



Møtebok for Utval for drift og utvikling

Møtedato: 11.06.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16.00 - 20.40

Møtet vart styrt av nestleiar Tormod Skurtveit, AP.

Medlemmene var innkalla i skriv dat. 03.06.2019 og møtet var kunngjort i pressa 08.05.2019.

Møtet starta med synfaring i samband med sakene 50/2019, 51/2019, 52/2019 og 53/2019.

Fredrik Seliussen, H vart eklært inhabil i sak 57/2019.

Av 9 medlemmer var 9 til stades ved handsaming av sak 44/2019 - 56/2019 og 56/2019 - 61/2019.
Av 9 medlemmer var 8 til stades ved hansaming av sak 57/2019.

Utvalet hadde pause frå kl. 18.05 - 18.10, frå kl. 18.40 - 18.45, frå kl. 18.55 - 19.00 og frå kl. 19.50 - 19.55.

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Tormod Skurtveit	AP	Nestleiar
Fredrik Seliussen	H	Medlem
Asbjørn Larsen	AP	Medlem
Åse Nina Sudmann	AP	Medlem
Henriette Fennelly	FrP	Medlem
Erling Rønnestad	KRF	Medlem
Terje Larsen	H	Varamedlem
Bente Oliversen Sagstad	SP	Varamedlem
Åshild Aamli	MDG	Medlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	Parti
Mabel Johansen	H
Rune Lekven Skår	SP

Desse møtte frå administrasjonen: Juridisk rådgjevar Marianne Aadand Sandvik,
byggesaksansvarleg Merethe Tvedt og skog- og miljøkonsulent Marius Flemmen Knudsen.

Protokollfører: Randi Hilland

18. juni 2019

Tormod Skurtveit
nestleiar

Randi Hilland
konsulent

Sakliste

Saknr	Tittel
44/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
45/2019	Godkjenning av møteprotokoll
46/2019	Referatsaker
47/2019	Delegerte saker
48/2019	Høringsuttale - Handlingsprogram og planprogram regional plan for vassforvaltning Hordaland 2022-2027
49/2019	Orienteringssak - Fellingskvoter hjort 2019
50/2019	GBNR 1/399 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon for opparbeiding av vegtilkomst til fritidsbustad - Flatøy
51/2019	GBNR 18/92 – Klage på avslag for ny avkøyrse
52/2019	GBNR. 23/129 - Klage på avslag til søknad om løyve til frådeling og oppretting av grunneigedom - Frekhaug
53/2019	Gbnr. 27/74 – Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona – Moldekleiv
54/2019	GBNR 9/28 - Klage på avslag til søknad om løyve til oppføring av to tomannsbustadar - Hjertås
55/2019	Gbnr. 9/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad – Hjertås
56/2019	GBNR 1/73 - Søknad om dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy
57/2019	GBNR 22/13 - Fritak frå mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering
58/2019	Detaljregulering Fv. 564/244 Frekhaugkrysset - 1. gongshandsaming
59/2019	Reguleringsplan for Langeland B5, gnr./bnr. 24/7, 90 m.fl. - Offentleg ettersyn 1. gongs handsaming
60/2019	Spesifisering av tiltak – Handlingsplan trafikksikring 2019
61/2019	Aktuelle saker

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1263

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
44/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 44/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1263

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 07.05.2019

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 07.05.2019 vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 45/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Møteprotokoll frå møte 07.05.2019 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1263

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
46/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
46/2019.1	Høyringsvar - frivillig skogvern i Gripakletten i Meland kommune
46/2019.2	Badeplassundersøking 2019

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 46/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1263

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
47/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
109/2019	Adressetildeling Rosslandsvegen 1485 C
114/2019	Adresseendring og adressedeling Grønlandsvegen 17A, 17B og 17C
90/2019	Avslag - GBNR 1/68 - Søknad om dispensasjon for riving av naust og oppføring av næring/kurslokale - Flatøy
113/2019	Avslag - GBNR 27/255 - Søknad om dispensasjon frå regulert formål industri til bustad - Moldekleiv
112/2019	Godkjenning - GBNR 1/16 - Dispensasjon frå plankrav og områdeplankrav og løyve til frådeling - Flatøy
107/2019	Godkjenning - GBNR 1/6 - Søknad om oppretting av grunneigedom - Flatøy
105/2019	Godkjenning - GBNR 23/219 - Endring av løyve til oppføring av tilbygg - Frekhaug
121/2019	Godkjenning - GBNR 23/34 - Løyve til arealoverføring til GBNR 23/509 - Frekhaug
110/2019	Godkjenning - GBNR 23/376 - Løyve til oppføring av garasje - Frekhaug
118/2019	Godkjenning - GBNR 25/117 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande bustad - Fosse
111/2019	Godkjenning - GBNR 26/69 mfl. - Løyve til etablering av vass- og avlaupsleidningar på land og i sjø, samt pumpeleidning for spillvann - Sundet
108/2019	Godkjenning - løyve med dispensasjon til oppføring av bustad med utleigeleilighet - GBNR 23/586 Frekhaug
115/2019	Godkjenning - Løyve til oppretting av ny grunneigdommen - GBNR 4/1 Leirvik
116/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg til hytte - gbnr 52/47 Kårbø

117/2019	Godkjenning av søknad om endring av bestandsplanområde og bestandsplan 2018-2021 for Flatøy og Holsnøy bestandsplanområde
104/2019	Godkjenning av søknad om utsatt frist for ferdigstilling av landbruksvegen Styggo - Gbnr 34/2 Bjørndalen
120/2019	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - opprydding av ulovleg lagring av gjenstandar

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 47/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FE-121	19/80

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
48/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Høyringsuttale - Handlingsprogram og planprogram regional plan for vassforvaltning Hordaland 2022-2027

Vedlegg:

Høyringsbrev for Regional plan for vassforvaltning for 2022 – 2027 og Handlingsprogram for 2019 – 2021 (L)(507021)

Handlingsprogram--hordaland-vassregion--utkast-26.feb-2019

Planprogram-hoyringsutgave

Vassregion-hordaland-hovedutfordringar-1.4.2019-

Hovedutfordringar-i-vassomrade-nordhordland_12.04.2019-1

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Hordaland og Sogn og Fjordane fylkeskommunar har sendt Regional plan for vassforvaltning, planprogram og hovudutfordringar for 2022 – 2027 og Handlingsprogram for 2019 – 2021, på høyring. Bakgrunnen for høyringa er at gjeldane vassforvaltningsplan 2016-2021 skal reviderast.

Vassregionane Sogn og Fjordane og Hordaland skal slåast saman frå 1. januar 2020, og den nye vassforvaltningsplanen for 2022-2027 vil gjelde for Vestland vassregion. Vestland fylkeskommune vert vassregionstyresmakt når Vestland vassregion trer i kraft. På bakgrunn av dette har vassregionane Hordaland og Sogn og Fjordane laga eit felles planprogram for å oppdatere vassforvaltningsplanen for Vestland. Gjeldande vassforvaltningsplan for Hordaland har eit handlingsprogram for 2016 – 2018. Handlingsprogrammet er no oppdatert for 2019 til 2021. Det er utarbeidd hovudutfordringsdokument for kvar av vassregionane i Sogn og Fjordane og Hordaland og for alle vassområda.

Høyringsdokument:

- Handlingsprogram 2019 - 2021 for regional plan for vassforvaltning 2016 - 2021 - Hordaland vassregion
- Planprogram for Hordaland og Sogn og Fjordane vassregion (Vestland vassregion frå 1.1.2020)
- Hovudutfordringar vassregion Hordaland
 - Vedlegg 4: Hovudutfordringar i Nordhordland vassområde

Frist for høyringsinnspel er 30. juni 2019.

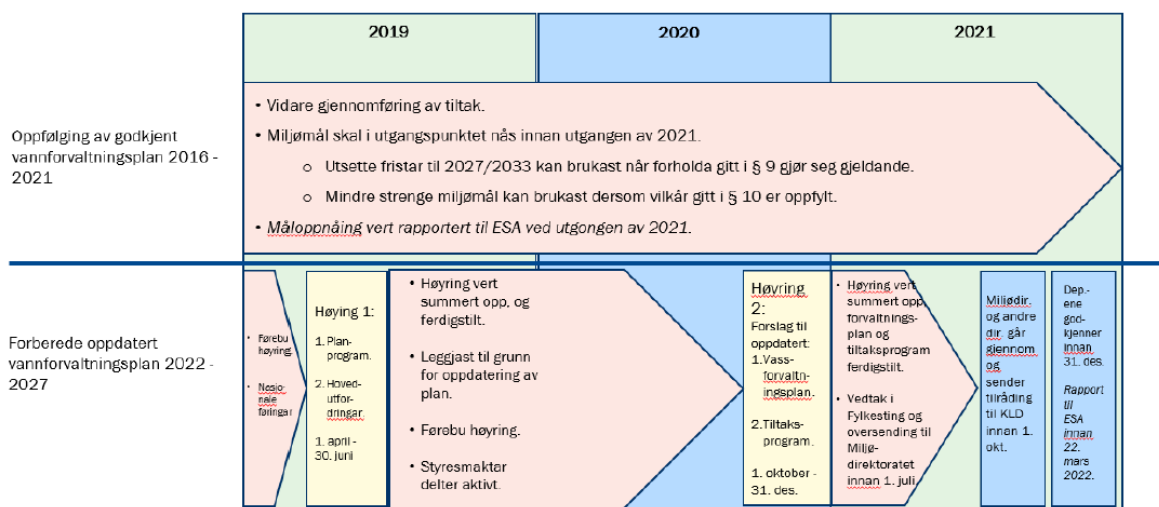
Vurdering

Hovudmålet med vassforvaltningsplanen er å betre vassmiljøet der det er dårleg og å verne om vassmiljøet slik at det ikkje vert dårlegare. Vassforskrifta slår fast at det skal utarbeidast regionale vassforvaltningsplanar med tilhøyrande tiltaksprogram. Desse skal rullerast og den gjeldane forvaltningsplanen vart utarbeidd i 2015 og godkjent i 2016 av fylkeskommunen og klima- og miljøverndepartementet, den gjeld ut inneverande planperiode til 2021. Kommunestyret kom med høyringsuttale til gjeldane plan i sak 91/2014 og 70/2015. Neste planperiode er 2022-2027 og arbeidet med rulling har starta opp.

Dokumenta som no er på høyring legg grunnlaget for arbeidet med den nye vassforvaltningsplanen. Planen er ikkje rettsleg bindande, men retningsgjevande for arealbruk og næring. Dette på bakgrunn av at Den regionale vassforvaltningsplanen angir miljømål for alt vatn i elvar, innsjøar, kystvatn og grunnvatn. I tillegg inneheld planen oversikt over når miljømåla skal vere nådde. Tiltaksprogrammet inneheld oversikt over forslag til tiltak for å beskytte vassmiljøet og for å nå miljømåla i vassregionen. Miljømål og forslag til tiltak er hovudinnhaldet i oppdateringa som no skal gjennomførast.

Arbeidet med rulling av vassforvaltningsplanen vert gjort parallelt med oppfølginga av den godkjente planen. Figuren under viser planprosessen med vidare framdrift for arbeidet. Etter noverande høyringsrunde, skal endeleg planprogram leggje føringane for arbeidet med ny forvaltningsplan. Forslaget til ny vassforvaltningsplan er planlagt sendt ut på høyring i juli 2020, og med endeleg godkjenning i departementet hausten 2021.

Viktige milepæler 2019 - 2021



Figur 1 Tidsplan for arbeidet

Planarbeidet skal sikra ein berekraftig bruk av vassførekomstande, og vassforskrifta legg føringar for utarbeidinga av desse. Planprogrammet skal ende med regionale vassforvaltningsplanar med tilhøyrande tiltaksprogram. Den regionale vassforvaltningsplanen angir miljømål for alt vatn i elvar, innsjøar, kystvatn og grunnvatn. I tillegg inneheld planen oversikt over når miljømåla skal vere nådde. Tiltaksprogrammet inneheld oversikt over forslag til tiltak som skal betre tilstanden i vassførekomstarne og sikre berekraftig bruk av vassførekomstar for å nå miljømåla i vassregionen. Miljømål og forslag til tiltak er hovudinnhaldet i oppdateringa som no skal gjennomførast.

Vassplanarbeidet og samordning av vassforvaltinga i Norge byggjer på EUs vassdirektiv, som vart ein del av den norske vassforskrifta frå 2007.

Det er fleire ulike faktorar som påverkar tilstanden til vassførekomstane i vårt område, og vassførekomstane kan ha fleire påverknadar samtidig. I Hordaland er det forskjell mellom dei ulike vassområdene kva som er den største påverknaden, sjå figur under.

Navn	1	2	3	4	5
Hordaland	Langtransportert forurensning	Vannkraft	Jordbruk	Avløpsvann	Ukjent kilde
Hardanger	Vannkraft	Langtransportert forurensning	Ukjent kilde	Jordbruk	Industri
Nordhordaland	Langtransportert forurensning	Vannkraft	Jordbruk	Avløpsvann	Ukjent kilde
Sunnhordaland	Vannkraft	Langtransportert forurensning	Ukjent kilde	Jordbruk	Avløpsvann
Vest	Avløpsvann	Langtransportert forurensning	Jordbruk	Urban utvikling	Vannkraft
Voss - Osterfjorden	Langtransportert forurensning	Vannkraft	Jordbruk	Avløpsvann	Urban utvikling

Planprogrammet legg rammene for arbeidet og utforminga av den regionale vassforvaltningsplanen og tiltaksprogrammet. Det er skilnad mellom dei ulike vassområda i kva som har størst påverknad på vassmiljøet. Det kan også vere ein del variasjon internt i områda og innan ein kommune. Rådmannen meiner det difor er viktig at det vert lagt vekt på lokal kunnskap og dei lokale utfordringane i vassplanarbeidet, slik planprogrammet legg opp til.

Det er under arbeidet med planprogrammet mogleg for kommunane å kome med innspel om kva utfordringar kommunen ser vil kome i tida framover. Planprogrammet har ein grundig gjennomgang av dei største påverknadane i Hordaland og i vårt vassområde. Det blir lagt vekt på at ein må nytta nyaste kunnskap, og/eller innhente meir kunnskap i enkelte område. Det kan vere utfordringar å klarleggja kva som er største påverknad på ein vassførekomst, og korleis denne eventuelt påverkar eit vassdrag. Difor er informasjonsinnhenting og kartlegging viktig for å sikre at ein finn riktig kjelde for påverknad og at ein kan kome med best mogleg tiltak for forbetring.

Meland kommune deltatt i eit felles prosjekt i Nordhordland saman med Hordaland fylkeskommune, Nordhordland utviklingselskap IKS, Lindås-, Radøy – og Austrheim kommunar. Målet var å sjå nærmare på enkelte vassdrag der jordbruket har blitt peika på som største kjelde til påverknad. Prosjektet har gitt ny kunnskap som blir nytta inn i planarbeidet.

I frå 01.01.2020 vert Hordaland og Sogn og Fjordane vassregionar til Vestland vassregion. Delar av planprogrammet tar difor opp organisering av ny vassregion. Vassregionane er i dag ganske likt organisert, og har hatt det sidan oppstart i 2010. Skisse til ny organisering er i hovudsak ganske lik den organiseringa som er i dag.

Ein av dei endringane som er føreslått er å redusera tal representantar frå kommunane i vassregionutvalet. Vassregionutvalet saman med vassregionstyresmakta (fylkeskommunen) har det overordna ansvaret for samordning av vassforvaltinga og utarbeider forslag til miljømål, tiltaksprogram og utkast til forvaltningsplan. Dette utvalet er i dag leia politisk av representantar frå Fylkestinget (vassregionstyresmakt). I dag er det medlemmer i dette utvalet frå alle kommunane i Hordaland i tillegg til fylkesmannen og fleire statlege etatar (t.d. Mattilsynet). Det er i

planprogrammet foreslått å redusere medlemstalet frå kvar kommune til ein politisk representant frå kvart vassområdeutval. Alle vassområda er etablert med eit vassområdeutval og ein vassområdekoordinator.

Bakgrunnen for at man foreslår å endre representantar frå kvar kommune til kvart vassområdeutval, er totalt tal medlemmer i vassregionutvalet. Det ver vist til at om alle kommunane skal sitje i vassregionutvalet slik som i førre planperiode med 1 – 2 personar frå kvar kommune vert det mange deltakarar i vassregionutvalet. Det vert vidare vist til geografiske avstanden frå nord til sør, på kryss og tvers, og at det er stor avstand og lang reisetid. Det vert i planprogrammet foreslått å redusere tal kommunar i vassregionutvalet til at leiar av vassområdeutvalet representerer kommunane i vassregionutvalet. Rådmannen meiner at forslaget til endring av tal kommunerepresentantar i vassregionutvalet an vere ein fornuftig løysing. Det vert med samanslåing av vassregionane mange fleire kommunerepresentantar i eit utval. Vidare meiner rådmannen at det er viktig at utvalet kan arbeide effektivt og rasjonelt, og at det er vanskelegare å samle eit stort tal medlemmer. Ved at leiar av vassområdeutvalet møter, vil kommunane sine innspel framleis bli sikra i vassregionutvalet. Men det blir viktig å sikre god informasjonsflyt mellom vassregionutvalet og vassområdeutvalet.

Konklusjon

Rådmannen meiner at planprogrammet med hovudutfordringar gir ein god gjennomgang av tilstanden i vassregionen, utfordringar og medverknad. Det er gjort synleg at det er regionale ulikskapar og at desse må fangast opp i arbeidet med den regionale vassplanen med tiltaksprogram. Det positivt at kommunane har kunne kome med innspel på lokale utfordringar i tida framover, og at dette er tatt inn i planprogrammet. Vidare er det viktig å halde fokus på lokal kunnskap og lokale variasjonar ved utarbeiding av planen. Den lokale kunnskapen kan ha stor verknad på kva tiltak ein vel og korleis effekten av dette vert. Det er viktig å få ein god plan som sikrar best mogleg oppfølging og rasjonelle tiltak som kan bidra til betre vasstilstand.

Det er viktig at det vert lagt vekt på innhenting av ny informasjon og kartlegging når ein er usikker på ringverknadane/effekten av ein påverknad. Det kan vere vanskeleg å sikkert anbefale tiltak utan at effekten er kjent. Det same gjeld i vassdrag med meir enn ein mogleg kjelde til påverking. Det for å få en god plan som sikrar best mogleg oppfølging og rasjonelle tiltak som kan bidra til betre vasstilstand.

Dagens to vassregionar har svært lik organisering, og rådmannen meiner det er fornuftig å bruke organisasjonsmodell som er lik. Dagens modell er gir ein god oversikt og er kjent for dei som bidreg inn i vassforvaltninga. Foreslått reduksjon i tal medlemmer frå kommunane, og at desse skal erstattast av leiar av vassområdeutvalet er eit fornuftig grep. Medlemstalet i utvalet vil bli høgt etter samanslåing dersom kvar kommune skal ha 1-2 medlemmer. Det er viktig at vassområdeutvalet kan jobbe effektivt og rasjonelt samstundes som innspel frå kommunar og vassområder vert i varetatt. Men det er viktig å sikre god informasjonsflyt mellom vassregionutval og vassområdeutval/kommune slik at ein sikrar lokal forankring og lokal kunnskap i utarbeidinga av og gjennomføring av tiltak i vassforvaltningsplanen.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling viser til høyringsbrev dagsett 08.04.2019, handlingsprogram og planprogram for regional plan for vassforvaltning Hordaland 2022-2027. Utvalet viser til rådmannen sin saksutgreiing og konklusjon i saka og vedtek denne som høyringsuttale til handlingsprogram og planprogram for ny regional vassforvaltningsplan.

Utval for drift og utvikling - 48/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling viser til høyringsbrev dagsett 08.04.2019, handlingsprogram og planprogram for regional plan for vassforvaltning Hordaland 2022-2027. Utvalet viser til rådmannen sin saksutgreiing og konklusjon i saka og vedtek denne som høyringsuttale til handlingsprogram og planprogram for ny regional vassforvaltningsplan.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FA-K40, FA-K46	19/622

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
49/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Orienteringssak - Fellingskvoter hjort 2019

Vedlegg:

Godkjenning av søknad om endring av bestandsplanområde og bestandsplan 2018-2021 for Flatøy og Holsnøy bestandsplanområde

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Valda i Meland kommune gjorde i 2018 eit arbeid for å oppretta eit felles bestandsplanområde i kommunen. Eit bestandsplanområde er eit samarbeid mellom to eller fleire vald om ein plan for avskyting av hjort i kommunen i ein tidsavgrensa periode på mellom 2 og 5 år. Det var orientert om dette arbeidet i UDU-sak 43/2018. Valda gjorde dette på bakgrunn av at dei ville få ein meir heilskapleg plan for avskyting på tvers av valdgrenser. Valda sto sjølv for arbeidet med planen og dei organisatoriske rammene. 9 av 10 vald valde å melde seg inn frå start.

Som en del av dette vart det utarbeidd ein felles bestandsplan for bestandsplanområdet. Ein bestandsplan er ein fleirårig plan for kor mange og kva type dyr ein skal ta ut gjennom jakta kvart år. Kommunen skal godkjenne desse planane og dei blir såleis ein avtale mellom kommunen og valdet.

Kommunen godkjente både bestandsplanområdet og bestandsplanen i administrativt vedtak saknr. 107/2018. Bestandsplanområde søkte i april i år om godkjenning av endring av både bestandsplanområdet og bestandsplanen. Bakgrunnen er at det siste valdet som ikkje vart med frå start i fjor har meld seg inn. Kommunen godkjente endringane i både bestandsplanområde og bestandsplanen i administrativt vedtak saknr 117/2019.

Vurdering

Det er dei kommunale måla som saman med lovverket som sett rammene for forvaltninga av hjorten i kommunen. Det har vore gjort endringar i regelverket for å få rettighetshavarane (grunneigarane) til å ta ein større rolle i hjorteviltforvaltninga i Norge, og dette har vore eit planlagt grep frå staten si side. I Meland har det vore god dialog mellom vald, grunneigarar og kommunen om fastsetting av kvotane. Og det har vore eit ynskje å halde bestanden stabil på eit nivå slik at ein unngår store skader på skog, innmark og viltulykker.

I tabellen under kan ein sjå utviklinga i tildelte og felte dyr i Meland kommune dei siste 5 åra.

År	Tildelt totalt	Felt hannkalv	Felt hokalv	Felt hanndyr 1 ½ år	Felt hoddyr 1 ½ år	Felt hanndyr eldre	Felt hodyr eldre	Felt totalt	Fellings- prosent
2014	196	12	15	24	24	25	26	126	64,3
2015	146	11	10	21	22	15	15	94	64,4
2016	131	13	11	29	23	20	14	110	84,0
2017	133	25	16	29	16	16	14	116	87,2
2018	142	15	24	27	22	18	23	129	90,9

Nytt frå i år er at alle valda har ein felles bestandsplan for perioden 2018-2021, og det vert ikkje tildelt løyver ved retta avskyting. Bestandsplanen legg opp til ei årleg felling på 152 dyr pr. år i perioden fordelt på kjønn og alder. Ved endringa av bestandsplanen vart det lagt til ein auke på 14 dyr pr. år for resten av planperioden. Av desse er 4 som følgje av at det siste valdet meldte seg inn. 10 dyr er ein auke i avskytinga for å ta høgde for auken i bestanden. Det er fleire teikn som peker på at bestanden har ein auke, og at kvotane må aukast for å unngå ein stor oppgang. Kommunen ser både i fellingsstatistikk, sett hjort data og påkøyrslar. I tillegg har det vore meldingar om meir skader på innmark og skog. For å nå målet om å halde ein mest mogleg stabil bestand, utan store svingingar opp eller ned fant kommunen ut i fellesskap med valda at det var trong for ein auke i kvotane.

Samstundes har valda nytta seg av den fleksibiliteten som bestandsplanen og bestandsplanområdet legg til rette for. Det vart i 2018 flytta dyr mellom valda i kommunen frå områder med mindre hjort til områder med mykje dyr. Dette vert gjort for å kunne ta ut dyra i dei områda som har høgast tetthet, slik at ein kan redusere skadar på til dømes slåttemark. I tillegg opnar bestandsplanen for at ein viss del av løyva som ikkje vart nytta i fjor, kan nyttast i år. Rådmannen meiner det er positivt at valda har utarbeidd ein felles plan for forvaltninga av hjort i kommunen, og at dei nyttar seg av det handlingsrommet som dette gjer. Det er framleis viktig at kommunen har god dialog med vald, jegerar og grunneigarar slik at måla i bestandsplanen vert nådd og avskytinga i tråd med planen. Dette for å unngå å fange opp svingingar/oppgang/nedgang i bestanden. Det er også viktig for kommunen at avskytinga gir riktig uttak av bestanden og at det ikkje vert store kjønns- eller aldersmessige skeivheter i bestanden.

Konklusjon

Valda har i fellesskap lagt opp til ein heilskapleg forvaltning av hjortebestanden i kommunen. Årleg avskyting for resten av planperioden er på 152 dyr pr. år fordelt på kjønn og alder i henhold til godkjent bestandsplan.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling tek saka til orientering.

Utval for drift og utvikling - 49/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling tek saka til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-1/399, FA-L42	17/2958

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 1/399 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon for opparbeiding av vegtilkomst til fritidsbustad - Flatøy

Vedlegg:

Melding om byggesak - Bygging av utkjørsel fra GBNR 1/399

E-post: Melding om byggesak Bygging av utkjørsel fra Flatøy veien 128, GBNR 1399

Søknad om veg GBNR 1/399

GBNR 4128 og 67 - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i KPA - Bruksendring av hytte til heilårsbustad - Etablering av tilkomstveg (DokID 168750)

Dispensasjonssøknad - Privat tilkomstvei til GBNR 1/399

Dispensasjon

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s01

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s02

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s03

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s04

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s05

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s06

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s07

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s08

20190107_Veitraser_GBNR399_00H_600_s09

Dispensasjonssøknad - Privat Tilkomstvei til 1399, Mette og Inge Østergaard, TREDJE

ostergi_14.02.2019_11-17-11

Tillegg til nabomerknad

Kart

Kopi av merknad sendt grunneigar

Tillegg til nabomerknad

20190226_Flatøy_tilsvaret_nabovarsel_05

20190217_Flatøy_tilsvaret_nabovarsel_04

ostergi_27.02.2019_08-52-19

ostergi_27.02.2019_08-52-19_1

Tillegg til nabomerknad

20190217_Flatøy_tilsvaret_nabovarsel_04

20190226_Flatøy_tilsvaret_nabovarsel_05

Avslag - GBNR 1399 - Søknad om dispensasjon for opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad – Flatøy

Søknad om dispensasjon GBNR 1/399 - klage på vedtak

20190424_MODELL_01

20190424_SIGN_01

E-postmelding: Klage på avslag

Klage på vedtak - avslag på dispensasjonssøknad - veg til GBNR 1/399

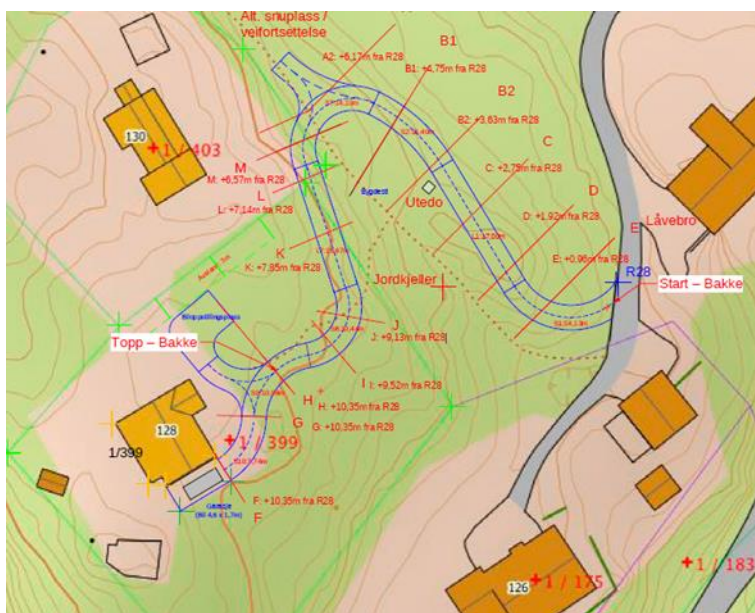
Vei til GBNR 1/399 - Klage på vedtak

Referer til Saksnr. 17/2958 - 19/7427 - informasjon av utvalsmøte 11.06.19

Saksopplysninger:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har Mette Liv Bøckmann Østergaard og Inge Østergaard søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsmålet (LNF-målet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå områdeplankravet i KPA, for opparbeiding av vegtilkomst til fritidseigedom på Flatøy, gbnr. 1/399.



Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 4.4.2019, saksnr. 89/2019, vart søknad om dispensasjon avslått.

Vedtaket vart klaga på av Mette Liv Bøckmann Østergaard og Inge Østergaard i e-post den 24.4.2019. Klaga består av eit dokument på 18 sider, datert 10.4.2019 og ein biletepresentasjon på 8 sider. Det vart i tillegg sendt inn klage på e-post til sakshandsamar den 27.5.2019.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

I e-post den 24.4.2019 skriv klagar at det er openbert at Meland kommune ikkje anser at «hyttefolket» kan bidra med næringsverksemd, vekst og velstand i kommunen. Avslaget er prega av «verste-mulig-fortolkning» av lovverk (pbl), «mest-mulig-omfattande» krav frå eige planverk, under dette ser ein behovet for oppstart av nytt planarbeid med påskudd i «omfanget av tiltaket» som er ein vegstubb av eit vegtiltak. Behovet for planarbeid på Flatøy Aust har i følge klagar lenge vore kjent

og vore tilsvarande lenge utsatt, men då i høve behovet for å auke kvalitet/kapasitet for handtering av kloakk/avlaupsvatn, og behovet for praktisk hytteveg frå kommunal veg ut til hyttegrend ved Skuteskjæret. Kommunen har innteke «vente-og-se» holdninga. I mellomtida vert stille sumarkvelder forstyrre av ATV bruk (ulovleg motorferdsel?), på gamle bygdevegar.

I klaga datert 10.4.2019 vert det klaga over følgjande:

- (1) kommunen si skjønnsutøving kva angår forståinga av tiltaket sin arealbruk og omfang
- (2) at konsekvensen av dette skjønnnet medfører tap av rett til å søke dispensasjon frå arealformål gitt i kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- (3) at vurdering av dispensasjon vert utsett til det ligg føre ny områdereguleringsplan
- (4) at kommunen ved sin påstand om behov for ny områdereguleringsplan ikkje overheldt si sakshandsamande mynde, som er i strid med forvaltningslova i sitt regelverk vektlegg kommunalt sjølvstyre.
- (5) at kommunen viser til behovet for ny områdereguleringsplan grunna tiltaket, når kommunen for 4 år sidan sa at plan skulle utarbeidast – utan at arbeidet er satt i gang
- (6) at kommunen bruker års forsømmelser kva angår å bygge ut ei kommunal løysing for avlaup som grunnngjevnad for å avslå dispensasjonssøknad som gjeld eit vegtiltak og ikkje eit tiltak om bustadbygging, på Flatøy aust.

Vidare skriv klagar at det ikkje vert klaga på grunnlag av sakshandsaminga, og dispensasjon vert ikkje søkt frå gjeldande sakshandsamingsreglar, jf. pbl § 19-2 andre ledd siste setning.

Kommunen si sakshandsaming er uryddig i høve til intensjonen (forarbeid) og bokstav i lov (pbl), og utan iakttagelse av tiltaket sine fordelar, utan stadforankra forståing for arealbruk, utan iakttagelse av omsyn teke i prosjektutforming, dertil unødige problematiserande kva angår vegtekniske løysingar som er heilt vanleg på vestlandet. Sett under eitt: ikkje imøtekommande.

Klagar meiner at kommunen har satt klagar i ein situasjon der omstøting føreset at klagar sender ei begjæring om omstøting til domstolen, og at kommunen på den måten de facto abdiserer frå si rolle som utøvande mynde.

Vidare meiner klagar at kommunen ikkje har lagt vekt på alle fordelar tiltaket fører med seg. Det vert der vist til følgjande:

- Næringsmessige fordelar for anleggsentreprenør i nærområdet.
- Fordelar for grunneigar (gbnr. 1/12) som har stilt grunn til disposisjon for tiltaket.
- Samfunnsmessige, planfaglege og arealdisponeringsmessige fordelar, ved at tiltaket gjer det mogleg å tømme septiktank, syt for parkering på eiga grunn og kan gjennomførast utan bruk av areal satt av til jordbruk.

Klagar meiner også at kommunen ikkje kan utsette å ta stilling til arealbruken på Flatøy. Det vert også vist til at kommunen har avvist behovet for synfaring, men arrangert eiga synfaring utan klagar til stades, og at kommunen har avvist eit ønske om førehandskonferanse, jf. pbl § 21-1. Kommunen har underkjent søknaden basert på eit ukvalifisert skjønn og utan forståing av kva fordelar som ligg til

grunn, utan vedtak overført saken til Alver kommune. Det er heller ikkje lagt vekt på at to av naboane er positive.

Ved å vise til forarbeida meiner klagar at kommunen har beskyldt klagar for å oppvise ei nedlatande haldning til kommunens øvste folkevalte organ.

Vidare viser klagar til at eigedomen hans, gbnr. 1/399, samt naboeigedomen, gbnr. 1/403, ikkje har inngått i ein reguleringsplan, og at dei dermed aldri har vore anvist til ei hensiktsmessig løysing for kommunal biloppstillingsplass for dei to fritidsbustadane. Det må difor opnast for opparbeiding av tilkomstveg og parkering på eigen eigedom.

Det vert vist til at kommunen er uklar i si konkretisering av kva arealføresegner i KPA og planføresegner, samt temakart, som kommunen meiner er vesentleg sett til side ved søknaden. Klagar forstår at dette kan vere vanskeleg å konkretisere ettersom kommunen er full av frittliggande einebustadar og fritidsbustadar i LNF-område, der dei fleste bustadane har tilkomstveg fram.

Kommunen har heller ikkje teke seg bry med å konkretisere kva arealformål ein vurderer som vesentleg sett til side. Kommunen har vist til at tiltaket er «skjemmande og estetisk lite ønskeleg», og klagar meiner at denne vurderinga er knytt opp mot pbl § 1-1. Det er då vanskeleg å forstå at kommunen med denne vurderinga meiner at tiltaket er i strid med prinsippet om universell utforming, og om ei vurdering av estetikk kan vurderast for vegframføring på vestlandet.

Klagar meiner at kommunen si vurdering av pbl § 19-2 er feil, og at det manglar ei ryddig påvising av kva vesentleg tilsidesetting av arealformål det vert vist til eller korleis interesseavveinga er gjennomført.

Kommunen kan heller ikkje henvise til Alver kommune som utøvande mynde utan eit vedtak om at tiltaket krev utarbeiding av ny områdereguleringsplan.

Behovet for områdereguleringsplan er truleg ikkje knytt til arealbruk, men til avklaring av avlaup. Det omsøkte tiltaket, omtalt som vegstubb, kan dermed ikkje medføre planmessige utfordringar for kommunen.

Klagar viser til ei rekke føresegnar i plan- og bygningslova for å vise at ein ikkje skal skilje mellom bustad og fritidsbustad når det gjeld anledning til å søke om gjennomføring av eit tiltak, slik kommunen hevdar.

Kommunen har ikkje vist til eksempel frå eigen kommune, eksempel frå anna kommune, standarder eller andre normative referansar. Det vert i den samanheng vist til møteinnkalling for et kommuneutvalgsmøte i Rollag kommune, der eit utval av saker viser argumentasjon frå kommunen sin administrasjon kva gjeld vurderingar rundt dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd.

Slik klagar forstår det, har kommunen avvist moglegheita til å søke om dispensasjon, og dermed avvist klagar sin søknad om dispensasjon.

Forhasta, og utan atterhald om misforståing, og utan å gjere greie for fordels- og interesseavveing, avviser kommunen at tiltaket medfører samfunnsmessige, planmessige eller arealdisponeringsmessige fordelar. Lausrive, utan referansar og truleg «fundert på synsing» meiner kommunen at tiltaket er estetisk «skjemmande».

Klagar meiner med dette at kommunen truleg misforstår plan- og bygningslova sin intensjon.

Vidare kan kommunen ikkje vise til behovet for ein ny områdereguleringsplan utan at det er gjort vedtak om dette. Kommunen har ikkje sjølv starta prosessen med å utarbeide områdereguleringsplan, til tross for at det er openbert at situasjonen med manglande utbygging av avlaupssystem med tilhøyrande fritt utslepp av kloakk i fjorden, har pågått i årevis, knapt miljømessige berekraftig. Motstanden mot tiltaket verkar dermed å vere utan proporsjonalitet.

Klagar meiner også at det er underleg at kommunen i sitt avslag ikkje har kommentert at grunneigar (gbnr. 1/12) eller fastbuande (gbnr. 1/175) er negativ til tiltaket. Sektormyndre har heller ikkje hatt merknadar til tiltaket.

Det vert vist til ein uttale frå Statens vegvesen, der ein viser til at hytteveg med inntil 12% stigning er akseptabelt.

Klagar avsluttar med ein uttale om at det er grunn til å tru at det frå administrasjonen si side, Meland kommune, ligg føre vesentlege misforståingar, og at det derfor er behov for avklaringar. Klagar håper med dette at klaga vert teken til følgje og at det blir anledning til å sende inn ein ny dispensasjonssøknad.

I e-post til kommunen den 27.5.2019 skriv klagar følgjande:

Undertegnede ønsker å melde at grunnlaget for klagen sendt i saken om avslag av dispensasjonssøknad, refererer til Saksnr. 17/2958-19/8946, herved utvides til å inkludere forskjellsbehandling fra kommunens side, hva angår tillatelse til å gjennomføre tiltaket: tilkomstvei frem til fritidsbolig, og da med henvisning til TO forhold:

- 1. anledning til å få saksbehandlet dispensasjonssøknad etter pbl § 19-2.*
- 2. utførelse av vei m/forstøtningsmur, hertil innsyn, stigning, beplantning m.m.*

Klagar viser i den samanheng til arkivsak 14/4109, der det vart gitt dispensasjon til opparbeiding av veg og støttemur i 2015, og der det i saka vart argumentert mot Fylkesmannen si negative innstilling til å gi dispensasjon. Klagar skriv følgjande:

Sammenligningsgrunnlaget er i hovedsak gitt ved at begge fritidsboliger ligger i uregulert LNF område, bygget i sin tid som spredt fritidsbolig. Det undertegnede har funnet påtaleverdi er bemerkelsesverdige ulikheter i hvordan Kommunen diskuterer og vurderer (i): tilsidesetting av arealformål i LNF område, med henvisning til KPA, samt (ii): tiltaket's «fordeler og ulemper» - der førstnevnte, som et premiss for tildeling av dispensasjon i.h.t pbl. § 19-2, må være større enn sistnevnte – sett i eit «samfunnsmessig» perspektiv.

Det er videre bemerkelsesverdig at Kommunen i den refererte saken ikke bare argumenterer for at tiltaket kan gjennomføres innenfor 100m strandsone, men argumenterer i tillegg mot Fylkesmannens negative innstilling til å gi dispensasjon.

Det vert vist til klagane i sin heilskap.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det kom merknad frå eigar av gbnr. 1/403, Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen, sjå under:

Det kom merknad frå Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen, eigar av gbnr. 1/403, i brev datert 8.2.2019. Brigtsen sendte også merknad i brev av 15.2.2019. Dei er positive til at det vert bygd veg, men meiner at ein bør sjå på alternative trasear for plasseringa ettersom omsøkt plassering vil medføre store, skjemmaende og godt synlege naturinngrep. Dei viser til to alternativ for plassering som dei meiner vil vere betre:

- a) Plassering parallelt med kjerrevegen (ikkje på kjerrevegen, men litt høgare i terrenget), vil naturinngrepa verte langt mindre synlege og jordkjellaren ikkje bli skada. Ei slik plassering vil heller ikkje medføre at parkeringsplassen ved løa vert redusert.
- b) Plassering frå krysset ved vegen til gamlehuset (nr 134) og i nær rett linje opp til grensa for gbnr. 1/399. Etter deira meining vil dette verte ein lite skjemmaende veg med relativt små naturinngrep, og truleg enklare å bygge.

Trasè som omsøkt er plassert innanfor deira eigedom, og vil dermed krevje kompensasjon for bruken av arealet. Biloppstillingsplass som skissert er uheldig plassert midt i deira synsfelt og bør endrast eller revurderast. Vidare viser dei til at deira vegrett ikkje må verte redusert med den omsøkte dispensasjonen. Det er heller ikkje tilstrekkeleg klarlagt om det omsøkte tiltaket vil få konsekvensar for deira rett til parkering ved løa. Hoffstad og Brigtsen er særleg opptekne av at dei rettane dei har, vert ivaretekne, og viser til at deira tilkomst på noverande tidspunkt er tilfredsstillande.

Brigtsen skriv i sitt brev datert 15.2.2019 at han meiner ein må kunne betre tilkomstvegen til gbnr. 1/399 utan eit så omfattande prosjekt som det som er omsøkt no. Vidare meiner han at det mottekne kartet som viser trasèen er ufullstendig og at viste inngrep i området mellom deira eigedom, tiltakshavar sin eigedom og hovudbruket er uavklart. Brigtsen meiner difor at tilhøva må avklarast før dei kan godta planen.

Som vedlegg til merknaden har Brigtsen lagt ved eit kart som viser det dei meiner er ei betre plassering av tilkomstvegen. Alternativet er vist med rosa og svart stipla linje på kartet under.



Inge Østergaard har svart på merknadane i e-post den 14.2.2019, i brev datert 21.2.2019 og i brev datert 26.2.2019. Han er einig i at det må inngås skriftleg avtale med tanke på kompensasjon for den delen av vegen ein ønskjer å plassere på Hoffstad og Brigtsen sin eigedom. Vegretten deira vil bli oppretthalde og parkeringsplassane ved løa vert ikkje berørt. Alternative trasear er vurdert, men ikkje gjennomførbare då det vil medføre auka nedbygging av jord, deling av jord og/eller for høg stigning (16,6%). Viss biloppstillingsplassen til gbnr. 1/399 vil bli skjemmaende for gbnr. 1/403, vil ein i samband med byggesøknaden fremme forslag om inngjerding/beplantning, for å redusere innsynet.

I forhold til merknad om at vegen alternativt kan plasserast parallelt til kjerrevegen viser tiltakshavar til at det vil medføre at kryssingspunktet kjem enda djupare i forhold til høgda for eksisterande sti og vil gjere fortsatt bruk av stien vanskelegare.

Det vert vist til merknadar og tilsvar i si heilheit.

Høyring:

Det omsøkte tiltaket har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev den 14.2.2019. Statens vegvesen svarte i brev datert 12.3.2019, men har ingen merknadar til tiltaket. Øvrig sektormyndighet har ikkje gitt uttale.

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

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

I avslag datert 4.4.2019, saksnr. 89/2019, skriv rådmannen følgjande:

Opparbeiding av tilkomstveg er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav k) og l), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Tiltak må vere i samsvar med plan- og bygningslova, kommuneplanen sin arealdel og eventuelt gjeldande reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 1/399 er ein matrikkelregistrert fritidseigedom med samla areal på om lag 1,7 daa, som gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) med føresegn er gitt status som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 til KPA, jf. tabell 9.2. I tillegg er tilkomstvegen tenkt opparbeida over gbnr. 1/12 (LNF) og delvis over gbnr. 1/403 (LNF-spreidd fritidsbustad). Opparbeiding av tilkomstveg er i strid med arealmålet LNF. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealmålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare stiller KPA krav til områderegulering før det kan gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Dette inneber at tiltaket også er avhengig av dispensasjon frå områdeplankravet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å vurdere det ovannemnde annleis i klageomgangen.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

I avslag datert 4.4.2019, saksnr. 89/2019, skriv rådmannen følgjande:

Heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

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

I tillegg til vilkåra i pbl § 19-2 skal det takst omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 første ledd, som legg til grunn at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.» Fjerde ledd legg til grunn at «[p]lanlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

For det første må omsyna som ligg bak føreseigna det blirt unntak frå ikkje bli vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggest vekt på.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til likebehandling
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet bak kravet om felles planlegging
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensera frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte arealformål, jf. m.a følgjande uttale:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planen har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessutan konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.»¹

Heimelen til å dispensere frå arealplanar, som alternativ til ny planprosess, er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje

vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedtekte arealplan må skje gjennom ein planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar. Kommuneplanen i Meland vart vedteken i 2015 etter ein omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

1. Klagevurdering – dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

For rådmannen ser det ut til at klagar meiner at kommunen i sitt avslag har utsatt sakshandsaminga av søknaden til Alver, og at han meiner at vi ikkje kan henvise til Alver kommunen utan eit vedtak om at tiltaket krev utarbeiding av ny områdereguleringsplan.

Det er Meland kommune sin kommuneplan, vedteke av Meland kommunestyre den 17.6.2015, som set krav om at Flatøy aust skal inngå i ein områdeplan før det kan gjerast tiltak i området. Rådmannen har vist til at kommunen må ta stilling til om områdeplankravet også skal gjelde for framtida, og om området skal regulerast, ved neste rullering av kommuneplanen. Det er i den samanheng vist til Alver kommune, ettersom kommuneplanen ikkje skal rullerast før i ny kommune.

I ein områdeplan må det takast stilling til all arealbruk, under dette også veg, vatn og avlaup. Dette inneber ikkje at vi har utsatt sakshandsaminga av denne søknaden til Alver kommune.

Klagar meiner at rådmannen, ved å vise til eit behov for områderegulering, ikkje overheltdt vår sakshandsamande mynde, og at dette er i strid med forvaltningslova som legg vekt på kommunalt sjølvstyre.

Rådmannen har handsama søknad om dispensasjon frå områdeplankravet, og skriv følgjande i vår grunngjeving for avslag datert 4.4.2019:

Formålet med å krevje regulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. Pbl § 1-1.

Opparbeiding av tilkomstveg vil kunne vere til hinder for ein planprosess. Administrasjonen finn at vurdering og avklaring om arealet skal inngå i ein områderegulering må takast ved neste rullering av kommuneplanen, som vert i Alver kommune. Først då vil arealbruken i området avklarast. Fram til då kan ikkje administrasjonen sjå at det ligg føre fordelar som talar for at det kan gis dispensasjon frå kravet til områderegulering. På bakgrunn av dette er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå plankravet oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vi har handsama søknad om dispensasjon frå områdeplankravet i samsvar med vårt mynde, og grunngjeve det i samsvar med fvl §§ 24 og 25.

2. Klagevurdering – dispensasjon frå arealformålet LNF:

Klagar meiner at kommunen har beskyldt klagar for å oppvise ei nedlatande haldning til kommunens øvste folkevalte organ, ved at vi har vist til forarbeida i vårt avslag datert 4.4.2019.

Rådmannen har i sitt avslag vist til forarbeida, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242, som legg til grunn følgjande:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planen har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessutan konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.»¹

Det har ikkje vore rådmannen sin intensjon å beskyldte klagar på noko punkt. Utdraget frå forarbeida vert nytta ved handsaming av alle dispensasjonssøknadar, for å vise verdien av politisk vedtekte planar, og at det dermed skal gode grunnar til for å fråvike planane.

Klagar viser til at eigedomen hans aldri har inngått i ein reguleringsplan, og at dei dermed aldri har vore anvist til ei hensiktsmessig løysing for kommunal biloppstillingsplass.

Gbnr. 1/399 var tidlegare festetomt med gbfnr. 1/12/3, som vart innløyst i 2005. I søknaden vart det opplyst at eigedomen har bruksrett til privat veg. Det er ikkje ei kommunal oppgåve å syte for biloppstillingsplass til private eigedomar. Viss klagar har bruksrett til privat veg, føreset det også at han har rett til parkering i samband med den private vegen. Rådmannen kan ikkje sjå at ein kan miste ein slik rett utan vidare.

Klagar meiner at rådmannen ikkje har teke seg bry med å konkretisere kva arealformål ein vurderer som vesentleg sett til side. Han meiner også at vår vurdering av pbl § 19-2 er feil, og at det manglar ei ryddig påvising av kva vesentleg tilsidesetting av arealformål det vert vist til eller korleis interesseavveinga er gjennomført. Klagar meiner også at rådmannen ikkje har lagt vekt på alle fordelar som tiltaket fører med seg.

Plan- og bygningslova set ikkje i seg sjølv krav til grunngjeving av eit vedtak. Forvaltningslova §§ 24 og 25 er styrande for plikta til grunngjeving og omfanget av grunngjevinga. Dei omsyna som har vore avgjerande for resultatet må difor nemnast.

Rådmannen skreiv følgjande i avslag datert 4.4.2019, saksnr. 89/2019:

Ettersom arealet i all hovudsak består av knausar og noko skog, kan ikkje administrasjonen sjå at landbruksformålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vi kjenner heller ikkje til at området er nytta til friluftsliv.

Tiltaket vil likevel medføre store terrenginngrep med fyllingar langsmed vegen, skjæringar både med og utan støttemur, 3 meters breidde på vegen og ei høgdeendring på 10,35 meter. Stigningen er vist med maksimalt 11,32%. Vidare vil arbeidet med vegen kunne få negative konsekvensar for jordkjellaren, som ligg vel 3 meter frå den omsøkte vegen. Tiltaket, og dei endringane det medfører for terrenget, vil etter dette verte godt synleg for omgjevnadane. Høgdeforskjellane er vist på kartet under.

Søkjar har vist til sak 78/2018, arkivsakID 18/1769, der kommunen har lagt vekt på eigarinteressa til fordel for ein fornuftig bruk av eigedomen. Administrasjonen er ikkje einig i at dei same omsyna gjer seg gjeldande i denne saka. Vi viser særleg til at tilkomstvegen i sak 78/2018 er kortare, ligg skjerna i terrenget og inneber mindre terrenginngrep enn i denne saka. Først når arealformålet ikkje vert vesentleg sett til side kan ein ta stilling til fordelane ved å gi dispensasjon, og administrasjonen held fast ved at private fordelar i lita grad vil få betyding for ein dispensasjonssøknad.

Vidare vil administrasjonen vise til at kommunen har mange tilsvarande fritidsbustadar, bygd i terrenget, utan tilkomstveg. Opparbeiding av tilkomstveg til desse eigedomane vil få negative konsekvensar for naturen i området. Dispensasjon i denne saka vil kunne føre til presedens for liknande saker, og administrasjonen finn etter dette at arealbruken må vurderast i ein plan, og ikkje gjennom dispensasjon.

På bakgrunn av det ovanneemde finn administrasjonen at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Rådmannen har også lagt til grunn at følgjande moment har vore med i vår vurdering:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til likebehandling
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet bak kravet om felles planlegging
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Når det gjeld interesseavveinga kjem denne først når verken landbruks-, natur- eller friluftsførmåla vert vesentleg sett til side og ein skal vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette er kumulative vilkår som begge må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi viser i den samanheng også til at «kan» er fritt skjøn, som inneber at kommunen ikkje må gi dispensasjon, sjølv i dei tilfella der vilkåra er oppfylt.

Ettersom rådmannen i dette tilfellet vurderte det slik at LNF-formålet ville bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon, fann vi ikkje grunnlag for å vurdere kva fordelar som eventuelt er klart større enn ulempene, jf. vurderinga over. På bakgrunn av grunngjevinga i avslag datert 4.4.2019, er rådmannen framleis av den oppfatning at vurdering av arealformålet er tilstrekkeleg konkretisert, og at avslaget er tilstrekkeleg grunngjeve, jf. fvl §§ 24 og 25.

Når det gjeld fordelane som klagar viser til, så vil rådmannen påpeike at det er plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn, formålet bak arealformålet satt i kommuneplanen sin arealdel og formålet bak områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel som er sentrale for vurderinga av dispensasjonssøknaden i dette tilfellet. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Departementet har allereie i forarbeida til 1985-lova lagt til grunn at individuelle tilhøve knytt til søkar sin person, berre skal kunne trekkast inn i vurderinga i heilt spesielle tilfeller, jf. ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 101. Grunngjevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande. Rådmannen viser i den samanheng til at det tilhøvet at grunneigar (gbnr. 1/12) og nabo (gbnr. 1/175) er positive til det omsøkte tiltaket, har lite betyding for den vurderinga som kommunen skal ta. Vi viser for orden skuld til at nabo (gbnr. 1/403, Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen) har sendt merknad til søknaden, og er ikkje positive til utforminga slik som omsøkt. Ein dispensasjon som omsøkt føreset i tillegg at gbnr. 1/403 avgjer grunn til tiltaket, noko dei ikkje har gjort på noverande tidspunkt.

Det er klaga over kommunen si skjønnsutøving kva angår forståinga av tiltaket sin arealbruk og omfang, og at konsekvensen av dette er at han ikkje har rett til å søke om dispensasjon frå arealformålet i KPA.

Det er noko uklårt for rådmannen kva klagar meiner med dette. Kommunen har ikkje fråteke klagar rett til å søke om dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon, og rådmannen har avlått søknaden med heimel i pbl § 19-2 andre ledd. Teikningsgrunnlaget for dispensasjonssøknaden var grundig bearbeida og rådmannen var godt kjend i terrenget. Vi meiner difor at vi har hatt god forståing av tiltaket sin arealbruk og omfang.

Klaga viser til ei rekke føresegner i plan- og bygningslova for å vise at ein ikkje skal skilje mellom bustad og fritidsbustad når det gjeld anledning til å søke om gjennomføring av eit tiltak, slik kommunen hevdar.

Rådmannen kan ikkje sjå at føresegnene som klagar viser til er relevante for kommunen si handsaming av søknaden. Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet LNF og frå områdeplankravet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Ingen har rettskrav på å få bygge veg fram til ein fritidsbustad når tiltaket krev dispensasjon. Kommunen kan handsame ein søknad om løyve til opparbeiding av vegtilkomst til ein bustad annleis enn til ein fritidsbustad. Kommunen kan også handsame ein søknad om løyve til opparbeiding av vegtilkomst til ein fritidsbustad annleis enn til ein anna fritidsbustad, så lenge argumentasjonen som vert brukt er sakleg og konsekvent, jf. prinsippet om lik handsaming.

Når det gjeld møteinnkallinga til Rollag kommune, som klagar viser til, kan ikkje rådmannen sjå kva betyding dette skal ha for vår vurdering av søknaden. Vi finn difor ikkje grunnlag for å kommentere dette nærare.

Klagar viser til at ei stigning på <12% er akseptabelt, og viser i den samanheng til ei lenke frå Statens vegvesen. For det tilfellet at det blir gitt dispensasjon frå LNF-formålet og frå områdeplankravet i KPA, er rådmannen einig i at ei stigning på <12% er akseptabelt. Dette får likevel ikkje betyding for vurderinga av om det kan gis dispensasjon.

3. Klagevurdering – øvrig:

Klagar meiner at rådmannen har avvist behovet for synfaring, men at vi har arrangert eiga synfaring utan tiltakshavar til stades, og at vi har avvist eit ønskje om førehandskonferanse. Klagar viser i den samanheng til pbl § 21-1.

Ein førehandskonferanse etter pbl § 21-1 kan haldast i forkant av ein søknadsprosess, for å forberede ein søknad og legge til rette for raskare sakshandsaming. Rådmannen kan ikkje sjå at vi har avvist ein førespurnad om førehandskonferanse i dette tilfellet. Tiltakshavar sendte inn søknad om løyve i e-post den 15.11.2018. Fordi søknaden var mangelfull, rettleia sakshandsamar tiltakshavar om søknadsprosessen på telefon den 26.11.2018. Same dag sendte sakshandsamar e-post til tiltakshavar, der søknadsprosess og saksgang vart beskrive. Det vart sendt svar til ytterlegare spørsmål i e-post den 29.11.2018. På bakgrunn av rettleiinga vart det sendt inn komplett søknad om dispensasjon i e-post til kommunen den 23.1.2019. På bakgrunn av dette meiner rådmannen at vi har overhalde vår rettleiingsplikt etter fvl § 11.

Etter at klagar hadde motteke avslag datert 4.4.2019, i sak 89/2019, ba klagar om ei felles synfaring. Søknaden var då allereie handsama, og vi såg ikkje kva ei synfaring med rådmannen kunne bidra til før synfaring med Utval for drift og utvikling i samband med handsaming av klaga. Vidare viser vi til at kommunen har plikt til å sjå til at saka er så godt opplyst som mogleg før det vert fatta vedtak, jf. fvl § 17 første ledd. Rådmannen var godt kjend i området, ettersom vi var på synfaring i området med merknadsstillar, Henrik Brigtsen, i desember 2017, og med kultursjefen i Meland kommune i mars 2019. Sistnemnde synfaring fordi kultursjefen ville sjå på jordkjellaren som ligg nære det omsøkte tiltaket. På bakgrunn av dette meiner rådmannen at vi hadde eit godt grunnlag for å handsame føreliggande søknad.

Klagar meiner at kommunen har satt han i ein situasjon der omstøting føreset at klagar sender ei bejæring om omstøting til domstolen, og at kommunen på den måten de facto abdiserer frå si rolle som utøvande mynde.

