg og trafikksikring

Planframlegget regulerer også inn ei omlegging av Bjørnestadvegen. Omlegginga er viktig for å sikre tilkomsten til bebuarar på Bjørnestad. I situasjonar med mykje trafikk grunna større samankomster i kyrkja har det vert utfordringar med framkomelegheit for bebuarane. Omlegginga var også ein del av den opphavlege reguleringsplanen, men har ikkje blitt bygd. Rådmannen vurderer at omlegginga vil gje betra trafikktryggleik i område ettersom det vil gje ein enklare trafikkavvikling og ein unngår konflikt mellom besøkande og fastbuande.

Planen legg ikkje opp til ei trafikkauke på fv. 244. Sjølv om gravplassen vert utvida, legg ikkje utvidinga opp til meir aktivitet.

#### Landbruk

Areal nord for kyrkja som er sett av til omlegging av Bjørnestadvegen er i dag fulldyrka jord, men i gjeldande reguleringsplan er arealet sett av til vegføremål. Planframlegget legg ikkje opp til

omdisponering av landbruksjord utover det som allereie er omdisponert i gjeldande plan. Areal avsett til utviding av gravfelt i planforslaget er i hovudsak produktiv skog.

#### Kulturminne og kulturmiljø

Planframlegget regulerer eit kulturmiljø beståande av fleire kulturminne. Dei registrerte kulturminnelokalitetane, med kyrkjestad frå mellomalderen, dagens kyrkje og eldre gardstun, inngår i eit verdifullt kulturhistorisk jordbrukslandskap. Kyrkja er saman med det eldste gravfeltet omfatta av omsynssone – bevaring kulturmiljø. Den same omsynssona omfattar Kyrkjestova (Gml. Kommunehuset).

#### VA-rammeplan

VA løysingar er omtalt i VA-rammeplan av 12.4.2019 og skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjetering.

#### Miljø

Det er ikkje registrert viktige naturtypar eller raudlista artar innafør planområdet.

#### Økonomi

Kostnaden med reguleringsplanen må dekkast av prosjekt 570 Utviding av Meland kyrkjegard.

#### Folkehelse

Tilkomst til gravplassen vert no universelt utforma, og planen tilrettelagt for ei meir trafikksikker løysing både for tilkomst til kyrkja, og for besøkande til gravplassen.

#### Erverv

Kommunen har allereie erverva areal til omlegging av Bjørnestadsvegen, men det vert behov for noko meir erverv grunna at vegen er regulert litt annleis no enn i eksisterande plan ved påkopling til FV 244 og privat veg Bjørnestadvegen. Den nye vegtilkomsten opp til gravplassen vil også krevje noko erverv av areal.

#### **Konklusjon**

Rådmann vurderer at planforslaget er realistisk og i tråd med kommunen sine krav, og at det kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

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

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til offentleg ettersyn: Reguleringsplan Meland kyrkjegard – endring, Planid. 1256 2018 0002, vist på plankart sist datert 18.3.19 med tilhøyrande føresegnar. Dato for føresegn vert påført før utlegging til offentleg ettersyn.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Alexander Helle	FA-L12	16/928

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
42/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Offentleg områdeplan for Rylandshøgda - Offentleg ettersyn. 1. gongshandsaming

### Vedlegg:

Høyringsinnspel\_oppstart\_med\_kommentarar\_29.04.19  
Plankart 29.04.19\_rylandshogda\_A3  
Planomtale\_Rylandshogda\_29.04.19  
Føresegner\_Rylandshogda\_29.04.19  
VA-rammeplan Rylandshøgda - Fagnotat 18.01.19  
VA-rammeplan\_GH001  
VA-rammeplan\_G001\_komprimert

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Formannskapet i Meland vedtok i møte 20.04.2016, saks nr. 41/2016 at det skal utarbeidast ein områdereguleringsplan for Rylandshøgda i Meland. Målet med reguleringsarbeidet er å leggje til rette for utvikling av områdesenter Vikebø.

