



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 25.04.2017  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 16:00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 28/2017, 29/2017, 30/2017, 31/2017 og 34/2017 Frammøte ved Meland rådhus kl 16.00.

Utvalsmedlemmene vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melde frå snarast slik at varamedlem vert kalla inn. Varamedlemmar møter berre etter nærare avtale.

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

### Sakliste

Saknr	Tittel
24/2017	Godkjenning av innkalling og sakliste
25/2017	Godkjenning av møtebok frå møte 07.03.2017.
26/2017	Referatsaker
27/2017	Delegerte saker
28/2017	GBNR 43/25 - Klage på løyve til etablering av sнопlass - Ryland
29/2017	GBNR 10/255 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Oppføring av garasje
30/2017	Gbnr 19/2 Sagstad - klage på avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen, frådelling av landbruksteig.
31/2017	GBNR 1/19 og 1/20 - Flatøy - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy
32/2017	Holme forretningsområde - reguleringsendring. 2. gongs handsaming
33/2017	Reguleringsplan for Danielsen skule - 2. gongs handsaming
34/2017	Reguleringsplan for Mjåtveitstø gbnr. 22/13 m.fl. - offentlig ettersyn.
35/2017	Bustadmelding 2017 - 2020
36/2017	Handlingsplan trafikksikring 2017
37/2017	Søknad om tilskot til utbygging av breiband 2017
38/2017	GBNR 25/27 - Fosse - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustad med ei ekstra bueining
39/2017	Gbnr 36/61- Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad, Ådland
40/2017	GBNR 55/41 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg - Skjellanger

---

41/2017	GBNR 5/93 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av fritidsbustad
42/2017	GBNR 5/81 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø, frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av anneks med vinterhage - Fløksand.
43/2017	GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel - Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug
44/2017	Gbnr 54/1 Husebø. Søknad omd dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og oppføring av naust.
45/2017	Aktuelle saker

---

Frekhaug, 29. april 2017

Mabel Johansen  
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad  
konsulent

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/679

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/679

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
25/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

**Godkjenning av møtebok frå møte 07.03.2017.**

**Vedlegg:**

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 07.03.2017

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Møtebok vert godkjent.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad		17/679

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
26/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
26/2017.1	Analyserapport Meland kommune, Ref: Meland vv
26/2017.2	Avslutning av klagesak - Gnr 20 bnr 11 - Dale - Bygging av veg
26/2017.3	Kopi av vedtak i klagesak som gjeld flytting av akvakulturanlegg frå Laksevika til Trollholet

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad		17/679

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
27/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
74/2017	Adresseendring/ adressesetdeling Landsvik 75A, 75B
73/2017	Adressesetdeling Torvvegen 34
71/2017	Adresseendring frå Mjåtveitmarka 74 til Juvikstølen 3E
61/2017	Avslag - GBNR 19/2, Sagstad - Søknad om frådeling av teig frå landbrukseigedom
64/2017	GBNR 30/1,2,4 Hestdal, bygging av landbruksveg - Erdalsvegen
57/2017	Godkjenning - endring av løyve, plassering av bustad på Hjertås, GBNR 9/210
72/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/ og tilsynsgebyr for eigedomen GBNR 22/214 snr.10
76/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr eigedomen GBNR 14/4/0/1
67/2017	Godkjenning - GBNR 15/22 - Endring av plassering av ny bustad
66/2017	Godkjenning - GBNR 23/527 - Løyve til oppføring av garasje
54/2017	Godkjenning - GBNR 23/99 - Løyve til deling av eigedom
56/2017	Godkjenning - GBNR 51/91 - Løyve til ombygging av bustad og oppføring av tilbygg, samt løyve til å fråvike byggteknisk forskrift - Landsvik
70/2017	Godkjenning - Søknad om legging av flytebrygge, GBNR 50/3 Ypsøy
52/2017	Godkjenning - Søknad om oppføring av tilbygg/overbygg, GBNR 27/179
65/2017	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Erdalsvegen - GBNR 30/2 og 4 Hestdal
63/2017	Godkjenning av søknad om bygging av snuplass GBNR 43/25 Ryland
59/2017	Godkjenning på vilkår- Søknad om endring av gitt løyve, GBNR 27/179

51/2017	Godkjenning - Søknad om løyve oppføring av garasje, GBNR 27/179
62/2017	Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak, oppføring av einebustad på GBNR 24/114, Langeland
60/2017	Godkjenning- Søknad om oppføring av garasje, Holmemarka aust- Gbnr 10/246
68/2017	Tilskot frå viltfondet til blodsporprøve
78/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 10/212 snr. 1
77/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for grunn- og betongarbeid i Mjåtveitmarka B24 hus - 07, GBNR 22/166,173.
83/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 27/205 snr 2 Heiane
80/2017	Godkjenning - Søknad om tilbygg og fasadeendring på bustad, Gbnr 48/53
81/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve utomhusanlegg, grunnarbeid med VA-anlegg i Mjåtveitmarka B24, GBNR 22/166, 173
84/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 1/240 Hjelten
85/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 25/106 Øvrebøen
88/2017	GBNR 25/3 - Godkjenning- Søknad om løyve til oppføring av tilbygg til løyve på Fosse
93/2017	Adressetildeling Mjåtveitmarka 50A-68D
87/2017	Godkjenning - feie-/tilsynsgebyr for eigedomen GBNR 25/106
94/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr for eigedomen GBNR 27/247 i Moldekleivmarka
86/2017	Godkjenning - GBNR 27/129 - Parkeringsplass - Grasdalen skule
95/2017	Avvising - GBNR 24/110 - Klage på vass- og avlaupsgebyr - Torvvegen
75/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk GBNR 38/42,54 Kyrkjesundvegen
92/2017	Godkjenning - GBNR 24/46 og 72 - Dispensasjon og løyve til arealoverføring - Langeland
58/2017	Godkjenning - GBNR 7/4 - Løyve til riving av eldre løyve/silo og oppføring av reiskapshus
91/2017	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - GBNR 27/17 - Moldekleiv
90/2017	Godkjenning - GBNR 54/13 - Løyve til etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på GBNR 54/37
96/2017	Godkjenning - fradeling av parsell med påståande bustadhus på lo, gbnr 49/12
89/2017	Godkjenning - GBNR 9/211 - Dispensasjon frå antal etasjar i reguleringsplan og løyve til oppføring av einebustad - Mongsedalen
97/2017	Godkjenning - Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel – Arealoverføring

98/2017	Godkjenning - dispensasjon frå reguleringsplan for Mjukebakkane/Mongsedalen for riving av bygg på gbnr 9/29
99/2017	Begjæring om oppdeling i eigarseksjonar GBNR 39/41
100/2017	Godkjenning oppdeling i eigarseksjonar GBNR 39/41
104/2017	GBNR 27/179 - Førehandsvarsel om overtredelsesgebyr
101/2017	Godkjenning - fritak for feie-/tilsynsgebyr GBNR 23/353 snr 5
107/2017	Godkjenning - GBNR 17/3 - løyve til igangsetting for heile tiltaket - Meland

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Delegerte saker vert tekne til orientering.



# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 43/25, FA - V83	17/324

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
28/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## GBNR 43/25 - Klage på løyve til etablering av snuplass - Ryland

### Vedlegg:

Godkjenning av søknad om bygging av snuplass GBNR 43/25 Ryland

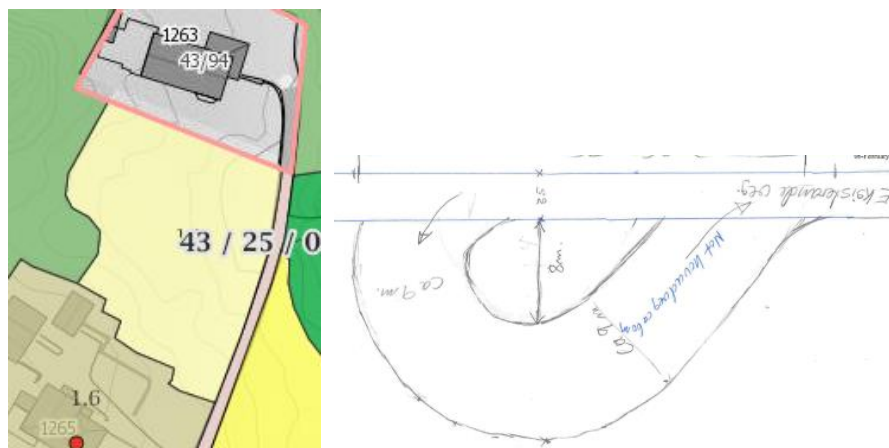
Kart og skisse over snuplass gbnr. 43-25

Klage på vedtak

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

Arvid Ragnar Ryland har i søknad, journalført motteke 3.2.2017, søkt om løyve til opparbeiding av snuplass, i form av landbruksveg for tømmerbil på gbnr. 43/25 på Ryland. Omsøkt plassering på arealet vist som gult på kartet:



### Sakshistorikk:

Administrasjonen vurderte søknaden etter forskrift om planlegging og godkjenning av vegar til landbruksformål (landbruksvegforskrifta). Ved ein inkurie vart det vist til §§ 3-3 og 3-4. Riktig heimel er §§ 3-3, jf. 3-2. Det vart gjeve løyve til etablering av snuplass i vedtak datert 9.3.2017, saknr: 63/2017. Grunngjevnaden var at snuplassen skulle nyttast til landbruksformål, under dette 70% til skogbruksformål og 30% til jordbruksformål.

Vedtaket vart klaga på av Britt-Nina og Morten Kvamme i e-post den 15.3.2017.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar hevdar at etablering av snuplassen inneber eit stort inngrep i terrenget, samt stor forskjell på høgdenivå. Dei viser til at det ikkje ville blitt eit like stort inngrep i terrenget viss snuplassen vart plassert på motsett side av vegen. Det hadde heller ikkje kome i konflikt med septiktanken som er plassert på motsett side av vegen, slik tiltakshavar viser til.

Vidare viser klagar til at det hadde vore meir økonomisk om dei plasserte snuplassen på andre sida av vegen, fordi mesteparten av skogen som skal tas ut ligg på den sida av vegen.

Klagar hevdar vidare at det ikkje er teke omsyn til sikkerheten for barn ved bruk av snuplassen. Etter det administrasjonen forstår hevdar klagar også at opparbeiding av snuplassen forringer deira eigedom.

Administrasjonen viser til klaga i si heilhet.

**Vurdering:**

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

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

Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier (landbruksvegforskrifta) omfattar nybygging og ombygging av landbruksvegar, der landbruksverksemd utgjer hovudformålet, jf. § 1-3. Landbruksverksemd er jord- og skogbruk, medrekna gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag, jf. landbruksvegforskrifta § 1-2 bokstav b).

Ettersom den omsøkte snuplassen skal nyttast til 70% skogbruksformål og 30% jordbruksformål kjem forskrifta til bruk, og tiltaket er søknadspliktig, jf. § 2-1.

Ved vurdering av søknaden skal følgjande blant anna leggjast vekt på, jf. landbruksvegforskrifta § 3-2:

- a. *helhetsløsningar for landbruksvirksomhet og andre formål veien tjener, uavhengig av eiendomsgrenser,*
- b. *konsekvenser som bygging, ombygging og bruk av veien vil ha for miljøverdier,*
- c. *faren for flom, erosjon og løsmasseskred.*

Når saka er ferdig forberedt, skal kommunen fatte vedtak i saka, jf. § 3-2 andre ledd. Det kan setjast vilkår for ei godkjenning, jf. § 3-3.

Konkret vurdering av klaga:

Klagar hevdar at etablering av snuplassen inneber eit stort inngrep i terrenget, samt stor forskjell på høgdenivå. Dei viser til at det ikkje ville blitt eit like stort inngrep i terrenget viss snuplassen vart plassert på motsett side av vegen. Det hadde heller ikkje kome i konflikt med septiktanken som er plassert på motsett side av vegen, slik tiltakshavar viser til.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen to gangar. På bakgrunn av høgdeforskjellar i

terrenget er vår vurdering at omsøkt plassering inneber det minste terrenginngrepet. Vår vurdering er difor at omsøkt plassering er det beste alternativet. Om plassering på andre sida av vegen kjem i konflikt med septiktanken finn vi difor ikkje grunnlag for å vurdere nærare.

Vidare viser klagar til at det hadde vore meir økonomisk om dei plasserte snuplassen på andre sida av vegen, fordi mesteparten av skogen som skal tas ut ligg på den sida av vegen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at landbruksvegforskrifta opnar for at vi skal ta stilling til kva alternativ som er mest økonomisk for tiltakshavar. Vi finn difor ikkje grunnlag for å ta stilling til denne merknaden.

Klagar hevdar vidare at det ikkje er teke omsyn til sikkerheten for barn ved bruk av snuplassen. Etter det administrasjonen forstår hevdar klagar også at opparbeiding av snuplassen forringer deira eigedom.

Administrasjonen gjer merksam på at sikkerheten for forbipasserande må ivaretakast av den som bruker snuplassen. Vi finn ikkje grunnlag for å vurdere sikkerheten nærare på noverande tidspunkt. Forringelse av klagar sin eigedom er eit privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til.

På bakgrunn av det ovannemnde kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å ta klaga til følgje. Vi viser til vedtak av 9.3.2017 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingane som er gjort der.

Vidare handsaming:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar varslast og ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 15.3.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve av 9.3.2017, sak 63/2017, blir omgjort. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 10/255, FA - L42	16/2647

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
29/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## **GBNR 10/255 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - Oppføring av garasje**

### **Vedlegg:**

Tilbakemelding - oppføring av garasjer på GBNR 10/255

SKISSE nr 1

SKISSE nr 2

SKISSE nr 3

Tegning Medaas

Foto

Situasjonskart og skisse

kart og skisse

Sak 16/2647 - Opplysningar

GBNR 10/255 - Korrespondanse og merknader frå tiltakshavar

GBNR 10255 - Søknad om dispensasjon og oppføring av garasje - Orientering om(1)

Tilbakemelding

Vedlegg til referat - Innlevert av nabo

Teikning av garasje

Skisse (280062)

10-36-Garasje (280061)

GBNR 10/255 - Klage frå tiltakshavar

Tilleggsdokumentasjon GBNR 10/255

Skisse

10-36-Garasje

Avslag - GBNR 10/255 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av garasje

Søknad om løyve til tiltak GBNR 10/255

Kart og teikningar

Nabovarsel

Gjennomføringsplan, ansvarsrett

Avtale/erklæring

Søknad om dispensasjon GBNR 10/255

Søknad om dispensasjon GBNR 10/255

Oppføring av garasje på gbnr 10/255

Høyring - søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Holme/Holmeknappen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsone for oppføring av garasje på Holmeknappen, gbnr 10/255.

DNT.vedtak 486-11  
10-255 1\_1000  
10-255 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak datert 24.01.2017, DS-17/2017, søknad frå Hege-Iren Tangen Rasmussen og Cato Rasmussen (tiltakshavar) om dispensasjon frå arealformålet 'Jordbruk' i gjeldande reguleringsplan for oppføring av garasje på gbnr 10/255, Holme i Meland kommune, jf plan- og bygningslova § 19-2.

Omsøkt eigedom ligg i sameige mellom Eva Tangen (½), Hege-Iren Tangen Rasmussen (¼) og Cato Rasmussen (¼). Det er usemje mellom eigarane om omsøkt tiltak er i samsvar med føresetnadene for kjøpet av parsellen. Eva Tangen har motsett seg søknaden om dispensasjon og meiner denne ikkje kan godkjennast som omsøkt. Administrasjonen understreker at kommunen sitt vedtak ikkje inneber avgjerd av privatrettslege spørsmål.

Tiltakshavar har klaga på avslaget gjennom epost motteke 02.02.2017. Klagen er supplert fleire gonger i ettertid, sist ved merknader motteke 27.03.2017. Klagen er grunnlagt med at prosjektet no er justert for å stette krava i administrasjonen si grunngeving for avslaget, sjå nedanfor under klagevurdering. Eva Tangen motset seg framleis søknaden.

For nærare gjennomgang av avslagsvedtaket og partane sin argumentasjon for og i mot dispensasjon, blir det vist til vurderinga nedanfor og til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

#### Nabovarsling:

Tiltaket blei nabovarsla i oktober 2016, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå andre enn Eva Tangen, som er sameigar i eigedomen, sjå nedanfor.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 12.12.2016. Det er ikkje motteke merknader.