Det følgjer av pbl § 1-4 første ledd at «*[p]lan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.*» Kommunen skal etter dette forvalte plan- og bygningslova, med tilhøyrande forskrifter. Handsaming av søknadar etter plan- og bygningslova skal skje i samsvar med forvaltningslova. Rådmannen meiner at vi har handsama denne søknaden i samsvar med forvaltningslova, og på same måte som alle andre søknadar.

Når det gjeld klagar sin merknad om at vi har satt han i ein situasjon der omstøting føreset at han begjærer omstøting til domstolen, så viser rådmannen til at omstøtning er eit begrep knytt til dekningslova, og har ingenting med plan- og bygningslova å gjere. Viss klagar meiner omgjering, viser rådmannen til avslag datert 4.4.2019, saksnr. 89/2019, på side 8, der vi viser til at høve til å klage på vedtaket må vere nytta fullt ut før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, jf. fvl § 27b.

Klagar har i fleire omgangar vist til at kommunen har avvist hans dispensasjonssøknad. Seinast i e-post til rådgjevar den 24.5.2019, skriv klagar følgjande:

«Kommunen har avslått å akseptere min søknad som en dispensasjonssøknad, der avvisningsgrunnlaget viser til pbl § 19-2 første ledd.»

Rådmannen viser igjen til at dette ikkje er riktig. I avslag datert 4.4.2019, saksnr. 89/2019, står det følgjande i vedtaket:

VEDTAK:

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr. 1/399, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare avslår kommunen søknad om dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr. 1/399, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

For grunngjeving av vedtaket, sjå saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Rådmannen har etter dette avslått dispensasjonssøknaden, med heimel i pbl § 19-2 andre ledd, og ikkje avvist dispensasjonssøknaden, slik klagar hevdar.

Konklusjon:

Etter gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå arealformålet LNF og frå områdeplankravet i KPA ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Usakleg forskjellshandsaming:

Rådmannen viser til at utgangspunktet for den kommunale sakshandsaminga er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, noko som inneber at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig. Sivilombodsmannen har sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand. Kommunen kan også endre praksis, så lenge endringa er konsekvent.

Igjen viser rådmannen til at vi har avslått dispensasjonssøknaden, ikkje avvist den slik klagar skriv.

Når det gjeld saka så meiner rådmannen at denne skil seg rettsleg frå sak 14/4109 som klagra viser til. Sak 14/4109 er gitt etter førre kommuneplan. Etter ny kommuneplan har dispensasjonspraksisen vorte strengare, og det skal etter rådmannen sitt syn meir til for å kunne få dispensasjon. I tillegg kan kommunen alltid endre praksis, så lenge endringa er konsekvent.

Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre usakleg forskjellshandsaming i denne saka.

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 klaga til følge, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følge og gir dispensasjon som omsøkt, skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket og vil ha høve til å klage på vedtaket. Kлага skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følge, vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført 24.4.2019, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag på søknad om dispensasjon for opparbeiding av tilkomstveg til fritidsbustad på Flatøy, datert 4.4.2019, DS-89/2019, vert gjort om.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 50/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå SP, H, AP v/Åse Sudmann:

UDU tek klagen til følge.

Vi kan også sjå at veg kan også nyttast til gardsveg for GBNR 1/12 og vil betra på parkeringstilhøva for fastbuande på GBNR 1/175.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 2 røyster for, (MDG, KrF), 7 røyster mot og fall.

Framlegg til vedtak frå AP, SP, H fekk 7 røyster for, (3 AP, 2 H, SP, FrP), 2 røyster mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak (mot 2 røyster):

UDU tek klagen til følge.

Vi kan også sjå at veg kan også nyttast til gardsveg for GBNR 1/12 og vil betra på parkeringstilhøva for fastbuande på GBNR 1/175.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	Gbnr-18/92, FA-L42	18/2307

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 18/92 – Klage på avslag for ny avkøyrsel

Saksopplysningar:

Bakgrunn

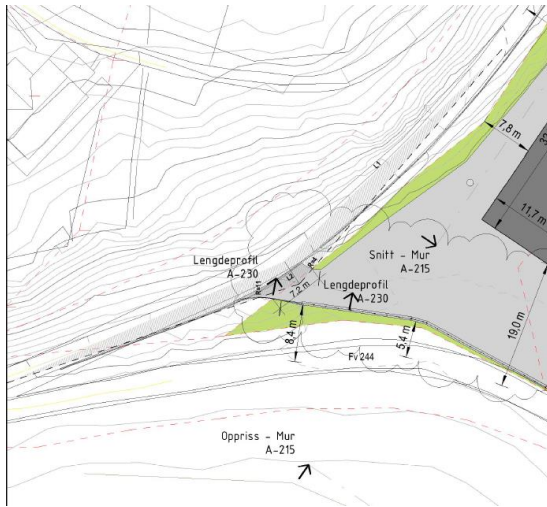
Tiltak

BNK Eiendom AS har søkt om om etablering av ny avkøyrsel frå GBNR 18/92 til kommunal veg Øvre Sagstad.



Situasjonskart over område

Utforming av avkøyrsele er vist i kartutsnittet under.



Sakshistorikk:

BNK Eigedom ved Helgesen Tekniske Bygg søkte den 21.09.18 om etablering av ny avkøyrsele GBNR 18/92 til kommunal veg Øvre Sagstad. Med ny avkøyring ønskjer tiltakshavar å legge til rette for utbygging av ein bygning på 702 m² bebygd areal (BYA). Før kommunen behandla søknaden vart den sendt til uttale til Statens vegvesen. Vegvesenet uttalte seg i saka. Sjå vedlegg, journalført motteke 31.10.2018. Rådmannen avsla søknaden 02.11.18. BNK Eigedom ved Alvheim & Hansen Advokatfirma og Helgesen Tekniske Bygg søkte på ny den 26.03.19 om etablering av avkøyrsele frå GBNR 18/92 til kommunal veg Øvre Sagstad. Det var ikkje gjort endringar i utforminga av den omsøkte avkøyrsele, men søkjar hadde fleire merknader til kommunen sitt avslag av 02.11.18. Rådmannen avsla den nye søknaden 23.04.19. BNK Eigedom ved Alvheim & Hansen Advokatfirma har klagt på avslaget i skriv av 14.05.19.

Om innhaldet i klagt:

Klagar viser til konsekvensutgreiinga av område i kommuneplanen, og meiner at søknaden er i tråd med forutsetningane for konsekvensutgreiinga. Klagar påpeiker at sjølv om det er BNK Eigedom AS som er tiltakshavar, så er det i praksis Sagstad kassefebrikk sine behov som skal dekkast, og dette inneberer ingen endring frå det som låg til grunn i konsekvensutgreiinga.

Klagar meiner det er feil av kommunen og vurdere trafikkauke på bakgrunn av objektive forhold, dei meiner at vurderinga skal bero på dei faktiske forholda. Klagar meiner at utbygginga kun vil gje ei eventuell avgrensa auke i trafikken, og at denne allereie er vurdert i konsekvensutgreiinga.

Klagar viser til at avkøyrsele slik den er planlagt vil leie trafikken vekk frå Fv 244 og skuleområde ved Sagstad skule. Dei meiner at ei auke av trafikken på kv 34 vil vere av mindre betydning.

Det vert vist til klagt i si heilskap.

Vurdering

På bakgrunn av klagt 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.

Lov- og plangrunnlag:

Den aktuelle eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel avsett til framtidig næring N_5 Sagstad. Område er unntekte plankrav. Når område ikkje har plankrav vert avkøyrsla behandla etter veglova § 40 andre ledd, som legg til grunn følgjande «Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, (...) må (...) avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen.»

Sjølv om det ikkje er krav til regulering skal avkørselssaken etter veglova byggje på ei tilsvarende brei vurdering som når avkørselsregulering vert fastsatt etter plan- og bygningslova. Dette inneberer at avkøyrsla må sjåast i samanheng med vegsystemet avkøyrsla er ein del av, og kva konsekvenser avkøyrsla vil gje for trafikktryggleik og framkomelegheit på det tilknytta vegnettet.

Konkret vurdering av klaga:

Klagar meiner at kommunen allereie har vurdert avkørselssituasjonen ved rullering av kommuneplanen. Dei viser til at område er unntekte plankrav og at kommunen har kommentert tilknytning til gjeldande infrastruktur for område i konsekvensutgreiinga i kommuneplanen. Søkjar meiner at det ikkje ligg føre endringar i dei faktiske forholda som gjer at tilknytning til infrastruktur må vurderast på ny. Spesifikt presiserar dei i klaga at sjølv om det er BNK Eiendom som no er tiltakshavar, så er det i praksis Sagstad kassefabrikk som har behov for avkøyrsla. Det var Sagstad kassefabrikk som i si tid kom med innspel til kommuneplanen.

Rådmannen er ikkje einig i at avkørselssøknaden allereie er behandla i kommuneplanen. Kommuneplanen og kommuneplanen sin konsekvensutgreiing er overordna. Vi kan ikkje sjå at den planlagte utvidinga med eit nytt næringsbygg på 702 m2 BYA over to etasjer vart vurdert i konsekvensutgreiinga, uavhengig om det er BNK eigedom eller Sagstad kassefabrikk som formelt sett er tiltakshavar.

Til samanlikning viser vi til at kommuneplanen blant anna opnar for spreidd utbygging av bustadar fleire stadar i kommunen, utan regulering. Avkøyringa frå desse områda har heller ikkje vore vurdert i kommuneplanen, noko som inneber at ein må ta stilling til spørsmålet om ein kan opne for utvida bruk av eksisterande avkøyring, eller til opparbeiding av ny avkøyring, i kvar enkelt sak.

Klagar meiner at kommunen ikkje kan vurdere trafikkauka basert objektive premisser, men at det skal vurderast basert dei faktiske forholda. Klagar skriver vidare: «Den eventuelle begrensede økning i trafikken som muligens vil finne sted er vurdert ved konsekvensutredningen gjort i tilknytning til kommuneplanens arealdel». Og: «Det har ikke funnet sted trafikale endringer siden konsekvensutredningen ble gjort.»

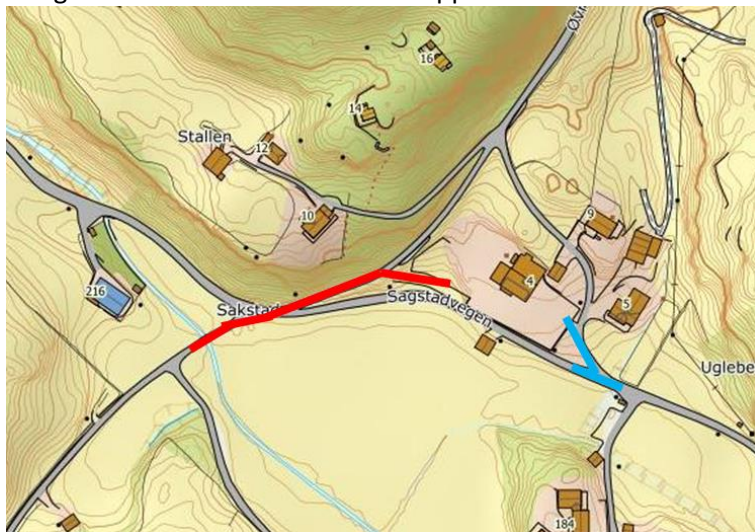
Viss avkøyringa ikkje var tenkt å legge til rette for utbygging av eit nytt næringsbygg på 702 m2 BYA, er rådmannen einig med klagar i at ein må legge til grunn eksisterande bruk av eigedomen, under føresetnad av at bruken av eigedomen ikkje allereie er auka.

I dette tilfellet ønskjer tiltakshavar å legge til rette for å bygge eit nytt næringsbygg. I den samanheng viser vi til at kommuneplanen set minstekrav til 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal for utbygging som inneheld kontor og pr. 100 m2 for utbygging som inneheld industri/verkstad. Desse krava må stettast ved tenkt utbygging, og utbygginga legg dermed objektivt sett opp til ei auka bruk av eigedomen. Desse faktiske tilhøva var ikkje avklart i kommuneplanen, og kommunen kunne dermed ikkje vurdert dette i konsekvensutgreiinga slik klagar meiner at kommunen pliktar å gjere.

Rådmannen meiner difor at kommunen må ta omsyn til at ei utbygging av denne storleiken objektivt sett legg til rette for ei auka bruk av eigedomen, og viser i den samanheng til at bruken av eigedomen allereie har endra seg ved at fleire bedrifter enn tidlegare har etablert seg på eigedomen.

Det er dermed ikkje riktig slik klagar skriv at det ikkje har vore trafikale endringar sidan konsekvensutgreiinga.

Klagar ønskjer med den nye avkøyrsla og leie trafikk vekk frå fv 244 og inn på kv 34. Dette fordi svingradiusen mot fv. 244 er for knapp.



Eksisterande avkøyrsl/køyremønster vist i blått. Ny avkøyrsl/ køyremønster vist i raudt

Rådmannen vurderar at sjølv om ei endra avkøyrsl isolert sett kan sjå ut til å vere fordelaktig, så skapar omlegginga nye trafikale utfordringar. Hovudproblemet med å leie meir trafikk til denne avkøyrslen er at det er svært dårleg sikt mot høgre. Ei vidare belastning av dette krysset vil difor være svært uheldig med omsyn til trafikktryggleiken. Vidare er kv. 34 Sagstad ein smal veg utan veglys som ikkje er eigna for meir trafikk. Kv. 34 Sagstad er også skuleveg for elevar som kjem frå Dalemarka og Dalstø område. Vi viser igjen til Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørslesaker, F26.02.1982 nr. 3791, som legg til grunn at det i slike saker som dette skal takast omsyn til trafikktryggleik, transportfunksjon og vedlikehald av vegen.

Folkehelse – God trafikktryggleik er viktig for folkehelsa

Miljø – Ikkje relevant

Økonomi – Ikkje relevant

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Rådmannen kan framleis ikkje sjå at det er grunnlag for å gje løyve til ny avkøyrsl til kv. 33 hp 1 Øvre Sagstad. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på trafikktryggleiken langs fv. 244, og i krysset mellom kv. 33 hp1 Øvre Sagstad og fv. 244 som har svært dårlege siktforhold.

Viss Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak, vert saka sendt til den kommunale klagenemnda, formannskapet, for endeleg avgjerd.

Viss UDU tek klaga til følgje, og gir løyve til opparbeiding av ny avkøyrsl, meiner rådmannen at det må stillast vilkår om at eksisterande avkøyrsl vert stengd. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak som kan klagast på. Vedtaket skal då sendast til Statens vegvesen for at dei skal vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til den kommunale klagenemnda for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klage frå BNK Eigedom ved Alvheim & Hansen Advokatfirma, datert 14.5.2019, til følge. I medhald av veglova § 40 andre ledd vert det ikkje gitt løyve til etablering av ny avkøyrse frå gbnr. 18/92.

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

Utval for drift og utvikling - 51/2019**UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Tilleggsframlegg frå Tormod Skurtveit, AP:

Utval for drift og utvikling ser positivt på næringsutvikling, men vil råda søkjar til å sjå på betre løysingar for tiltaket.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Tilleggsframlegg frå Tormod Skurtveit vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling tek ikkje klage frå BNK Eigedom ved Alvheim & Hansen Advokatfirma, datert 14.5.2019, til følge. I medhald av veglova § 40 andre ledd vert det ikkje gitt løyve til etablering av ny avkøyrse frå gbnr. 18/92.

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

Utval for drift og utvikling ser positivt på næringsutvikling, men vil råda søkjar til å sjå på betre løysingar for tiltaket.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-23/129, FA-L42	19/777

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR. 23/129 - Klage på avslag til søknad om løyve til frådeling og oppretting av grunneigedom - Frekhaug

Vedlegg:

Søknad om oppretting av grunneigedom GBNR 23/129

Tilgang VA

Situasjonskart

Opplysningar gjeve i nabovarsel

Nabovarsel

Tillatelse til utkjørsel

Kart

Søknad om dispensasjon fra regulert tomtegrense

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Avslag - GBNR 23/129 - Avslag på søknad om løyve til dispensasjon for deling av grunneigedom - Frekhaug

Klage på vedtak om avslag

kopi av brev frå 19.01.2011

Kart og bilde

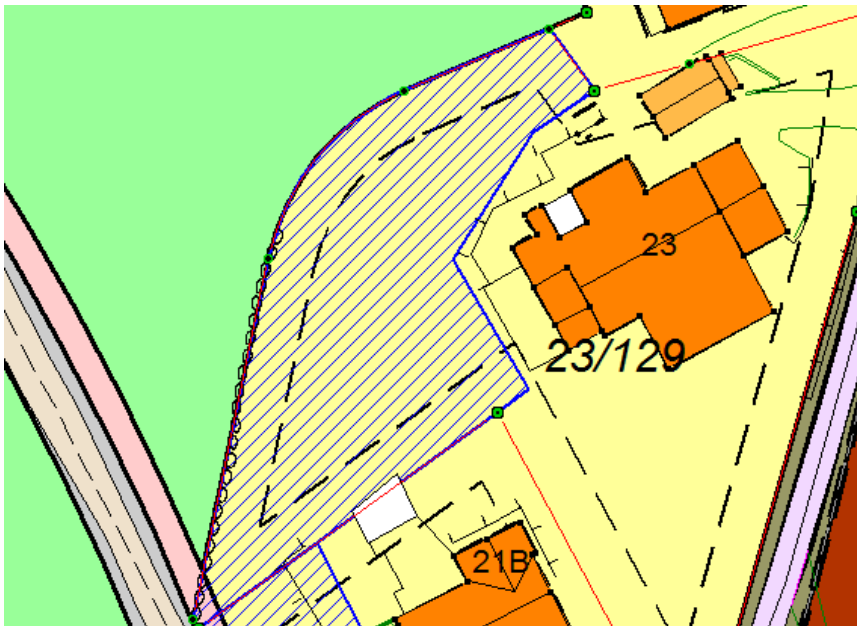
Teikningar

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til frådeling og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 23 /129, Frekhaug.

Fordi deling er i strid med regulert areal til fortau samt i strid med regulerte eigedomsgrenser i Områdereguleringsplan for Frekhaug, planid: 1256201000, vart det samstundes søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 28.3.2019.

Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 15.4.2019, saksnr. 94/2019, avslag på søknad om dispensasjon og løyve til frådelig som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Harald Wiig Andersen og Kari Erikstein i brev datert 28.4.2019, og er dermed rettidig.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar meiner at avslaget er gitt på manglande eller feil grunnlag. Dei meiner at kommunen må ta omsyn til at fortetting er i tråd med den nasjonale arealpolitikken, og at utbygging på ein frådelt tomt her vil vere i samsvar med området sin kvalitet og karakter.

Klagar er ikkje einig med rådmannen i at den frådelte tomten er ueigna som bustadtomt, og viser til at det er mange bustadar i kommunen som er bygd i skråningar som denne. Det vert blant anna vist til Torvvegen. Klagar har i den samanheng lagt med eit dronebilete for å gje eit betre bilete av tomten, og meiner at det er mogleg å tilpasse ein bustad her.



Vidare viser klagar til avslaget der rådmannen blant anna har lagt til grunn at ein bustad på dette arealet vil stå tett på bygningane på tilgrensande eigedomar, noko dei er ueinig i. Dei viser til at tiltenkt plassering av bygning på den omsøkte parsellen vil stå minst 8 meter frå dei eksisterande bustadane. I den samanheng viser dei til at fleire bustadar i blant anna grønlandsfeltet står nærare kvarandre enn 8 meter.

I fortsettinga av dette viser klagar til at ein bustad på parsellen vil ha gode lys- og lufttilhøve.

Klagar har også lagt med kart som viser korleis dei vil etablere avkøyring til parsellen, og meiner at denne vil ha tilstrekkeleg breidde med 4 meter, sjå under.



Når det gjeld storleik på arealet som er omsøkt, så vert det på mellom 750-800 m², og klagar meiner det er fullt mogleg å etablere gode uteareal på terrassar og fleire nivå. Dei viser også til at tilgrensa areal er satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplanen sin arealdel.

Når det gjeld søknad om dispensasjon for å etablere avkøyring over areal som er regulert til fortau, så meiner klagar at det er lite realistisk med utbygging av fortau på vegen utan ein eventuell ekspropriasjon, då dagens eigarar, etter deira erfaring, ikkje er interessert i å ha folk gåande på deira eigedom. Det vert vidare vist til praksis andre stadar i kommunen, blant anna Mjåtveitmarka, der

Det vert vist til klagar med vedlegg i si heilheit.

Nabovarsling:

Høyring:

38

Lov- og plangrunnlag:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt.

Oppretting og endring av eigedom er «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 mot denne lov, forskrift eller plan*». Deling må «*heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov*».

Gbnr. 23/129 er regulert til frittliggjande småhus, BF1, i Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter, planid: 125620100004. Reguleringsplanen vart vedteke i 2014, og innanfor delfelt BF1 var eigedomane alt utbygd med einebustader og garasjar. Reguleringsplanen opnar gjennom føresegn § 4.2 for at eigedomane innanfor område BF1 kan nyttast til «*frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk*». Det er ikkje oppgjeve minste tomteareal for einebustader, men planen legg ikkje opp til fortetting i dette området. Utnyttingsgrada er i plankartet fastsett til maksimalt 25%-BYA.

Vidare er det i planskildringa punkt 7.2 gitt følgjande opplysningar:

«Bustader BF1 og BF2 – frittliggjande småhus»

Søraust og sørvest i planen er det vist to småhusområde, som i dag. Området i sørvest [BF2, adm.mrk.] har to ledige tomter, medan området i søraust [BF1, adm.mrk.] i utgangspunktet er ferdig utbygd. Utnyttinga gjer det mogleg med ei viss grad av tilbygg/ombygging av eksisterande hus på kvar enkelt einebustad.

Det er regulert byggjegrænse på eigedomen som støttar tolkinga av at reguleringsplanen ikkje opnar for fortetting gjennom oppdeling av eigedomane innanfor BF1 og BF2. Omsøkt tiltak krev difor dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Vidare er den omsøkte parsellen vist med avkøyring over areal som er regulert til offentlig fortau i Områdereguleringsplan for Frekhaug senter. Opparbeiding av avkøyring er dermed i strid med regulert arealformål, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak områdereguleringsplanen må etter dette ikkje bli «*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 seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Klagevurdering – dispensasjon frå regulerte tomtegrenser:

Avslaget i det påklaga vedtaket vart grunngjeve slik [utdrag]:

Formålet med å regulere delteltet BF1 til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterande bruk, er for å halde på eksisterande utbygging, karakter og kvalitet i området. Det er ikkje ønskjeleg med fortetting her, og kommunen har difor berre opna opp for små tiltak som tilbygg, bodar og garasjar i samsvar med etablert bruk.

Intensjonen med planen var å oppretthalde eksisterande bumiljø. Grensene legg såleis ikkje opp til deling, og linjene er med på å sikre ønska plassering av både eksisterande og nye tiltak på kvar eigedom.

Fortetting i sentrumsnære områder er eit overordna mål, og er noko planen for Frekhaug senter òg legg opp til. Innanfor delområde regulert til konsentrert bustadføremål og offentleg føremål i planen, er det opna for tett busetnad med høg utnytting.

Ein reguleringsplan har blitt til gjennom ein omfattande beslutningsprosess, og kommunen bør ikkje fråvike ein gjeldande plan.

Vidare meiner rådmannen at den omsøkte parsellen på grunn av storleik, form og plassering ikkje er eigna til bustadbygging, jf. pbl § 26-1.

Når det gjeld fortetting viser rådmannen til at vidareutvikling og fortetting i sentrumsområdet var formålet til reguleringsplanen. Dette er teke omsyn til i planen, ved at ein har opna for konsentrert utbygging, felt BK, og høg utnytting innanfor sentrumsformåla, felt S1-12, som i tillegg til næring kan byggast på i høgda til blant anna bustadar. Det er dermed politisk bestemt at planen ikkje skulle opne for fortetting i eksisterande bustadområde.

Når det gjeld kvaliteten på den omsøkte parsellen så finn rådmannen at ein ikkje nødvendigvis kan samanlikne tomtar som er i samsvar med ein reguleringsplan når frådeling krev dispensasjon. I tillegg vil ei frådeling som omsøkt innebære at bustaden på gbnr. 23/129 kjem i konflikt med pbl § 29-4 andre ledd, då bustaden har eit tilbygg i form av terrasse som blir liggande nærare nabogrensa enn 4 meter. Vi viser i den samanheng til pbl § 26-1 som legg til grunn at frådeling «må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Tilbygget til bustaden på gbnr. 23/129 vil innebære at det må vere minst 8 meter frå denne til ein bygning på den omsøkte parsellen, med mindre det vert truffe tiltak for å hindre sprenging av brann mellom byggverka, jf. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 11-6 andre ledd. Sjølv om det er gitt løyve til tettare plassering av bustadar i andre tilfelle, som klagar viser til er tilfellet i blant anna grønlandsfeltet, meiner rådmannen at ein ikkje kan legge opp til ei deling som inneber at ein eigedom berre kan byggast ut viss det vert truffe tiltak for å hindre brannsprenging.

På bakgrunn av dette er rådmannen framleis av den oppfatning at parsellen ikkje er eigna til fortetting.

Når det gjeld utearealet viser klagar til at parsellen grensar til eit areal som er satt av til landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. Rådmannen viser til at tilgrensande areal er omfatta av same reguleringsplan som den omsøkte eigedomen, og er satt av til grøntstruktur, Gr1 og 2. Området kan nyttast til leik og friluftsliv, jf. planføresegn 6.1.

Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at klaga på dette punktet inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

Klagevurdering – dispensasjon frå arealformålet fortau:

Avslaget i det påklaga vedtaket er grunngjeve slik [utdrag]:

Det er tale om dispensasjon frå ein relativt nyleg vedteke reguleringsplan (2014), der reguleringsplanen - gjennom ein omfattande og demokratisk prosess – på ein konkret og detaljert måte har tatt stilling til korleis ein ønsker å disponere og utnytte arealet som skal reguleres. Den planlagte gang- og sykkelvegen vil gå gjennom grønnstruktur G2, som i reguleringsføresegn § 6.1 legg opp til «enkel tilrettelegging for leik og friluftsliv.» Bygningsmynde må respektere valet som vart gjort i reguleringsplanen og omsyna bak dette, og ønsker difor ikkje å legge til rette for noko som kan være til hinder for fremtidig utbygging av fortau.

Rådmannen meiner at klaga ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

Når det gjeld opparbeiding av fortauet viser rådmannen til at det i reguleringsplanen er stilt rekkefølgekrav til opparbeidinga av dette, som inneber at ein utbygger må etablere fortauet viss det skal byggast ut innanfor felt BK (konsentrert bustad). Korleis dette vert gjennomført er ikkje avklart i planen.

Når det gjeld avkøyringar via fortau i Mjåtveitmarka viser rådmannen til at dette er vurdert i plansamanheng og inngår i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Tilfella kan dermed ikkje samanliknast.

I tillegg meiner rådmannen at skissert avkøyring ikkje er ei god løysing, sjå under. Kommunale retningslinjer tilseier at avkøyringar skal vere vinkelrett både med tanke på svingradius og trafikktryggleik. Skissert løysing er dermed uheldig. Vi finn at tilhøvet må vektleggast ettersom veg og fortau er regulert til offentleg formål.



Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at klaga på dette punktet heller inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

Usakleg forskjellshandsaming:

Klagar viser i fleire samanhengar til at kommunen må legge til grunn «likhetsprinsippet».

Rådmannen viser til at utgangspunktet for den kommunale sakshandsaminga er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, noko som inneber at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig. Sivilombodsmannen har sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand. Kommunen kan også endre praksis, så lenge endringa er konsekvent.

Rådmannen meiner at denne saka både faktisk og rettsleg sett skil seg frå deling av gbnr. 23/184 som Utval for drift og utvikling gav dispensasjon til i møte den 6.3.2018, saksnr. 20/2018, etter avslag frå rådmannen. Vi viser til at deling i sak PS-20/2018 ikkje innebar at det oppstod eit ulovleg tilhøve ved at eksisterande bustad på gbnr. 23/184 kom nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd, slik som i denne saka.

Vidare var det ikkje nødvendig med dispensasjon frå regulert formål til fortau i PS-20/2018.

Klagar viser til at kommunen også må legge prinsippet om lik handsaming til grunn når det gjeld avkøyring over fortauet, ettersom det er fleire avkøyringar over fortauet i Mjåtveitmarka. Rådmannen viser til at sakene ikkje er like, verken faktisk eller rettsleg, ettersom avkøyring over fortauet i Mjåtveitmarka inngår i gjeldande reguleringsplan.

Ein har ikkje vurdert dette som hensiktsmessig i Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter som denne søknaden vert vurdert etter.