#### Planprosess

Områdeplanen er utarbeida av planavdelinga i Meland kommune med bistand frå eksterne konsulentar. Formannskapet har vore styringsgruppe. Oppstart av planarbeidet vart varsla 10.05.16 med merknadsfrist 03.08.16. Det vart arrangert folkemøte i samband med varsling om oppstart 24.08.16. Det kom 6 uttaler frå offentlege høyringsinstansar og 5 innspel frå grunneigarar (eit innspel kom etter utgått frist). Innspela og rådmannen sine kommentarar til desse er samla i eit eige dokument.

#### *Særskilt om private merknader:*

Merknad nr 1, Danielsen: Område B\_11 inngår i tilgrensande reguleringsplanarbeid som er starta opp. Nedre del av område B\_20 er flytta over til denne tilgrensande reguleringsplanen for at samanhengane skal bli ivaretatt.

Styringsgruppa har under arbeidet sendt signal om at det er viktig å få opna opp for utvikling av Vikebø-krinsen, der det i mangel av overordna planar og utdatert infrastruktur har vore bygd lite bustader dei seinaste åra. Det har også kome innspel om å leggje til rette for innbyggjarar i alle livsfasar, spesielt eldre og hushald med låg inntekt.

Som ein del av planarbeidet har Hordaland Fylkeskommune utført ei arkeologisk registrering. Det

vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, men fire steinmurar vart registrert som nyare tids kulturminne. COWI har utarbeida VA-rammeplan, og Multiconsult har bistått som vegkonsulent og med utarbeiding av risiko og sårbarheitsanalyse

#### Forhold til kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2015 - 2026 vist som framtidig bustadsområde B\_14 og B\_20 med krav om felles planlegging, H\_810\_4. Deler av planområdet ligg innanfor omsynssone H190\_1 Rylandsvassdraget og H510\_2 landbruk. I Vest grensar planområdet til det statlege sikra friområdet Rylandsneset (Lunden)

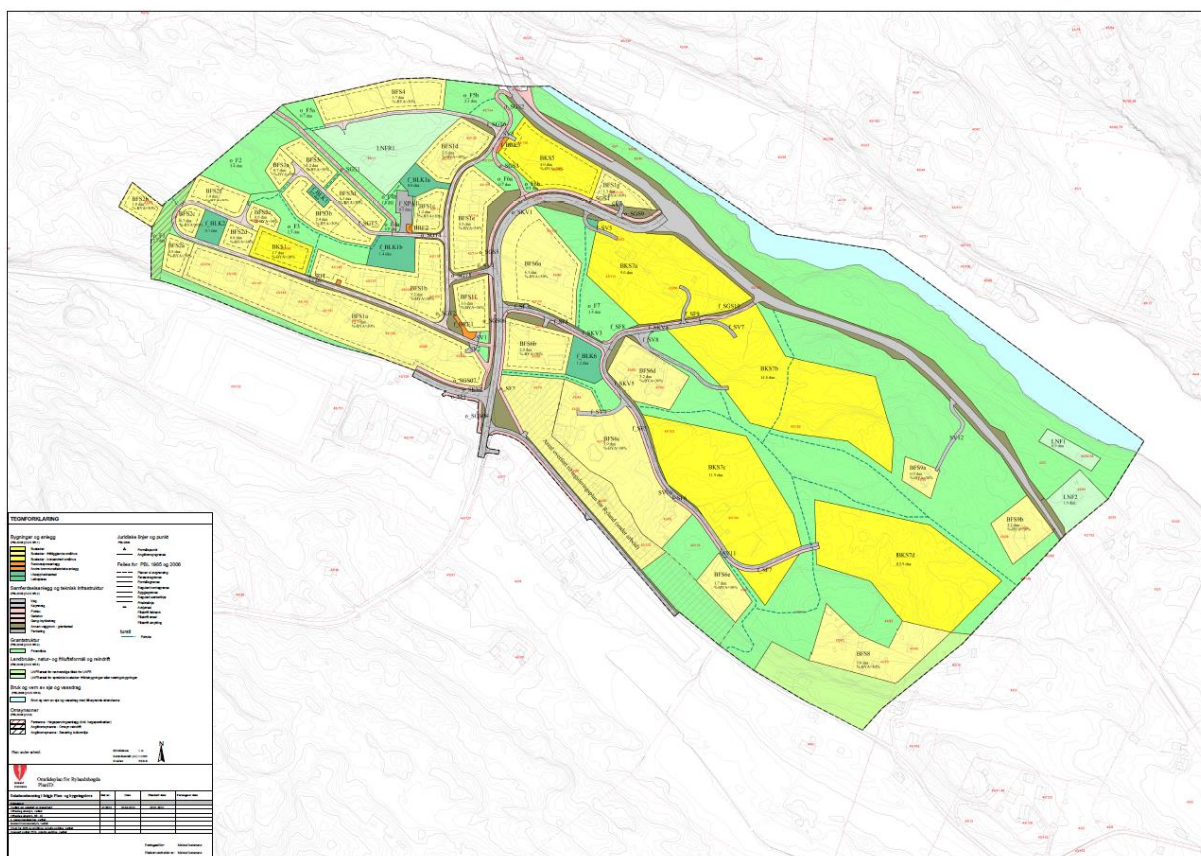
Områdeplanens rekkjefølgjeføresegner følgjer i hovudsak krava frå KPA. Bygd areal (BYA) er oppjustert noko for eine- og tomannsbustader, her er det opna for 30% BYA. For rekkjehus er BYA sett til 60%. Avstand til næraste leikeplass er for nokre bustader litt lenger enn kommuneplanens krav om maks 50 meter, på grunn av eksisterande bustadstruktur.