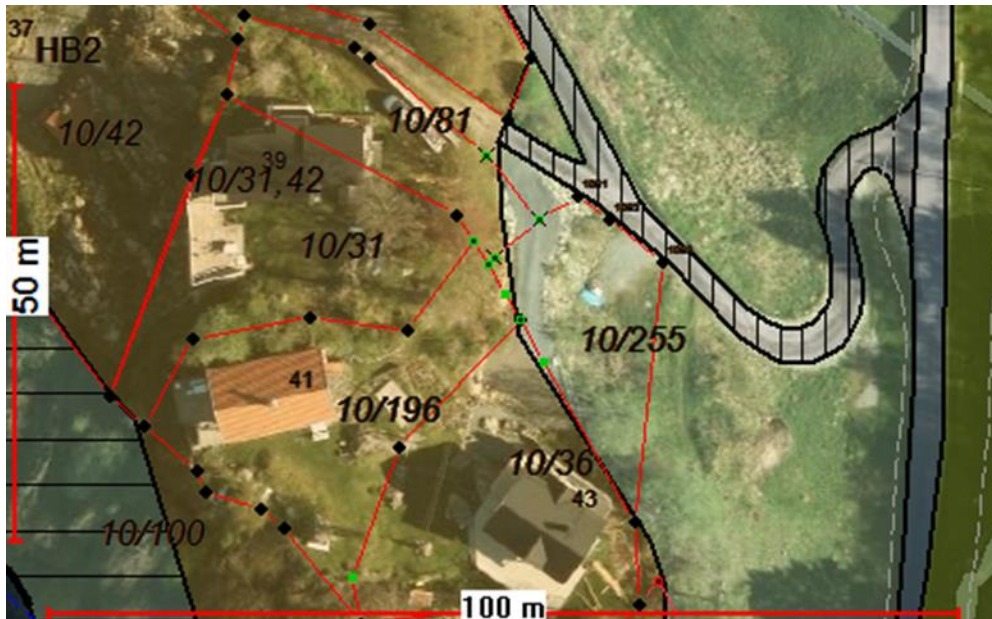
### **VURDERING:**

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 10/255 er på om lag 350 m<sup>2</sup>. Eigedomen blei godkjent frådelt i 2011 som parkeringsareal for fritidseigedomane 10/36 og 10/196. Korkje søknad eller vedtak frå 2011 omtalte garasjebygg på parsellen. Arealet er framleis regulert til arealformålet 'Jordbruk' i *Reguleringsplan for delar av Holme – Holmeknappen* (arealplanid 1256 1994 0907). Oppføring av garasje på eigedomen krev difor dispensasjon som omsøkt.

Gjennom dispensasjonsbehandlinga kan kommunen stille saklege vilkår knytt til plassering, storleik og utforming av garasjar på arealet.

Tilhøvet mellom byggjeområde H/B2 og omsøkt areal kjem fram av utsnitt frå reguleringsplanen /Ortofoto frå 2015:



På grunn av høgdeforskjell på parsellen, er det planlagt oppført ein garasje på 'nedre' del av parsellen (tiltakshavar sin garasje) og ein garasje/carport på 'øvre' del av parsellen (Eva Tangen sin garasje).

#### Bakgrunn for avslaget og etterfølgjande endringar:

Administrasjonen sitt avslag blei grunnlagt på følgjande måte:

«Søkjar har grunnlagt dispensasjonssøknaden med at det i 2012 blei gitt løyve til å dele frå parsellen til bruk som parkeringsareal, og at oppføring av garasje ikkje vil hindre bruk av tilstøytande jordbruksareal. Vidare at tiltakshavar har planar om å melde flytting til Meland kommunen innan ein periode på 4 år.

I denne saka meiner administrasjonen som utgangspunkt at bruk av gbnr 10/255 som garasjegrund for hytteeigarane på 10/36 og 10/196 har gode grunnar for seg. Nokon vesentleg tilsidesetting av landbruksomsyn inneber denne arealbruken ikkje. Arealet er uansett godkjent til bruk som biloppstillingsplass for eigedomane.

Slik saka i dag er opplyst, vurderer administrasjonen likevel at vilkåret om klart større fordelar enn ulemper ikkje er oppfylt. Føreliggjande dispensasjonssøknad og planlagt garasje, dokumenterer ikkje i tilstrekkelig grad at omsøkt tiltak – mellom anna i høve til storleik og plassering – legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av eigedomen samla sett.

Dersom kommunen skal kunne gi dispensasjon, må arealet nyttast på ein slik måte at behovet for biloppstillingsplass/garasje i framtida for både gbnr 10/36 og gbnr 10/196 blir ivareteke.

Kommunen har oppmoda tiltakshavar om å komme fram til privatrettsleg semje om utnytting av eigedomen. Garasjen det er søkt om å oppføre er over 80 m<sup>2</sup> BRA og går over to etasjar, med lengde 11 meter og høgde over 5,5 meter. Det er ikkje gitt at kommunen vil godkjenne ein så stor garasje, som i følgje søknaden allereie inneber vesentleg høgare utnyttingsgrad enn det som reguleringsplanen opnar for i byggeområda (ca 26 %-BYA).»

Vidare gav administrasjonen opplysningar om korleis tiltakshavar kunne endre/klarleggje søknaden for å oppfylle vilkåra for dispensasjon:

«Ein føresetnad for godkjenning av garasje av slik storleik, må uansett vere at søknaden viser at



Det er riktignok lagt opp/lagt tilbake en del stor stein innerst, men dette er ikke en stor del av arealet. (se vedlagte foto)

**Jeg fastholder mitt krav om at terrenget må tilbakeføres.**

På **Skisse 3** har jeg kombinert Skisse nr 1 og Skisse nr 2 – dvs vist hvor stor del av min tiltenkte del av parsellen (som forøvrig er mye mindre i størrelse enn den Rasmussens vil disponere), som er regelrett fjernet ved utskyting.

Ved tilbakeføring av terreng, mener jeg fortsatt at det må tilbakestilles i opprinnelige kotehøyder på en faglig forsvarlig måte slik at jeg kan fortsette med eventuelle støttemurer opp til mitt prosjekts kotehøyde. Tilbakeføringen må være et like sikkert fundament for videre bygging som det faste fjellet som lå der før var.

Jeg tenker at Rasmussens garasjeplassering og størrelse må vurderes etter at skikkelig tilbakeføring er godkjent eller utført – dvs at det må faglig vurderes hvor langt ut man må gå for å utføre tilbakeføring som er tilfredsstillende.

3. Jeg mener fortsatt at kommunen bør vurdere å pålegge Rasmussen å tilbakeføre terrenget, siden han har fjernet dette uten godkjenning.

4. Stupet (etter sprenging) står fortsatt usikret pr dags dato

Tiltakshavar har oppretthalde søknaden om dispensasjon som vist gjennom situasjonskart/skisse vist ovanfor, og har gjennom epost journalført motteke 27.03.2017 gjort gjeldande følgjande:

«Viser til sak 17/5691

-etter oppmåling som resulterte i skisse fra Byggteam Vest over begge prosjektene, kan en se at det er plass til de to garasjene.

-det er riktig som Eva Tangen bemerker, at det er skutt vekk masse som vist på skisse 2. Dette ble gjort på bakgrunn av hennes ønske om en carport til en bil syd på tomten. Og en muntlig forståelse av maksimal utnyttelse av felles parsell.

-hadde hennes ønske/behov om et areal på 39 kvm vært kjent fra starten av, hadde sannsynligvis sprenging og bortkjøring av masser vært tilnærmet unødvendig.(ref skisse 2)

-vi vil legge på steinmasser syd i tomten, slik at det kan fortsettes med støttemurer, opp mot ønsket kotehøyde for Eva Tangen»

Klagevurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1.

Etter administrasjonen sitt syn er det gjennom klagebehandlinga komen inn nye opplysningar som er eigna til å endre dispensasjonsvurderinga i avslaget. Tiltakshavar har redusert storleiken på deira garasje. Plasseringa er endra for å sikre og synleggjere at det er plass til garasje òg for Eva Tangen. Det er lagt fram situasjonsplan/skisse som etter administrasjonen sitt syn dokumenterer dette. Tiltakshavar har gjennom dette opplyst saka på ein slik måte at grunnlaget for avslaget fell bort. Det er tilstrekkeleg dokumentert at søknaden legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av arealet samla sett, og i samsvar med intensjonen bak at det blei gitt dispensasjon for bruk av parsellen til parkeringsareal for både tiltakshavar og Eva Tangen sine fritidseigedomar. Det blir stilt som vilkår for dispensasjonen at administrasjonen har høve til å justere plassering av garasjen gjennom etterfølgjande søknadshandsaming etter pbl kap 20 dersom dette skulle vise seg naudsynt.



På denne bakgrunn vurderer administrasjonen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt i saka, jf pbl § 19-2.

Når det elles gjeld privatrettsleg usemje mellom partane, til dømes kostnadsfordeling ved grunnarbeid, er dette tilhøve som er kommunen uvedkommande. Dette må partane bli einige om seg imellom, slik administrasjonen har understreka for partane gjennom møte og skriftleg behandling. Kommunen har ikkje rettsleg grunnlag for å stille noko absolutt krav om at partane blir einige før godkjenning av tiltak. Slik søknaden i dag er opplyst vurderer administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å avvise saka i medhald av pbl § 21-6. Det er ikkje «åpenbart» at tiltakshavar «ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter», som er vilkåret for at kommunen skal kunne avvise saka på eit slikt grunnlag.

Krav om tilbakeføring av terreng vurderer administrasjonen at kommunen vil måtte ta stilling til og eventuelt følgje opp etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet. Det er lite hensiktsmessig å starte ulovlighetsoppfølging før dette spørsmålet er avklart.

#### Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje og gir dispensasjon i samsvar med administrasjonen sitt framlegg, skal høyringsinstansane og Eva Tangen varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Dersom UDU ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

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

«Utval for drift og utvikling finn at klagen inneheld nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 24.01.2017, DS-17/2017 blir endra. Klagen blir difor tatt til følgje.

Utval for drift og utvikling godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan), søknad om dispensasjon frå arealformål for oppføring av garasje på gbnr 10/255 i Meland kommune. Godkjenning gjeld i samsvar med situasjonsplan og skisse journalført motteke 06.03.2017, og på følgjande vilkår:

- administrasjonen har høve til å justere plassering av garasjen gjennom etterfølgjande søknadshandsaming etter pbl kap 20.
- Tiltaket kan ikkje settast i gang før det er gitt løyve etter pbl kap 20.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 19/2, FA - L33	16/2641

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
30/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Gbnr 19/2 Sagstad - klage på avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen, frådelling av landbruksteig.

### Vedlegg:

Klage på avslag GBNR 19/2

Avslag - GBNR 19/2, Sagstad - Søknad om frådelling av teig frå landbrukseigedom

Høyringsbrev - GBNR 19/2 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen for frådelling i LNF

Søknad om oppretting/ending av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning GBNR 19/2

Situasjonskart

Vedlegg til søknad

Jordlovsvurdering til søknad om frådelling av to teigar på GBNR 19/2

19-2

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak datert 08.02.2017, DS-61/2017, søknad frå Eivind Sagstad (tiltakshavar) om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Gjennom same vedtak blei det gitt avslag på søknad om samtykke til deling etter jordlova § 12.

Dispensasjonen gjeld løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining av om lag 6,1 daa frå gbnr 19/2 på Sagstad i Meland kommune. Tiltakshavar opplyste gjennom søknaden følgjande om formålet med frådelinga:

Jordbruksteigen som ønskes kjøpt er ein del av heimegarden på Indre Sagstad der slekta mi kjem frå. Min far fekk skild ut tomt her i 1964 og sidan 2000 har eg vore eigar av 19/34. Den tida det var drift på garden var me alltid med på slått og anna arbeid. Etter at drifta vart lagt ned har det vore beita og slått av andre brukarar. Siste 5 åra har eg og familien lagt ned mykje arbeid i rydding av frittveksande lauvskog og kratt, pussing av beite, bråtebrenning på våren og bekjempelse av ugras.

Då eg vaks opp var det drift på alle gardane rundt oss. Det er utrolig kjekt å sjå kor fint det er når jordstykkjene vert stelt. I dag har me heldigvis gode eksempel igjen på dette rundt oss.

Ved å kjøpa denne teigen ønskjer me å oppnå det same. Med nærheten til området fell det allereie naturleg for oss. Det eg også eit ønskje av noverande eigar. Me vil investere i bruk og vedlikehald av jorda og ser det positive i å opprettholde eit levande kulturlandskap

Avslaget blei klaga på gjennom skriv datert 27.03.2017. Klagen er grunnlagt slik:

«Som nevnt i søknaden har eg i all hovudsak pakta teigen siste 5 åra. Ja, det har vore beita ved eit par anledningar men då i korte periodar og begrensa areal. Berre ein mindre del av teigen er drenert nok til at den eignar seg til det formålet. Det må leggjast ned betydelege ressursar/kostnader med grøfting for i det heile å kunne nytte lett reiskap til pussing/slått eller eventuelt nytte arealet til beite for sau.

Snart er det 15 år sidan sidan drifta vart lagt ned på 19/2. Mykje pga dårlig fortjeneste slik driftsforholda var då. Eg vil tru at det neppe blir kostnadmessig forsvarlig å starte ny drift. Til det vil investeringane på bruket bli for store. Jorda må då paktast av andre som driv meir moderne slik det er i dag. Trenden i jordbruket viser vel då at kvart areal bør vera av ein slik storleik/beliggenhet at det er den som paktar økonomisk tenleg. Teigen det er søkt om fell vel neppe innunder den kategorien. Med slik drift finn eg det vanskelig å tru at ei frådeling vil ha innverknad på ressursgrunnlaget til hovedbruket.

De skriv og at frådeling ikkje vil gje grunnlag for noko jordbruksdrift. Slik eg ser det vil teigen ha større landbruksverdi som eigen matrikkel. Som nevnt i skrivet frå Dykk så er påreknelig drift på arealet beitebruk. Eit av formåla mine med å søkje var å på sikt kunne tilby eit fint beiteområde og samstundes oppretthalde kulturlandskapet. Det er ikkje søkt om enring av bruk. Teigen for vår eigen del vil også danne grunnlag for litt produksjon av grønnsaker, poteter eller bær. Den tilhøyrande bygningen (tidligere vinterfjøs) vil og ha ein verdi i den samanheng.

Som eigar av den nye matrikkelen vil eg på tryggare vis kunne gjere dei naudsynte investeringane som skal til for å oppretthalde/tilbakeføre området til ein ressurs. Legg til at eigar av 19/2 stiller seg svært positiv til overtagelse og skriv også under her.

Me ber Dykk difor om å sjå på avgjerda på nytt.»

Klagen er underskrive av tiltakshavar og noverande eigar av omsøkt areal, Cato Sagstad.

#### Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla, jf pbl § 21-3. Det er ikkje merknader frå naboar.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på ekstern høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 27.1.2017. Det er ikkje motteke merknader frå sektorstyresmaktene.

Søknaden om samtykke deling etter jordlova § 12 har vore vurdert av kommuneadministrasjonen (skog- og miljøkonsulent), som har rådd frå samtykke etter jordlova til frådeling av arealet, sjå nedanfor.

#### **VURDERING:**

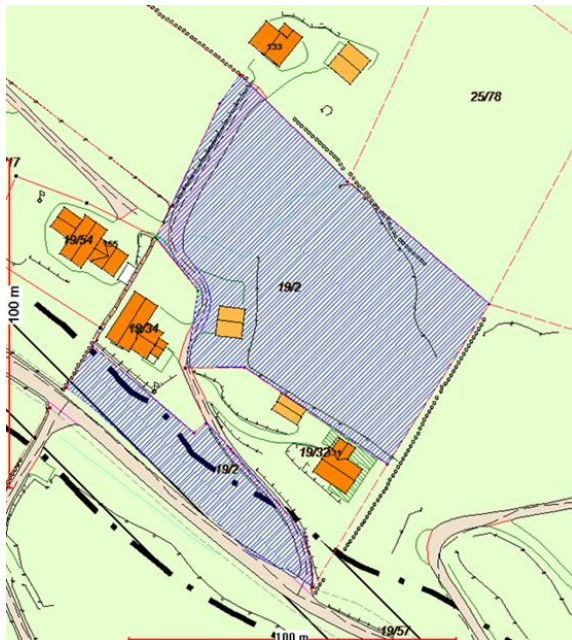
##### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 19/2 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område. Eigedomen, som totalt er på om lag 10 daa, har 5 teigar. Søknaden inneber frådeling av 2 av desse teigane til eigen matrikkeleining.

Den nye matrikkeleininga vil etter deling som omsøkt ikkje ha eige våningshus. Tiltakshavar bur på

gbnr 19/34, som er eit av to bustadhus mellom dei to omsøkte teigane. Det er eit bygg på arealet i dag, matrikkelregistrert som 'annen landbruksbygning'.

Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skravering):



Frådeling av omsøkt areal krev dispensasjon som omsøkt og delingssamtykke etter jordlova.