Etter gjennomgang av klaga kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre usakleg forskjellshandsaming i denne saka.

Vidare saksgang:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Kлага skal stilast til meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert sak sendt til Fylkesmanne i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 28.4.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 15.4.2019, saksnr. 94/2019, vert gjort om. Kлага vert difor ikkje teken til følgje.

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

Utval for drift og utvikling - 52/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad, KrF:

Utval for drift og utvikling tek klage datert 15.04.19, sak nr. 94/2019 til følge.

Tomta er så pass stor at det truleg let seg gjere å plassere eit bustadhus her.

Avkøyring over framtidig fortau meiner vi ikkje er til hindring for å gje løyve til frådeling.

Utvalet meiner at fordelane med fortetting her er større enn ulempene.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 1 røyst for, (AP), 8 røyster mot, og fall.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad fekk 8 røyster for, (2 AP, 2 H, KrF, MDG, FrP, SP), 1 røyst mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak (mot 1 røyst):

Utval for drift og utvikling tek klage datert 15.04.19, sak nr. 94/2019 til følge.

Tomta er så pass stor at det truleg let seg gjere å plassere eit bustadhus her.

Avkøyring over framtidig fortau meiner vi ikkje er til hindring for å gje løyve til frådeling.

Utvalet meiner at fordelane med fortetting her er større enn ulempene.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-27/74, FA-L42	19/195

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
53/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Gbnr. 27/74 – Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona – Moldekleiv

Vedlegg:

1172 - Søknadstegning 20.11.2018

Avslag - søknad om dispensasjon - GBNR 27/74 Moldekleiv

Søknad om dispensasjon

Klage på avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 27/74

Saksopplysningar:

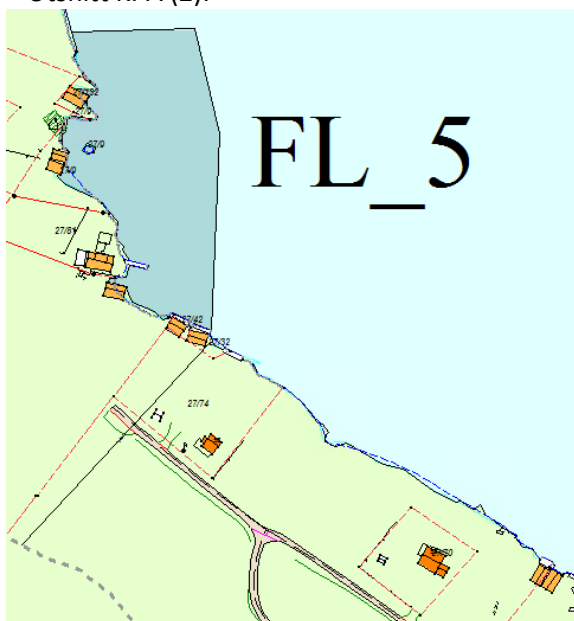
Tiltak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, jf. 19-1, har Eyvind Kvernhus Falch søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av naust på gbnr. 27/74. Det vart søkt om dispensasjon både frå arealformålet landbruk, natur og friluft, jf. pbl § 11-6 første ledd, og byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd.

Utsnitt av situasjonsplan vedlagt søknad (1):



Utsnitt KPA (2):



Utsnitt av ortofoto (3):



Søknaden om dispensasjon var journalført motteke og klar for sakshandsaming den 30.01.2019.

Det er vidare søkt om løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av naust med storleik 25,1 m² BYA og topp mønehøgde på 4,0 meter. Denne søknaden vil bli behandla etter avklaring av dispensasjonssøknaden.

Dispensasjonssøknaden var av søkjar grunngjeven slik:

- På den aktuelle eigedomen er det allereie ein fritidsbustad.
- Tilgjengeligheten til området rundt vil ikkje bli vesentleg redusert ved å tillate oppføring av naust som omsøkt. Området liggjer avsides til, og det er generelt lite ferdsel i området.
- Det er ført opp to andre naust i umiddelbar nærleik.
- For tiltakshavar vil det vere ein stor fordel å få etablert naust, slik at det kan brukes som lagring av båt mm., og i le for vind og vær.
- Området vil ikkje bli meir privatisert enn det det allereie er i dag.
- Å få bygget naustet er ein føresetnad for at tiltakshavar kan nytta fritidsbustaden i tiden framover.

Sakshistortikk:

Ved administrativt vedtak av 03.04.2019 var søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og byggjefordbodet i strandsona avslått. Avslaget vart klaga på av Evind Falch i brev journalført motteke 26.04.2019.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

I klaga vert det vist til at det ikkje er fare for fortetting i strandsona ettersom det er tale om eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er vist som LNF-spreidd og at dei aller fleste eigedomer med sjøgrense allereie har etablert naust i forbindelse med sin eigedom. Det er òg påpeikt at det tidlegare har vore gjeven dispensasjon for bl.a. bygging av naust og slipp knytt til denne eigedomen, og at det allereie er sprengt ut og tilrettelagt for bygging av naust slik at inngripen

i naturen vil vere liten.

Klagar meiner at godkjenning av omsøkt tiltak vil gange allmennheita generelt ettersom han vil utbetre tilkomst til bryggjeområdet frå land, som i dag ikkje er god, samt at han vil leggje til rette for at kjakkpadlar og andre båtfolk skal kunne ta seg i land.

Vidare opplyser klagar at han ynskjer å bruke fritidsbustaden heile året, men på grunn av dårleg og bratt (bil)veg, kan ikkje bustaden brukast dersom det er fare for frost. Han meiner at einaste måten han kan bruke fritidsbustaden året rundt er dersom han har adkomst via sjø, og då er det nødvendig med naust til å lagre båt og utstyr mm.

Avslutningsvis viser klager til at ved å tillate oppføring av naust i dette tilfellet, ikkje vil skape presedens ettersom tilkomst til sjøen i dag er tilnærma ikkje eksisterande. Det vil bli etablert ein sikker tilkomst for allmenheita, og det blir meir tiltalande å sjå på.

Rådmannen viser til vedlagt klageskriv datert 23.04.2019 i sin heilskap.

Vurdering

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

Oppføring av naust er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig utan krav om ansvar, jf. pbl §§ 20-2, jf. 20-4.

Eigedomen, gbnr. 27/74, er ein uregulert bygd fritidseigedom, som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) har status som LNF-spreidd fritidsbustad (landbruks-, natur og friluftsområde). I avslaget datert 03.04.2019, vurderte administrasjonen at fordi eigedomen allereie var bebygd, og omsøkt tiltak – naust – skulle handsamast etter pbl § 20-4 (tiltak utan ansvarsrett), var ikkje oppføring av naust i strid med arealformålet LNF-spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Rådmannen legg til grunn same vurdering, og vil difor kun vurdere dispensasjonssøknaden frå byggjeforbodet i strandsona.

Det er eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggegrensa mot sjø følgjer i Meland kommune av arealplankartet til KPA, vist med stipla grå linje på kart nr. 2, og er på om lag 104 meter i det aktuelle området. Ettersom omsøkt naust er tenkt plassert ved sjøen, vil plasseringa vere i strid med byggjeforbodet i strandsona. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

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.

Dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona:

Byggjeforbodet 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, og det skal takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Vi viser i den samanheng til forarbeida som legg til grunn følgjande:

«Det er en forutsetning at bygging i områder med sterk konkurranse om strandsonen så vidt mulig skal unngås», jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 175.

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som det 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.

Vidare vil spreidde og tilfeldige punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gje negative landskapsverknadar.

Rådmannen viser òg til at området på land i prinsippet er eigna for utnytting av ålmenta, slik at tiltaket objektivt sett vil kunne verke privatiserande og hindre ålmenta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Oppføring av naust vil i seg sjølv vere privatiserande.

Som nemnd er det søkt om oppføring av naust på eigedomen. I brev frå Klima- og miljødepartementet til Fylkesmannen, fylkeskommunar og kommunar av 11.11.99, går det klart fram at *«det skal utvises stor varsomhet med å dispensere i områder som er gitt et spesielt vern. 100-metersbeltet langs sjøen er gitt et slikt spesielt vern gjennom en nasjonal bestemmelse som er direkte tatt inn i plan- og bygningsloven (§ 17-2, dagens § 1-8)»*. Vidare er det sagt: *«Bakgrunnen for forbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra de interessene som knytter seg til denne sonen; som friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner m.v. Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon skal gis. Dette gjelder særlig nybygg, men også mindre tiltak vil kunne tenkes komme i strid med intensjonene med byggeforbudet»*.

Avslag datert 03.04.2019, saksnr. 19/19, var grunngjeven som følgjer [utdrag]:

«Søknaden er i korte trekk grunngitt med behovet tiltakshavar har for lagringsplass for båt.

Søkjjar viser til to eldre naust som vart bygd før 1997 på gbnr. 27/32 og gbnr. 27/42. Det har skjedd innstramming av dispensasjonspraksis for å godkjenne tiltak i strandsona etter 1999 i samband med rettleiing frå statlege styremaktar og nye omsøkte tiltak kan ikkje samanliknast med eldre godkjente tiltak. Vi siterer utklipp frå Klima- og miljødepartementet til Fylkesmannen, fylkeskommunar og kommunar av 11.11.99 nedanfor:

«Strandområdene, særlig i sentrale kyststrøk, er svært attraktive og utsatt for et sterkt byggepress. Ytterligere nedbygging av disse områdene må forhindres. I dette brevet påpekes behovet for skjerpet plan- og dispensasjonspraksis, saksbehandlingsreglene presiseres, og det oppfordres til strengere kontroll med tiltak i strandsonen. Jeg har lagt fram en tiltakspakke for å hindre uheldige inngrep og sikre allmennhetens rettigheter i strandsonen. Følgende nye tiltak inngår i tiltakspakken:

- *Dispensasjonspraksis skal skjerpes. Det opprettes et bedre rapporteringssystem for dette.*
- *Rikspolitiske bestemmelser i sentrale kyststrekninger kan bli aktuelt.*
- *Endringer i plan- og bygningsloven kan være aktuelt og vil bli vurdert som ledd i Planlovutvalgets arbeid».*

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til oppføring av naust i føreliggjande sak, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein sakleg måte som ikkje vil innebære ulik handsaming.

Dette vil i eit heilskapsperspektiv gjere at kommunen mister eit godt verktøy for å sikre arealbruk, som ikkje kjem i konflikt med strandsonevernet (privatisering av strandsona).

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane tiltakshavar har peikt på er knytt til eige behov for lagringsplass, ikkje omsyn av samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn».

Etter ein gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona, og viser til ovanneemde grunngjeving. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket er eit nybygg og at det tidlegare ikkje har vore naust på eigedomen, samt at det vil virke privatiserende, at området vil bli mindre tilgjengeleg for ålemnta, at kommunen nyleg har teke stilling arealbruken, og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåret for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Utval for drift og utvikling må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare handsaming:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormyndede varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Ei eventuell klage vil bli sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, etter handsaming av UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført motteke 26.04.2019 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 03.04.2019, saknr 19/195, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd».

Utval for drift og utvikling - 53/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Bente Sagstad ville ha sin habilitet vurdert då ho er nabo til søkjar.

Bente Sagstad gjekk frå ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Avrøysting:

Bente Sagstad vart samrøystes erklært habil.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad, KrF:

Utval for drift og utvikling tek klagen til følge. Oppføring av nøst på omsøkt utskoten tomt vil gje området eit betre estetisk utsjånad. Slik området ligg i dag med støypt gamal sementmur mot sjøen, så vert dette mykje finare ved å bygge eit naust tilpassa terrenget, slik det er omsøkt i saka. Å gje løyve til bygging gir større fordelar.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 9 røyster mot, og fall.

Erling Rønnestad sitt framlegg til vedtak fekk 9 røyster for, (3 AP, 2 H, KrF, FrP, SP, MDG), 0 røyster mot, og er såleis vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling tek klagen til følge. Oppføring av nøst på omsøkt utskoten tomt vil gje området eit betre estetisk utsjånad. Slik området ligg i dag med støypt gamal sementmur mot sjøen, så vert dette mykje finare ved å bygge eit naust tilpassa terrenget, slik det er omsøkt i saka. Å gje løyve til bygging gir større fordelar.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-9/28, FA-L42	18/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
54/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 9/28 - Klage på avslag til søknad om løyve til oppføring av to tomannsbustadar - Hjertås

Vedlegg:

Søknad om rammetillatelse GBNR 9/28 hus 1-2

Q.Vedlegg til saken

D. 2.Utenomhusplan

Mjukebakkane_E.12 drone01_finito

Førebels svar på søknad - GBNR 9/28 - Søknad om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar - Hjertås

GBNR 9/28 Mjukebakkane - Endring på tegningar

1.plan Forslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 [3][5]

2.planFoslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2 [3][5]

Skjerm bilde 2019-02-05 kl. 21.40.43[3][5]

E-postmelding - Reviderte teikningar

Signert svar til Saksbehandler

M.Farget glass bak og i mellom Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Fra sør øst.Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Fra sør vest.Foslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Fra NordvestFoslag til altan2.mannsbolig Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2

Avslag - GBNR 9/28 - Søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal og søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad - Hjertås

Kopi av klage på avslag til Fylkesmannen i Vestland

Vedlegg til klage

Saksopplysningar:

Tiltak:

Ansvarleg søker, Steinar Thunold, har på vegne av tiltakshavar, Meland bygg AS v/Oddbjørn Meland, søkt om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar (hus 1 og 2, 3 og 4) på gbnr. 9/28, Hjertås. Søknaden omfattar også riving av eksisterande fritidsbustad på eigedomen.

Bygningane er omsøkt på eit areal på til saman 2000 m², og kvar av dei er omsøkt med eit bebygd areal (BYA) på 249,70 m² inkl. 72 m² parkering. Dette utgjer eit bruksareal (BRA) på 316,08 m², totalt 388,08 m², som inneber ei utnytting av tomtem på 24,97% BYA.

Bygningane er omsøkt med to fulle etasjar og takterrasse. Ettersom regulert maksimalt etasjetal er på 1,5 etasje er det også søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Det er også søkt om løyve til tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg og godkjenning av utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.



Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 4.6.2018, saksnr. 93/2018, avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av to tomannsbustadar på eigedommen. Vedtaket var i all hovudsak grunngjeve med at søknaden ikkje stetta krav i kommuneplanen og plan- og bygningslova. Vedtaket vart stadfesta av Utval for drift og utvikling i møte den 4.9.2018, saksnr. 62/2018.

Rådmannen gav i vedtak datert 23.11.2018, DS-sak 294/2018, rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet på gbnr. 9/28. Vedtaket vart klaga på av styret i Mjukebakkane Velforeining og Eigarlaget (veg og naust) i e-post den 10.12.2018. Etter motsvar frå tiltakshavar vart klaga handsama av Utval for drift og utvikling i møte den 8.1.2019, saksnr. 09/2019. Kлага vart ikkje teken til følge, og vart sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen stadfesta kommunne sitt vedtak den 27.3.2019, saksnr. 2019/1948.

I søknad journalført motteke 6.12.2018 vart det søkt om rammeløyve for opparbeiding av to tomannsbustadar på nytt. Rådmannen sendte førebels svar på søknaden i brev datert 28.1.2019. I brevet viste vi til at vår foreløpige vurdering var at tiltaka ikkje stettar krava til visuelle kvaliteter i pbl §§ 29-1 og 29-2, og at det dermed kunne påreknast avslag på søknaden. Etter møte med kommunen den 4.2.2019 sendte ansvarleg søkjar inn reviderte teikningar som viste endringar på fasaden og endra planløyving, journalført motteke 11.2.2019, sjå under.



Rådmannen sendte e-post til ansvarleg søkjar, med kopi til tiltakshavar, den 13.2.2019, der vi spurte om det har vore vurdert å fjerne takterrassen, lage skråtak/pulttak og bytte om på arealbruken i 1. og 2. høgda. I e-post til kommunen den 19.2.2019 skriv ansvarleg søkjar at dei ønskjer å endre søknaden slik at det skal nyttast glas på takterrassen slik at den ikkje vert så dominerande, under dette frosta glas i bakkant, men at dei elles ønskjer å oppretthalde søknaden utan ytterlegare endringar. På grunn av endringane som var gjort sendte ansvarleg søkjar inn revidert skjema for tiltaket sine ytre rammer i e-post den 17.3.2019.

I vedtak datert 23.3.2019, saksnr. 66/2019 og 71/2019, avslo rådmannen søknad om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar på egedomen. Avslaget var i all hovudsak grunngjeve med at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå regulert antal etasjar og at kravet til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2 ikkje var oppfylt.

Vedtaka vart klaga på i brev datert 10.4.2019. Ettersom søknad, avslag og klage er lik for dei to bygningane, finn rådmannen grunnlag for å handsame sakene samla. Vurderingane under gjeldt difor klage på både saksnr. 66/2019 og 71/2019, og vært nærare gjennomgått nedanfor.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar viser til at dei omsøkte bygga er heilt vanlege tomannsbustadar som ikkje har noko særleg utprega utforming, og som det i dag vert bygd mengdevis av i heile landet og her på Frekhaug. Sjølv om takterrasse ikkje er vanleg i dette området er det ingenting i reguleringsplanen eller i plan- og bygningslova som forbyr takterrasser. På desse hustypene meiner klagar at takterrassar er eit positivt element både trivselsmessig for dei som skal bruke bygga, og for det estetiske uttrykket terrassane gir for heile bygget. Takterrassar er og no blitt svært vanleg i mange bustadområde i Meland, og det vert vist til blant anna bustadområdet i Elvavegen på frekhaug. Klagar viser til at ingen naboar har hatt merknadar til søknaden som har vore nabovarsla.

På bakgrunn av dette meiner klagar at dei omsøkte bygga ikkje er i strid med pbl §§ 29-1 og 29-2, og at sakshandsamar si vurdering i denne saka må sjåast på som ei subjektiv synsing og ikkje med vekt i ei fagleg grunngjeving slik plan- og bygningslova krev.

Når det gjeld søknad om dispensasjon frå regulert etasjetal viser klagar til at det har vore vanleg å gje dispensasjon frå regulert etasjetal i området, og meiner at ein takterrasse ikkje har noko med etasjetal å gjere. Kommunen må her halde seg til den praksisen som er etablert og gi dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar.

Når det gjeld plassering av bygningane har sakshandsamar i avslaget vist til at det ikkje er sendt inn tilstrekkeleg dokumentasjon til at kommunen kan ta stilling til plasseringa. Ansvarleg søker har difor sendt inn liste med tidlegare innsendt dokumentasjon, og meiner at dokumentasjonen har vore tilstrekkeleg. Dei føreset at sakshandsamar kan gå gjennom dokumentasjonen som er innlevert og kan vurdere den på ein god og fagleg måte.

Det vert vist til klaga i si heilskap.

Vurdering:

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

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

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, planid: 125620010502, og er satt av til byggeområde for hytter/bustadar.

Det er allereie gitt rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet for tomten, og fortetting er vurdert. Rådmannen har difor ikkje funne grunnlag for å vurdere dette nærare no. På bakgrunnen av historikken i saka kan eigedomen utnyttast på følgjande måte:

- Unyttingsgrad 25% BYA.
- Bygg med inntil 1 ½ høgde.
- Vertikalt delt tomannsbustadar eller einestad med leilighet viss tomten er eigna.
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar bueining.

Det er søkt om løyve til oppføring av to tomannsbustadar, kvar med 249,70 m² BYA inkl 72 m² parkering, som er 24,97 m² av tomten sin storleik. Arealet for parkering utgjer to parkeringsplassar pr. bueining. Fordi bustaden er omsøkt med to høgder, krev søknaden dispensasjon frå reguleringsplanen si grense på 1 ½ høgde. Vi viser i den samanheng til avslag datert 4.6.2018, saksnr. 93/2018, der rådmannen gjorde det klart at kvart tiltak som er i strid med regulert høgde krev dispensasjon, då ein ikkje kan legge til grunn at føresegna er falt bort.

Dispensasjon – klagevurdering:

Rådmannen er ikkje einig med klagar i at takterrassen ikkje kan nyttast som argument for ikkje å gje dispensasjon i denne saka. Ein to etasjars bygning med takterrasse inneber at ein legg opp til ein anna bruk av bygningen enn ein bygning med to etasjar utan takterrasse. Rådmannen heldt difor fast ved at takterrassen inneber ei ulempe i dispensasjonsvurderinga.

Klagar meiner at kommunen må halde seg til brukt praksis i området og gi dispensasjon frå 1 ½ etasje til 2 etasjar som det tidlegare er gjort. Rådmannen viser til at utgangspunktet for den kommunale sakshandsaminga er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, noko som inneber at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig. Sivilombodsmannen har sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om

forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand. Rettsleg sett skil ikkje denne saka seg frå tilsvarende dispensasjonssøknadar i området, der ein har gitt dispensasjon frå regulert krav om 1 ½ etasje til 2 etasjar. Faktisk sett så skil saka seg frå andre saker ved at det ikkje tidlegare er gitt dispensasjon til oppføring av 2 etasjar med takterrasse. Takterrassen fører med seg ein endra bruk av bygningen som rådmannen meiner at ein ikkje må opne for i området, og kommunen kan dermed handsame denne saka annleis enn tidlegare dispensasjonssøknadar i området.

Vi viser til vilkår og vurderinga som er gjort i vedtak datert 23.3.2019, i saksnr. 66/2019 og 71/2019, og kan ikkje sjå at det kjem fram nye moment i klaga som tilseier at det skal leggest til grunn ei anna vurdering.

Visuelle kvaliteter - klagevurdering:

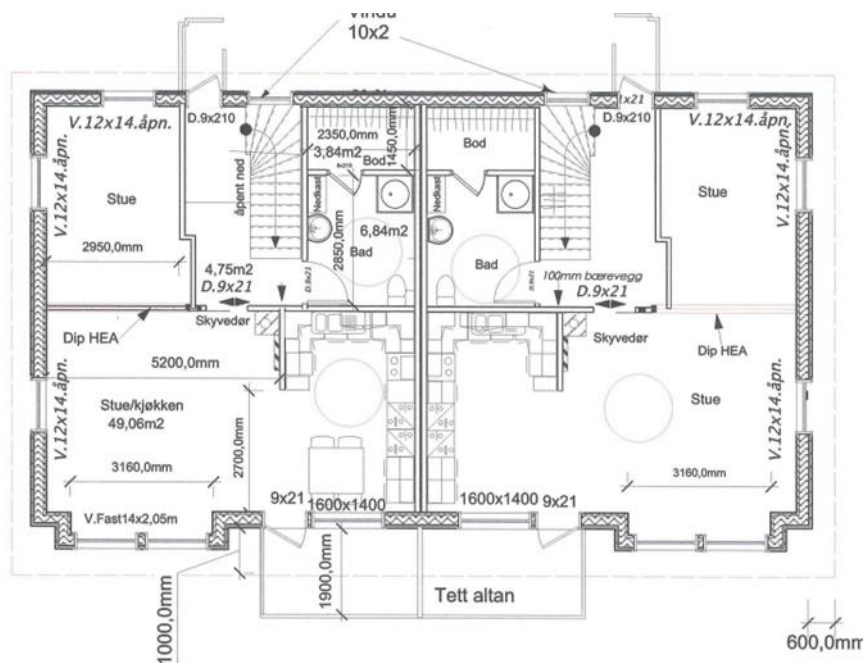
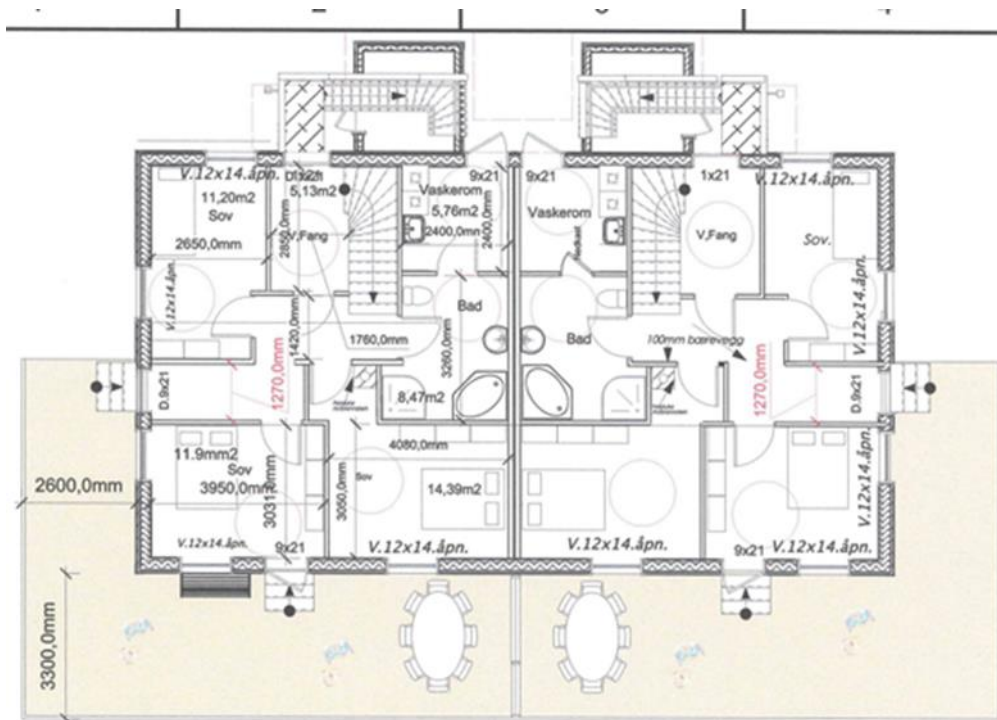
Det følgjer av pbl §§ 29-2, jf. 29-1, at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Korleis føreseigna skal vurderast er vist til i avslag datert 23.3.2019, saksnr. 66/2019 og 71/2019.

Klagar viser til at det er blitt svært vanleg med takterrassar i Meland. Rådmannen viser til at det er gitt løyve til enkelte takterrassar i kommunen, og då dei fleste i Elvaåsen. Bustadområdet i Elvaåsen er bygd ut i samsvar med reguleringsplan, og kommunen vurderte det slik at takterrasser der ville gje eit positivt uttrykk og ei heilheitleg utbygging av bustadområdet. I dette tilfellet krev det omsøkte tiltaket dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan, og skil seg dermed frå utbygginga i Elvaåsen. Rådmannen er difor framleis av den oppfatning at ein takterrasse her vil stå fram som eit visuelt framandelement i området.

Vidare har pbl §§ 29-1 og 29-2 eit funksjonalitetskrav. Føresegn 1.6.15 til kommuneplanen sin arealdel legg til grunn at det i framtidige utbyggingsområde er krav om at minimum 50 % av nye bueiningar skal utformast som tilgjengelege bueiningar. Ei tilgjengeleg bueining skal ha alle hovudfunksjonar på bygningen sitt inngangsplan, jf. byggtknisk forskrift (TEK17) § 12-2 tredje ledd. Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane vart godkjend i 2001, før gjeldande kommuneplan vart vedteken, og har dermed ikkje oppfylt rekkefølgekravet i gjeldande kommuneplan. Ettersom det her er opna for fortetting, utan reguleringsendring, finn rådmannen at kravet likevel må kunne vektleggast i vurderinga etter pbl §§ 29-1 og 29-2.

Tiltakshavar har lagt opp til ei fortetting på gbnr. 9/28 med tre tomannsbustadar og ein einebustad, til saman sju bueiningar. Tomannsbustadane er omsøkt med planløyving som vist under, første etasje med inngang vist på bilete øvst, øvrige hovudfunksjonar i andre etasje vist på bilete nederst:



Rådmannen viser til at kommunen gjennom plan- og bygningslova skal sikre berekraftig utbygging, og ved omregulering ville eigedomen fått krav om at minst fire av bueningane skal vere tilgjengelege bueiningar. På bakgrunn av dette meiner rådmannen at ein ikkje kan legge opp til ei utbygging av sju bueiningar, der ein ikkje har teke tilstrekkeleg omsyn til bumiljøet og kvaliteten på utbygginga.

Rådmannen heldt også fast ved at det her ikkje er logisk samsvar mellom planløyising og tilkomst til utearealet. Tilkomst til uteareal på bakkeplan er via eit soverom. Tilkomst til takterrassen er via utandørs trapp frå svalgang/bodtak i andre høgda. Løysinga gjev dårleg samsvar mellom arealfunksjonar innomhus og kopling til utearealet.

Rådmannen viser til vilkår og vurderinga som er gjort i vedtak datert 23.3.2019, i saksnr. 66/2019 og 71/2019, og kan ikkje sjå at det kjem fram nye moment i klaga som tilseier at det skal leggst til grunn ei anna vurdering.