Nye bustadsområde vest for Fv. 248 Eikelandsvegen knyter seg til eksisterande infrastruktur i etablert buområde. For dette delområdet legg forslag til detaljplan opp til at dei nye einingane (ca. 20 stk) skal kunne nytta eksisterande/etablert skuleveg til Rossland. Eksisterade vegareal er på det smalaste under 4 meter, med bustadhus på begge sider. Etablering av fortau på begge sider av vegen er difor problematisk. For området i aust, der det er krav om detaljplan før utbygging, vil bilfri gang-/sykkelveg til næraste skule vera eit rekkjefølgjekrav før utbygging.

Trafikksikring er i planen freista ivareteke ved å regulera eksisterande veg til gatetun, gater med blanda trafikk på fotgjengar sine premiss. Trafikksikringstiltak som fartsdumpar er tilrådd. Mellom dei ulike bustadfelt og leikeområda er det lagt opp til ikkje køyrbare snarvegar/turstiar. Snarvegane er også knytt opp mot eksisterande skuleveg til Rossland skule.

#### Om planframlegget





Figur 1: Reguleringsplankart datert 29.01.2019

Planframlegget legg opp til mindre nabolag/ bustadfelt i grønne omgjevnadar. Innanfor planområdet er det regulert for bustader ved etablering av nye bustadfelt og fortetting av eksisterande bustadområde. I områdereguleringa har det vore særleg fokus på løysningar for infrastruktur, felles friareal, rammer for utbygging og oppdeling av utbyggingsområder med rekkjefølgjekrav.

På vestsida av planområdet (vest for Fv. 248 Eikelandsvegen) er tre bustadfelt detaljregulert. Dette opnar for 20 nye tomter for eine- og tomannsbustader. Desse vert knytt til eksisterande veginfrastruktur gjennom dagens bustadfelt. Det vert sett krav om framføring av teknisk infrastruktur til eigendomane og opparbeiding av felles sosial infrastruktur, som stiar og leikeplassar.

For nokre tomter er det opna for at ein kan søka om oppføring av rekkjehus. Føremålet er å leggja til rette for rimelegare husvære for uetablerte som har utfordringar med å kjøpe sin eigen bustad. Meland tomteselskap AS er grunneigar for store deler av desse tomtene, og det ligg såleis godt til rette for å utvikla bustadsosiale tiltak her.

På austsida av Fv. 248 vert det stilt krav om opparbeiding av nytt kryss og tilkomstveg til nye bustadfelt. Her er det også krav om detaljregulering. Desse krava gjeld ikkje for mindre endringar på eksisterande bustader og fritidseigedomar. Avhengig av val av bustadtypar i detaljreguleringa kan ein sjå for seg minimum 30 nye bustadtomter i dette området.

Det er fleire fritidseigedomar i planområdet. For storparten av desse er det høve til å søkje om bruksendring til heilårsbustad.