#### Administrasjonen si vurdering av klagen:

Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

#### 1. Vurdering av samtykke til deling etter jordlova:

Gjennom jordlovsvurdering frå administrasjonen i notat dagsett 17.1.2017, er det gitt følgjande opplysningar/vurdering:

#### «Fakta:

Det er søkt om løyve til å dela i frå to teigar til ein ny matrikkeleining av landbruks eigedom Gbnr. 19/2 på Nedre Sagstad. Teigane som er søkt frådelt består av 3,6 daa fulldyrka jord, 2,2 daa overflate dyrka jord, 0,8 daa skog og 0,8 daa anna areal. Søkjar er son til brukets eigar, og bur ved sidan av dei to omsøkte teigane. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket og, og jorda vert leigd vekk. Eigedommen består av 22,5 daa fulldyrka jord, 2,2 daa overflatedyrka jord, 11,6 daa innmarksbeite, 31,4 daa skog og 49,1 daa anna areal. Bruket har 4 mindre teigar som ligger for seg sjølv eit lite stykke frå hovudbruket. Dei aktuelle teigane ligg i LNF-område i eksisterande kommuneplan. Ein søknad om frådeling frå ein landbrukseigedom krev løyve etter jordlovas § 12.

#### **Vurdering:**

Søknaden er vurdert etter jordlovas § 12 om deling og rundskriv M-1/2013 omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlovas § 12 seier; *Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vidare seier lovas §12 at ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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 deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.*

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlovas formål. Jordlovas § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein 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 sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

#### Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er søkt om frådelling av to teigar til ein ny matrikkeleining, som til saman er på 7,4 daa frå eigedommen. Omsøkt tiltak krev ikkje omdisponeringsamtykke etter § 9 i jordlova, då det kunn er søkt om frådelling og ikkje endra bruk. Jordlova har som mål at driftseiningane bør styrkast. Å dela i frå jordbruksareal på eit bruk som allereie har lite areal frå før vil derfor medverka til å svekke bruksstrukturen. Vert frådellinga godkjent vil ein få ein jordbruksteig som 7,4 daa som ikkje høyrer til noko bruk, og ikkje kan gje grunnlag for noko jordbruksdrift.

#### Omsynet til vern av arealressursane:

Det omsøkte arealet er lite, men det utgjør til saman utgjør jordbruksarealet på teigane 5,8 daa av brukets jordbruksareal, omlag 16 % av brukets totale jordbruksareal. Omsøkt areal ligg som to sjølvstendige teigar, men ligg i et eit samanhengande jordbruksareal. Administrasjonen meiner at ein frådelling av teigane vil svekke omsynet til arealressursane reduserer jordbruksarealet på landbrukseigedom. Området er lite, men har potensiale for å kunne nyttast i jordbruksproduksjon. Vidare meiner administrasjonen at ein frådelling vil svekke ressursgrunnlaget til garden, dersom det vert aktiv drift på bruket i framtida.

#### Driftsmessig god løysing:

Påreknelig drift på arealet er beitebruk. Frådellinga vil ikkje gje driftsmessig dårlegare løysing for sjølve bruket da arealet i dag ligg separat frå driftssenter. Men frådellinga vil difor ikkje gje driftsmessige betre løysingar. Vanlegvis vil oppbygging av større einingar gje reduksjon i driftskostnadane og ei frådelling der teigane skal opprettast som eigen matrikkeleining vil normalt gje ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket.

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

Administrasjonen meiner at frådelling vil kunne føre til driftsmessige ulemper i landbruket ved at man opprettar nye mindre jordbrukseiningar. Sjølv om teigane er små, og ligg separat er dei en del av eit samanhengande jordbruksområde. Vidare meiner administrasjonen at frådellinga truleg ikkje vil auke miljømessige ulemper for landbruket. Det er i dag jordbruksareal og det er ikkje søkt om endra bruk for arealet. Det vil difor ikkje verta endring av arealdisponering frå dagen situasjon.

#### **Samla vurdering:**

Det omsøkte arealet er lite, og ein frådelling vil verken svekke eller styrke ein tenleg og variert

bruksstruktur. Men arealet utgjør ein del av gardens samla dyrka mark. Frådeling vil såleis svekke gardens ressursgrunnlag og føre til oppretting av mindre einingar med jordbruksareal. Vidare legg administrasjonen vekt på at arealet ikkje skal leggast til som tilleggsjord men at det skal opprettast ein ny matrikkeleining. Administrasjonen meiner at dette ikkje talar for frådeling da ein vil svekke brukets ressursgrunnlag utan at det vert styrking av andre bruk ved tilleggsjord. Frådeling vil gje ei dårlegare driftsmessige løysingar for landbruket. Frådeling vil ikkje føra til miljømessige ulemper for landbruket i området da det ikkje er endring av bruk. Etter ein samla vurdering vil administrasjonen ikkje rå til at det vert gitt gjeve samtykke til deling etter jordlovas § 12».

## 2.Dispensasjon etter plan- og bygningslova:

Administrasjonen sitt avslag blei grunnlagt slik:

«Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det blir dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf pbl § 19-2 andre ledd. I tillegg skal det under saksbehandlinga takast omsyn til formåla med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1.

Ein dispensasjon vil kunne undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor generelt viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

I Meland kommune er det mange landbrukseigedomar som har mindre teigar liggjande for seg sjølv. Frådelig av desse teigane og oppretting av desse som eigne matrikkeleiningar vil administrasjonen sitt syn kunne svekke landbruksomsyn over tid. Det er påreknaleg at slike mindre ubygde matrikkeleiningar, som ikkje høyrer til nokon landbrukseigedom, over tid vil kome under press mot fortetting og utbygging. Parsellen vil vere fritt omsetteleg etter frådeling.

Administrasjonen har plikt til å vurdere søknaden konkret, men må samstundes vurdere moglege presedensverknader og praksis i eit større perspektiv. Ei slik vurdering tilseier at frådeling kjem vesentlig i konflikt med omsyna bak LNFR-formålet, sjølv om administrasjonen sjølv sagt ikkje trekk i tvil søkjaren sin intensjon om å bruke og halde ved like jorda. Det siste er eit personleg argument som administrasjonen ikkje kan leggja avgjerande vekt på i eit langsiktig perspektiv ved vurderingar knytt til landbruks- og arealdisponeringsomsyn.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at det første grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, fordi frådeling vil sette vesentleg til side omsyna bak LNFR-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er gjennom søknaden heller ikkje påvist relevante fordelar ved å gi dispensasjon som er "klart større" enn ulempene.

På bakgrunn av grunngevinga ovanfor avslår administrasjonen søknaden om dispensasjon etter pbl § 19-2 og samtykke til deling etter jordlova § 12.

Opplysningane i klagen stiller ikkje saka i noko vesentleg nytt lys etter administrasjonen si vurdering. Administrasjonen finn det difor tilstrekkeleg å vise til grunngevinga i avslaget. Poenget er at frådeling vil innebere oppretting av ein ny – fritt omsetteleg – matrikkeleining, som dertil ligg i eit sentralt område i kort avstand til Frekhaug der det vil vere pårekeleg med utbyggingspress. Den nye matrikkeleininga vil på grunn av arealstorleiken truleg ikkje vere i kategorien landbrukseigedom.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 08.02.2017, DS-61/2017 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/19, Gbnr - 1/20	15/2570

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
31/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

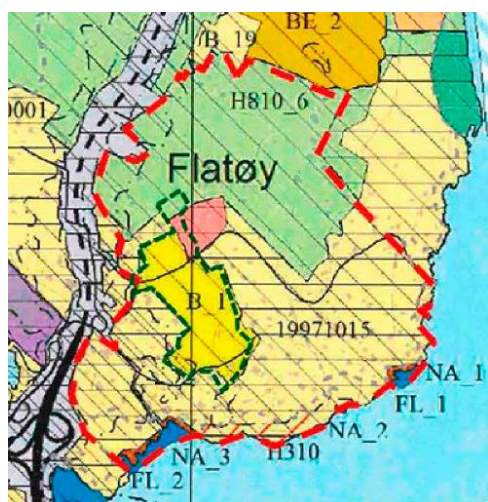
## GBNR 1/19 og 1/20 - Flatøy - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå krav om områdeplan på Flatøy

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 har Kristian Samuelsen og Hanna Solberg, representert ved Ard Arealplan, søkt om dispensasjon frå krav om områderegulering i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. søknad journalført motteke 2.2.2016. Søknaden vart supplert, sist ved e-post frå Kristian Samuelsen, journalført motteke 10.6.2016, knytt til uttale frå Statens vegvesen.

Tilhøvet mellom areal omfatta av kravet til områdeplan og areal som tiltakshavar ønskjer å regulere er vist gjennom utsnitt av KPA i søknaden (raud stipla linje viser områdeplan, grøn stipla linje viser område for detaljregulering dersom dispensasjon blir gitt):



#### Sakshistorikk:

Ansvarleg søkjar si grunngjeving for dispensasjonssøknaden kjem fram av administrativt vedtak av 26.8.2016, DS 285/2016. Det låg føre merknadar frå ei rekke naboieigedomar, som var negative til

den omsøkte dispensasjonen. Hordaland fylkeskommune hadde merknadar til søknaden og Statens



vegvesen, region vest, rådde frå å gje dispensasjon.

Merknadane vart vurdert av administrasjonen, og i vedtak av 26.8.2016 vart søknad om dispensasjon frå krav om områderegulering i KPA avslått. Avslaget vart klaga på av Kristian Samuelsen den 14.9.2016. Handsaming av klaga vart stilt i bero fram til 30.11.2016 etter klagar sitt ønskje. Den vart ytterlegare stilt i bero fram til 28.2.2017 då klagar ønska ei avklaring med Statens vegvesen og å få klarlagt framdrifta i anna planarbeid på Flatøy. Utfyllande klage er journalført motteke 27.2.2017.

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

#### Nærare om innhaldet i klaga:

Klaga viser til at administrasjonen sitt avslag datert 26.8.2016 var grunngeve med at problemstillingar rundt nedanfor nemnte planprosessar var uavklart, og at det difor var uheldig å starte detaljregulering av område B\_1 isolert. Han viser til at fleire av desse planprosessane i stor grad er avklart no, og gjeld følgjande planar:

- Områdeplan for Midtmarka/Rotemyra
- Kommunedelplan for E39
- Mobilitetsstudie
- Reguleringsplan for kollektivt knutepunkt på Flatøy

Når det gjeld utarbeiding av kommunedelplan for E39 viser han til eit innspel til planprogrammet frå OPUS Bergen AS, på vegne av Vest-Land Eigedom AS. I uttalen vert det vist til at avklaring av traseen for ein lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik ikkje skal planleggjast i samband med kommunedelplan for E39, men at dette må planleggjast i samband med anna planarbeid. På bakgrunn av dette meiner klaga at det er klart at ein lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik vil følgja E39, og at dette dermed ikkje vil kome i konflikt med B\_1. Han viser vidare til at eksisterande kommunal veg til/gjennom B\_1 er nyleg oppgradert og vil dekkja noverande og framtidige behov.



Når det gjeld reguleringsplan for nytt kollektivt knutepunkt på Flatøy, viser klaga til eit møte på Meland rådhus der kommunen orienterte om status for løysingar for kollektivterminal/innfartsparkering på Flatøy. På møtet viste administrasjonen til at eksisterande dimensjon på kulvert til Flatøy aust i dag set stoppar for utbygging av B\_1. Det er difor ønskjeleg at denne vert regulert no, men ein ser at dette kan stele tid frå det som er hovudformålet med planen.

Etter klaga sitt syn bør kommunen sørgje for at kulvert til Flatøy aust vert teken med i planen for eit nytt kollektivknutepunkt for å sikre tilkomst til eksisterande bustadar aust for E39, samt for nye

område som er sett av til bustadformål.



Klagar viser også til Statens vegvesen sin uttale, datert 22.12.2015, der vegvesenet viser til at ei utbygging som skissert i søknaden vil belaste fylkesvegnettet ved dagens kollektivterminal på Flatøy og kryss med E39. Vegvesenet meiner difor at det må vurderast om vegsystemet er dimensjonert for denne og eventuelle andre tiltak i området, og rår difor ifrå å gje dispensasjon frå områdeplankravet.

Klagar viser til at i samband med nytt kollektivknutepunkt vil dagens busshaldeplassar verte flytta, noko som vil lette fylkesvegnettet der haldeplassane ligg i dag. Samstundes vert vegen bygd for tungtransport til Framo, som vil sørgja for at denne delen av vegen er dimensjonert for auka trafikkbilete. I kollektivknutepunkt må Statens vegvesen ta omsyn til auke i trafikk til og frå nye område som er regulert til bustadområde på Flatøy, både i og utanfor planområdet.

I følgje klagar har Statens vegvesen uttalt seg i forhold til tal bustadar som vart skissert i utkast til søknad om dispensasjon, og ikkje i forhold til talet i søknaden. Tal bustadar vart i søknaden redusert frå 150 til 50. Etter klagar sitt syn bør ein kunne vurdere kor mange bueningar ein kan byggje i høve til dagens situasjon med eksisterande kulvert, og ta inn dimensjonering av kulvert som eit rekkjefølgjekrav i reguleringsplan for resten av utbygginga.

#### Oppsummert viser klagar til følgjande:

Omsyna bak kravet om områdeplan i gjeldande kommuneplan. Ei regulering av B\_1 vil gå naturleg inn i den gjeldande arealplanen då bustadområde B\_1 er eit inneklemt restareal som eignar seg til fortetting av eksisterande busetnad. Utbygging av området vil ikkje vera til hinder for utbygging, ferdsløse eller anna aktivitet, som måtte koma fram i ein områdeplan. Reguleringsplan vil ta omsyn til alle relevante innspel.

Vidare viser han til at det etter deira syn har kome fleire moment og avklaringar kring planprosessane, som sikrar omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Dette bør gjere det mogleg å opne for ei regulering av B\_1.

Kommunen har allereie lagt til grunn at omsyna til natur, miljø og friluftsliv m.a. etter naturmangfaldlova §§ 8-12 ikkje vil bli sett til side, ettersom området er sett av til bustadområde i arealdelen til kommuneplanen.

På bakgrunn av avklaringar rundt vegnettet og nye moment i dei ulike planprosessane, meiner klagar at det er klar overvekt av fordelar som talar for å gje dispensasjon og at formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

## Vurdering:

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

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

Område B\_1 var tidlegare omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust (arealplanid 125619971015). I denne reguleringsplanen var arealet vist som jordbruksareal. Gjennom vedtaking av ny arealdel til kommuneplanen (KPA), som går føre nemnde reguleringsplan, jf. føresegn 1.1 til KPA, vart arealformålet for området endra til framtidig byggeområde for bustadar, med områdenamn B\_1.

B\_1 ligg i sone for felles planlegging *H810\_6 Flatøy aust* i KPA. I følgje føresegn 4.5 til KPA skal det utarbeidast ein heilskapleg områderegeringsplan for Flatøy aust. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA.

Ettersom kommuneplanen er bindande for nye tiltak etter pbl § 1-6, jf. pbl § 11-6 første ledd, må det vurderast om det kan gis unntak (dispensasjon) frå krav om områdeplan før utarbeiding av detaljreguleringsplan, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut 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.

Føreliggjande søknad vart vurdert opp mot dei omsyna som ligg bak kravet om områdeplan og dei generelle omsyna som er framheva i formålsføresegna i pbl § 1-1, samt pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka.