Plassering:

For det tilfellet at Utval for drift og utvikling (UDU) finn grunnlag for å ta klaga til følgje, må UDU ta stilling til om ein kan godkjenne omsøkt plassering.

I avslag datert 23.3.2019, saksnr. 66/2019 og 71/2019, etterlyste rådmannen dokumentasjon som viser plassering. Klagar har difor i klageomgangen sendt all dokumentasjon som har fulgt søknad journalført motteke 6.12.2018.

Dei første dokumenta som kom inn i denne saka vart journalført motteke 6.3.2018. Søknaden då viste ei plassering på hus 1+2 (saksnr. 66/2019) på kote +49,5 og hus 3+4 (saksnr. 71/2019) på kote 47,5 moh. Begge målt frå ferdig planert golv. Profildeikningane var ikkje sendt med søknad journalført motteke 6.12.2018.

I klageomgangen er det sendt inn profildeikningar som viser same plassering. Rådmannen føreset at det er søkt om plassering som vist på profildeikningane motteke 6.3.2018. Viss UDU gjev dispensasjon og løyve som omsøkt, kan denne plasseringa leggst til grunn. Viss bygningane skal ha ei anna plassering må det eventuelt sendast inn endringssøknad.

Utvida bruk av kommunal avkøyning:

Pbl § 27-4 legg til grunn at avkøyning frå offentleg veg må vere godkjend av riktig vegmynde, jf. veglova §§ 40 til 43. Etter veglova § 40 skal avkøyning frå offentleg veg byggast eller nyttast etter reguleringsplan eller arealdel til kommuneplan. Ettersom det her er opna for fortetting i eit allereie regulert område, kan ikkje rådmannen sjå at bruk av kommunal avkøyning er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Dette inneber at kommunen må vurderer om det kan gis løyve til utvida bruk av den kommunale avkøyninga.

For det tilfellet at UDU finn grunnlag for å ta klaga til følgje, må UDU vurdere om det kan gis løyve til utvida bruk av den kommunale avkøyninga, som vist på kartet under.



I vedtak datert 23.11.2018, saksnr. 294/2018, gav rådmannen rammeløyve til opparbeiding av utomhusarealet på gbnr. 9/28. Løyvet omfattar utviding av den kommunale vegen. Det er stilt vilkår i rammeløyvet om at utbetringa må vere ferdig opparbeida og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonsplan, journalført motteke 16.10.2018. Same vilkår må gjelde for rammeløyve til oppføring av bustadar på eigedomen.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

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

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

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage datert 10.4.2019 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 23.3.2019, i DS-66/2019 og DS-71/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

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

Utval for drift og utvikling - 54/2019

UDU - behandling:

Framlegg til vedtak frå Åse Sudmann, AP:

Utval for drift og utvikling tar klagen til følgje.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjon for byggehøyde på to etg. og takterrasse. To etasjer er i tråd med anna tilsvarende bygging av 2 mannsboliger i Meland kommune.

Visuelle kvaliteter for bygga meier utvalet er i tråd med dagens byggeskikk som er bygd andre stader i kommunen. Det har ikkje kome merknad til nabovarslig til søknad om rammeløye, noko som tyder på at slik utforming er ønska i nabolaget.

Utval for drift og utvikling opprettholder Rådmannen sitt krav om plassering, «rådmannen føreset at det er søkt om passering som vist på profildeikningar motteke 6.3.2018».

Utval for drift og utvikling gir løyve utvida bruk av avkjøring til kommunal veg.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 9 røyster mot, og fall.

Åse Sudmann sitt framlegg til vedtak fekk 9 røyster for, (3 AP, 2 H, KrF, FrP, SP, MDG), 0 røyster mot, og er såleis vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling tar klagen til følge.

Utval for drift og utvikling gir dispensasjon for byggehøyde på to etg. og takterrasse. To etasjer er i tråd med anna tilsvarende bygging av 2 mannsboliger i Meland kommune.

Visuelle kvaliteter for bygga meier utvalet er i tråd med dagens byggeskikk som er bygd andre stader i kommunen. Det har ikkje kome merknad til nabovarslig til søknad om rammeløye, noko som tyder på at slik utforming er ønska i nabolaget.

Utval for drift og utvikling opprettholder Rådmannen sitt krav om plassering, «rådmannen føreset at det er søkt om passering som vist på profildeikningar motteke 6.3.2018».

Utval for drift og utvikling gir løyve utvida bruk av avkjøring til kommunal veg.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-9/7, FA-L42	19/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Gbnr. 9/7 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for frådeling av parsell med bustad – Hjertås

Vedlegg:

Fradelingssøknad

Situasjonskart,bilde

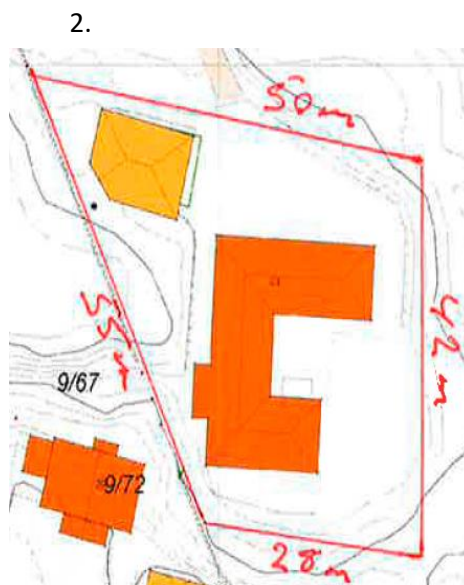
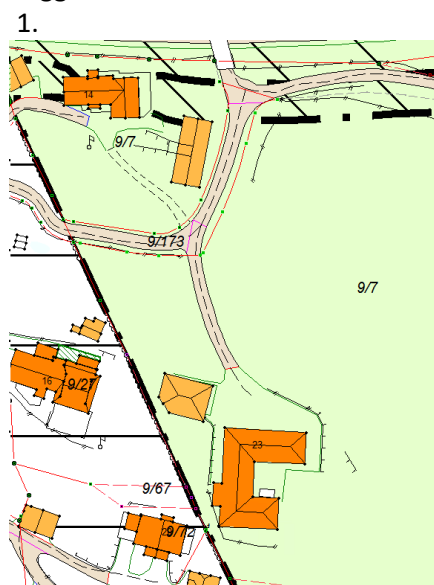
Uttale - Meland - 9 7 - Hjertås - frådeling av parsell med påståande bustad - dispensasjon

Saksopplysningar:

Tiltak

Torill Alise Hjertås og Tonny Hjertås har søkt om løyve til frådeling av ein parsell frå gbnr. 9/7 med påståande bustadhus og garasje. Ettersom eigedomen er satt av til landbruk-, natur- og friluftsfomål (LNF-formål) i kommuneplanen (KPA), vart det samstundes med søknad om frådeling søkt om dispensasjon frå LNF-formålet.

Det omsøkte arealet er oppgjeve til å vere på om lag 1800 m². Bilde 1 viser utsnitt av gbnr. 9/7 der begge bustadhusa viser. På bilde 2 vises areal som er omsøkt frådelt:



Det vert elles vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 12.03.2019.

Søkjar skriv i sin søknad om dispensasjon følgjande:

Bakgrunn:

Undertegnede med familie flyttet inn i Hjertåsvegen 23 i 1989 med et formål om bosetting og fremtidig overtakelse av gårdsdrift av bnr 9 bnr 7 på Hjertås. Hovedhus på gården var da i en slik forfatning at det ikke var mulig å bruke dette som en del av driften. Vi søkte da om hus nr 2 på bruk. Dette fikk vi godkjent i 1997. Vi har i ettertid oppgradert eksisterende hus med et tilbygg slik at dette er pr. d. d. et fullverdig hovedhus på gården.

Ønske om drift er nå endret seg da vi ikke ser noen drift av dette område interessant for verken meg eller mine barn. Det vill i alles interesse være at dette gårdsbruk går videre i arv eller blir solgt som tilleggsjord til annet gårdsbruk.

I forbindelse med eventuelle skifte på garden og ønske om fortsatt tilknytning til stedet søker jeg derfor om fradeling av bustaden på 9/7

Landbruksdrift i dag:

Det er i dag ingen dyr på gården, jorde blir paktet vekk til lokal bonde. Han bruker teig som er lokalisert 300m mot nord, som slåttemark til egen gård. Resterende areal er ikke i bruk

Tomteplassering:

I søknad om oppføring av bolig nr 2 på gården, som ble godkjent i 1997, ble det vektlagt at plassering av hus skulle ha størst mulig hensyn til gårdsdriften slik at det ikke gikk tapt dyrka mark eller verdifullt beiteområde. Som vist i vedlagt situasjonsplan ligg bolighus på

Hjertåsvegen 23 naturlig til i terreng med til dels stor høyde/terreng forskjeller til landbruksareal. Tilkomst er sikra med avkjørsel direkte fra kommuneveien og verken tomt eller tilkomst har noe konflikt eller kryssende aktivitet med landbruksdriften på Grn 9. Bnr nr. 7. Tomtearealet som søkes fradelt utgjør det naturlige tomteområde som ligger rundt bolighus og er opparbeidet som en del av dette

Bruksrett og servitutter:

Bolighus på Hjertåsvegen 23 har i dag godkjent separat avkjørsel fra kommunal vei. Denne tillatelse vart gitt i forbindelse med byggesøknad som ble godkjent av Meland kommune i 1997. I samme søknad ble også tilknytning til kommunalt vannverk og privat avløp også godkjent. Avløp er tilknyttet avløpsanlegg for Mongsedalen byggefelt. Vann, avløp og tilkomstvei ligger på Gnr9. Bnr7. Disse rettighetene blir sikret gjennom egen privat avtale som kan tinglyses på nytt bruksnummer.

Konklusjon

Vi håper på overnevnte dokumentasjon skal kunne gi grunnlag for å få innvilga dispensasjon fra arealformål LNF for fradeling av tomt til Hjertåsvegen 23

Slik vi ser det vill fordelene med en innvilga dispensasjon være vesentlig større en ulempe

- Fradeling er i praksis uendra da areal allerede er bebygd.
- Vedlad tomteplassering gir ingen konflikt med landbruksareal og plassering er gjort med størst mulig hensyn til LNF formål
- Huset er ikke en del av eksisterende gardstun

VURDERING:

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 18.03.2019.

Statens vegvesen sendte uttale i brev datert 21.3.2019, men har ingen merknadar til tiltaket.

Fylkesmannen i Vestland skriv i brev datert 4.4.2019 følgjande:

«Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting av landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadsføremaal inneber at tomte 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 sjølvtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensialet rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka ligg hus 2 på garden som ein buffer mellom bustadområdet og den overflate dyrka jord. Både huset sin nærheit til dyrka mark og vegtilkomsten kan føre til driftsulempar i eit langtidsperspektiv.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende 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 eksisterande bustad på gnr. 9 bnr. 7».

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 grunneigedom (...), eller endring av eksisterand eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som stider 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 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 føreseigna i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikkje verte «vesentlig» satt til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som siar 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 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.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det er søkt dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

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.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemde omsyn vert påverka negativt viss det skulle gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempelene. Vi viser i den samanheng til at den omsøkte parsellen ligg høgare i terrenget enn landbruksarealet, og på linje med tilsvarande bustadeigedomar. Vidare vil bruken av arealet vere uendra, drift på garden krev ikkje to bustadhus, og frådeling av eine bustaden vil ikkje svekke gardens ressursgrunnlag. Vilkår for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

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 ivertakast 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 og deling – jordlova, frå landbruks – og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

- *Tenleg og variert bruksstruktur:*

Frådeling vil ikkje svekke eller styrke bruksstrukturen i området, og er ikkje i strid med jordlova sitt mål om å styrke driftseiningane

- *Omsynet til vern av arealressursane:*

I omsynet til arealressursane ligg at deling ikkje må medføra oppstykking av areal som gjer det vanskeleg å drive eigedomen rasjonelt, eller tappa garden for andre ressursar. Det omsøkte arealet er bebygd areal og ei frådeling vil ikkje redusera garden sine areal med dyrka mark eller produktiv skog. Etter jordlova er bygningar ein del av arealressursgrunnlaget på garden. Det er i dag to bustadhus på garden, og den omsøkte bustaden ligg ikkje saman med resten av tunet, men for seg sjølv. Enkelte bruk har trong for to bustadhus grunna drifta, til dømes større husdyrbruk med mjølk. Pårekneleg drift på denne eigedomen er husdyrdrift, men ikkje av eit slik omfang at det vil vere naudsynt med to bustadhus. Sjølv om frådeling vil kunne redusera arealressursgrunnlaget for garden, er det ikkje trong for to bustadhus på bruket basert på pårekneleg drift på eigedomen. Det vil framleis vere eit driftsapparat på eigedomen med bustadhus som ligg saman med ei eldre løe i tunet på bruket.

- *Driftsmessig god løysing:*

Det omsøkte arealet ligg på ein liten høgde i kanten av eit slåtteareal og eit beite, og eksisterande tilkomstveg går opp til huset i kanten av slåttearealet. Arealet sin utforming vil ikkje gje ein endra arrondering av jordbruksareala då omsøkt tomt ikkje rører ved dyrka mark. Ettersom vegen til huset ikkje er omsøkt frådelt vurderer administrasjonen det som mindre truleg at frådelinga vil gje dårlegare tilkomst til areala. Då vegen framleis skal ligge til landbrukseigedomen vil denne kunne nyttast i samband med drift av arealet til dømes til gjødsling. Administrasjonen meiner difor at deling ikkje vil gje noko driftsmessig dårlegare løysing enn det er i dag.

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

Frådeling som omsøkt vil gje eit bustadhus på ein parsell som er fritt omsettelig. Samstundes ligg det både slåtte- og beiteareal helt inn til den omsøkte parsellen. Som følgje av vanleg landbruksdrift kan det oppstå støy, støv og lukt på desse jordbruksareala. Erfaringsvis ser ein at det kan oppstå konflikt mellom frådelt hus som ligg nært jordbruksareal og landbruksdrift. Dette vil kunne gje drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Men for at ein skal leggje avgjerande vekt på dette, må den vere konkret pårekneleg og ha ein viss styrke og omfang. Sjølv om huset ligg nært beite og slåtteareal, er det lite truleg drifta på arealet vil vorte så intensiv at dette kan leggast avgjerande vekt på. Vidare har administrasjonen også lagt vekt på at det er eit eksisterande hus.

- *Naturmangfaldlova §§ 8-12:*

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

- *Konklusjon i høve jordlova:*

Frådeling vil ikkje påverke bruksstrukturen i området og vil ikkje gje eit dårlegare arealressursgrunnlag. Det er ikkje trong for to bustadhus på eigedomen basert på det som vil vere pårekneleg drift på eigedomen, dersom den vert sjølvstendig drift i framtida. Deling vil ikkje gje

mindre arealeiningar som har dårlegare tilkomst og arrondering, og som det vil vere vanskeleg å driva rasjonelt.

Rådmannen meiner etter ein samla vurdering at søknaden oppfyller dei krava stilt til løyve om deling i jordlova og at løyve til frådeling etter jordlova § 12 kan gjevast.

Vidare handsaming:

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.

Søkjar 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 friluftsførålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,8 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

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

Utval for drift og utvikling - 55/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,8 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/7.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-1/73, FA-L42	19/856

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 1/73 - Søknad om dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy

Vedlegg:

Rammesøknad

Rammesøknad for GBNR 1/73

Følgeskriv

Søknad om tiltak i sjø

Nabovarsel

Kart, teikningar og foto

Gjennomføringsplan og ansvarsrett

19_85498-2Svar på søknad om dispensasjon for utviding av kai - gnr. 1 bnr. 73 - Flatøy - Meland kommune - tiltakshaver [Paal Mork Knudsen] - til uttale

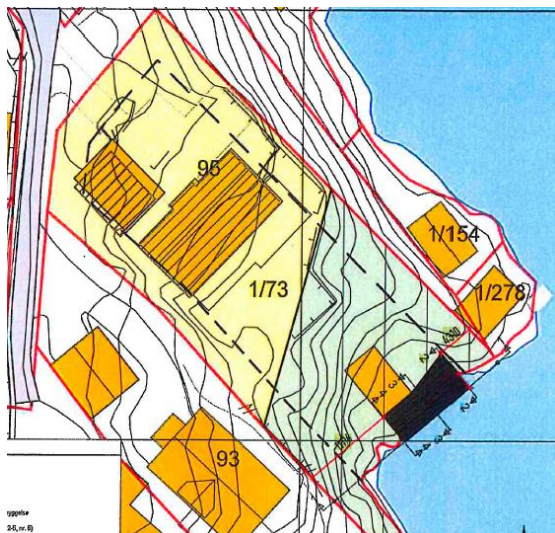
Uttale - Meland - 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Følgeskriv

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til utviding av eksisterande kai til naust på gbnr. 1/73, Flatøy. Området på land er sett av til friluftsområde F1 i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, og området i sjø er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i kommuneplanen sin arealdel. Vidare er tiltaket i strid med kommuneplanen si byggegrense mot sjø. Ettersom utviding av kai er i strid med gjeldande arealformål og med byggeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 11.4.2019.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune for uttale. Vegvesenet sendte uttale i brev datert 29.4.2019, men kan ikkje sjå at tiltaket vil vere til ulempe for vegvesenet sine interesser i området. Fylkesmannen i Vestland har sendt uttale i brev datert 22.5.2019, og skriv følgjande:

«Fylkesmannen viser til at Meland ligg i sone 2 i Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen. I tillegg er Flatøy eit område med særleg stort press. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå byggjegrense mot sjø i eit slikt område. Området er også sett som friluftsområde i reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Eit friluftsområde skal vere open for allmenta og ikkje byggjast ned med private tiltak. Område kaien skal utvidast til er i dag urørt svaberg og har verdi som landskapselement.

Fylkesmannen si vurdering er at utviding av kaien vil verke negativt på landskapet og føre til ytterlegare privatisering av strandsone og friluftsområde.»

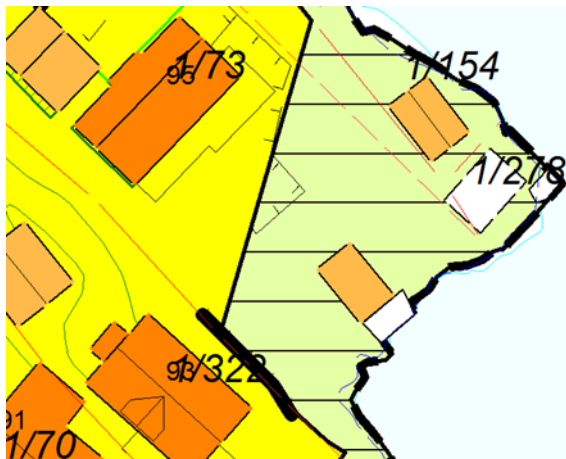
På bakgrunn av dette rår Fylkesmannen ifrå dispensasjon som omsøkt.

Eit vedtak om dispensasjon vil bli sendt til sektormyndene for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefrisen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

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

Den omsøkte eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015, og tiltaket er omsøkt plassert på eit areal som er regulert til friluftsområde, FL1.



Planføresegn § 9 legg til grunn at friluftsområde FL1 kan nyttast til følgjande:

§ 9.

Spesialområde friluftsområde

- a) Friluftsområda skal nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friluftsområde med mindre det er naudsynt for bruken av friluftsområda. Eigarane kan bruke området til landbruk, men ikkje på ein slik måte at det endrar området sin karakter.
- b) For friluftsområde FL1, langs strandlinja, kan det ikkje oppførast naust. Kommunen kan gjere unntak for tomter som er utskilt til dette formålet, eksisterande naustrettar, planlagde naust på bustadeigedomar som går til sjø og for fortetting av eksisterande naustområde. Det kan likevel ikkje setjast opp naust som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for fri ferdsel eller kan redusere området sin verdi som rekreasjonsområde. Naust kan ikkje innreist eller utformast slik at det kan nyttast til bustad eller fritidsbustad.

Det omsøkte tiltaket krev dermed dispensasjon frå regulert formål friluftsområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Arealet i sjø er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, jf. føresegn § 3.3 KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Gjeldande reguleringsplan har ikkje fastsatt byggegrense mot sjø. Føresegn § 1.1 til KPA legg dermed til grunn at byggegrensa mot sjø er fastsatt i areaplankartet til kommuneplanen. Kaien er omsøkt plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, sjå stipla linje på kartet over, og krev dermed dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

I tillegg viser kartet over at eigedomen ligg innanfor sone H810_6 i føresegn § 4.5 til KPA, som legg til grunn at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. I området kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering, jf. føresegn § 1.2.2 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn § 1.2.2, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak gjeldande arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon ver «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegn i § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

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

Dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona:

Arealformålet friluftsområde er satt fordi kommunen ønskjer at ålmenta skal kunne nytte områda mot sjø. Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for

ålmenta. Byggeforbudet 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. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Fordi dei same omsyna i stor grad gjer seg gjeldande for tiltaket i denne saka, finn rådmannen grunnlag for å vurdere dispensasjonssøknaden samla for arealformål på land og i sjø, og for byggeforbudet i strandsona.

Søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø er grunngeve slik:

Boligtomtens beskaffenhet med bratt stigning ned fra byggeområdet/parkering tilsier at ferdsel og tilkomst til strandlinjen må skje gjennom hustomten, nært og synlig fra bolighuset. Tomten ligger i strandsonen og en kan derfor ikke kan forlange like store områder til privat bruk som dem som bygger i områder der det er mindre allmenn ferdsel. Men eiendommen er med sin plassering av eksisterende bolig nærme sjø, allerede privatisert og må ses på som en «*hustomt*». Allmenheten vil derfor ikke ha rett til å ferdes over eiendommen, og vi mener derfor at hensynet til allmenn ferdsels og friluftsiinteresser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilget dispensasjon.

I tillegg til at hensynet bak regelen det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*», må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kaien har en dybde på 4m utover sjø og en lengde på 10m, den er tilpasset tomtens topografi og strandlinjen langs tomten. Tiltakshaver ønsker å utvide sin kai slik at de kan få en lettere tilgang til sjø, båt og kajakk. De vil også kunne få en mer funksjonell måte å bruke strandlinjen sin på, da med tanke på rekreasjon, bademuligheter og lettere tilkomst til friluftsiinteresser i og ved sjø.

De bakenforliggende hensyn bak bestemmelsen om byggegrense mot sjø vil her ikke bli «*vesentlig tilsidesatt*» ved innvilgelse av dispensasjon. Som vist over er det videre klare fordeler ved innvilgelse av dispensasjon, og det synes ikke å medføre noen ulemper av betydning. En samlet vurdering tilsier dermed at fordelene med dispensasjon her vil være «*klart større enn ulempene*», jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vilåårene for innvilgelse av omsøkte dispensasjon er dermed innfridd.

Søknad om dispensasjon frå regulert arealformål på land og i sjø er grunngeve slik:

I omsøkt sak hvor eiendommen allerede er privatisert som omtalt i overnevnt dispensasjon, og tomten defineres som «*hustomt*» vil allmenheten derfor ikke ha rett til å ferdes over eiendommen, og vi mener derfor at hensynet til allmenn ferdsels og friluftsiinteresser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilget dispensasjon.

Utvidelsen av kaien bør ses på som et tiltak i tråd med bruken av hustomt ved sjø. En privat kai med mulighet for båtfortøyning, rekreasjon og lettere tilgang til friluftsiinteresser i og ved sjø bør kunne ses i sammenheng med formålet *friluftsliv*. Resterende del av eiendommen forblir uendret, og det er kun en liten del av den som skal benyttes til kai. Kaien er således begrenset til deler av strandlinjen på eiendommen.

I tillegg til at hensynet bak regelen det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*», må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kaien har en dybde på under 4m utover sjø og en lengde på 10m, den er tilpasset tomtens topografi og strandlinjen langs tomten. Tiltakshaver ønsker å utvide sin kai slik at de kan få en lettere tilgang til sjø, båt og kajakk. De vil også kunne få en mer funksjonell måte å bruke strandlinjen sin på, da med tanke på rekreasjon, bademuligheter og lettere tilkomst til friluftsiinteresser i og ved sjø.

Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og kan ikkje sjå at arealet er veldig godt eigna til friområde, fordi det er vanskeleg tilgjengeleg på grunn av topografien i området. Dei same omsyna

gjør seg i stor grad gjeldende for vurdering av byggeforbød i strandsona.

I tillegg er det grunn i sjøen utanfor eigedomen, så området er lite eigna til ferdsel, fiske og friluftsliv i sjøen.

Rådmannen har vurdert tiltaket opp mot prinsippa i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket vil få særleg verknad for naturmiljøet.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at arealformål på land og i sjø, samt byggeforbød i strandsona, vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

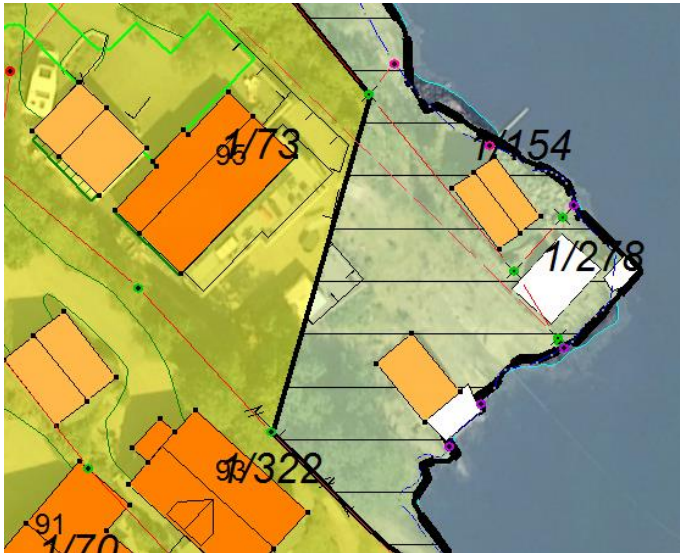
Vidare må det takast ei vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gbnr. 1/73 vart oppretta i 1942, og på ortofoto frå 1966 kan det sjå ut til at eigedomen allereie då var bebyggt med naust og kai:



Ein dispensasjon for oppføring av kai som omsøkt vil innebære at tiltakshavar får ei hensiktsmessig og god tilkomst til naustet. Vidare vil ikkje kaien skilje seg ut frå omkringliggjande kaiar. Det er ei ulempe for dispensasjonsvurderinga at kaien vil privatisere eigedomen ytterlegare, og dermed kunne fortrenge ålmenta.

Rådmannen er ikkje utelukkande einig med søkjar i at ein skal vurdere eigedomen i si heilheit som privatisert, slik at ålmenta ikkje har ferdselsrett. Arealet ved sjøen er regulert til friluftsområde, med påfølgjande byggeforbod. Om arealet ved sjøen fortsatt vil bli å rekne for utmark etter friluftlova § 1a, slik at ålmenta har ein ferdselsrett over eigedomen via kaien, er styrt av friluftlova § 2. Kartet under viser skilje mellom regulert byggeområde for bustad og friområde langs sjøen, og ein ser her at tiltakshavar har opparbeida delar av friområdet til hage. Tidlegare godkjende byggesøknadar har ikkje opna for slik utnytting, og rådmannen vil kunne følgje opp dette som ulovlege tiltak etter pbl kapittel 32. At tiltakshavar har utvida hageområdet ut i friområdet inneber ikkje at eigedomen er privatisert på lovleg vis. Om tomten vert rekna for innmark eller utmark er eit privatrettsleg spørsmål som kommunen ikkje skal ta stilling til ved handsaming av denne søknaden, jf. pbl § 26-1. Vi viser i den samanheng til at naust med brygge i seg sjølv ikkje stenger for ålmenta sin ferdselsrett langs sjøen.



Til tross for det ovennemdte, må kommunen handsame søknad om løyve til utviding av eksisterande kai på sjølvstendig grunnlag, sett vekk i frå øvrige og mogleg ulovleg etablerte tiltak.

Eksisterande naust og kai er lovleg oppført. Ettersom det er grunt i sjøen, finn vi at det omsøkte tiltaket vil medføre at ein får ein betre tilkomst til eigedomen frå sjøsida, og at ein dermed kan nytte naustet meir hensiktsmessig.

Vidare gjeld det eit ulovfesta prinsipp for forvaltninga at like saker skal handsamast likt. Vi viser i den samanheng til at det i 2016 vart gitt dispensasjon frå same forhold, for oppføring av kai på gbnr. 1/62, som i luftlinje ligg vel 70 meter frå den omsøkte eigedomen. Rådmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

- Dispensasjon frå områdeplankrav:

Formålet med å krevje regulering er å sørgje for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. Pbl § 1-1.

Rådmannen kan ikkje sjå at utviding av eksisterande kai vil kunne hindre ein planprosess som tenkt for Flatøy aust. Formålet vil dermed ikkje bli vesentleg sett til side.