### Infrastruktur

Fylkesvegsnettet til og gjennom planområdet er av låg standard. Statens vegvesen arbeidar med reguleringsplan for ny veg frå Fløksand til Vikebø. Grunnundersøkingar i dette arbeidet har vist at dagens fylkesveg er i dårleg stand ved Leiro, og det er ikkje ynskjeleg med vesentleg trafikkaue på vegen før denne delen av vegen er utbetra/lagt om. Planen er under arbeid, og prosjektet er prioritert i Nordhordlandspakken.

Fv. 248 Eiklandsvegen gjennom planområdet har også låg standard, og manglar gang- og sykkelveg/fortau. Oppgradert veg til dagens standard, med gang- og sykkelveg og fortau er regulert i plankartet.

### Risiko og sårbarheit

Det er utarbeida ei Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) i samband med planarbeidet. Den største risikoen er knytt til trafikale tilhøve. Gjennom reguleringsarbeidet har ein søkt å redusere risikoen til eit akseptabelt nivå. Dette gjeld mellom anna risiko for ulukke i av/påkøyrslar. Formannskapet som styringsgruppe rådde til at områdeplanen vert fremja utan krav til utviding av Fv. 248 og opparbeiding av gang- og sykkelveg langs denne. Det er sett krav om at utbetring av Fv. 564 ved Leiro må vera sikra gjennomført før ein kan utvikla område for konsentrert busetnad.

### **Vurdering**

#### Folkehelse

Det er regulert samanhengande grønstruktur gjennom planområdet, noko som er positivt for menneske, plante- og dyreliv, og som kopling til friområde omkring. Sentralt i planområdet er det regulert offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset. Det er regulert felles møteplassar for sosialt samver og leik til kvart utbyggingsområde. Prinsipp for universell utforming ligg til grunn for planframlegget, og det er krav om at minst 50% av husværa skal vera tilgjengeleg buening.

#### Miljø

Det er lagt opp til ei relativt konsentrert utvikling av planområdet. Fleire innbyggjarar i gangavstand til nærsenter Vikebø kan skape grunnlag for eit utvida handels- og tenestetilbod på Vikebø, og kan gje kundegrunnlag for eit styrka kollektivtilbod. Bekkedrag og myrer er bevart som flaumveggar. Det er registrert parkslirekne ved Rosslandsvegen, innanfor planområdet. Parkslirekne er ein framand art som er særskilt uønska i Norge. Rylandsvassdraget er ivareteke med grønstruktur mellom Rosslandsvegen og vassdraget. Det er krav om at Rylandsvassdraget med naudsynte tiltak skal sikrast mot ureining i anleggsfasar.

#### Økonomi

Eigendomen Gnr. 43 Bnr. 96 er eigd av Meland utbyggingselskap AS.

Planen legg opp til at det kan inngåast utbyggingsavtale om utbygging av offentlege anlegg, til dømes trafikkanlegg og kommunalteknisk infrastruktur.

Oppgradering av Fylkesveg 248 Eiklandsvegen og kryss mot levegen, samt gang- og sykkelveg langs fylkesveg og ny offentleg parkeringsplass til friområdet Rylandsneset, er regulert i plankartet, men det er ikkje knytt føresegnar til gjennomføring av desse tiltaka. Det er ikkje tatt stilling til om kommunen skal bere kostnadene.

### **Konklusjon**

Rådmanen rår til at Utval for drift og utvikling sluttar seg til framlegg til områderegulering av Rylandshøgda i Meland. Bakgrunnsnotat datert 07.04.2016 er lagt til grunn for arbeidet, og utvalet finn at planframlegget i hovudsak er i samsvar med føringar gjeve ved oppstart, plankrav i kommuneplanens arealdel godkjent 17.06.2015 og statlege og regionale føringar. Kravet til bilfri



gang- og sykkelveg til næraste skule er løyst i plankartet, m.a. ved regulert gatetun, men det er ikkje tatt inn rekkefølgjekrav til gjennomføring. Dette må utgreiast fram til 2.gongs behandling av planen.

**Framlegg til vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, legg Utval for drift og utvikling framlegg til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Områdeplan for Rylandshøgda, Planid. 1256 20160004, vist på plankart sist datert 29.04.2019, med tilhøyrande planomtale datert 29.04.2019, føresegner datert 29.04.2019 og VA-rammeplan datert 18.01.2019

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/789

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
43/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

## Aktuelle saker

## Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.