Avslag datert 26.8.2016, saknr: 285/2016, var grunngjeve slik:

*«Kommuneplanprosessen avdekka at det var mange omsyn å ta på Flatøy og det var mange innspel til utbyggingsområde på Flatøy aust (i tillegg til utbygging av Midtmarka/Rotemyra). Det var særleg område nær Rotemyra ein i planprosessen såg behov for å sjå i ein større plansamheng. Når det gjaldt planlagd bustadområde B\_1, er det eit område som ikkje lenger framstår eigna som landbruksareal og dette blei difor teke inn i KPA som bustadområde. Det er eit inneklemt restareal der det òg har vore mange søknader om dispensasjon frå LNF for bustadbygging. Område B\_1 eignar seg til fortetting av eksisterande busetnad.*

*Det er for tida under utarbeiding områdeplan på Midtmarka/Rotemyra. Vidare blir det arbeid med kommunedelplan for E39 (i regi av Statens vegvesen). Kommunen har vidare søkt om midlar til å gjennomføre «mobilitetsstudie» for å sikre framtidsretta og berekraftige løysingar på Flatøy. Dette står i samheng med Statens vegvesen sitt arbeid med ny reguleringsplan for*

*kollektivknutepunkt på Flatøy.*

*Gjennom særleg områdeplanen for Midtmarka/Rotemyra og kommunedelplan for E39, må det gjerast til dels utfordrande og framtidretta val for vegnettet på Flatøy. Dette gjeld mellom anna spørsmålet om det skal utviklast lokalvegnett og/eller gang-/sykkelvegnett over Flatøy aust frå kollektivterminalen på Flatøy til det planlagde utviklingsområdet på Midtmarka/Rotemyra med tilknytning til eksisterande Hagelsundbru. Dette er eit arbeid som vil kunne bli aktuelt å vurdere i samband med framtidig områderegulering innanfor sone H810\_6 (òg arbeidet med kommunedelplan E39), og gjennom dette få betyding for mellom anna arealbruken innanfor område B\_1. Framleis står det att viktige val i høve til trafikkavvikling på Flatøy som vil bli meir avklart etter kvart som desse planprosessane går fram.*

*Administrasjonen meiner at dersom dispensasjon blir gitt, vil nemnde problemstillingar kunne påverke arbeidet med reguleringsplan for område B\_1. Administrasjonen er difor av den oppfatning at det ikkje vil vere rett å starte detaljregulering av område B\_1 isolert, utan at desse viktige vala er gjort.*

*Statens vegvesen har dertil rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje eit slikt råd frå sektorstyresmaktene dersom det er tufta på ei konkret og sakleg vurdering, jf pbl § 19-1. Vegvesenet har grunnleggjande sitt råd med at sjølv om arbeidet med reguleringsplan for kollektivknutepunktet på Flatøy er starta, er løysinga ikkje planavklart og trafikk situasjonen langs fylkesvegen og i krysset med E39 framleis gjeldande. Det ville kunne vere ei moglegheit å ta inn rekkefølgjekrav i ein reguleringsplan for område B\_1 knytt til utbetring av kollektivknutepunktet på Flatøy. Dette framstår likevel som ein dårlegare løysing for kommunen enn å vente med regulering til utviklinga av framtidretta trafikk løysingar er avklart og ein har meir kunnskap om når desse løysingane er på plass. Det er lite hensiktsmessig å vedta ein reguleringsplan som ikkje kan gjennomførast på ubestemt tid på grunn av tyngande rekkefølgjekrav knytt til infrastruktur.»*

Det er riktig som klagar skriv at ein lokalveg mellom Frekhaug og Knarvik ikkje skal planleggjast i samband med utarbeiding av kommunedelplan for E39. I høyringsutkast frå Statens vegvesen, datert 8.10.2016 på side 27, vert det vist til at ein slik lokalveg bør avklarast i samband med detaljplanlegginga på Flatøy og ikkje som del av kommunedelplan for E39. Ein lokalveg skal vurderast i områdeplanen som skal utarbeidast, og det er på noverande tidspunkt usikkert kor ein lokalveg bør plasserast. Det bør difor ikkje leggjast til rette for ei utbygging som kan kome i konflikt med ei hensiktsmessig plassering av ein lokalveg.

Delar av den kommunale vegen til/gjennom B\_1 er nyleg oppgradert. Administrasjonen kan ikkje sjå at den siste delen av vegen er tilfredsstillande for framtidige behov innanfor felt B\_1. Plassering og utforming av denne bør vurderast i ein områdeplanprosess.

Førebels ligg kulverten mot Flatøy aust innanfor plangrensene som skal vurderast i samband med nytt kollektivknutepunkt. Statens vegvesen har i møte den 3.4.2017 orientert om at plangrensa vil bli endra, og at kulverten ikkje kjem til å liggje innanfor grensa. Grunngevnaden for dette er at det er usikkert kva vegsystem kulverten bør knytast til. Kulverten bør difor vurderast i ein områdeplanprosess.

Sjølv om Statens vegvesen uttalte seg på bakgrunn av skissert utbygging med 150 bustadar innanfor felt B\_1, som no er redusert til 50 bustadar, kan ikkje administrasjonen sjå at reduksjonen utgjer ein forskjell for saka, slik klagar skriv. Tilkomsten er ikkje tilfredsstillande for utbygging av B\_1, og ei vurdering av dette må takast i samband med utarbeiding av ein områdeplan. I tillegg er det usikkert

kva behovet er for utbygging på B\_1 før ein har fått vurdert området nærare.

Vidare pågår det anna planarbeid på Flatøy som vil kunne få betydning for B\_1. Det bør difor ikkje opnast for ei regulering av B\_1 før området er vurdert samla.

I konsekvensutgreiing for kommuneplanen sin arealdel er det ikkje registrert merknadar knytt til naturmangfald, kulturminne/kulturmiljø, landbruk og friluftsliv i det aktuelle området. Det er difor teke stilling til at arealet er eigna for bustadbygging. Sjølv om området er eigna for bustadbygging, er administrasjonen av den oppfatning at det ikkje bør utarbeidast ein reguleringsplan for B\_1 før området er vurdert i ein områdeplan.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at framtidige behov for vegnettet på Flatøy må planleggjast før ein kan leggje til rette for vidare utbygging. Ein dispensasjon i denne saka vil difor innebere at formålet bak plankravet som er stilt i føresegn 1.2.2 til KPA vil bli «vesentlig» sett til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gi dispensasjon.

Administrasjonen viser til vedtaket av 26.8.2016 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingane som er gjort.

Vidare handsaming:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klaga på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 14.9.2016 og 27.2.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 26.8.2016, sak 285/2016, blir omgjort. Klaga blir difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017
	Kommunestyret	PS	

## Holme forretningsområde - reguleringsendring. 2. gongs handsaming

### Vedlegg:

125620110004 Reguleringsplan

Planomtale Holme 15.02.2017

MERKNADSSKJEMA

Risiko- og sårbarhetsanalyse, Holme

Uttale Holme forretningsområde - Meland Ungdomsråd

Offentleg ettersyn - Meland - Gnr 10 Bnr 85 mfl - Holme - Detaljreguleringsplan

Fråsegn til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for Holme - GBNR 10/85 mfl - Meland kommune

Fråsegn til offentleg ettersyn av detaljreguleringsplan for Holme - GBnr 1085 mfl - Meland kommune

Uttale - Offentleg ettersyn - Reguleringsplan Holme forretningsområde - GBNR 10/85 med fleire - Meland kommune

Følgeskriv

Uttale - Reguleringsplan Holme forretningsområde

Uttale - Reguleringsplan Holme forretningsområde

Fråsegn - reguleringsendring for Holme forretningsområde

Holme forretningsområde - reguleringsendring. 1. gongs handsaming

Reviderte føresegner

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

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

Gjeldande reguleringsplan for området vart vedteke 6.2.2013. Bakgrunnen for at det vert fremja ei endring av reguleringsplanen er at arealføremålet skal endrast frå kombinert bustad/forretning til forretning/kontor/tenesteyting. I tillegg opnar planen for ein auke i areal som kan nyttast til forretningsverksemd.

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

med tilhøyrande gang- og sykkelveg som ein del av planarbeidet.

For nærare opplysningar om planforslaget vert det vist til planomtalen og saksframstilling til 1. gongs handsaming i UDU, som ligg vedlagt saka.

#### Offentleg høyring og ettersyn

Planforslaget var til 1. gongs handsaming i Utval for drift og utvikling (UDU) 25.10.2016, som sak 75/2016. UDU vedtok då å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn i medhald av Plan- og bygningsloven §12-11.

Planforslaget var til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 15.11.2016 – 27.12.2016. Det kom ingen merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

#### Endringar i planforslaget etter offentleg ettersyn

På bakgrunn av merknad frå NVE er det lagt inn flomsone i plankartet og føresegnene er supplert med krav til oppfølging av flomfaren. Etter tilråding frå administrasjonen gjennom saksframlegg til 1. gongs handsaming er parkeringskapasiteten redusert, og større delar av parkeringsarealet reservert for sykkel.

#### **Vurdering**

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentleg høyring og ettersyn kom det 7 uttalar til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert uttalane og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er administrasjonen si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar :

<b>Merknad</b>	<b>Forslagsstillar sin kommentar</b>	<b>Administrasjonen si vurdering</b>
<b>Meland kommune Ungdomsrådet</b> 1. Stiller seg positiv til arbeidet med ny reguleringsplan. 2. Meiner at ein undergang berre vil fungere optimalt dersom dagens moglegheit til å krysse vegen vert sperra av, og at ein bruker sperrer for å leie folk rett veg.	1. Tas til orientering 2. Ynskje om å setje opp sperre for å hindre kryssing av vegen let seg vanskeleg gjennomføre, då fotgjengarar skal ha tilgang til busshaldeplass på begge sider av vegen her.	Administrasjonen ser at det er vanskeleg å setje opp sperrer i områda ved busshaldeplass. Det går likevel fram av reguleringsføresegnene § 3.2.1 at det skal vurderast etablering av fysiske stengsler for å hindre at mjuke trafikantar kryssar vegen. Ungdomsrådet si tilråding vil difor verta ein del av det vidare arbeidet med utforming av veganlegget.
<b>Meland kommune Råd for menneske med nedsett funksjonsevne</b>	1. Løysing med undergang kontra lysregulert fotgjengarfelt har vore opp til	Administrasjonen viser til sine vurderingar i samband med 1. gongs handsaming av

<p>1. RMF ønskjer å påpeike at det framlagte forslaget til gangvegssystem verkar lite hensiktsmessig. Rådet meiner overgang må være på gateplan med brukarstyrt lyssignal.</p>	<p>vurdering fleire gongar i løpet av planprosessen. Statens vegvesen har heile tida oppretthaldt kravet om undergang og har også støtte hos fylkeskommunen for sitt syn. Det er difor ikkje aktuelt å gjere endringar i planen på dette punktet.</p>	<p>planforslaget, og støttar rådet i at det framlagte gangvegssystemet verkar lite føremålstenleg og at overgang med lysregulering vil vera den beste løysinga. Statens vegvesen, som har ansvaret for fylkesvegar, går mot ei alternativ løysing.</p>
<p><b>Meland kommune Eldrerådet</b> 1. Eldrerådet går inn for at det vert lysregulert gangfelt. Eldrerådet er uroa over at det planlagde tiltaket ikkje vert nytta på grunn av kompliserte lange avstandar.</p>	<p>1. Viser til merknad over.</p>	<p>Administrasjonen viser til vurderinga over. Vi ser at for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne vil dei lange avstandane som rampene medfører gje ei ekstra belastning i høve til å få kryssa vegen for dei som ikkje kan nytte trapper. Statens vegvesen, som har ansvaret for fylkesvegar, går mot ei alternativ løysing.</p>
<p><b>Fylkesmannen i Hordaland</b> 1. Fylkesmannen har ingen merknader til plan slik han ligg føre.</p>	<p>1. Tas til orientering</p>	
<p><b>Hordaland fylkeskommune</b> 1. Fylkeskommunen har ingen vesentlege merknader til planforslaget. <b>Statens vegvesen</b> 1. Viser til saksutgreiinga til kommuneadministrasjonen der dei er kritisk til løysinga med undergang. Med bakgrunn i planframlegg for bompengesøknad for Nordhordlandspakken, der trafikksikringstiltak ved Holme inngår, og avklaringane som har kome i planprosessen, kan ikkje SVV sjå at det er grunnlag for å ta denne problemstillinga opp på nytt. 2. SVV er samd med kommunens tilråding om å redusere talet parkeringsplassar for bil, og</p>	<p>1. Tas til orientering</p> <p>1. Tas til orientering. 2. SPA 2 vert endra til sykkelparkering. SPA 3 vert oppretthaldt som parkering for næringsareala som har inngang på denne sida av bygget.</p>	<p>1. Administrasjonen viser til vurderingar over, og vurderingane som er gjort i saksframlegg til 1. gongs handsaming av planen. Administrasjonen er ikkje nøgd med at omsynet til fotgjengarar vert nedprioritert, men Statens vegvesen har ansvaret for fylkesvegar. 2. Administrasjonen er positiv til dei føreslåtte endringane med å leggje betre til rette for sykkelparkering i området ved inngangen til den nye forretninga.</p>



<p>heller bruke arealet til andre føremål som bord, benkar, sykkelparkering, tilplanting o.a. Dette gjeld særleg områda SPA2 og SPA3.</p> <p><b>NVE</b></p> <p>1. Tilrår at flaumutsett areal vert markert med faresone flaumfare.</p> <p>2. Meiner det er naudsynt å legge inn ei tydeleg rekkefølgjeføresegn som set krav om gjennomføring av avbøtande tiltak for flaumsikker utbygging, og krav om dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.</p> <p>3. I staden for å legge nye og større røyr/kulvertar under utbyggingsområdet oppmodar dei om at Meland kommune vurderer å legge sidebekken open i størst mogleg grad. Opne løysingar reduserer risikoen for tilstopping.</p> <p>4. Dersom planområdet ligg lågare enn vegen bør det gjennomførast ei kapasitetsvurdering av kulverten under Fv 564. 200 års-flaum med 20 % klimapåslag bør leggest til grunn i ei slik kapasitetsvurdering, og faren for tilstopping må vurderast.</p> <p>5. NVE oppmodar om at det vert valt løysingar som ikkje inneber ytterlegare lukking av bekken.</p>	<p>1. Teken til følgje – faresone er teikna inn på kartet.</p> <p>2. Teken til følgje – det er tatt inn eit rekkefølgjekrav om krav til kapasitetsvurdering og gjennomføring av avbøtande tiltak for flaumsikker utbygging.</p> <p>3. Det er sett krav om gjennomføring av ei kapasitetsvurdering av eksisterande kulvertar i planområdet. Det vert ikkje lagt opp til å legge større delar av bekken i røyr enn det som ligg i røyr i dag.</p> <p>4. Det er tatt inn krav i føresegnene om at kapasitetsvurdering av kulvert skal vert gjennomført før det vert gjeve igangsettingsløyve for nye tiltak i BKB.</p> <p>5. Det er ikkje lagt opp til tiltak som inneber ytterlegare lukking av bekken.</p>	<p>Administrasjonen vurderer at endra reguleringsføresegner tar hand om krava frå NVE. Utarbeiding av VA-rammeplan må gjerast i nært samarbeid med kommunen.</p>
--	---	--

### Folkehelse

Administrasjonen vurderer det som viktig i eit folkehelseperspektiv at planforslaget legg til rette for forretningsområdet og tilhøyrande infrastruktur i nærområdet der folk bur.

### Miljø

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

for fuglelivet.

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

### Økonomi

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

### **Konklusjon**

Administrasjonen viser til tidligare vurderingar av saka der det går fram at vi er ueinige i at undergang er den rette løysinga for trafikksikring i denne saka. Vi meiner det er uheldig at biltrafikken blir prioritert framfor fotgjengarane, i vår tid. Vi har lagt fram våre vurderingar i saka gjennom heile prosessen utan at dette er ført fram. Det er no viktig å få på plass ein godkjent reguleringsplan slik at området kan utviklast slik det er tenkt. Med bakgrunn i dette vil administrasjonen tilrå at framlagt reguleringsplan vert vedteken slik det ligg føre. Endringane etter offentleg ettersyn er gjort i tråd med innkomne merknader / uttaler.

### **Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner reguleringsendring for Holme forretningsområde, gnbr 10/85 m.fl., med plankart datert 03.03.17, reguleringsføresegner datert 04.04.17 og planomtale datert 15.02.17. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningsloven § 12-12.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 125620110003, FA - L13, HistSak - 11/143, Gbnr - 23/1	14/3224

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
33/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017
	Kommunestyret	PS	

## Reguleringsplan for Danielsen skule - 2. gongs handsaming

### Vedlegg:

Planføresegner\_ Danielsen skule\_2017\_forslag til endring  
11041\_plankart\_Danielsen skule\_13.03.2017\_A2  
Danielsen skule - planskildring\_2017

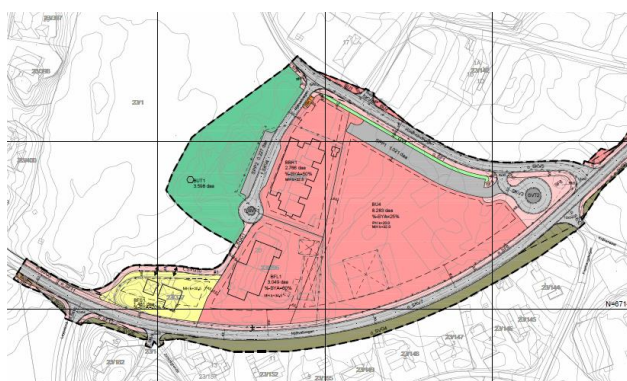
### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

På oppdrag frå Nordhordland Indremisjon legg Ard Arealplan fram reguleringsplan som legg til rette for ny ungdomsskule på Frekhaug. Planområdet ligg mellom Mjåtveitvegen og Holtermandsvegen, og omfattar òg ein eksisterande barnehage, bedehus som midlertidig er nytta som undervisningsbygg, ein eksisterande bustad og tilliggjande delar av Mjåtveitvegen og Holtermandsvegen. Planområdet er på om lag 30 daa.