Vidare kjem ikkje Meland kommune til å ta stilling til ein områdereguleringsplan her før vi inngår i Alver kommune. Når det omsøkte tiltaket er vurdert til ikkje å få negative konsekvensar for arbeidet med ein framtidig områdereguleringsplan, meiner rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er «klart» større enn ulempene, jf. Pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

- Konklusjon:

Søknaden har etter dette vore vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin areldel (KPA)
- Omsynet til Reguleringsplan for Flatøy sør/aust

- Omsynet til vern av landskapsverdiar
- Omsynet bak kravet om felles planlegging
- Omsynet til miljø og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Etter ei konkret vurdering meiner rådmannen at det i denne saka ikkje skal leggjast avgjerande vekt på Fylkesmannen i Vestland si uttale, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling følgj rådmannen sitt forslag, og gir dispensasjon som omsøkt, skal vedtaket sendast til sektormyndre for klagevurdering.

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.

Innsendt rammesøknad blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon. I dette tilfellet krev tiltaket også løyve frå Bergen hamn.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, samt frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for utviding av eksisterande kai i samsvar med søknad journalført motteke 11.4.2019.

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

Utval for drift og utvikling - 56/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, samt frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for utviding av eksisterande kai i samsvar med søknad journalført motteke 11.4.2019.

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

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	FA-L12	18/2808

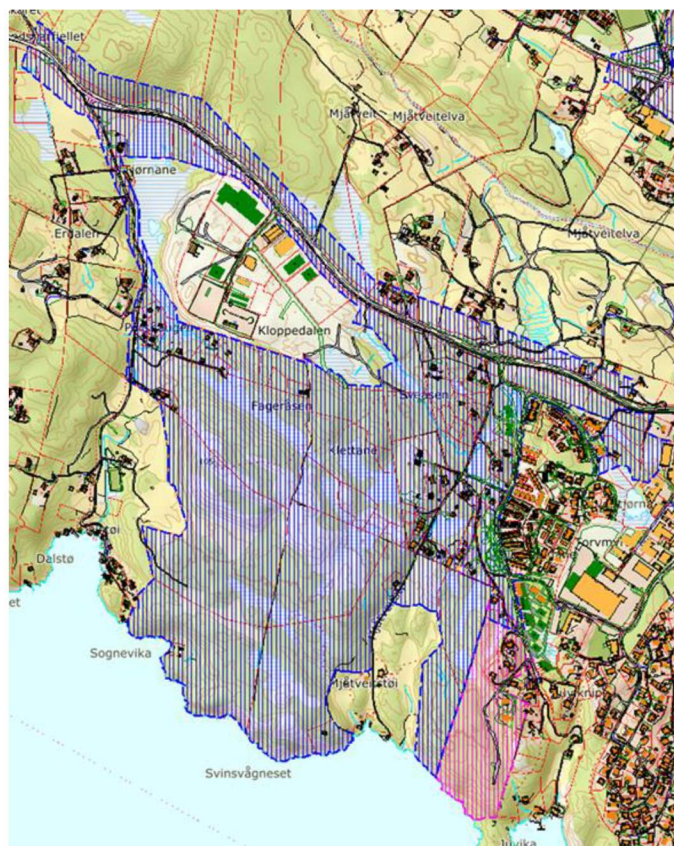
Saksnr	Utvalg	Type	Dato
57/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 22/13 - Fritak frå mellombels forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Saksopplysninger:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge- og deleforbod innanfor område Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering, for utbygging på gbnr. 22/13.



Søknad om fritak er grunngjeve saman med søknad om rammeløyve for oppføring av bustadar på

gbnr. 22/13, journalført motteke 28.5.2019.

Historikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, mellombels bygge- og deleforbod for heile området som er under regulering. Grunngeving for vedtaket var at det var trong for avklaring av arealbehov for teknisk infrastruktur i området, og konsekvensane dette kunne få for allereie regulerte felt.

Det vart gitt følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling vedtek mellombels forbod mot tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd.

Forbodet skal gjelde for alle tiltak etter pbl § 1-6, innanfor angjeve område på kart tidlegare i saksframlegget, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

- Tilbygg/påbygg, jf. pbl § 20-1 bokstav a)
- Fasadeendring, jf. pbl § 20-1 bokstav c)
- «Mindre tiltak», jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b)
- Tiltak som er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggjesaksforskrifta (SAK10) § 4-1.

Når vedtak om plassering av infrastruktur i området er endeleg avgjort, kan grunneigarar søkje om fritak frå forbodet, jf. pbl § 13-1 tredje ledd. Fritak vil bli gitt viss det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området.»

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 13-1 første ledd at:

«Finner kommunen (...) at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eigedom eller tiltak etter pbl § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikkje kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU bygge- og deleforbod som vist til over.

I følge pbl § 13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter § 1-6 blir gjennomført *«hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»*

Kompetansen til å samtykke til tiltak innanfor området som inngår i bygge- og deleforbodet ligg hos det organet som la ned forbodet, i dette tilfellet UDU.

Søklar skriv følgjande grunngeving [utdrag] for søknad om fritak:

Ettersom trafikkanlysen viser at den ikke vil komme i konflikt med planen ber vi om fritak frå bygge og deleforbudet som ligger på eiendommen. Et fritak fra dette forbudet vil ikke medføre noen negativ virkning for den nye områdeplanen ettersom detaljreguleringsplanen skal bestå, og trafikkavvikling er avklart i trafikkanalyse. Basert på dette bør bygge og deleforbudet

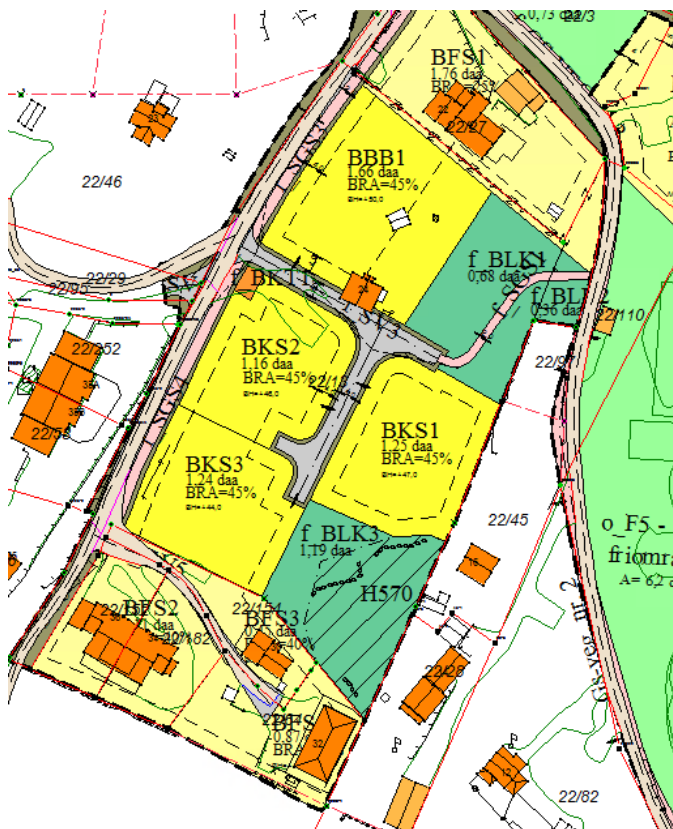
prinsipal oppheves for området, men dersom det opprettholdes bør tiltak i tråd med gjeldende detaljregulering få fritak fra forbudet.

Cowi har i samband med områderegulering av Mjåtveitstø-Dalstø utarbeida ein trafikkanalyse etter bestilling av rådmannen.

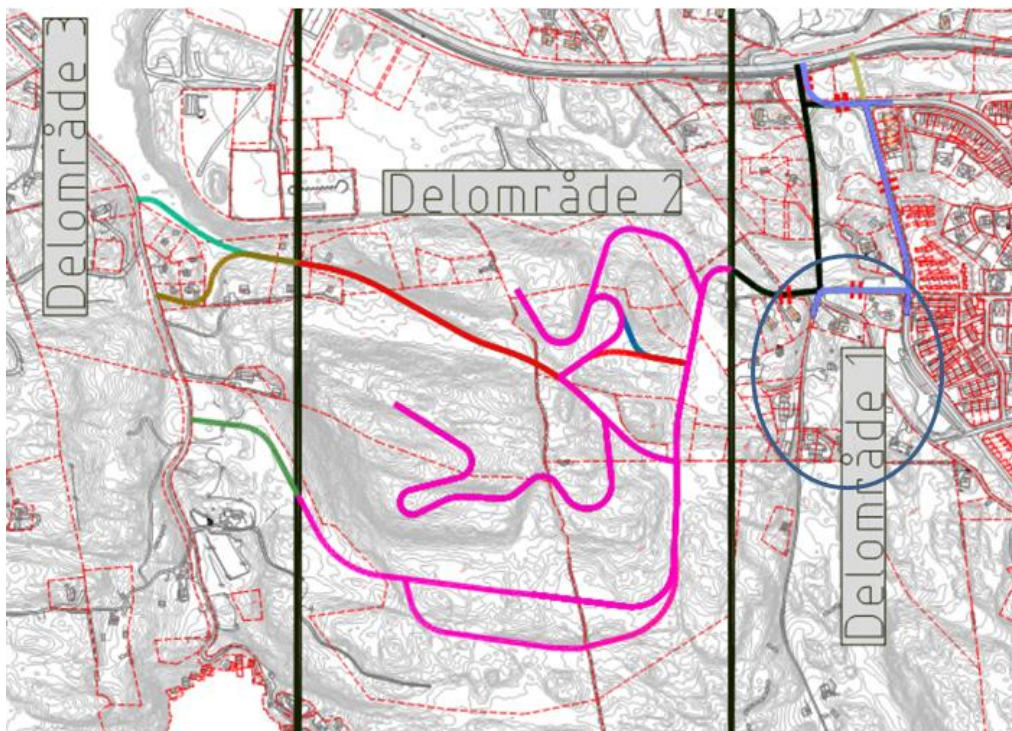
Analysen viser fire ulike alternativ for tilkomst inn til området. Formannskapet skal ta stilling til alternativa og velgje trasè, forhåpentlegvis i løpet av juni 2019.

Så lenge valgt trasè i formannskapet ikkje får konsekvensar for utbygging, er rådmannen positiv til utbygging i samsvar med gjeldande reguleringsplanar.

Rådmannen har fått inn søknadar om rammeløyve på gbnr. 22/13. Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Mjåtveitstø, planid: 125620150005.



Alternativ til trasè i området kan få betydning for tilkomsten til den omsøkte eigedomen med gbnr. 22/13, men ikkje for utbygging på eigedomen, sjå kart under:



Under føresetnad av at formannskapet vedtar eitt av forslaga som trafikkanalysen legg fram, finn rådmannen at utbygging av gbnr. 22/13 ikkje gjer vidare planlegging av områdeplanen vanskeleg. Vi finn ikkje grunnlag for å oppheve bygge- og deleforbodet i si heilheit.

På bakgrunn av dette foreslår rådmannen at det blir gitt fritak frå bygge- og deleforbodet, vedteke 19.2.2019, i sak 16/2019, for utbygging av gbnr. 22/13 m.fl, i samsvar med Reguleringsplan for Mjåtveitstø.

Vidare handsaming:

Viss Utval for drift og utvikling (UDU) gir fritak som omsøkt, kan rådmannen handsame søknad om rammeløyve for bustadar på gbnr. 22/13.

Viss UDU avslår søknad om fritak, kan tiltakshavar klage. Klaga skal sendast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, etter handsaming i UDU.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge- og deleforbod, vedteke 19.2.2019, i sak 16/2019, for utbygging av gbnr. 22/13, i samsvar med Reguleringsplan for Mjåtveitstø.

Det er ein føresetnad for fritaket at formannskapet sitt val av trasè ikkje får betyding for utbygginga.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering over som grunngjeving av vedtaket.

Utval for drift og utvikling - 57/2019

UDU - behandling:

Fredrik Seliussen, H ville ha sin habilitet vurdert då han er dagleg leiar i Furefjellet AS, som i eit privat-offentleg-samarbeid, utviklar områdeplan for Dalstø-Mjåtveitstø saman med Meland kommune. Fredrik Seliussen gjekk frå ved handsaming av hbailtietsspørsmålet.

Avrøysting:

Fredrik Seliussen vart samrøystes erklært inhabil med tilvisning til forvaltningslova § 6 e nr. 1.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 13-1 tredje ledd fritak frå bygge- og deleforbod, vedteke 19.2.2019, i sak 16/2019, for utbygging av gbnr. 22/13, i samsvar med Reguleringsplan for Mjåtveitstø.

Det er ein føresetnad for fritaket at formannskapet sitt val av trasè ikkje får betyding for utbygginga.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering over som grunngjeving av vedtaket.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-1256 2017 0003, Plannavn-Fv. 564/244 Frekhaugkrysset, Komnr-1256, Gbnr-24/77, FA-L13	17/1489

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
58/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Detaljregulering Fv. 564/244 Frekhaugkrysset - 1. gongshandsaming

Vedlegg:

Fagrapport geoteknikk
Kulturhistoriske registreringar
Notat_Geoteknisk
Notat_Tolkning av grunnforhold
Plankart_1
Plankart_2
Planomtale
Reguleringsføresegner
ROS-analyse
Støyrapport
Tekniske teikningar
VA-Rammeplan

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Statens vegvesen legg i samarbeid med Multiconsult og på vegne av vegeigar Hordaland fylkeskommune, fram forslag til detaljregulering for fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244, PlanID. 1256 20170003.

Planområde er på om lag 210 dekar og gjeld delar av fv. 564 (350m) forbi Frekhaug sentrum og delar av fv. 244 (850 m) fram til snu sløyfe for buss ved Sagstad skule/Meland Aktiv. Fylkesvegane som skal regulerast går gjennom område med sentrumsføremål, tenesteyting, landbruksareal, bustadområde, og tett inn mot skule og idrettsanlegg. I tillegg er det i planen teke med areal for framtidig ombygging av kollektivhaldeplass ved Frekhaug sentrum.

Dei planlagde tiltaka vil delvis kunne realiserast i Nordhordlandspakken sitt prosjekt nr. 5.



Oversiktskart.

Føremålet med planarbeidet er å gjere om Frekhaugkrysset på fv. 564 til ei rundkøyring og kople på fv. 244 inn på rundkøyringa, det blir satt av areal til gjennomgåande gang- og sykkeltilbod både på fv. 564 og fv. 244 opp til skulen og idrettsanlegget, og areal til framtidig mogleg ombygging av kollektivhaldeplassen ved Frekhaug sentrum. Vegvesenet har tilstreba å redusere talet avkøyrslar frå fv. 244.

Planområde fell delvis saman med areal som kommunen har regulert gjennom områdeplan for Frekhaug sentrum (sist endra 2017). Rundkøyringa i vegvesenet sitt planforslag er endra i høve eksisterande områdeplan, flytta lengre sør, oppgradert etter gjeldande normkrav og påkopla ny vegarm frå fv. 244. Dagens kryss mot fv. 244 vert sanert. Dei planlagde tiltak vert regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Eksisterande areal som inngår i planen og som ligg under areal for midlertidig arealbeslag for rigg og anlegg, vert regulert til Landbruks-, natur-, og friluftsføremål og reindrift, og Bygningar og anlegg, i tråd med kommuneplanen sine føremål i området. Ut over dei overlappende areala legg ein til grunn at eksisterande plan framleis skal vera gjeldande. Pågåande planarbeid for Langelandsskogen og delar av Frekhaug nord vil delvis erstatta noko av desse tilgrensande areala i høve til i dag.

Tilgrensande planar

Ny detaljregulering av fylkesvegane erstattar kommuneplanen innanfor planområde og delar av gjeldande områdeplan; *Områderegulering for Frekhaug sentrum planID 1256 2010 0004 (sist endra 2017)*

Andre tilgrensande planar under arbeid er:

Områderegulering for Langelandsskogen og delar av Frekhaug nord planID. 1256 2017 0004
Detaljregulering for Langeland B5 planID. 1256 2016 0001

Planprosess

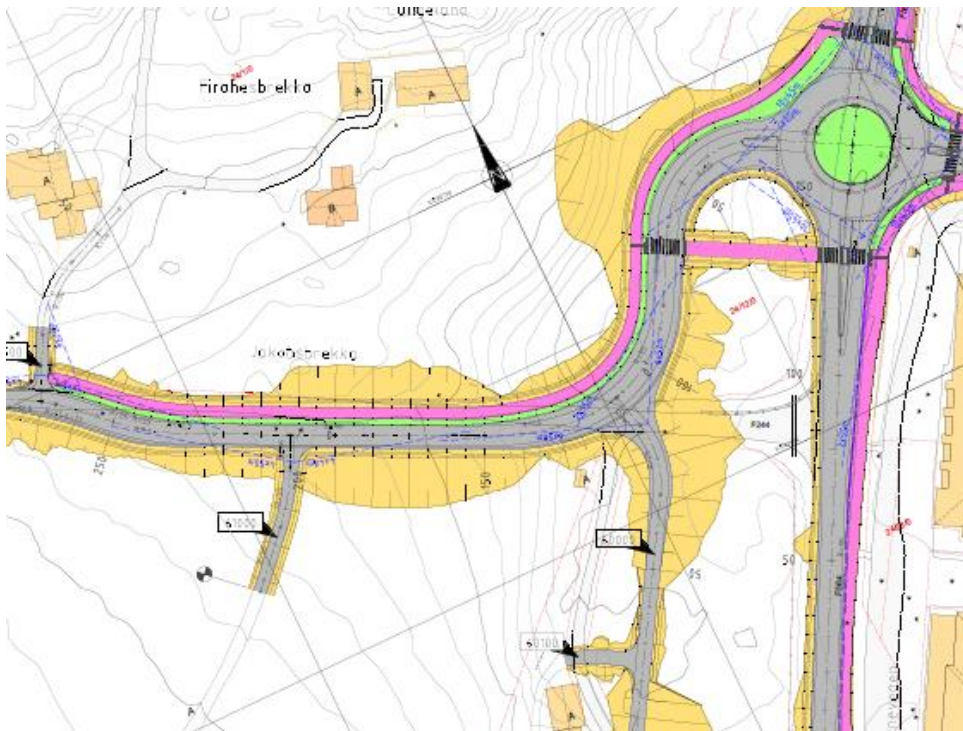
Det vart gjennomført oppstartsmøte 05.09.2017 og høyringsperiode for varsel om oppstart av planarbeidet var 23.09.2017 – 25.10.2017.

Begrensa høyringsperiode for utviding av planområdet var 15.06.2018 – 06.07.2018. Undervegs møter er avhelde 07.12.2017 og 22.01.2019. Planforslaget er motteke til 1. gongs handsaming i mai 2019.

Planforslaget legg opp til at dagens Frekhaugkryss på fv. 564 vert erstatta med ei rundkøyring og påkopla arm av fv. 244. Dagens kryss mot fv. 244 vert sanert. I tillegg legg planen til rette for utbetra køyreveger på dei aktuelle delane av fv. 564 og fv. 244, med oppgradering av køyrefelt i begge retningar, asfaltert skulder og god breidde på grøfter. Eksisterande kryss og avkøyrslar langs fv. 244 vert oppgradert, lagt om, eller sanert. Det vert langsmed fv. 244 etablert eit separat, gjennomgåande tilbod for gåande og syklande, der ein rabatt og/eller rekkverk skil køyrande og mjuke trafikantar. Langsmed fv. 564 sett planen av areal til framtidig sykkelveg med fortau. Det er òg sett av utvida areal til kollektivhaldeplass ved Frekhaug sentrum i høve det som er regulert i gjeldande områdeplan for Frekhaug sentrum. Framkomme til haldeplass er sikra med fortau/GS-veg og tilrettelagte kryssingspunkt.



Planen føreset utbygging i fleire byggetrinn, der rundkøyringa og nokre delar av fv. 244 er tenkt realisert som byggetrinn 1 gjennom Nordhordlandspakken sitt prosjekt nr. 5. I byggetrinn 1 vert rundkøyringa inkludert kryssande tilbod for gåande og syklende kopla mot dagens Havneveg og dagens kollektivhaldeplass mot sør, og arm av fv. 244 vert kopla på frå nord.



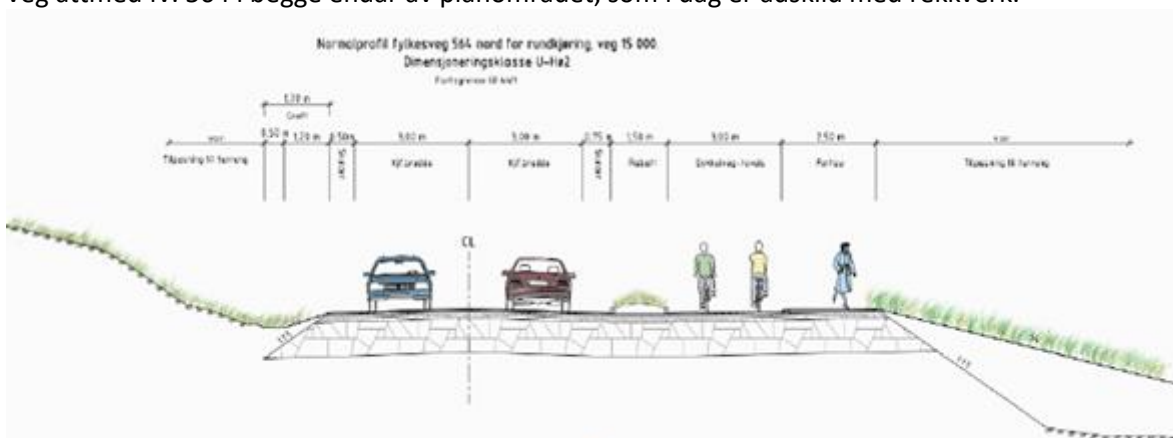
Byggetrinn 1

Reguleringsføresegna opnar for mindre justeringar mellom vegføremåla i planen. På denne måten får ein noko handlingsrom i høve Nordhordlandspakken sine føresetnader for området. Justeringane mellom vegføremåla kan avklarast i byggeplanfasen, og ein kan då streve etter å oppnå mest mogleg tiltak og tilpassing mot eksisterande tilhøve som del av dei tiltaka som skal inngå i Nordhordlandspakken. Resterande regulerte tiltak i planframlegget vil avhenge av anna finansiering.

Køyreveg

Del av fv. 564 som skal utbetrast følgjer utbetningsstandard for øvrige hovudvegar, vegklasse 2 (HØ2), med tilpassingar mot tilgrensande delar av fv. 564 mot Flatøy og mot Rossland, sjå tverrprofil nedanfor.

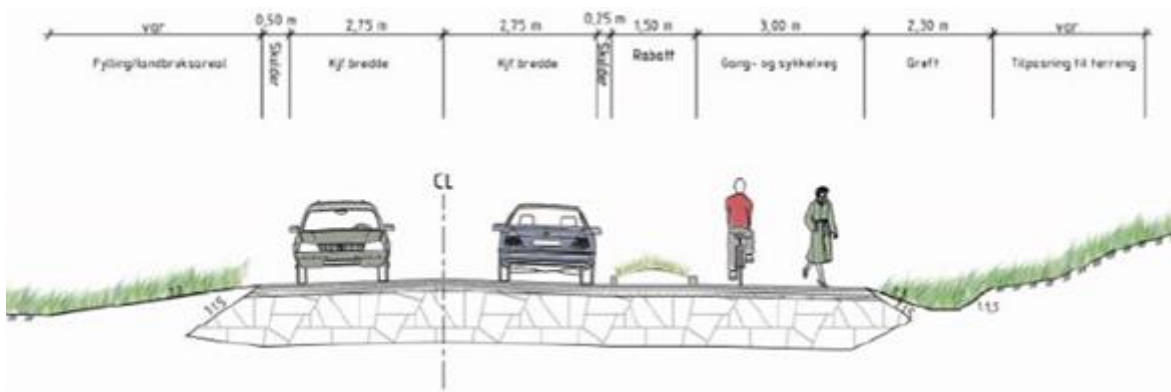
Grøftebreidda vil variere langs tiltaka. Det er sett av areal til 1,5m brei grøntrabatt mellom køyrebanen og GS-tilbodet på både fv. 564 og fv. 244, som kan reduserast til 0,75 m rekkverksrom om det syner seg naudsynt. Dette gjeld særskild i høve tilpassing mot tilgrensande eksisterande GS-veg attmed fv. 564 i begge endar av planområdet, som i dag er adskild med rekkverk.



Tverrprofil syner køyreveg og framtidig sykkelveg med fortau i fullregulert situasjon for fv. 564, med prinsipp 1,5m rabatt, som evt. kan reduserast til 0,75m rekkverksrom (Utsnitt frå planomtalen s.49).

Del av fv. 244 som skal utbetrast følgjer utbetningsstandard for Lokale vegar L1. Fv. 244 var tidlegare i

planprosessen planlagt som Samleveg Sa2, men i planprosessen vart det vedteke ny vegnormal Statens vegvesen si handbok N100 og Sa2 som vegstandard fell då bort.



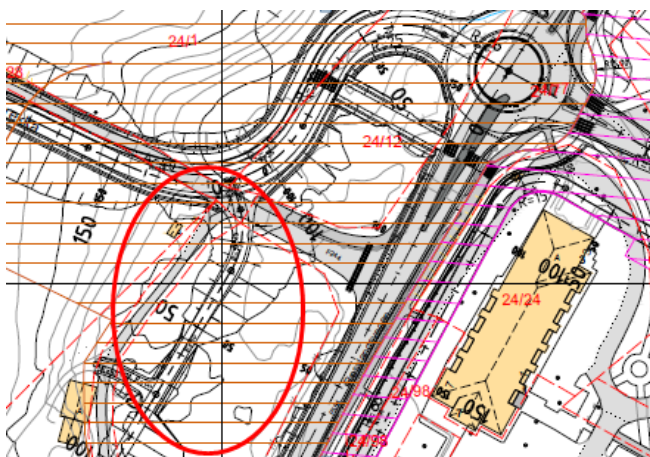
Tverrprofil syner køyrevæg og gang- og sykkelveg for fv. 244, med prinsipp 1,5m rabatt, som evt. kan reduserast til 0,75m rekkverksrom (Utsnitt frå planomtalen s.51).

Kryss og avkjørsle

Ny rundkjøring ved Frekhaug sentrum skal leggje til rette for betre trafikkflyt for alle typar trafikantar og i alle køyreretningar, i høve dei to eksisterande T-kryssa på kvar sin side av fv. 564 som er der i dag.

Planforslaget legg til rette for utbetringar og omlegging av nokon eksisterande avkjørsler langsmed fv. 244. Ved avkjørsle på nordsida av fv. 244 er gang- og sykkelvegen trekt 5 meter tilbake frå fylkesvegen. Dette for at ein personbil skal kunne stå mellom fylkesvegen og kryssande gang- og sykkelveg ved inn- og utkøyring.

Kryss frå fv. 244 mot Bustølvegen vert bygd om og flytta nokre meter mot aust.



Utsnitt syner kryss mot Bustølvegen bygd om og flytta.

Fortau, gang og sykkelveg og sykkelveg med fortau

Planforslaget legg til rette for samanhengande gang- og sykkelveg for mjuke trafikantar i heile planområdet. Gang- og sykkelveg langsmed fv. 244 vil vere 3m brei, med 0,25m grusa skulder mot landbruksareal. I tillegg er det sett av 1,5m breidde til rabatt mot kjørebanen, som kan reduserast til 0,75m rekkverksrom om det syner seg naudsynt.

Gang og sykkelvegen vert utforma i samsvar med krav om universell utforming.

Langsmed fv. 564 er det sett av areal til framtidig utviding til sykkelveg med fortau, 3m+2,5m. Bygging av denne inngår ikkje i byggetrinn 1. I byggetrinn 1 vert det lagd til rette for gang- og sykkelveggar rundt rundkøyringa som tilpassast eksisterande GS-areal attmed fv. 564 og Havnevegen. Dagens GS-veg ved fv. 564 er 3m brei med rekkverk/rail mot køyrebanen.

Planframlegget opnar for to fotgjengerkryssingar av fv. 564 i plan på kvar side (sør og nord) av ny rundkøyring. Statens vegvesen argumenterer for at dette er inne i ei sone med gatepreg inn mot rundkøyringa, der det vil vere naudsynt med redusert fart og ekstra aktsemd ovanfor mjuke trafikantar. Framtidig sentrumsutvikling på begge sider av fv. 564 tilseier og at areala inntil rundkøyringa vil ha eit meir gatepreg i høve vegnormalane enn dagens situasjon.