Oversiktskart, raud ring viser lokalisering av planområdet



Utsnitt av plankart, datert 13.03.17

### Kort om planforslaget

Innafor område for undervisning er det i følge planskildringa planlagt ungdomsskule for om lag 180 elevar, i eit to etasjers bygg på tilsaman 3000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Planforslaget opnar for ei utnytting opp mot 4000 m<sup>2</sup>, for å sikre fleksibilitet rundt detaljplanlegginga av bygget. Planforslaget regulerer planeringshøgde og maksimal mønehøgde for skulebygget, og det er lagt inn byggegrenser. Tomta er lite kupert og ligg solrikt til, slik at det ligg til rette for gode uteopphaldsareal i området.

Parkeringsplassane for skulen er lagt mot nord, med tilkomst frå Holtermandsvegen. Det er og lagt opp til hente/bringe-anlegg i aust til bruk for skulen.

Eksisterande barnehage er lagt inn i planen slik bygget ligg i dag. Leikeareal er i all hovudsak mot aust og nord. Vidare er det sett av eit eige område for uteopphaldsareal (UA01) som skal kunne nyttast av barnehagen. Arealet ligg over vegen for barnehagen og vil i følgje planskildringa kunne ha gode kvalitetar som «hundremetersskog» eller uteareal i tillegg til leikeareal.

Eksisterande bedehus er regulert som forsamlingslokale planforslaget.

Eksisterande bustad innfor planområdet vert vidareført som i dag, med tilkomst på kjørbar gangveg frå nord. Gangvegen er regulert lenger nord enn slik den ligg i dag, for å sikra noko større avstand frå bustaden. Det er regulert inn vegstenging mot Mjåtveitvegen i plankartet.

Det er lagt inn fortau langs alle vegar innanfor planområdet. Planen stiller krav til at fortau langs nordsida av Mjåtveitvegen, og langs Holtermandsvegen skal opparbeidast før det kan gis bruksløyve for skulen.

### Planprosess

Planarbeidet har av ulike årsaker gått føre seg over lang tid. Det vart varsla oppstart av planarbeid i juni 2011, og forslag til reguleringsplan vart 1. gongs handsama i Utval for drift og utvikling 14.05.13. I møtet blei det vedtatt at planområdet måtte utvidast til å omfatta Mjåtveitvegen fram til og med avkjørselen ned til badevika som ligg nordaust for planområdet. I tillegg blei det vedtatt å stille rekkjefølgjekrav til opparbeiding av fortau langs Mjåtveitvegen.

Planforslaget var til offentleg høyring og ettersyn i tida 28.06.13 -31.08.13. Det vart halde ope møte om planforslaget i høyringsperioden.

Det kom inn 4 uttalar til offentleg ettersyn og desse er oppsummert av plankonsulenten og vert kommentert av administrasjonen slik det går fram under.

Merknad frå	Innhald	Kommentar frå administrasjonen
Statens vegvesen Region Vest, datert 15.08.13	<p><b>Kollektivtrafikk og universell utforming:</b></p> <p>☐☐Har traseen, Mjåtveitvegen, kapasitet og dimensjonert for auka busstrafikk?</p> <p>☐☐Bør regulerast inn bussskur / lehus</p> <p><b>Universell utforming:</b></p> <p>☐☐Utforming av bussholdeplass må stette krava, mellom anna breidde</p> <p>☐☐Syklistar bør leiast bak påstigingsplattforma for buss</p> <p>☐☐Minimumsbreidda til universelt utforma lehus er 2,0m</p> <p><b>Sykkelparkering:</b></p> <p>☐☐Minimumskrav til sykkelparkering bør inn i føresegnene</p> <p>☐☐Plassering og utforming må vere hensiktsmessig i høve til tilkomst</p> <p>☐☐Det bør etablerast garderobetilbod i tilknytning til sykkelparkeringa for tilsette</p> <p><b>Gående og syklende:</b></p> <p>☐☐I kryss/avkøyrslar bør GS/fortau trekkjast 5m inn frå veg</p> <p>☐☐GS-veg bør ha kurveradie på 40m</p>	<p>Planforslag til offentleg ettersyn inneheldt ein større busshaldeplass med plass for 4 bussar. Denne er no teke ut av planforslaget. Merknaden ikkje lenger aktuell.</p> <p>Det er sett krav til min. 50 plassar for sykkelparkering.</p> <p>Det er ikkje sett krav til garderobetilbod i tilknytning til sykkelparkeringa for tilsette</p> <p>Fortau er trukke 5 m inn frå veg ved avkøyrslar</p> <p>Det er ikkje regulert GS-veg i planen, kun fortau</p>

Fylkesmannen i Hordaland, datert 23.08.13	Ingen merknader	
NVE, datert 02.09.13	Ingen merknader	
Hordaland Fylkeskommune, datert 30.08.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>☒☒Refererer til innspel ved melding om oppstart</li> <li>☒☒Framlegg i tråd med arealplan og regionale planar</li> <li>☒☒Ikkje kjennskap til automatisk freda eller andre verneverdige minne i området</li> <li>☒☒Tilrår å unngå unødig inngrep eller skade på steingardar, veg, bakkemurar o.l.</li> <li>☒☒Peikar elles på den generelle aktsemd- og varslingsplikta</li> </ul>	

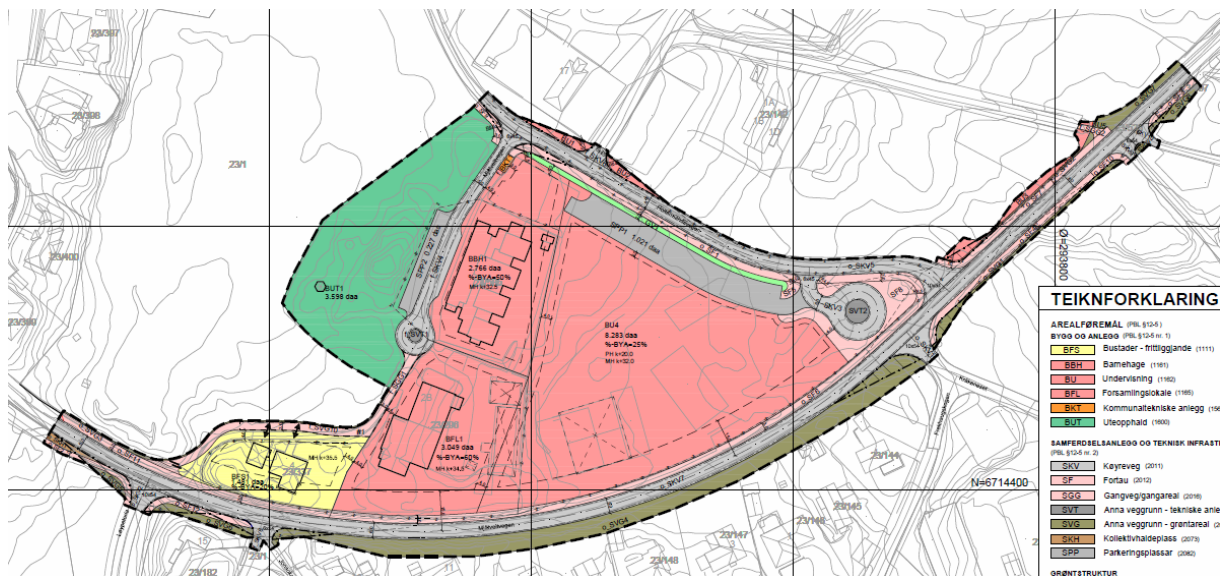
### Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn:

Etter at planforslaget var til offentlig høyring i 2013 har det vore gjort fleire endringar i planen. Kollektivhaldeplassar ved Mjåtveitvegen vart tatt ut av planen, og fortau langs Mjåtveitvegen er flytta frå sørsida til nordsida av vegen. Det er også gjort justeringar av den kjørbare gangvegen forbi bustadeigedommen i planen. Denne er trekt lengre vekk frå eigedommen. Vidare er det gjort ein ny gjennomgang av rekkefølgjekrava i reguleringsplanen, det vil seie tiltak som må vere på plass før ny skule vert teken i bruk.

Naboar som er råka av endringane har vore tilskrivne for å kunne gje sine eventuelle merknader til endringane. Det er ikkje motteke merknader i samband med dette.



Plankart datert 27.05.13 som var lagt ut til offentlig høyring



Plankart til 2. gongs handsaming, datert 13.03.17

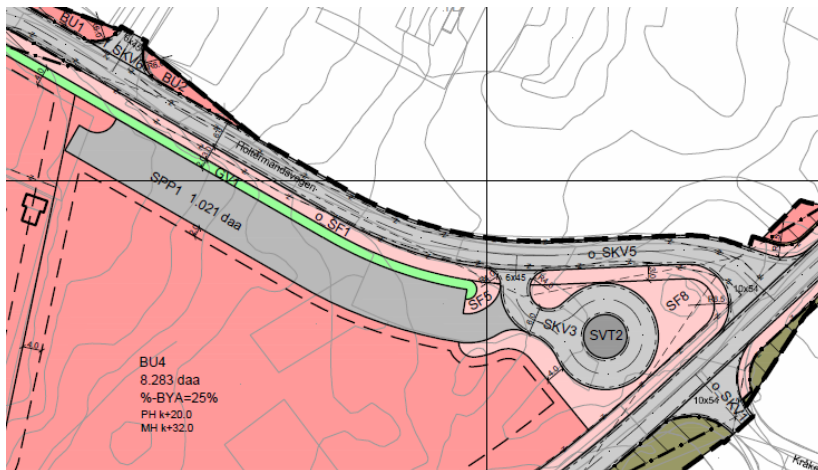
## Vurdering

### Trafikk og tilkomst

Sidan Danielsen skule er ein privat ungdomsskule er det mange elevar som kjem frå nærliggjande kommunar med buss til skulen. Planforslaget til offentleg ettersyn hadde difor regulert inn eit større område for kollektivhaldeplassar for skulebussar langs Mjåtveitvegen. Dette er no teke ut av planen, då det ikkje lenger er aktuelt å ha busstilkomst heilt fram til skulen.

Etter offentleg høyring er også fortauet langs Mjåtveitvegen flytta frå sørsida til nordsida av vegen. Dette er i samsvar med reguleringsplan Frekhaug senter/vest (vedteken 11.10.95). Dette vil gje samanhengande fortau langs nordsida av vegen heilt frå rundkjøringa ved Rosslandsvegen. Det er sett rekkefølgekrav i reguleringsføresegnene til at fortauet langs Mjåtveitvegen skal vera opparbeidd og godkjent i samsvar med planen før det kan gis midlertidig bruksløyve for ny skule. Fortau skal opparbeidast på nordsida av vegen heilt fram til avkjøringa til Badevika. Samtidig skal hovudvegen utvidast i samsvar med planen, som viser hovudvegen i 6 m breidde inkludert skulder. Med dette vert det sikra gode tilhøve for mjuke trafikantar langs vegen før ny skule vert teken i bruk.

Det er sett av eit eige hente-/bringeareal heilt aust på skuletomten. Dei fleste som kjem gåande til skulen vil sannsynlegvis kome frå nord og frå vest, og dette gjer at det etter administrasjonens vurdering ligg til rette for ei god og trygg trafikkavvikling i området.



Parkering for skulen skal skje innafør parkeringsområde SPP1, jf. utsnitt av plankartet over. Her ligg det til rette for etablering av omlag 30 parkeringsplassar for bil. Dette ligg innafør krava i kommuneplanen som tilseier min. 0,6 og maks. 1 parkeringsplass pr. tilsett.

Når det gjeld sykkelparkering skal denne visast i ein utomhusplan som skal sendast inn saman med søknad om rammeløyve. Reguleringsføresegnene set krav til minimum 50 sykkelparkingsplassar. Føresegnene til kommuneplanen set krav til 0,2 plassar pr. tilsett og 0,6 plassar pr. elev. Med ca. 30 tilsette og 180 elevar tilseier dette eit krav til minimum 120 plassar. Kravet som er sett i planen er dermed lavare enn kravet i kommuneplanen. Dette er gjort i samråd med administrasjonen sidan Danielsen skule er ein privatskule der ein langt større del av elevane kjem tilreisande med buss enn for andre skular. Det vil derfor vere meir riktig å nytte uteopphaldsarealet til andre formål. Dersom det skulle vise seg å vere eit større behov for sykkelplassar enn det planforslaget set krav til, er det mogleg å legge til rette for dette på eit seinare tidspunkt. Det finst i dag mange ulike tekniske løysingar for sykkelparkering, mellom anna parkering i fleire høgder, som kan tilpassast i området seinare.

#### Skuletomta BU4:

Utnyttingsgrad og byggjehøgder:

Det er ikkje lagt fram skisser for nytt skulebygg i samband med planforslaget. Planforslaget legg til rette for eit bygg med maksimal mønehøgde på kote + 32, og planeringsnivå på kote +20. Til samanlikning har eksisterande barnehage i bakkant av skuletomten omtrent same mønehøgde. Utnyttingsgraden er sett til % BYA = 25 % (bebygd areal). Jamfør planskildringa er det planlagt eit bygg på opp mot 3000 m<sup>2</sup> BRA på to plan. Med ein tomt på om lag 8,3 daa og ein utnyttingsgrad på 25 % BYA, legg planen til rette for at det kan byggast eit større bygg på tomten. Administrasjonen vurderer likevel at ein slik fleksibilitet i planen kan vere tenleg med tanke på å ha nok fleksibilitet ved utforming av bygg på tomten og eventuelle seinare behov.

#### Uteopphaldsareal:

Det var i tidlegare forslag skissert eit større elevtal enn det som no er planlagt, jf. føreliggjande planskildring. Det ligg føre ei rettleiing til forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skular som gjev tilråding til størrelse på uteopphaldsareal for skular. I rettleiaren er det gitt ei tilråding på kor stort uteopphaldsareal det bør vere for skular av ulik størrelse. For nye skular er tilrådinga:

- Færre enn 100 elevar: samla minimumsareal ca. 5 000 m<sup>2</sup>.
- Mellom 100 og 300 elevar: samla minimumsareal ca. 10 000 m<sup>2</sup>.
- Fleire enn 300 elevar: samla minimumsareal ca. 15 000 m<sup>2</sup> med tillegg på 25 m<sup>2</sup> for kvar elev over 300.

Med utnyttingsgraden som ligg til grunn i planforslaget er det ca. 6200 m<sup>2</sup> til uteopphaldsareal innafor skuletomten. Dette er noko knapt for ein skule som planleggast for 180 elevar. Det går fram av rettleiaren at tilleggsareal i nærleiken, som t.d. idrettsanlegg, skog og mark mv som skulen disponerer kan reknast med i arealet. I planforslaget er det peikt på nærleiken til Badevika som eit område som kan nyttast i skuletida. Planforslaget set også rekkefølgekrav til at det skal etablerast fortau frå skuleområdet og bort til avkjøringa mot Badevika. Administrasjonen vurderer dermed at planforslaget legg til rette for at det kan oppnåast tilstrekkelege og gode nok uteopphaldsareal i tilknytning til skulen.

#### Eksisterande barnehage BBH1 og nytt uteopphaldsareal BUT1

Eksisterande barnehage med tilkomst og parkering er lagt inn i planen i samsvar med dagens situasjon. Sidan leikearealet i dag er knapt, er det regulert eit areal på vestsida av barnehagen som skal kunne nyttast som uteopphaldsareal (BUT1). Reguleringsføresegnene set krav til utforming av dette.

#### Bedehuset BFL1

Det går fram av planforslaget at utnyttingsgraden opnar for ei utviding av bygget i høve til i dag. Regulerert byggjehøgde er i samsvar med dagens situasjon. Planforslaget set ikkje spesielle krav til parkering for denne tomten, og planskildringa viser til at dagens situasjon vil kunne vidareførast. Dersom det vert aktuelt å utvide bedehuset må det difor vurderast nærmare om det skal leggast til rette for meir parkering på tomten, eller om evt. sambruk med skulen vil vera aktuelt.

#### Eksisterande bustad BFS1

For den eksisterande bustadtomten er det lagt til litt areal i nord og nordvest som ein følgje av at gangvegen forbi bustaden er trekt lenger unna. Dette vil kunne kompensere for at noko areal av tomten vil gå med til etablering av fortau langs Mjåtveitvegen. Regulerert byggjehøgde er i følgje planskildringa i samsvar med dagens situasjon, og det er sett ein utnyttingsgrad på % BYA = 20 %.