Fortau

Det er lagt opp til fortau fleire stader langs dei planlagde tiltaka. Breidde vil variere avhengig av om det er planlagt nytt fortau eller om det skal koplast på og tilpassast eksisterande fortau. I byggetrinn 1 som er tenkt å inngå som del av Nordhordlandspakken, vert bygging av GS-areal rundt rundkøyringa tilpassa mot eksisterande fortau i Havnevegen ved busshaldeplassen.

Ved snusløyfen for buss sør for fv. 244 ved Sagstad skule og busslomme på nordsida av fylkesvegen på same staden er det sett av areal til forlenging av fortau.

Parkering

Dagens parkeringsplass ved kollektivhaldeplassen er allereie sett av til anna føremål i gjeldande områdeplan for Frekhaug sentrum. Detaljregulering av fylkesvegane gjer om på dette og sett av større areal til framtidig ombygging av kollektivhaldeplass enn gjeldande områdeplan. Statens vegvesen begrunnar dette med at kollektivarealet som er regulert er for lite som eigna areal for manøvrering av inntil 3 bussar samtidig, som Skyss har påpeika som behov på staden.

Sykkelparkering

Innanfor areal for framtidig ombygging av kollektivhaldeplass vil det være mogleg å leggje til rette for sykkelparkering. Dette må evt. detaljerast i byggjeplan før kollektivhaldeplassen vert bygd om. Dette inngår ikkje i byggetrinn 1 som del av Nordhordlandspakken.

Kollektiv areal:

Det er i planframlegget for fylkesvegane sett av eit større areal for framtidig ombygging av kollektivhaldeplass ved Frekhaug sentrum, aust for fv. 564, enn det gjeldande områdeplan opna for. Dette inngår ikkje som del av byggetrinn 1 som del av Nordhordlandspakken. I byggetrinn 1 vil dagens kollektivhaldeplass bli liggjande som i dag, og ny arm av Havnevegen til rundkøyring vil kople seg på denne.

Eksisterande snu sløyfe for buss ved Sagstad skule er i planframlegget i stor grad behalde som i dag, men det er sett av areal som gjer det mogleg å i framtida vide ut kollektivarealet mot vest og merke av eit par plassar for biloppstilling og langsgåande fortau «Kiss&ride» mot skulen. Dette inngår heller ikkje som del av byggetrinn 1, men syner ei framtidig moglegheit for ombygging.

Skjering/fyllingar

Sideareal (grøftar, fyllingar og skjeringar) langs vegen er synt i plankartet som anna veggrunn-grøntareal. Areal som er synt som mellombels rigg- og anleggsområde skal etter ferdigstilling av anlegget formast naturleg i høve til omliggande terreng, og plantast til med lokale stadeigne artar.

Fyllingar mot dyrka mark og beiteområde langsmed fv. 244, skal utformast med ei helling på 1:7. slik

at areala framleis kan nyttast og haldast ved like heilt inn til vegkant.

Rekkverk

Mellom køyrebanen og GS-løysingane på fv. 564 og fv. 244 er det sett av areal til 1,5m brei grøntrabatt. Dette kan om naudsynt reduserast noko, og bytast ut med 0,75m rekkverksrom langsmed begge fylkesvegane. Men det kan òg nyttast som 1,5m brei grønt rabatt utan rekkverk. Nordhordlandspakken skal til med i byggetrinn 1.

Murar

Det ligg i eige notat føre tilstandsvurdering av dei eksisterande tørrmurane ved kulturmiljøet på Langeland, på nordsida av fv. 244. Dei godt bevarte steinmurane og trappene ligg utsett til og må sikrast i anleggsperioden. Ved eventuelle skader på murane og steintrappene må desse reetablerast i samband med anleggsarbeida. Det vil og vere naudsynt med kantar og murar i anna veggrunn mot sentrumsareala aust for fv. 564, detaljering av murar innan føremål for anna veggrunn skal detaljerast i byggeplanfasen for prosjektet.

Grøntareal

Mot dyrka mark skal vegfylling ha stigning/fall på 1:7 og skal såast til inntil grøftekanten for å i størst mogleg grad kunne nytte areala inn mot fv. 244 til landbruk og i framtida. Grøntrabattar i området vert sådd til med gras.

Universell utforming

Tiltaket får i høve planframlegget universelt utforma og gjennomgåande gang- og sykkelløysingar. Tiltaket medfører at tilgjenge langs heile strekninga aukar, og gjer det lettare for menneske med nedsett rørsleevne å ferdast i heile planområdet.

Gang- og sykkelvegløysingar i planområde er utforma med stigningstilhøve som ligg innanfor krava til universell utforming.

Overgangsfelt og busshaldeplass vert utforma med leieliner og taktile heller.

Område for anlegg og rigg

Midlertidig område for anlegg og rigg er synt i plankarta som eige føresegnsområde #1 - #5. Riggområde og anleggsbelte kan nyttast under anleggsperioden til riggplass, anleggsvegar og lagerplass for material, midlertidig handtering av massar, til anleggsbrakker, oppstilling av maskiner og utstyr m.m.

Areal under midlertidig område for anlegg og rigg skal setjast i stand i høve føremål som gitt i kommuneplanens arealdel når veganlegga ferdigstillast. Vegfylling ved landbruksareala (L) langsmed fv. 244 er gitt helling på 1:7 og elles tilpassing mot eksisterande terreng. Dette for at så mykje som mogleg av areala skal kunne vere drivbare til landbruksføremål heilt inntil grøftekanten.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har i samband med arkeologiske registreringar i planområde avdekkja til no ikkje kjende automatiske freda kulturminne. Automatisk freda kulturminne (askeladden ID ID242205_1, kokegroplokalitet) ligg i framtidig vegareal for fv. 244 er regulert som føresegnsområde. Det er krevd frigjeving for kulturminnet med tilhøyrande sikringssone hjå kulturminnemynde før arbeide på denne delen av fv. 244 kan starta opp i det området der kulturminnet med sikringssone i dag ligg. Dette vil vera gjeldande for fullregulert situasjon, byggetrinn 1 (tiltak i

Nordhordlandspakken) vil ikkje vera i konflikt med det automatisk freda kulturminnet.



Utsnitt: Kulturminne og sefrak-bygg ved fv. 244

Anna kulturminne i nærleiken ligg på nordsida av fv. 244 utanfor plangrensa for vegplanen, inne i planområde for kommunen sin pågåande områderegulering for Langelandsskogen og delar av Frekhaug Nord. Hordaland fylkeskommune har bedt om at fylkesvegplanen vert utvida for å dekkje kulturminna oppe i lia, men desse kulturminna ligg utanfor tiltaksområde for fylkesvegen og er vurdert å heller vere naudsynt å avklare i prosessen for pågåande områdeplan for Langelandsskogen og Frekhaug Nord.

ROS-analyse:

Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) til reguleringsplanen. ROS-analysen ser på konsekvensar utbygging av vegen vil få for nærområdet. Potensielle uønskte hendingar som følgje av tiltaket, som dårlige grunntilhøve og fare for ulukker i anleggsfasen, er følgd opp med anbefaling av tiltak som reduserer risikonivået for hendingane.

Det er utarbeidd eigne rapportar for støy og geotekniske undersøkingar. Planforslaget med føresegn sikrar gjennomføring av eventuelle støytiltak i tråd med gjeldande krav.

Dei geotekniske undersøkinga og tilhøyrande vurderinga i eigne notat gjer anbefalingar for anleggsgjennomføring og har gjeve viktige føresetnader for plassering av den nye rundkøyringa i planframlegget.

Vurdering

Hovudføremål

Framlegget til reguleringsplanen er i stor grad itråd med overordna plan og rådmann sluttar seg til hovudgrepet i planforslaget med samferdselsanlegg og regulering av ny rundkøyring, tilkomstvegar og gang- sykkeløysingar ved Frekhaug sentrum.

Fylkesvegtiltaka inneber ein del midlertidige inngrep i dyrka mark i anleggsperioden. Utviding av fv. 244 og bygging av gang- og sykkelveg vil permanent beslaglegge dyrka mark i større grad enn vegane gjer i dag. Til gjengjeld vert vegstandaren utbetra og rusta til å ta i mot den framtidige trafikkmengda som er planlagt med fortetting i tilgrensande og framtidige planer, særskild i Langelandsskogen og Langeland B5.

Syklistar, gåande og bilistar vert skilt frå kvarande, som er eit viktig tiltak for tryggleik på fv. 244 som i all hovudsak har mangla tilbod for mjuke trafikantar. Ny rundkøyring, utbetra køyrebaner, betra kurvatur, kryss og avkøyrsløse vert oppgradert, som samla sett aukar trafikktryggleiken for alle trafikantar, og reduserer risiko for ulykker i planområde.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområde som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Rådmannen ser at det er trong for tettare dialog om løysingar knytt til:

- Stikkrennen ø1000 ved pel 960 må sjekkast for vidare nedstrøms. Dette kan gjerast i samband med at kommunen må senke spillvassleidningen som går mot pumpestasjonen. Dette må gjøres i samarbeid med Vegvesenet då fylkesvegen må krysses.
- 2.2 Drensrør bør helst være 160mm, og stive rør. Ikke rør på kveil.
- 3.2.1 og 3.2.2 osv. Vassleidningane må i tillegg til varerør, erstattes med PE, og oppdimensjoneres i samråd med kommunen.

Folkehelse

Tiltaket legg opp til eit samanhengande gang- og sykkelvegnett i planområdet og gjev dei mjuke trafikantane eit eige areal, skilt frå køyrevegen. Dette gjev ein positiv reiseoppleving og gjer strekninga meir brukarvenleg.

Gang- og sykkelvegen ved fv. 244 knyter seg og opp mot innfallsårer til turnettet i området. Brukarvenlege og attraktive gang- og sykkelveggar legg til rette for ein aktiv kvardag for alle brukargrupper, noko som vil kunne bidra positivt til folkehelsa.

Miljø

Utviding av fv. 244 vil leggje beslag på meir dyrka mark innan kjerneområde for landbruk, enn det dagens fylkesveg gjer. Her må ein vekte samfunnsinteressene ved oppgradering av infrastruktur i høve til jordvern i området. Planar om fortetting i Langelandsskogen og Langeland B5 tilseier eit behov for å skilja gåande og syklande ved fv. 244.

Etablering av ny planlagd rundkøyring vil råke myr og våtmarksområde nord for fv. 564 mot Langelandsskogen. Dette gjeld areal som allereie i stor grad er sett av til kombinerte føremål for busetnad og anleggsføremål i KPA (BT_2). Resterande areal av myr og våtmark ved Frekhaug sentrum som ikkje vert beslaglagd i samband med fylkesvegtiltaka, vil erstattast av utbygginga som kjem i planområde for områdeplan Langelandsskogen og delar av Frekhaug Nord.

Utbygginga ved fv. 244 vil krevje utgraving og frigjeving av kulturminne. Det vil trenge eigne avklaringar med kulturminnemynde.

Gjennom føresegn 2.3 – 2.5 er det knytt egne føresegner til planen for bevaring av grønstruktur/ revegetering, handsaming av massar og dyrka mark og mot spreiding av framande artar i tillegg til vern mot ureining av vatn og bekkar.

Økonomi

Byggetrinn 1 av dei regulerde tiltaka er knytt til Nordhordlandspakken sitt prosjekt nr. 5. Budsjettet som er sett av i Nordhordlandspakken for gjennomføring krev midlar utover det som er avsett til dette prosjektet pr. d. d i bompengepakka. Største usikkerheten er knytt til marknadssituasjonen, grunntilhøve, massar/massehandtering og anleggsteknisk gjennomføring tett innpå Frekhaug sentrum. Resterande planlagde tiltak vil trenge anna finansiering.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget kan leggast ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre. Rådmannen har ein kommentarar til planforslaget som ein ber om vert vurdert før 2. gongs behandling av planforslaget:

· VA-rammeplan i høve merknader gitt ovanfor.

Framlegg til vedtak:

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

Fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244. Planid. 1256 2017 0003, vist på plankart sist datert 25.3.2019, med tilhøyrande føresegner datert 25.03.2019.

Før 2. gongs handsaming av planforslaget ber kommunen om at VA-rammeplan i høve det kommunale leidningsnettet vert nærare vurdert.

Utval for drift og utvikling - 58/2019

UDU - behandling:

Asbjørn Larsen, AP ville ha sin habilitet vurdert knytt til si tilknytning til føretaket Rema 1000.

Asbjørn Larsen gjekk frå ved handsaming av habilitetsspørsmålet.

Avrøysting:

Asbjørn Larsen vart samrøystes erklært habil med tilvising til forvaltningslova § 6.

Asbjørn Larsen tok sete ved handsaming av saka.

Framlegg til tilleggspunkt frå Erling Rønnestad, KrF:

Utval for drift og utvikling vil foreslå at i det vidare arbeid med rundkøyring i Frekhaug legg til rette for nye parkeringsplassar.

Det bør vurderast at det i forhold til ny busshaldeplass vert avsett areal til parkeringsplassar.

Framlegg til tilleggspunkt frå Fredrik Seliussen, H:

1. Utval for drift og utvikling vil at en komplett gang- og sykkelsti til Sagstad skule skal skisseres i planen. Det er ønskelig at eksisterende bro brukes til skolevei som knyttes sammen med fortau langs ny fylkesvei. Fortau skal fortrinnsvis legges på samme side som barneskole.
2. Før 2. gangs behandling av planforslaget ber Utval for drift og utvikling om at gang- og sykkelstien langs fylkesvei 244 blir vurdert som byggetrinn 1.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Tilleggspunkt frå Erling Rønnestad vart samrøystes vedteke.

Tilleggspunkt 1 frå Fredrik Seliussen vart samrøystes vedteke.

Tilleggspunkt 2 frå Fredrik Seliussen fekk 3 røyster for, (2 H, FrP), 6 røyster mot, (3 AP, KrF, SP, MDG), og fall.

UDU - samrøystes vedtak:

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

Fv. 564 Frekhaugkrysset, inkl. utbetring av fv. 244. Planid. 1256 2017 0003, vist på plankart sist datert 25.3.2019, med tilhøyrande føresegner datert 25.03.2019.

Før 2. gongs handsaming av planforslaget ber kommunen om at VA-rammeplan i høve det kommunale leidningsnettet vert nærare vurdert.

Utval for drift og utvikling vil foreslå at i det vidare arbeid med rundkøyring i Frekhaug legg til rette for nye parkeringsplassar.

Det bør vurderast at det i forhold til ny busshaldeplass vert avsett areal til parkeringsplassar.

Utval for drift og utvikling vil at en komplett gang- og sykkelsti til Sagstad skule skal skisseres i planen. Det er ønskelig at eksisterende bro brukes til skolevei som knyttes sammen med fortau langs ny fylkesvei. Fortau skal fortrinnsvis legges på samme side som barneskole.

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID-1256 2016 0001, Plannavn-Langeland B_5, Komnr-1256, Gbnr-24/7, Gbnr-24/90	15/2989

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
59/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr./bnr. 24/7, 90 m.fl. - Offentleg ettersyn 1. gongs handsaming

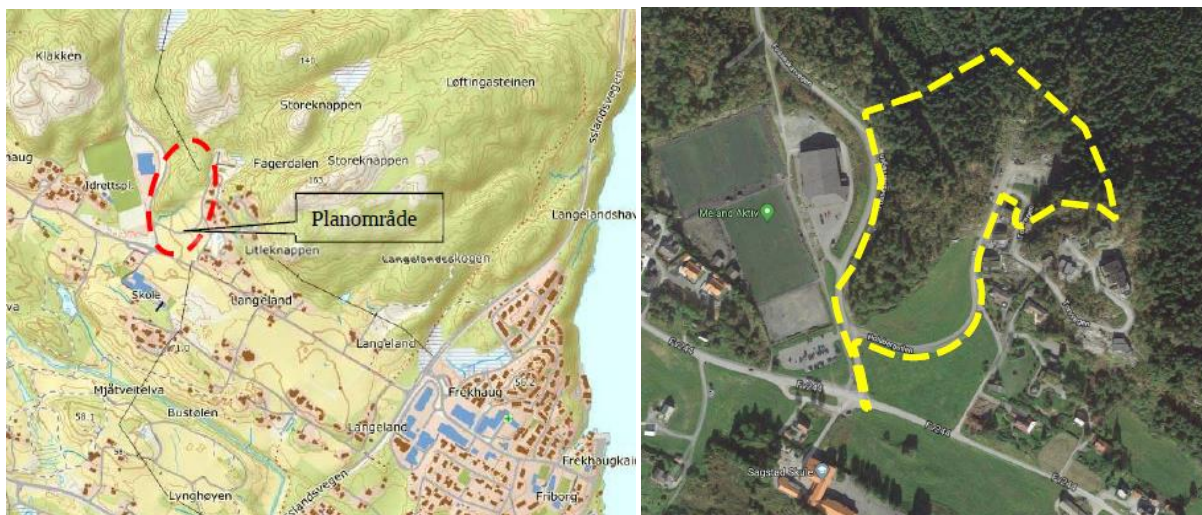
Vedlegg:

Plankart, 280519
 Føresegner, 280519
 Planomtale Langeland 280519
 Fotoillustrasjoner 301118
 KU-vurdering 190118
 Oppsummeringmerknader 100519
 ROS 220219
 Situasjonsplan, 280519
 Skredfarekartlegging 020218
 Solstudier mars, juni og desember 101218
 Terrengsnitt 101218
 VA-rammeplan, 230419
 Vegprofil, 100519

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå FRADA AS legg ABO Plan og Arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Langeland B5, ca. 1.5 km frå Frekhaug sentrum. Planområdet er på om lag 43 daa og omfattar området nordvest for utbygd område på Langeland.



Oversiktskart over område.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 19.1.2016. Planarbeidet vart varsla 17.2.2016. Det kom inn 2 private merknader og 7 offentlege uttaler til oppstart.

Statens vegvesen (SVV) stilte i sin uttale krav til tryggingstiltak langs fv. 244, Sagstadvegen. Krava gjaldt m.a. utbetring av fylkesvegen til vegstandard Sa2 med tilhøyrande tilbod for mjuke trafikantar ved sykkelveg med fortau. Vegvesen har no ein pågåande plan for fv. 244 Sagstadvegen som legg til rette for ein oppgradering av Frekhaugkrysset til rundkøyring, samt etablering av gang- og sykkelveg langs fv. 244 frå Frekhaug sentrum til kryss mot Sagstad skule. Denne reguleringsplanen er prosjekt 5 i Norhordlandspakken. Forslagstillar for reguleringsplanen for Langeland B5 har gjennom rekkjefølgjekrav sikra at opparbeiding av separat tilbod til gåande og syklande langs fv. 244 er på plass før det blir gitt byggjeløyve innafor planområdet.

Alle merknader og uttaler er oppsummert og kommentert i eige vedlegg.

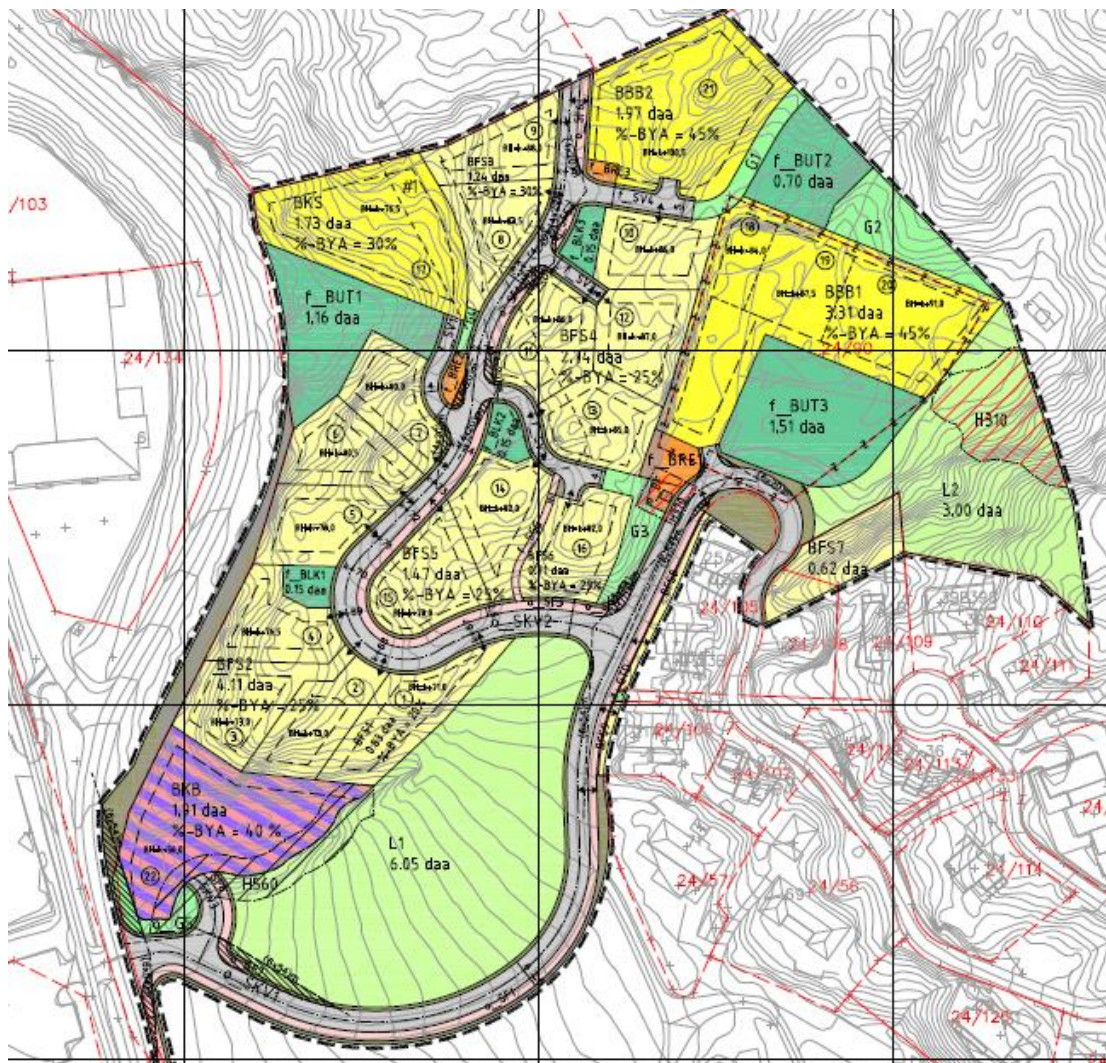
Undervegs møte vart gjennomført 6.2.2018. Planforslaget vart innsendt for 1. gongs behandling i mai 2019.

Kort om planforslaget

Formålet med planen er å leggje til rette for oppføring av einestader og fleirmannsbustader i form av rekkjehus og leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Det er òg planlagt eit næringsbygg for bevertning, aktivitets- og konferansesenter heilt sør i planområdet.

Samla legg planforslaget til rette for ca. 70 nye bustadeiningar og om lag 1700 m² med næring. Grad av utnytting ligg på mellom 20-45 % BYA.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er deler av området regulert til forretning FO, medan reguleringsplan legg opp til næringsbygningar/tenesteyting og overnatting, BKB.



Plankart

Parkering er løyst på eiga tomt, i tilknytning til dei ulike bustadfelt. For bustadblokkene skal parkeringa i hovudsak skje i underetasjen til bygget, men gjesteparkering er planlagt på bakkeplan. For næringsbygg/tenesteyting er parkeringa planlagt i bygget eller på bakkeplan.

Felles uteoppfallsareal

Det er regulert 5 uteoppfallsareal for lek, med ulik kvalitet. Leikeareala er planlagt i tråd med arealdelen til kommuneplanen, tabell 1.6.12. Oppsett nedanfor viser utklipp frå planomtalen over gjeldande krav til minsteuteoppfallsareal, MUA for dei ulike einingane.

Område	Type bygg	Beregningsgrunnlag	Minste uteoppfallsareal (MUA)	
			Privat (m ²)	Felles (m ²)
BFS1 – BFS6	Einebustad	Hovudeining bustad	200	50
		Utleieeining bustad < 60m ²	50	30
		Utleieeining bustad > 60m ²	200	30
BKS	Rekkjehus	bustadeining	50	50
BBB1 og BBB2	Blokk	bustadeining	10*	50**

* Privat areal for blokk kan vere altan.

** Areal innanfor BBB kan medrekast i tillegg til regulerte felles leike- og uteoppfallsareal.

Tabell viser Minste uteoppfallsareal, MUA for dei ulike byggeområda.

Tabellen nedanfor viser arealbehovet som blir gjeldande for *felles* uteoppshaldsareal for dei ulike delfelta, tabellen til høgre viser kor stort areal som er avsett innafor dei ulike leikeareala, isolert sett. Rådmannen har innvendingar til det samla uteoppshaldsarealet, privat og felles, sjå avsnittet om Minste uteoppshaldsareal, MUA.

Bustadtype	Bueiningar	Uteoppshaldsareal pr. bueining (m ²)	Felles uteoppshaldsareal – arealbehov (m ²)	Uteoppshaldsareal	Areal (m ²)
Einebustader - hovudeining	16	50	800	f_BUT1	1160
Einebustad - utleigeining	16	30	480	f_BUT2	700
Rekkjehus	4	50	200	f_BUT3	1510*
Blokk (BBB2)	12	50	600	f_BLK1	150
Blokk (BBB1)	34	50	1700	f_BLK2	150
Sum	71		3780	f_BLK3	140
				Leik i BKS	150
				Sum	3960

f_BUT1, naturtomt

Felles uteoppshaldsareal f_BUT1 er planlagt som naturtomt og vil ikkje ha krav om universell utforming.

f_BUT2, nærleikeplass

Nærleikeplassen blir opparbeid og utstyrt med bord/benkar og leikeapparat for born i alder 5-13 år. Om lag 50% av arealet skal planerast flatt med permeabelt dekke, resten er naturtomt. Leikeplassane skal gjerast inn mot høge skrentar.

f_BLK1 – f_BLK3, sandleikeplass

Sandleikeplass blir opparbeidd og utstyrt med bord/benkar og leikeapparat for små born. Arealet skal i hovudsak planerast med flatt permeabelt dekke. Leikeplassen skal ha universell utforming og tilkomst, og sikrast med gjerde og port. Innafor felles uteoppshaldsareal f_BUT3 skal min. 150 m² tilrettelagt som sandleikeplass. Innanfor område for konsentrerte bustader, BKS skal min. 150 m² tilretteleggast som sandleikeplass. Dette leikeområde kan delast opp i intill tre mindre areal.

Felles leike- og uteoppshaldsareal er felles for desse bustadområda:

- f_BLK1 - f_BLK3 og f_BUT1 er felles for bustadene i BFS1 – BFS6 og BBB2.
- f_BUT3 er felles for bustadene i BBB1.
- f_BUT2 er felles for alle bustadene i planområdet.

Tilkomst

Området får tilkomst frå o_SKV1 (eksisterande Torvvegen), som er vist med utvida standard til 2-felts veg med fortau fram til avkøyringa til planområde. Ny hovudtilkomst inn i planområdet, o_SKV2, er planlagt etter tidlegare handbok N100 med køyrebane på 4,75 m med breiddeutviding i kurve og mot kryss, og tilhøyrande fortau o_SF3 – o_SF6 har breidde på 2,5 meter.

Føresegnene har rekkjefølgjekrav om at separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen, skal vere på plass før feltet kan byggjast ut. Eksisterande jordbruksmark er regulert som LNF-område.

For nærmare informasjon om planforslaget vert det vist til vedlagt planomtale.

Vurdering

Hovudformål

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med overordna kommuneplan og rådmannen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet med konsentrert busetnad og areal for næringsbygg/tenesteyting. Planområdet ligg i felt B_5 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting.

Utnyttingsgrad/ byggjehøgder / estetikk

Utnyttingsgrad går fram av plankartet. Tabell 1. side 24 i planomtalen viser maks bebygd areal, etasjetall og byggjehøgde for alle delområda. Maks byggjehøgde er påført plankartet. Einebustadene og blokkene er planlagt med pultak. Rekkehusa er planlagt for å kunne oppførast med pultak eller flatt tak. Rådmannen har ingen innvendingar til desse rammene.



Prinsipp for utnytting av område, utsnitt av terrengsnitt.

Når det gjeld byggjehøgder, representerer planen eit høgare nivå enn det som har vore godkjent i kommunen tidlegare. Formannskapet fekk ei prinsippsak til vurdering i møte 17.10.2018, FS-sak 93/2018, men det vart ikkje gjort noko vedtak om prinsipielle avgrensingar då. Rådmannen har ingen ytterlegare kommentarar til planlagte byggjehøgder for dette planområdet.

I tillegg til snitteikningar, er det vedlagt fleire fotoillustrasjonar som blir vist til nedanfor, for desse vil bygningsforma vera rettleiande ved å synleggjere omtrentleg volum.

Reguleringsføresegner set krav til utforming jf. § 3.3. Her er det mellom anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter skal terrasserast, og at dei skal så langt som mogleg utførast i naturstein av god kvalitet. Tekniske installasjonar skal integrerast i bygningar på ein arkitektonisk og heilskapleg måte. Bygningane skal ha gode arkitektoniske kvaliteter og god terrengtilpassing. Vidare vil krav til utomshusplan saman med byggemelding for kvar enkelt tomt, jf. reguleringsføresegnene § 3.2.1.1 gjere greie for utforming av m.a. 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.

Sol tilhøve og fjernverknad

Området ligg vestvendt ved foten av åsen til Storeknappen, som vert ein grøn vegg bak bygningane. Planområdet vil ha gode solforhold, jf. Fig. 31 Sol/skygge studie s 36 i planomtalen.

Føresegnene til kommuneplan § 1.7.3 stiller krav til estetikk og tilpassing til terreng. Her står det mellom anna at det skal takast vare på åsprofilar og landskapssiluetter m.m. Når det gjeldt leilighetsbygget i BBB1, er det avtrappa i samsvar med åssiluetten bak i følge illustrasjonsplanen.

Utover dette nemner ikkje planomtalen kva tilpassinga som er tenkt, og rådmannen ser at det kan vera nokre tomtar som får utfordringar pga. bratt terreng.

- Rådmannen vurderer at før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn må det gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for terrengtilpassingar, og eventuelt sjå om det er trong for ytterlegare tilpassingar.

Minste uteopphaldsareal (MUA),

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

- Frittliggjande busetnad (BFS), i tråd med KPA

I område for frittliggjande busetnad (BFS) følgjer forslaget KPA når det gjeldt tomtestørrelse, utnyttingsgrad og MUA. Gjennom føresegnene § 3.8.1 sikrar planen at ein bustadene har 200 m² uteopphaldsareal, utleieenhet under 60 m² har 50 m², og utleieenhet over 60 m² har 200 m² uteopphaldsareal. Rådmannen vurderer at føresegna sikrar tilstrekkeleg areal for denne bustadtypen, og har ingen innvendingar til forslaget.

- Konsentrert busetnad (BKB), avvik frå KPA

I området for konsentrert busetnad (BKB) følgjer forslaget KPA sitt krav om 50 m² privat uteopphaldsareal pr. eining, som blir løyst på privat terrasse, knytt til kvar eining. Planen legg samla opp til fire einingar innafor BKB område, som samla utgjør 200 m² (for delfeltet totalt). Forslaget viser at fellesareala skal løysast over tre ulike areal innafor BKB. Av dette er det 50 m², som ikkje har universell tilgjenge, og er soleis eit avvik frå KPA.

Sidan delfeltet ligg nær fleire andre uteopphaldsareal som er felles for planområdet, finn rådmannen at avviket i dette tilfellet er akseptabelt.

- Blokkbebyggelse (BBB), avvik frå KPA

For blokkbebyggelse er kravet for privat og felles MUA det same som for områda regulert til konsentrert bebyggelse (50m² privat og 50m² felles). Planforslaget er i strid med KPA når det gjeldt kravet til denne bustadtypen, med 40 m² pr. eining. Planforslaget legg til rette for at 10 m² privat uteopphaldsareal skal løysast på terrasse/balkong knytt til kvar eining. Dei resterande 40 m² er teke vekk, noko som inneber ein reduksjon av KPA sitt totale krav til MUA for BBB områda (og planen for øvrig) på 1840 m² (40m² x 46 einingar).

Når det gjeldt sjølve justeringa av forholdet mellom privat og felles uteopphaldsareal opnar KPA for at mindre privat uteopphaldsareal kan kompensast med meir felles uteopphaldsareal (eller motsett) dersom ein finn det hensiktsmessig, ved utarbeiding av reguleringsplan, jf. pkt. 1.6.13:

- «Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan». (Adm. Sin understreking).

Rådmannen er ikkje negativt til nedjustering av det private uteopphaldsarealet til 10 m². Dette fordi ein ser at det kan vera vanskeleg å legge inn 50 m² privat uteopphaldsareal i eit leilighetsbygg over fleire etasjar. Det vil ikkje alltid vera hensiktsmessig å ha så store altanar for denne bebyggelsen, og kan inndelte «private parseller» på bakkeplan kan vera komplisert å halde i hevd.

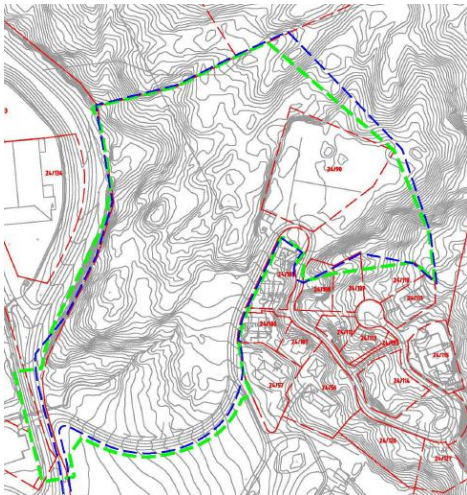
Derimot ser ikkje rådmannen at det er lagt fram gode argument for å nedjustere det totale MUA for denne bustadtypen frå 100 m² til 60 m² privat/felles MUA.

Bakgrunnen for å kunne akseptere ei slik nedjustering av privat uteoppshaldsareal er nettopp at planen 'tar igjen' det 'tapte' privatarealet i gode og tilrettelagte fellesareal.

Reguleringsplanen for Langeland legg opp til tett busetnad og det er for desse områda avgjerande å sørge for at ein har gode uteoppshaldsareal som gjer området attraktivt. Å planlegge for konsentrert bygging samtidig som ein knip inn på fasilitetane vil etter rådmannen sitt syn kunne gå på bekostning av gode bumiljø. Planområdet er riktig nok bratt, og har areal som ikkje vil vera egna til uteoppshaldsareal. Men forslagstillar må då sørge for at planlegginga tek omsyn til og tilpassar seg det ein har tilgjengeleg. Rådmannen finn ikkje at løysinga vil vera å redusere areal for uteoppshaldsarealet, heller må antall einingar justerast i tråd med tilgjengeleg areal.

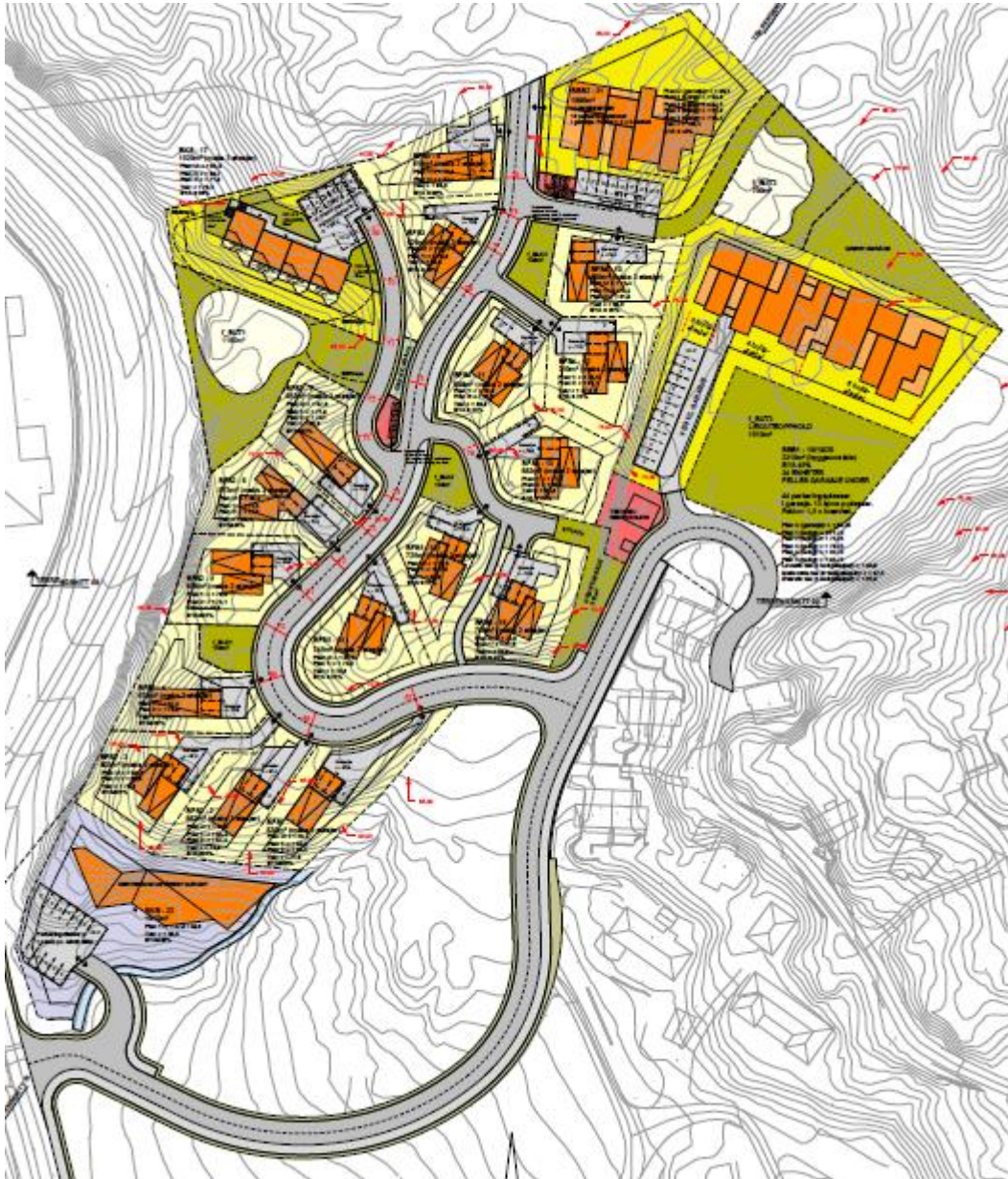
Utviding av plangrensa ved innsending:

Det er foreslått ei utviding av plangrense ved innsending til 1. gongshandsaming. Utvidinga er på om lag 0,9 daa, og er i planomtalen sett på som ei terrengtilpassing innafor tiltakshavar sin eigedom. Største delen av arealet er foreslått regulert til grønstruktur og uteoppshaldsareal, samt ei mindre utviding av bustadføre mål BBB2. Rådmannen har ingen innvendingar til denne utvidinga, men ser at det til tross for denne utvidinga (av også fellesareal) framleis er eit stort avvik i høve til kommuneplanen sitt krav til minste uteoppshaldsareal, MUA.



Utvida Plangrense, grøn linje syner varsla plangrense. Blå viser utvida plangrense.

- Rådmannen vurderer at før planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn må samla MUA (privat og felles) for BBB områda følge KPA sine krav på 100 m²(privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa.



Illustrasjonsplan.

Parkering

Det skal vera 2 parkeringsplassar pr. einebustad og ein for utleigeeining. For rekkehusa skal det vera 2 plassar pr. bueining og for blokkene 1,5 plassar. Blokkene har òg tilrettelagt for minimum 0,5 sykkelparkeringsplass pr. bueining.

Parkering for blokkene blir løyst i parkeringskjellar medan gjesteparkering blir utvendig. For BBB1 er det lagt opp til 13 parkeringsplassar på bakkeplan, der 7 skal vera bustadparkering og 6 gjesteparkering. For BBB2 er det lagt opp til 8 plassar på bakkeplan, og 7 gjesteparkeringar.

For BKB er det lagt opp til 1 parkeringsplass pr. 30 m² BRA og 0,6 pr. gjesterom samt 0,5 plass for sykkel. Parkeringa blir løyst innanfor delområde og det er lagt opp til at 12 plassar kan plasserast utvendig.

For parkering i felles anlegg blir 5 % av plassane utforma og reservert for rørslehemma. I planomtalen står det at parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Dette er i tråd med føresegnene til kommuneplanen, og rådmannen vil at dette også blir tatt med som eigen føresegn.

Veg

Torvvegen (o_SKV1) blir utvida til 6 meter breidde og fortau på 2,5 meter. o_SKV2 har breidde på 4,75 med breiddeutviding i kurve mot kryss. Tilhøyrande fortau (o_SF3 – o_SF6) har ei breidde på 2,5 meter. Fortauet er lagt i innerkurve på vegen. Snarveg f_SGG vil kome rett ned på fortauet.

Vegane f_SV1 – f_SV3 har vegbreidde på 4 meter, medan f_SV4 har breidde på 5 meter. Det er regulert inn snuhammer for personbil for vegane f_SV2 og f_SV4. Snumulighet for lastebil (renovasjon/brannbil) vil vera i kryss o_SKV2 / f_SV4.

Avfallshandtering:

Planområde har tre hentestader for avfall, f_BRE1 – f_BRE3. Planforslaget har tilrettelagt for nedgravd avfalløysing.

f_BRE1 er felles for BBB1. f_BRE2 er felles for delområda BFS1 – 6 og BKS, medan f_BRE3 er felles for BBB2.

Av planomtalen går det fram at forslagstillar har vore i dialog med renovasjonsselskapet NGIR som har uttalt seg om arealstørrelser, avstand til henteplass og snuløysingar for renovasjonsbil. Forslagstillar opplyser om at det for f_BRE2 kan vera terrengmessig utfordringer å få på plass nedgravd løysing, jf. Planomtalen s 30. Og at det for dette området difor er tilrettelagt for ei alternativ løysing (med bosspann til kvar husstand). NGIR vil også vera høyringspart ved offentleg ettersyn.

Snumulighet for lastebil (renovasjon/brannbil) vil vera i kryss o_SKV2 / f_SV4. Når det gjeldt tømme punkt f_BRE1 vil det vera gjennomkøyring til tilgrensande reguleringsplan som har rundkøyring ved enden av vegen.

Byggeområda

• Bustader, frittliggande småhus- BFS

I området er det planlagt for 16 einebustader med mogleghet for utleigeleigegenhet, BFS1 – BFS6, (tomt 1- 16). Tomtestørrelsen varierer frå 609 – 830 m² og utnyttingsgrad varierer mellom 20 % - 30 % BYA. Antall etasjar varierer frå 2-3, avhengig av terrengforholda på tomte. Tabell 1 i planomtalen s. 24 syner etasjetalet. Delområde BFS7 er eit tilleggsareal til eksisterande bustadeigedom, og det er ikkje opna opp for nye bygg her.



Fotoillustrasjon frå planomtalen viser einebustadar i front for delområde BFS3 og BFS4.

• Bustader, konsentrert småhus – BKS

Innanfor dette område er det planlagt for rekkjehus for inntil 4 bueiningar. Utnyttingsgraden er 30 % BYA.



Fotoillustrasjon frå planomtalen viser rekkjehus i BKS.

- Bustader, blokker- BBB

I område BBB1 kan det først opp inntil 34 einingar, og maksimal utnyttingsgrad er opplyst til 45 % BYA. Etasjeantall opnar for 3- 5 og parkeringskjellar.

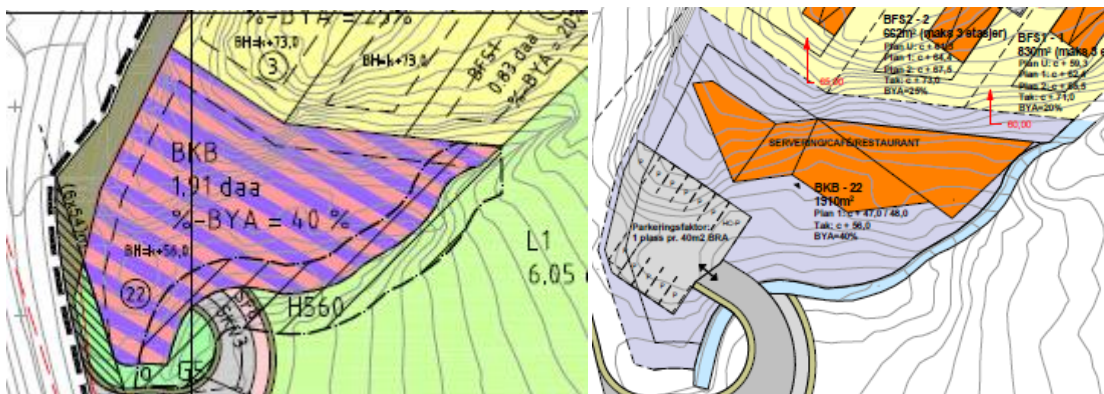
I område BBB2 kan det først opp inntil 12 einingar, og maksimal utnyttingsgrad er 45% BYA. Etasjeantall er 4 og parkeringskjellar.



Fotoillustrasjon av Blokk BBB1.

- Næringsbygningar/Tenesteyting – BKB

Innanfor planområde er det planlagt eit bevertning, aktivitets- og konferansesenter med overnatting med tilhøyrande anlegg. Planen legg opp til at det kan etablerast inntil 10 rom for overnatting, og maksimal utnyttingsgrad er satt til 40 %. Maksimal byggjehøgde er 9 meter. Det er i illustrasjonsplan vist 12 parkeringsplassar. Byggegrensa i søraust er her samanfallande med formålsgrrensa, i aust går ein bekk som planen ønsker å bevare som ein kvalitet (regulert med omsynsone H560, og føresegn § 6.2.1)



Område BKB Plankart vs. Illustrasjonsplan

Rådmannen har ingen innvendingar mot at forslaget regulerer for bevertning og konferanselokale med tilhøyrande anlegg. Når det gjeldt forslag om tilrettelegging for overnatting ser ikkje rådmannen å kunne ta stilling til denne arealkategorien på noverande tidspunkt, då dette ikkje har vore tema når området blei lagt inn i kommuneplanen som FO2. Overnatting i området BKB vil ikkje vera i tråd med KPA og rådmannen vil ta endeleg stilling til dette arealformålet ved handsaming til 2. gongshandsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.



Fotoillustrasjon frå planomtalen viser næringsbygg i område BKB.

- Rådmannen vil ta endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting ved 2. gongshandsaming, då dette ikkje er vurdert i kommuneplan. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Massebalanse

Det går ikkje fram av planomtalen korleis massebalansen blir for utbygginga av området. Men føresegn § 3.5.2 set krav om at det seinast ved søknad om byggjeløyve skal lagast ein plan for massehandtering, med handtering av evt. overskotsmassar. Det går fram av planomtalen at eventuelle overskot av jordmassar vil bli søkt nytta på LNF-området på gnr./bnr. 24/7, alternativt vil jorda bli køyrt til godkjent jordtipp i nærområde. Eventuelle overskot av steinmassar vil bli selt/levert til godkjent deponi.

VA-rammeplan

VA løysingar er omtalt i VA-rammeplan av 1.8.2017, rev. 23.4.2019 frå Haugen VVA skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og rammesøknad. Sjå vedlegg for detaljar.

Folkehelse

Planforslaget sikrar at eksisterande turstiar innfor området vert ivareteke. Sti til friluftsområdet Storeknappen i nord er sikra med grønkorridor G1. Sykkelparkering er ivareteke, og det er lagt til rette for gode leikeplassar for barn på ulike alderstrinn.

Naturmangfald/Miljø

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesiell konsekvensar for naturmangfald eller miljø. Det er registrert vipe sør for planområdet, denne arten er kritisk trua etter raudlista, men den ligg i ein slik avstand frå planområde at det i liten grad er grunn til å tru at planen vil få innverknad på fuglelivet.

Eksisterande bekk i sør skal haldast open. Bygg i BKB kan frå plan 2 byggast over bekken. Omsynssone H560 omkring bekken sikrar at bygget ikkje får negativ innverknad på bekketaret.

Økonomi og rekkefølgjekrav

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

Skulekapasitet

Planen legg til rette for ca. 70 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 § 3.12.1.1. b, sikra byggstart i samsvar med kapasitet til skulekrinsen, og rådmannen finn at kravet er ivaretatt gjennom føreseigna:

- Før det kan gjevast byggjeløyve for bueiningane skal naudsynt kapasitet på skule/barnehage vere dokumentert.

Opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen til kryss med Fosseskarvegen:

Planområde har tilkomst frå fv. 244 Sagstadvegen. For denne vegen har Statens vegvesen ein pågåande plan for *Frekhaugkrysset Fv. 564 og Fv. 244, planid: 125620170003*. Planen regulerer separat gang/sykkelveg langs Sagstadvegen som er eit prosjekt i Nordhordlandspakken med forholdsvis høg prioritet (nr. 5). Nordhordlandspakken finansierer ikkje gang- og sykkelvegen. Rådmannen vurderer at realisering av vegplanen i høve til gang- og sykkelveg vil vera naudsynt for realisering av reguleringsplanen for Langeland B5. Fylkesvegen er i dag for smal og manglar tilbod for mjuketraфикantar, og vil ikkje tole den auka trafikken som planen legg opp til. Rådmannen finn at dette er ivareteke gjennom rekkefølgjekravet i § 3.12.1.1 a som sikrar utbygging i samsvar med utbygging av vegplanen:

- Før det kan gjevast byggjeløyve innafor planområdet, må det vere opparbeidd separat tilbod for gåande og syklande langs fv. 244 Sagstadvegen, frå kryss med Rosslandsvegen.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at før planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn må forslaget korrigerast og endrast på følgjande punkt:

-Støyvurderingar som er gjort viser kun til støy frå fylkesvegen. Slik planområdet er plassert er det fleire faktorar som skal vurderast med omsyn til støy, og må omtalast i planomtalen. Eventuelle

behov for støytiltak må vidare forankrast i rekkefølgekrav til føresegnene, samt visast i plankart.

-Det må gå fram av planomtalen kva vurderingar som er gjort for tilpassingar til estetikk for tilpassing til terreng, der ein skal ta vare på åsprofilar og landskapssiluetter m.m. i tråd med KPA føresegn 1.7.3. Planomtalen beskriv ikkje tilpassinga særskild og rådmannen ser at det kan vera utfordringar knytt til nokre tomter pga. terrenget. Forslaget må visa at vurderingar som er gjort, og evt. sjå om det er trong for ytterlegare tilpassingar.

-Samla MUA (privat og felles) for BBB områda må vera i tråd med KPA sitt krav på minimum 100 m2 (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med denne korrigeringa.

-Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.

Rådmannen vil ta endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting ved 2. gongshandsaming, då dette ikkje er vurdert i kommuneplan. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Framlegg til vedtak:

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

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr 24 bnr 7, 90 m. fl, planid. 1256 2016 0001, vist på plankart sist datert 28.5.2019, med tilhøyrande føresegner på følgjande vilkår:

- Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkefølgekrav og visast i plankart.
- Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av åsprofilar og landskapssiluetter m.m.
- Samla minsteuteopphaldsareal, MUA for BBB 1 og 2 må vera i tråd med KPA krav på minimum 100 m2 (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.
- Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.

Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongshandsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Vilkåra må vera oppfylt før planen blir sendt ut på offentleg ettersyn. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Utval for drift og utvikling - 59/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

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

Reguleringsplan for Langeland B5, gnr 24 bnr 7, 90 m. fl, planid. 1256 2016 0001, vist på plankart sist datert 28.5.2019, med tilhøyrande føresegner på følgjande vilkår:

- Planomtalen må oppdaterast med ytterlegare støyyvurderingar for planområdet, og eventuelle behov for tiltak må forankrast i rekkefølgekrav og visast i plankart.
- Planomtalen må oppdaterast med vurderingar som er gjort for tilpassingar til terreng, ivaretaking av åsprofilar og landskapssiluetter m.m.
- Samla minsteuteopphaldsareal, MUA for BBB 1 og 2 må vera i tråd med KPA krav på minimum 100 m² (privat/felles). Plandokumenta må oppdaterast i tråd med korrigeringa.
- Vurdere moglegheit for å leggje inn snarveg/sti frå område G1/f_BUT2 i nord til område G3.

Endeleg stilling til om området BKB kan innehalde overnatting vert vurdert ved 2. gongshandsaming. Eventuelle høyringar og endringar i samband med dette avviket må påreknast av forslagstillar.

Vilkåra må vera oppfylt før planen blir sendt ut på offentleg ettersyn. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA-Q80	17/1806

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Spesifisering av tiltak – Handlingsplan trafikksikring 2019

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Handlingsplan trafikksikring 2019 vart behandla i UDU-sak 19/2019, møte 19.02.19. UDU ba i møte om å få ei tydelegare spesifisering av tiltaket «Fortau langs KV 1015 Havnevegen». I tillegg vart det stilt spørsmål ved oppfølging av innspel om å etablere veglys ved postkassestativ i kommunen.

Vurdering

Fortau langs KV 1015 Havnevegen

Formålet med tiltaket er å sikre mjuke trafikkantar. Skisse av fortauet er vist under:



Fortauet vert lagt som ei naturleg forlenging av fortauet som allereie er etablert langs Havnevegen. Fortauet vert 2,5 m i breidda som er tilstrekkeleg for vedlikehald og ihht. Statens vegvesen sine handbøker. Ved innkjørselen til meieriet vert fortauet avslutta og nedsenka i kvar ende for å sikre universell utforming. Fortauet vert så etablert vidare i svingen ned til kaia ved at eksisterande mur

vert fjerna (stein frå muren skal nyttast i meieriparken) og fjell i svingen vert meisla vekk. Slik unngår ein å måtte redusere køyrevegbreidda i svingen. I avslutninga vert fortauet nedsenka vis-à-vis nedsenkinga som allereie er etablert i fortauet på andre sida av vegen. Avslutningsvis vil ein sikra at evt. massar vert fjerna/meisla bort slik at det vert tilstrekkeleg sikt ned mot kaia.

Arbeidet må samordnast med pågåande rehabilitering av meieriet, men tiltaket er ikkje eindel av meieriprosjektet.

Fortauet er kostnadsrekna til 360 000 kr.

Veglys

Trafikksikringsplanen for 2017-2020 inneheld ein del veglystiltak. Desse er i liten grad følgt opp. Dette er det fleire årsaker til:

Kostnader

Veglys er kostbare å etablere og drifte. Meland kommune har eit stramt driftsbudsjett på veg, og det har i utgangspunkt ikkje vore rom for å bygge ut veglys over driftsbudsjettet.

Eigarforhold under forhandling

BKK har ønske om at kommunen skal overta eigarskapet til alle veglys langs kommunal veg. Forhandlingar om ei slik avtale er foreløpig satt på vent i påvente at kommunesamanslåinga, men resultatet av forhandlingane vil påverke korleis Alver kommune i framtida skal handtere forvaltning, utvikling og vedlikehald av veglysa i kommunen.

Manglande norm, plan og strategi for veglys

Sjølv om veglys har vore ein del av trafikksikringsplanen, vil den beste løysinga vere å ha ein eigen plan og strategi for veglys i framtida. På ein slik måte kan kommunen betre sikre at dei investeringane som vert gjort blir tatt på eit fagleg godt bearbeida grunnlag som sikrar tryggare vegar, god kvalitet på lysmast og armaturar, lågare driftskostnader og betre miljø.

Faglege vurderingar om enkeltlyspunkt

I eit trafikksikringsperspektiv er det ikkje anbefalt å ha eitt eller to veglys på ein vegstrekning. Jamn belysning er det sikraste, enkeltlyspunkt kan skape farlege situasjonar så snart trafikkantar kjem utanfor den opplyste sona. Det er også krav til skap og målar for alle lyspunkt og dette utgjør ein betydeleg investeringskostnad i tillegg til lysmast, armatur og tilhøyrande straumtilkopling.

Folkehelse – Trafikksikringstiltak som fortau er positive for folkehelsa

Miljø – Går fram av saksutgreiinga

Økonomi – Finansiering av tiltak innanfor vedteke budsjett

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2019, i tillegg til allereie vedteke tiltak i UDU-sak 19/2019: Fortau langs KV 1015 Havnevegen.

Utval for drift og utvikling - 60/2019

UDU - behandling:

UDU – samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2019, i tillegg til allereie vedteke tiltak i UDU-sak 19/2019: Fortau langs KV 1015 Havnevegen.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1263

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

Utval for drift og utvikling - 61/2019

UDU - behandling:

Følgjande saker vart tekne opp:

Åshild Aamli, MDG:

Bekymra innbyggjarar når det gjeld varslingsrutinar kokevarsel på vatn i kommunen. Sist gang var det noko som ikkje fungerte.

Administrasjonen svarte at det var problem sist, men dette er no retta opp.

Åse Sudmann, AP:

Stilte spørsmål om ny vassleidning frå Lindås over Eiavika til Meland.

Administrasjonen orienterte.

Asbjørn Larsen. AP:

Orienterte om at Bergen og Omland Havnevens no er oppløyst.

Nytt havneråd er no etablert, Bergen og Omland Havn IKS.

Marianne Adland Sandvik orienterte om at fylkesmannen er i dialog med blandeverket på Flatøy om avrenning til elv ned mot Flatøyosen.

UDU - vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