#### VA-rammeplan og utbyggingsavtale

Kommunen har førebels ikkje mottatt VA-rammeplan i samband med reguleringsplanen. Krav om VA-rammeplan i samband med reguleringsplanar er kome i kommuneplanen etter at planforslaget var til offentleg høyring. Forslagsstillar har sett i gang arbeidet med VA-rammeplan, og denne vil bli utarbeidd parallelt med slutthandsaming av planen. Det er sett krav i reguleringsføresegnene til at VA-rammeplan skal føreliggje før det vert gjeve rammeløyve innafor planområdet. Kommunen er i gang med å leggje vassleidning langs Mjåtveitvegen, og det er viktig at arbeida vert sett i samanheng.

Planforslaget stiller også krav til at det skal utarbeidast utbyggingsavtale for utbygging av offentlege anlegg, og at denne skal inngåast før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

#### Naturmangfald

Det er ikkje registrert særskilte naturtilhøve i planområdet. Areala består i all hovudsak av dyrka mark/eng og bygde strukturar, i tillegg til ein mindre kolle med blandingsskog.

#### Folkehelse

Slik administrasjonen vurderer det legg planforslaget godt til rette for gode uteopphaldsareal både for skulen og barnehagen i området. Vidare er det lagt til rette for at det er trygt å kome seg til og frå skulen for mjuke trafikantar. Etablering av fortau langs Mjåtveitvegen vil også gjere det meir attraktivt å gå på tur langs vegen, og gjer betre tilkomst til Badevika for naboar i området.



### Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er spesielle miljøtilhøve som vert råka av planen. Området er delvis bygd ut i dag med brakker og parkeringsplass der det tidlegare har vore dyrka mark. Det er ikkje registrert spesielle sårbare artar i området.

### Økonomi

Utbyggingsavtale som skal inngåast vil måtte ta stilling til kostnadsfordeling for offentlege anlegg som skal byggjast ut etter planen.

### **Konklusjon**

Administrasjonen sine merknader til planforslaget har i stor grad blitt innarbeidd i planforslaget, etter dialog med forslagsstillar. Endringane etter offentleg ettersyn er sendt til uttale til dei som vert råka, det er ikkje kome inn merknader til desse endringane. Administrasjonen ser ikkje at det er grunnlag for nytt offentleg ettersyn og vil difor med bakgrunn i vurderinga over tilrå at planforslaget blir godkjent.

### **Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret godkjenner reguleringsplanen for Danielsen skule, gbnr 23/1 m.fl., med plankart datert 13.03.17, reguleringsføresegner datert 04.04.17 og planskildring datert 12.03.17. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2015 0005, Plannavn - Detaljregulering for Mjåtveitstø gbnr 22/13 m.fl., Komnr - 1256, Gbnr - 22/13	15/2754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Reguleringsplan for Mjåtveitstø gbnr. 22/13 m.fl. - offentlig ettersyn.

### 1. gongs handsaming

#### Vedlegg:

Planskildring

Plankart

FøresegnerII

0\_Merknadsskjema1

Illustrasjonsplan

VA rammeplan Beskrivelse

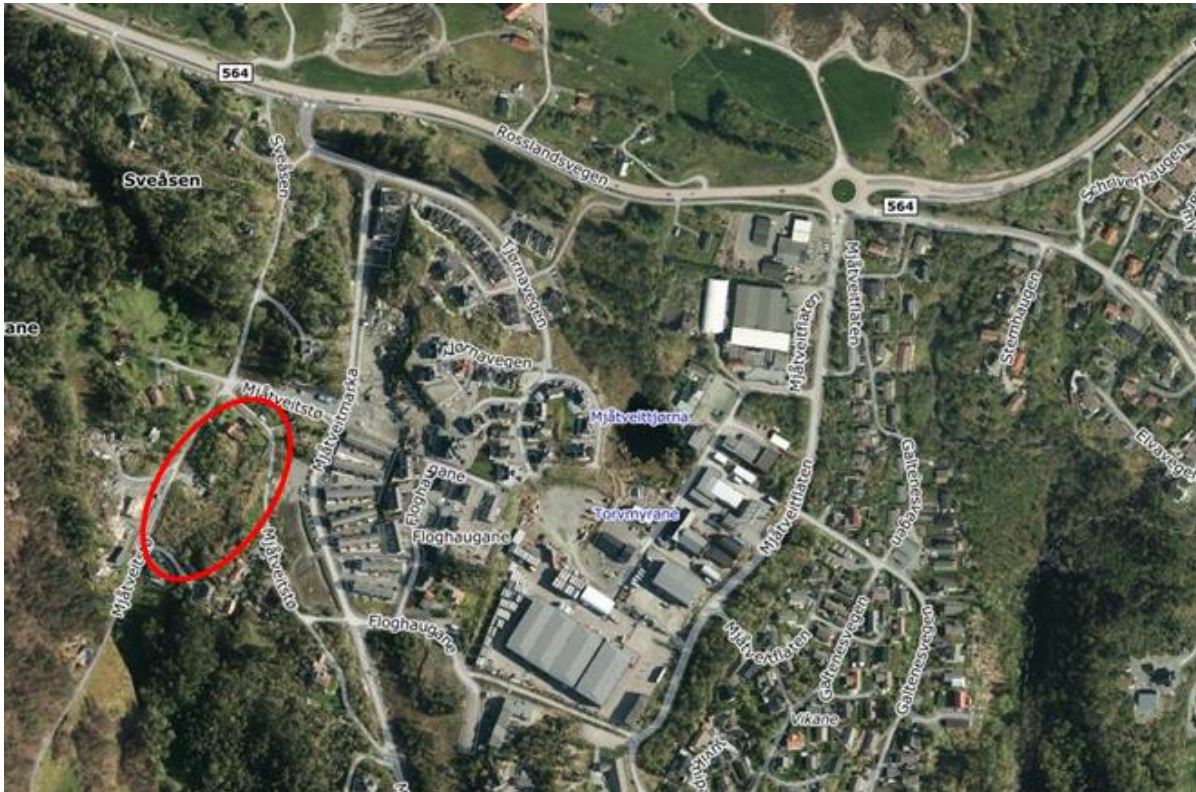
VA rammeplan kart

A30-01 Terrengprofilar \_ Layout

#### Saksopplysningar:

##### Bakgrunn

På oppdrag frå Dale Brakstad Eigedom legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Mjåtveitstø. Planområdet er på om lag 18,4 daa og ligg i luftline ca. 1300 m vest for Frekhaug sentrum.



Oversiktskart over Mjåtveit, raud ring syner planområdet

### Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 08.12.2015. Planarbeidet vart varsla 04.02.2016. Det kom inn 1 privat merknad og 4 offentlege uttalar til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema som er lagt ved planomtalen.

Planforslaget vart sendt inn for 1. gongs handsaming i januar 2017.

### Særskilt om merknad frå Statens vegvesen

Til varsel om oppstart har Statens vegvesen kome med uttale om at det ved vidare utbygging i B\_8 er trong for å regulere passeringsslomme/venstresvingfelt i krysset frå Fv. 564 for å unngå at vestgåande trafikk ikkje vert hindra av ferdsel inn til Mjåtveitmarka. Dei ber difor om at plangrensa vert utvida til å ta med kryssområdet og at krysset vert regulert i tråd med handbok N100.

Forslagsstiller har ikkje tatt innspel til følge i planframlegget fordi ein meiner kravet er urimeleg og står ikkje i forhold til utbyggingas omfang på 16 nye einingar. Administrasjonen ser seg eining med forslagsstiller og vil påpeike at kostnadskrevjande rekkefølgekrav som etablering av passeringsslomme burde vore spelt inn i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel. Vidare ligg området i midtre del av B\_8 som eit inneklemt areal mellom etablert busetnad som er godt eigna for fortetting. Det vil vere naturleg at kravet om passeringsslomme fell på ei større utbygging som detaljregulering av felt B\_9.

### Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for oppføring av 1 seksmannsbustad (BBB1), 1 firmannsbustad (BKS1), og 2 tremannsbustader i rekkje (BKS2-3). Eksisterande fritidsbustad skal rivast for å gje plass til den nye busetnaden. Planforslaget regulerer òg eksisterande bustader i planområdet (oransje farge). Desse består av 1 einebustad i nord , 1 tomannsbustad og 2 einebustader i sør.



Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 30.03.2017 (Arkoconsult AS)

Parkering vert løyst på eigen tomt, og det er lagt til rette for parkeringskjellar i seksmannsbustaden.

I nordaustleg del av planområdet ligg leikeområdet f\_BLK1 og 2 på om lag 1.2 daa som er tenkt å setje krav både i høve sandleikeplass og nærleikeplass jf. krav i KPA. Gjennom leikearealet går ein gangveg som flukter med eksisterande gang- og sykkelveg i Mjåtveitmarka. Leikeplassen er lett tilgjengeleg med universell tilkomst og har tilknytning til anna grøntareal i området. F\_BLK3 som ligg søraust i området er sett av til naturleikeplass.

Planforslaget vidarefører vegstandard med tilhøyrande fortau frå Mjåtveitmarka og vestover Mjåtveitstøvegen. Sørøver mot avkjørselen til det nye feltet er vegen planlagt utan fortau og går over frå å vere offentleg veg til privat felles veg.

Samla utnyttingsgrad innafør planområdet er omlag 44 % BRA. Då er omkringliggjande grøntstruktur ikkje rekna med i tomtearealet.

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

## Vurdering

### Hovudformål

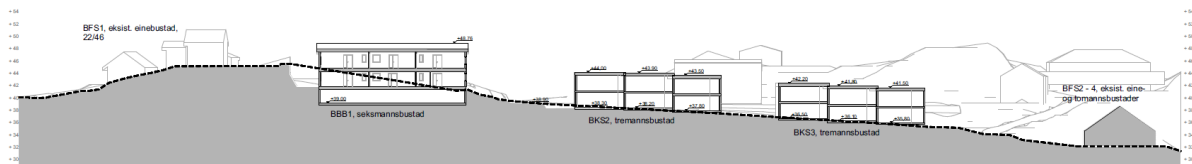
Framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovudgrepet i planforslaget med konsentrert busetnad. Planområdet ligg i felt B\_8 i KPA der det skal leggjast til rette for høg utnytting.

### Utnyttelsesgrad / byggjehøgder / estetikk

I planomtalen side 20 opplyser forslagsstiller at maks BRA samla sett for dei nye busetnadane er 623 m<sup>2</sup> og TU = 43,75 % BRA. Maks mønehøgde er påført plankartet, men det kan likevel ikkje byggjast høgare enn 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

Planen regulerer også eksisterande busetnad med tanke på byggjehøgder og utnyttingsgrad. Administrasjonen har ingen innvendingar til desse punkta.

Det er levert snitteikningar som viser tilpassing til eksisterande terreng. Snitta viser at det er behov for eit terrenginngrep i nordre del av planområdet for oppføring av seksmannsbustaden. Elles er området relativt flatt forutan ei høgde i sør. Denne vert delvis råka med inntilfylling frå firmannsbustaden, men sjølve høgda er bevart og vil skjerme for einebustadane som ligg her.



Prinsipp for utnytting av området (Snitt A, Arkoconsult AS)

I tillegg til snitteikningar, finn ein i planskildringa fleire 3D-illustrasjonar. Bygningsforma er berre rettleiande for å syne byggjehøgder og omtrentleg volum.



Området sett frå nord (vårjamdøgn kl 1500, Arkoconsult AS)

Reguleringsføresegnene set krav til utforming jf. §§ 2.6 og 2.7. Her er det mellom anna stilt krav til terrassering av murar høgare enn 2m, tilplanting av avsatsar og til at fyllingar skal rundast av mot terrenget. Ny bygningar skal tilpassast omgjevnadane og ha ei heilskapleg form. Vidare vil dokumentasjon i høve utomhusplan gjere greie for utforming av murar, vegetasjon, bygningsform mm. Administrasjonen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.

#### **MUA, soltilhøve og fjernverknad**

Kvar tomt/felt har areal avsett til opphald ute (MUA) i tråd med krava i KPA, MUA= min. 50m<sup>2</sup> pr. bueining. Det er i planen ikkje gjort greie for korleis ein har tenkt å løyse krava til MUA, då spesielt i høve BBB1 og BKS1. Det vil vere naturleg at leilegheitene har eigen balkong, men truleg lyt størsteparten av uteopphaldsarealet løysast på bakkenivå. Området har greie solforhold i sommarhalvåret, men utomhusplan bør klargjere kva område som er eigna for uteopphald i samsvar med sol-skugge analyser gjort i planskildringa.

Området har ikkje optimale utsiktstilhøve då det ligg i eit dalsøkk med helling ned mot Herdlefjorden.



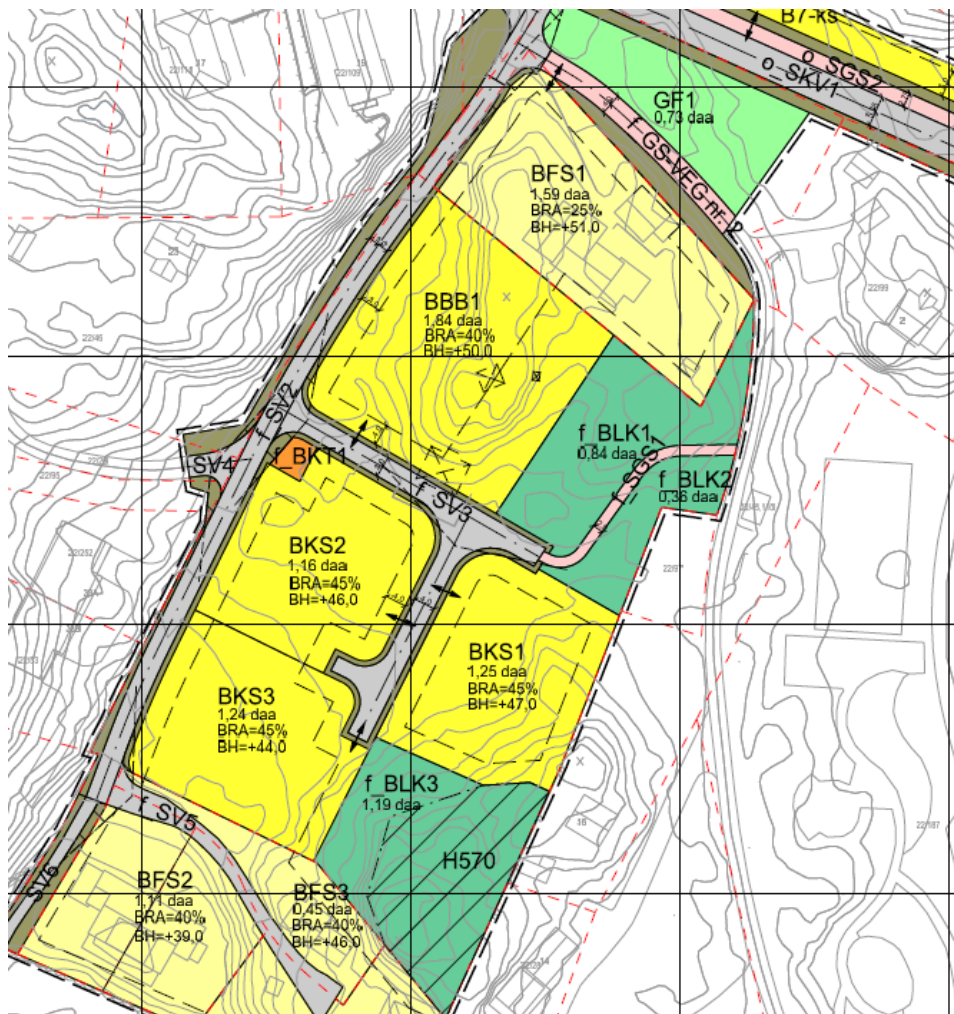
Området sett frå nabo i nord , mot sør-vest(Arkoconsult AS)

Bilete over illustrerer korleis utbygginga vil sjå ut frå einbustaden i sør, BFS1. Seksmannsbustaden vert noko skjult bak høgdedraget og saman med at uteopphaldsarealet til einbustaden er orientert mot aust, vil den i mindre grad verte råka av tiltaket. BFS2-4 i vest vert i liten grad berørt med tanke på fjernverknad. Resterande i busetnad i vest ligg på eit høgare nivå i terrenget og vert ikkje nemneverdig råka av skugge og innsyn, men utsikta vil verte noko endra.

### **Felles leikeområde**

Felles leikeplassar er sentralt plasserte i feltet og legg til rette for gode møteplassar for alle bebuarane i området. F\_BLK1 og 2 som er tenkt som nærleikeplassar er tilnærma universelt utforma og soldigram viser at dei har gode solforhold både vår- og sommarjamdøgn. Leikearealet har også tilknytning til grøntareal elles i området.

Administrasjonen ser også positivt på at det er tilrettelagt ein naturleikeplass (f\_BLK3) som er tilpassa større born med krav i føresegnene (§ 3.3.3.) om klatretau/nett og sittebenk.



Leikeareal f\_BLK1-3 på austsida i planområdet (Arkoconsult AS)

### Parkering

Planforslaget legg opp til overflateparkering på tomtene for rekkjehusa og firmannsbustad, medan det for seksmannsbustaden er det lagt til rette for parkeringskjellar. Denne er tenkt inntilfylt med omsyn til terrengtilpassing.

Det skal vere 2 parkeringsplassar for bil pr. tremanns- og firmannsbustad og 1,5 plassar for seksmannsbustad. Det er vidare sett krav til at det må setjast av 0,5 plassar for sykkelparkering for kvar buening knytt til seksmannsbustaden. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen.

### Veg

Kommuneplanen set krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenets handbok N100 og administrasjonen vurderer at val av vegstandard til og i utbyggingsområdet er tilfredsstillande. Vegen sørover mot avkjørselen (f\_SV2) til byggeområdet er regulert utan fortau under føresetnad at det ikkje vert bygd ut meir her utan plankrav og at eventuell større utbygging vest for området (B\_9) får annan tilkomst enn Mjåtveitstøvegen.

### Massebalanse

I planskildringa peikar ein på at delar av planområdet må masseutskiftast på grunn av myr og organiske massar. Dette gjeld særleg område for tremannsbustadene, BKS2-3. Det er sikra i føresegnene (§§§ 2.6.3- 5) at det skal utarbeidast ein plan for handtering av massar og at eventuelt overskot vert frakta til godkjende mottak. Overskotsmassar frå terrengtilpassing er tenkt brukt til planering, inntilfylling og bygging av interne vegar.



### **VA-rammeplan**

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Det er planlagd pumpestasjon sørvest i felt BKS3 og elles vert VA-leidningsnett i planområdet knytt til eksisterande offentlege leidningar. Sjå vedlegg for detaljar.

### **Folkehelse**

I planforslaget legg ein opp til snarveg i planområdet som gjer det meir attraktivt å gå då den er knytt opp mot eksisterande gangsystem i Mjåtveitmarka. Det er lagt til rette for gode leikeplasser for born i alle aldrar, og det er lagt opp til sykkelparkering for seksmannsbustaden.

### **Miljø**

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det er i følgje planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartbasar.

### **Økonomi**

Planforslaget legg til rette for vidareført offentleg veg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve.

Planen legg til rette for 16 nye bustadeiningar som kan føre til høgare elevtal på Sagstad skule. I planen peikar ein på at det er avgrensa kapasitet på barnehagar i nærområdet og det er tatt inn krav om dokumentasjon av kapasitet før bruksløyve i føresegnene (§ 2.4.5).

### **Konklusjon**

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre.

### **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:

Mjåtveitstø, gnr.22, bnr. 13 m.fl. Planid 1256 2015 0005, vist på plankart sist datert 30.03.17, med tilhøyrande føresegner datert 04.05.17.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Anny Bastesen	FE - 610	16/946

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
35/2017	Formannskapet	PS	29.03.2017
24/2017	Kommunestyret	PS	29.03.2017
	Utval for levekår	PS	
35/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Bustadmelding 2017 - 2020

### Vedlegg:

Investeringsmidlar kommunale bustader 2016

Bustadmelding Meland kommune 2017-2020

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

I budsjettvedtaket for 2016 ba kommunestyret rådmannen m.a. om å vurdere følgjande:

*«..... Å inngå avtale med private tilbydarar for å sikre høvelege bustader til føremålet» (dvs bustader for vanskelegstilte) og «Vurdere noverande bruk av kommunale bustader med omsyn til tildeling, omløpshastighet, vedlikehald og organisering.»*

Rådmannen la fram sak om bruk av investeringsmidlar for 2016, som kommunestyret behandla i møte 15.06.2016, sak KS-54/2016. Kommunestyret tok saka til orientering, og ba administrasjonen komme tilbake med ei bustadmelding for den kommunale bustadpolitikken. Saka skulle behandlast i samband med årsbudsjettet for 2017 men er forsinka pga sjukefråvêr og kapasitetsproblem.

I samband med revisjon av investeringsbudsjettet, behandla av kommunestyret i møte 08.03.2017, sak KS-11/2017, godkjente kommunestyret kostnadsramma for kjøp av bustader i 2017.

Framlegg til bustadmelding er no klar. Bustadmeldinga synleggjer status for noverande bustadportefølgje, og organisering / forvaltning av denne. Bustadmeldinga tek ikkje opp generell bustadpolitikk knytt til arealplanlegging, og den er heller ingen bustadsosial handlingplan.

### Vurdering

Gjennom bustadmeldinga meiner administrasjonen at det er avdekka eit behov for skaffe fleire kommunale bustader. Dette gjeld både i høve til folketalet generelt, og til etterspørselen frå dei som har eit lovfesta krav på å få tilbod om kommunal bustad. Det er eit stort behov for at kommunen får større kontroll med kven som bur kvar, både i høve til brukaren sjølv, nærmiljøet og den kommunale

tenesteytinga.

Både omsorgsbustader og bustader for vanskelegstilte bør vere lokalisert tett på busstilbod, daglegvaretilbod og servicetilbod generelt. Som regel passar det at kommunen har bustader tilgjengeleg i sentrale, etablerte bumiljø, med ei viss spreing. Bustader for vanskelegstilte skal normalt vere tilgjengeleg for brukaren i ein periode av livet, med mål om at bebuaren blir i stand til å handtere eigen busituasjon. Her bør kommunen opp på eit høgare nivå enn i dag når det gjeld talet på bustader, for i større grad å kunne finne rett plassering for brukaren. Like viktig er det å etter kvart gradvis fase ut dei eldste bustadene, for å redusere vedlikehaldsbehovet og dermed driftskostnadene.

Omsorgsbustader er permanente bustader for brukarar i ulike aldersgrupper som treng pleie og/eller tilrettelegging, men ikkje nødvendigvis sjukeheimplass. På dette området bør kommunen auke innsatsen vesentleg, evt i nye driftsformer. Presset på sjukeheimplassar kan reduserast ved t.d. å tilby fleire omsorgsbustader i gruppe, sentralt plassert og med felles base for heildøgns tenester.

Bebuarar med særskilte utfordringar vil i nokre tilfelle ha behov for eit meir skreddersydd tilbod. Slike butilbod er ikkje tilgjengeleg i bustadmarknaden og krev kommunal utbygging. Det kan vere bebuarar som treng avskjerming i høve til nærmiljøet av ulike årsaker. Andre kommunar har t.d. god erfaring med enkle, robuste bustader i klynge, særskilt tilrettelagt for rehabilitering. Bebuarar med utfordringar innan rus og psykiatri er døme på brukarar som treng eit meir skreddersydd tilbod, som kommunen ikkje kan tilby i dag.

Administrasjonen meiner elles at avtale med utbyggjarar der kommunen har tildelingsrett til ein viss grad kan kompensere for mangelen på kommunalt eigde bustader. Administrasjonen ser ikkje at kommunen er stor nok til at løysinga vil ha særleg omfang, men det bør vere mogeleg å auke talet på avtalar ut over dei 9 avtalane som eksisterer i dag, dersom det er interesse for det. Kommunen har erfaring med ressurskrevjande husleigetvist og det er nødvendig å arbeide vidare med utlysing, avtaleverk og krav til utleigar før ein eventuelt vidarefører denne modellen.

Elles er det framleis aktuelt med framleige av private bustader, i visse tilfelle. Framleige er ikkje aktuelt i alle samanhengar; avtalane kan vere krevjande å administrere dersom forventningane hjå huseigar er for store eller urealistiske.

Folkehelse: Ordna busituasjon er vesentleg for den enkelte innbyggjar sin livskvalitet, og for rehabilitering når det er aktuelt.

Miljø: Ikkje aktuelt i denne saka

Økonomi: Ved å setje av tilstrekkeleg midlar i økonomiplan investeringar og årlege investeringsbudsjett vil ein kunne redusere presset på sjukeheimplassar, driftskostnader til eigedomsforvaltning og effektivisere tenestetilbodet innan NAV, helse, pleie og omsorg.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at bustadmeldinga blir lagt til grunn for disponering av midlar sett av i årlege investeringsbudsjett og økonomiplanperioden. Rapporteringa følgjer den ordinære årsmeldings- og budsjettprosessen.

### **Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret sluttar seg til Bustadmelding 2017 – 2020 og legg denne til grunn for arbeidet med økonomiplan og årsbudsjett i perioden.»

### **Formannskapet - 35/2017**

#### **FS - behandling:**

##### **Framlegg til vedtak i møte:**

Saka vert utsett. Formannskapet vil at saka skal handsamast i råd og utval før handsaming i formannskap og kommunestyre.

#### **Avrøysting:**

**Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.**

#### **FS - vedtak:**

Saka vert utsett. Formannskapet vil at saka skal handsamast i råd og utval før handsaming i formannskap og kommunestyre.

### **Kommunestyret - 24/2017**

#### **KS - behandling:**

##### **Framlegg til vedtak frå Øyvind H. Oddekalv.**

Saka vert utsett. Kommunestyret vil at saka skal handsamast i råd og utval før handsaming i formannskap og kommunestyre.

**Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.**

#### **KS - vedtak:**

Saka vert utsett. Kommunestyret vil at saka skal handsamast i råd og utval før handsaming i formannskap og kommunestyre.

# Sakspapir

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

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
36/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Handlingsplan trafikksikring 2017

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Meland kommunestyre har i sak 15/2017 den 08.03.2017 vedteke Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020. Planen legg grunnlaget for dei trafikksikringstiltaka som skal gjennomførast fram til 2020. For å operasjonalisere planen skal det lagast ein årleg handlingsplan som prioriterar tiltaka for inneverande år. Handlingsplanen skal vere basert på budsjett og samkøyringsfordelar mellom fleire prosjekt.

#### Vurdering

For 2017 er det sett av 490 000 kr eks mva til trafikksikring i investeringsbudsjettet. Vanlegvis er summen 300 000 kr, men ettersom nokre tiltak frå 2016 vart utsEtt, jf. UDU sak 73/2016, har resterande midlar frå 2016 blitt overført til 2017.

Administrasjonen ønskjer å få gjennomført fleire trafikksikringstiltak i 2017 som drar nytte av samkøyringsfordelar med VA-anlegget i Grønlandsområdet

#### Fortau og opphøgd gangfelt Mjåtveitvegen

På Frekhaug er det ønskjeleg å få etablert fortau mellom Paktamyrhaugen og snarvegen mellom Løypetona og Holtermandsvegen. Fortauet kan etablerast med massar frå anleggsarbeidet på Grønland, noko som er svært gunstig for kostnadene i prosjekta. Vidare ønskjer administrasjonen å etablere eit opphøgd gangfelt frå snarvegen til innkøyringa til Løypetona for å sikre gåande betre når dei kryssar Mjåtveitvegen. Eit opphøgd gangfelt er meir trafikksikkert enn eit ordinært gangfelt. Tiltaka ligg inne i trafikksikringsplanen.

#### Fartshumper Grønland-Grønlandsvegen

Ein annan samkøyringsfordel med VA-anlegget på Grønland er asfaltering. Administrasjonen ønskjer å etablere fartshumper på Grønland og i Grønlandsvegen samtidig med reasfaltering etter anleggsarbeidet. Tiltaket ligg inne i trafikksikringsplanen.

#### Fartshumper Skurtveitvegen

Langs Skurtveitvegen er det også ønskjeleg å etablere fartshumper. Dette ligg inne i trafikksikringsplanen etter at kommunen fekk innspel frå bebuarar i området. I etterkant av høyringsfristen for planen har det kome innspel om at ikkje alle ønskjer fartshumper langs Skurtveitvegen. Administrasjonen har vore på ny synfaring, og vurderer at den første strekninga nærast fylkesvegen har mest behov for fartsdempande tiltak grunna dårleg sikt i svinger og smal veg.

Administrasjonen foreslår difor at det vert etablert to fartshumper i denne omgang og at vegen vert skilta med 30 km/t.

#### Reetablering fartshump Orrhøyen

Samtidig som det vert etablert fartshumper i Skurtveitvegen vert det også føreslått å reetablere ein eksisterande fartshump i Orrhøyen som i dag er nedkjørt. Her bør det også leggjast noko ny asfalt før og etter humpen. Dette tiltaket ligg ikkje inne i trafikksikringsplanen, men vert vurdert som fornuftig å gjere samtidig som kommunen anlegg fleire andre fartshumpar for å få ein god pris.

Tabell 1:

Ref nr. plan	Veg	Tiltak	Kostnad
K01	KV 1126 Skurtveitvegen	2 fartshumpar og 30-sone	kr 50 000
	KV 44 Orrhøyen	Reetablering av eksisterende fartshump som er nedkjørt. Noko reasfaltering av veg	kr 40 000
K05	KV 1010 Grønland KV 1011 Grønlandsvegen	6 fartshumpar	kr 150 000
K06	KV 1027 Mjåtveitvegen	Opphøgd gangfelt over Mjåtveitvegen ved innkøyring til Løypetona og snarveg til Holtermandsvegen	kr 60 000
K07	KV 1027 Mjåtveitvegen	Forlenging av fortau frå Paktamyrrhaugen 9 til snarveg mellom Løypetona og Holtermandsvegen	kr 190 000
SUM			kr 490 000

Dei tilrådde tiltaka er kostnadsestimert til å liggje innanfor ramma på 490 000 kr.

I tillegg har administrasjonen søkt fylkeskommunen om midlar for etablering av rekkverk langs nokre strekningar av FV 244 Melandsvegen (ref. nr F08), FV 245 Ådlandvegen (ref. nr F06) og FV 246 Håtuftvegen (ref. nr. F07). Ref. nr. viser til referansenummeret i Tiltaksplan for trafikksikring 2017-2020 kap 6. Dersom kommunen får innvilga søknaden vil desse rekkverka bli etablert i 2017.

Folkehelse: Trafikksikringstiltak har som mål og redusere faren for ulukker, og gjere det meir attraktivt å vere gåande og syklende.

Miljø: Ikkje relevant.

Økonomi: Finansiert over godkjent investeringsbudsjett.

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

«Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2017, innanfor budsjettramma: Fartshumpar i Skurtveitvegen og 30-sone, fartshump på Orrhøyen, fartshumpar i Grønlandsfeltet, opphøgd gangfelt over Mjåtveitvegen og forlenging av fortau i Mjåtveitvegen.»



# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - N64	17/401

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
37/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Søknad om tilskot til utbygging av breiband 2017

### Saksopplysningar:

Meland kommune har på ny høve til å søkje om tilskot til breibandsutbygging frå Nasjonal kommunikasjonsmyndigheit. Saka vert i år lagt fram for Utval for drift og utvikling i staden for Formannskapet, etter avtale med ordføraren, grunna kort søknadsfrist. Søknadsfristen er 3. mai.

Det er tilsaman sett av 138,7 millionar til tilskotsordninga i 2017. Føremålet med ordninga er å sikre at det vert bygd ut godt breiband i heile Norge, også i område det ikkje er lønsamt å byggje ut.

Tilskotsordninga skal sikre at midlane vert brukt slik at ein nyttar samfunnet sine ressursar på ein mest mogleg effektiv måte. Ordninga er godkjent av EFTA sitt overvakingsorgan (ESA) basert på retningslinene til EU-kommisjonen for statleg stønad til breibandsutbygging.

Søknader om tilskot til breiband vert vurdert ut frå seks evalueringskriterie:

1. Talet på nye husstandar som får eit breibandstilbod - 30 %
2. Kostnadseffektivitet – 25 %
3. Lokal medfinansiering – 20 %
4. Plan for bærekraftig drift – 15 %
5. Betring av eksisterande breibandstilbod – 5 %
6. Kva dette har å seie for lokal samfunnsutvikling – 5 %

Kriteria og vektinga er den same som i 2016. Det vert ikkje lagt opp til at kommunen skal gå inn og medfinansiere utbygging av breiband.

### Vurdering

Kommunar som planlegg å søkje om breibandstilskot skal offentliggjere det geografiske området den planlagte utbygginga gjeld. Interesserte parter skal få høve til å gje innspel til kommunen før søknaden vert levert.

Meland kommune lyste 10.03.2017 ut høyring om utbygging av breibandsnett på heimesidene til



kommunen. Administrasjonen foreslå å prioritere følgjande område:

- Midtsundet – Litlebergen
- lo

Bakgrunnen for å foreslå desse områda var at det ved førre søknadsrunde, i 2016, vart søkt om tilskot til desse områda jf. KS-sak 38/2016, men kommunen fekk ikkje innvilga søknaden.

#### Innspel

Frist for innspel var 7. april, og innan fristen var det kome inn 13 innspel til kommunen.

Dato	Avsender	Område	Grunngjeving
09.03.2017	Magnar Leikvoll	Grasdal-Hestnesvegen-Espetveit	
10.03.2017	Kim Arne Reknes	Håtuft-Myrtveit-Gripsgård	
10.03.2017	Atle Håtuft	Myrtveit-Gripsgård-Odland	
10.03.2017	Kate Reknes	Gripsgård-Håtuft-Myrtveit	
10.03.2017	Randi Kjosås Håtuft	Grasdal-Hestdal-Håtuft-Gripsgård-Myrtveit	
11.03.2017	Geir Sæbø	Bjørndalen	Berre 4 Mbps hastighet i dag
11.03.2017	Roy Tore Skaar	Rosslund - Skjelanger	Dårlig internett skaper dagleg problem for bebuarar i desse områda mellom anna ved bruk av offentlege tenester på nett. Betre internett kan førebygge fråflytting. Skal vere breiband i ein trafostasjon i Skjelangervegen, som ein ber kommunen sjekke opp i.
19.03.2017	Geir Olav Flom	Litlebergen	
23.03.2017 og 05.04.2017	Husebøkrinsen Bygdelag	Området nord for Eldsfjellet	Dette området manglar, som einaste område i kommunen, grunnleggjande breiband. Grunnleggjande breiband er 4 Mbps. Meland bør ha som mål at alle husstader har grunnleggjande breiband. Har fått bekrefta frå Telenor at det allereie er breiband i ein trafostasjon på Kårbø, noko som vil gje ein vesentleg kostnadsreduksjon for ei utbygging av området.
28.03.2017	Tormod Skurtveit	Landsvik-Skjelanger	Dårleg og til dels manglande breiband i dag
06.04.2017	Lisbeth og Svein Rune Nedreås	Hopland	Dårleg nett som gjer det vanskeleg å kostbart og drive bedrift
07.04.2017	Martin Groh og 14 beboere på Hopland	Hopland	Dårleg nett i dag. Nær eksisterande fiber på Holme. Stor interesse blant bebuarar i området.
07.04.2016	Beathe Andersen Knut Einar Moldekleiv	Holmeknappen	Ikkje mogleg å få breiband i området fordi det ikkje er plass på kobbernettet. Utbyggare vil ikkje byggje ut kommersielt.

Innspela omfattar i hovudsak 8 område. Alle områda har dårleg internettdekning og bør ideelt sett byggast ut så snart som mogleg. Utfordringa er at ei full utbygging er kostnadskrevjande, og desto fleire område kommunen søker om, desto dårlegare vil vi oppfylle kriteriet Nkom har sett om kostnadseffektivitet.

I forkant av søknadsfristen kvart år har kommunen dialog med breibandstilbydare for å få meir kunnskap om status for områda i dag, og kva moglegheiter det er for utbygging. Grunna korte frister vil resultatet av denne dialogen ikkje vere klar før møtet.

Framlegg til vedtak og nærare vurderinga av dei enkelte områda vert lagt fram i møtet.

**Framlegg til vedtak:**

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 25/27, FA - L42	17/44

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
38/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## **GBNR 25/27 - Fosse - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til bustad med ei ekstra bueining**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon GBNR 25/27  
Ettersendt dokumentasjon til søknad om dispensasjon  
kart

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har Prosjektstyring Vest AS v/Arne Kristiansen, på vegne av tiltakshaver Kenneth Bergesen, søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk-, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av tilbygg på over 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til eksisterande bustad, med ei ekstra bueining.

Det er ikkje søkt om løyve til oppføring av tilbygg, men tenkt tilbygg er vist plassert med skravur rundt på kartet:



Det vert vist til søknad om dispensasjon journalført 4.1.2017, komplementert med opplysningar den 6.1.2017 og 10.3.2017.

### **Vurdering:**

#### Nabovarsling:

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

### Høyring:

Ettersom eigedomen er bebygd med ein bustad har den omsøkte dispensasjonen ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Viss det blir gitt dispensasjon i saka vil vedtaket bli sendt til sektormynde for klagevurdering.

### Lov- og plangrunnlag:

Tilbygg til eksisterande bustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a). Det same er etablering av nye bueiningar, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav g).

Den omsøkte eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB) i kommuneplanens arealdel (KPA). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet. Utval for drift og utvikling gav i vedtak datert 1.9.2015, saksnr 59/2015, dispensasjon frå arealformålet LNF spreidd fritidsbustad til bruksendring av bygget på eigedomen, frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dette inneber ikkje at arealformålet i KPA vert endra. Eigedomen er difor framleis sett av til LNF spreidd fritidsbustad i KPA.

Oppføring av eit tilbygg på over 100 m<sup>2</sup>, og med ei ekstra bueining, er i strid med arealformålet LNF-SB, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

### Dispensasjon:

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

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

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Prosjektstyring Vest AS v/Arne Kristiansen har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

- *Omtrent halve tilbygget blir en utvidelse av eksisterende boenhet, mens halve tilbygget blir ny boenhet. Ny boenhet dimensjoneres for en enkeltperson eller en liten familie.*
- *Det er rikelig med uteoppholdsareal på eiendommen for to boenheter.*
- *Tiltaket vil medføre vedlikehold, rehabilitering og utbedring av eksisterende bolig og hindrer at denne blir stående til forfalls. At boligen kan tilbygges med utleiedel er avgjørende for finansiering og muliggjøring av tiltaket.*
- *Tiltakshaver kan i forbindelse med søknad om tilbygg søke å omlegge adkomstvei til boligens vestsida, samt flytte garasje på Gbnr 25/139 slik at veien ikke kommer mellom denne og boligen på 25/139. Eier av Gbnr 25/139 har sagt seg villig til å få flyttet sin garasje i denne sammenheng. Dette gir en totalt sett bedre og tryggere adkomst både for eksisterende og ny boenhet på 25/27 og 25/139.*

- *Dispensasjon og/eller byggetillatelse kan gis med forbehold om utbedring av eksisterende adkomstvei.*

Ettersom bygningen på egedomen er godkjent brukt som heilårsbustad, blir arealet rundt bustaden å rekne for innmark etter friluftsløva, og er difor lite eigna til landbruks- og friluftsløvsformål.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at særlege naturformål gjer seg gjeldande på egedomen. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at arealformålet LNF vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon til oppføring av eit tilbygg til eksisterande bygning på rundt 140 m<sup>2</sup> BRA med ei ekstra bueining, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld vilkår to om at fordelane må vere «klart større» enn ulempene, er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein anna mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

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

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

Det er allereie gjeve løyve til bruksendring av bygningen på egedomen, frå fritidsbustad til heilårsbustad. Under føresetnad av at det kan gjevast løyve til utvida bruk av avkjørsel til den kommunale vegen, stigningstilhøva på vegen er tilfredsstillande og parkering, samt tilstrekkeleg snuareal på tomten, let seg løysa på ei god måte, ser administrasjonen klare fordelar med å gi dispensasjon til oppføring av eit tilbygg med ei ny bueining i dette tilfellet. Eksisterande bygning vil få ei oppgradering med det planlagde tilbygget, og egedomen får ei hensiktsmessig utnytting. I tillegg er det godkjent to bueiningar på naboeigedomen, gbnr. 25/117. Egedomane har nesten same storleik.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet i arealdelen til kommuneplanen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen vil presisere at vi ikkje har teke stilling til tilkomst og parkering i denne vurderinga. Dette må vurderast i samband med søknad om løyve til oppføring av tilbygget.

#### Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å

vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

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

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Det kan søkjast om byggjeløyve når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsområde i arealdelen til kommuneplanen, for oppføring av tilbygg til eksisterande bustad med ei ny bueining på gbnr. 25/27 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 4.1.2017, 6.1.2017 og 10.3.2017.

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 36/61, FA - L42	17/52

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
39/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## Gbnr 36/61- Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad, Ådland

### Vedlegg:

Kart og utvendige teikningar  
36-61

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

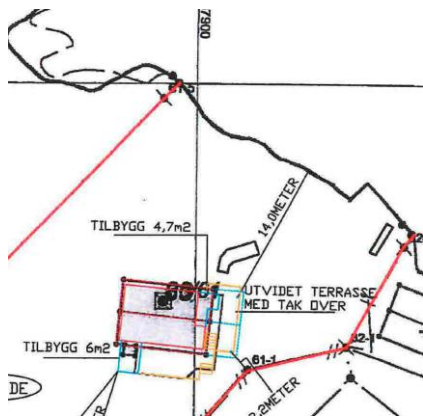
Byggmester Arne Brandsdal har på vegne av tiltakshavar Vidar Rønhovde ved søknad journalført 2.1.2017 søkt om dispensasjon frå byggjegrense sett i arealplankartet til kommuneplanen på 30 meter mot sjø og krav om reguleringsplan, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad opplyst til 26m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA).

Eksisterande fritidsbustad er i matrikkelen opplyst med eit samla bruksareal (BRA) på 35 m<sup>2</sup>. Etter oppføring av tilbygget vil fritidsbustaden få eit samla BRA på 45,5 m<sup>2</sup> og samla bebygd areal (bygg og terrasse) på 88 m<sup>2</sup>. I tillegg står det eit uthus på 18 m<sup>2</sup> på eigedommen. Samla bygd areal (BYA) på eigedommen vil vera 124m<sup>2</sup> (inkl. 18m<sup>2</sup> parkering) etter gjennomført tiltak.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaka etter Plan- og bygningslova § 20-4, og tiltaket er skildra gjennom teikningar og kart vedlagt denne søknaden. Søknad om løyve til tiltak etter pbl Kap 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

Gjennom innsendt situasjonskart og planteikningar er tiltaka vist slik:





### Plan- og lovgrunnlaget:

Gnr. 36/61 er ein uregulert bygd fritidseigedom med eit matrikelregistrert areal på 1458 m<sup>2</sup>. Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettsleg bindande arealplankart og føresegner. Kommuneplanen gjeld ved søknadshandsaminga.

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er eigedomen vist som noverande område for bygg og anlegg, fritidsbebyggelse. Tiltaket krev difor ikkje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Når det gjeld plankravet i KPA, blir det vist til merknadene i vurderinga nedanfor.

Omsøkt tiltak krev dispensasjon frå vedteken byggjegrense mot sjø i arealplankartet til kommuneplan. Den generelle byggjegrensa mot sjøen på staden er vist med grå stipla line i arealplankartet til kommuneplanen (utsnitt):



Gjennom føresegna 1.6.4 åpner KPA for tilbygg med storleik inntil 30 m<sup>2</sup> utan at det gjeld byggjegrense mot sjø, dette under føresetnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterende bygg. Omøkt tilbygg er på 26 m<sup>2</sup> BYA, men både tilbygg og terrasse er plassert nærare sjøen enn eksisterande bygg er i dag. Og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

### Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik:

*«I følge kommuneplanen er byggjegrense til sjø satt til eksisterende avstand. Tiltaket er imidlertid prosjektert ca. 0,5 meter nærare sjøen en dagens bygning. Det søkes derfor om dispensasjon vedrørende byggjegrense mot*

sjø.

*Tiltakshaver ønsker å utvide eksisterende kjøkken og etablere et praktisk og lett tilgjengelig ute oppholdsareal som i stor grad er beskyttet mot nedbør. I tillegg ønskes vannklosett som vi har prosjektert i eksisterende bod i 1. etasje. Ny bod er plassert ved kjøkkenet, hvilket medfører at avstanden til sjøen blir redusert med ca. 0,5 meter. Boden og en del av kjøkkenet, kan imidlertid flyttes slik at avstanden til sjøen ikke endres, men vår oppfatning er bygningens form og brukbarhet blir bedre dersom det blir bygget som prosjektert. Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke tilsidesette hensynene bak bestemmelsen, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse. Etter en samlet vurdering anser vi derimot fordelene ved å gi dispensasjon til å være klart større enn ulempene. På eiendommen er det allerede etablert, fritidsbolig, visuelle kvaliteter bedres og avstanden til sjøen endres marginalt. Allmenhetens interesser anses heller ikke å bli krenket ved gjennomføring av tiltaket».*

#### Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Naboar er varslet i perioden 17.11 – 25.11.2016. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Det ligg føre erklæring frå heimelshavar av gnr. 36/3, om løyve til å føre opp tilbygget inntil 2 meter frå felles eigedomsgrense.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 20.2.2017. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### **Vurdering**

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

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

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

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

pbl. § 19-2 andre ledd.

Eigedommen er avsett til byggeområde for fritidsbustader i kommuneplanen, etter administrasjonen sitt syn vil ikkje tiltaket påverke strandsonevernet negativt. Tilbygget er til ein allereie bebygd fritidsbustad. Gjennom fasadeteikningar vedlagt søknaden er det dokumentert at fritidsbustaden får ei estetisk god utforming, tilpassa eksisterande bygg godt. Tilbygget blir plassert slik at det ligg 0,5 meter nærare sjø enn eksisterande hytte gjer i dag, føresegn i kommuneplanen tillèt tilbygg innanfor denne byggegrensa så framtid nytt veggiv blir nærare sjø enn eksisterande. Her er det oppgitt 0,5 meter nærare. Administrasjonen vurderer at om søkt tiltak ikkje inneber noko ytterlegare privatisering av strandsona utover det eksisterande situasjon gjer.

Administrasjonen finn at planlagt bygg tilrettelegg for ei hensiktsmessig utnytting av eigedommen til fritidsfremål i samsvar med tida og tilhøva. Kommuneplanen har sett ei grense på maks 120 m<sup>2</sup> BRA for fritidshytte i kommunen, tiltaket heldt seg innanfor kravet i kommuneplanen. Det blir vurdert som ein fordel ved tiltaket at eksisterande bygg blir vedlikehald og oppgradert.

#### Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

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

#### Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som om søkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som om søkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

#### Fritak frå krav om reguleringsplan:

I utgangspunktet gjeld det krav om reguleringsplan (plankrav) før søknadspliktige tiltak kan tillatast i uregulerte område avsett til bygg- og anlegg i kommuneplanen, sjå føresegn 1.2 til KPA. Unntak frå plankravet i noverande område for bygg og anlegg framgår av føresegn 2.1.1 til KPA. Dersom eit tiltak på eksisterande bygd eigedom stettar vilkåra i føresegn 2.1.1 kan kommune gi fritak frå plankrav. Dispensasjonshandsaming blir i så fall ikkje naudsynt.

Administrasjonen vurderer at det ikkje er grunn til å stille krav om reguleringsplan før dei omsøkte tiltaket kan godkjennast. Tiltaket blir vurdert som fortetting av eksisterande bygd eigedom og administrasjonen tilrår difor at Utval for drift og utvikling gir fritak frå krav om reguleringsplan imedhald av føresegn 2.1.1. Tiltaket nyttar eksisterande infrastruktur og er tilpassa eksisterande bygg i høve til storleik og utnyttingsgrad, jf føresegn 1.6.4 til KPA.

#### Vidare saksgang:

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

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sin arealplankart, jf. Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 26 m<sup>2</sup> BYA til fritidsbustad på gnr. 36/61 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 2.1.2017.

Vidare gjev Utval for drift og utvikling fritak frå krav om reguleringsplan i medhald av føresegn 2.1.1 til KPA.

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 55/41, FA - L42	17/569

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
40/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

**GBNR 55/41 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og frå landbruks-, natur- og friluftsmålet i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg - Skjellanger**

**Vedlegg:**

Søknad om tiltak utan ansvarsrett GBNR 55/41  
Kart  
Teikningar  
55-41

**Saksopplysningar:**

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av tilbygg på 49 m<sup>2</sup> til fritidsbustad på gbnr. 55/41 på Skjellanger.

Ettersom tiltaket er i strid med landbruks-, natur- og friluftsmålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert om lag 55 meter frå sjøen.

Det vert vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett, journalført motteke 2.3.2017, revidert ved søknad journalført 14.3.2017.

**Vurdering:**

Nabovarsling:

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

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev av 16.3.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte egedomen er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Den er frå før av bebygd med ein fritidsbustad, men oppføring av tilbygg er ikkje i samsvar med LNF-formålet. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare har kartet til KPA oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Ettersom tilbygget kjem om lag 55 meter frå sjøen, og unntaka i føresegn 1.6.4 ikkje gjer seg gjeldande, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

#### Dispensasjon:

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

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

- Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på egedomen kan administrasjonen ikkje sjå at egedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vidare vil ein dispensasjon til oppføring av tilbygg i seg sjølv ikkje hindre ein bruk av strandsona for ålmenta. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av egedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- 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. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Vi viser til at det allereie står ein fritidsbustad på egedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Vi kan ikkje sjå

at tilbygget vil hindre ålmenta sin bruk av strandsona i samsvar med friluftsløva.

Ettersom eksisterande fritidsbustad har eit bruksareal på 40 m<sup>2</sup>, er fordelene ved å gi dispensasjon at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Ettersom tilbygget i seg sjølv ikkje hindrar ålmenta i å bruke strandsona kan administrasjonen ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Vidare saksgang:

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

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

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av tilbygg til fritidsbustad som omsøkt på gbnr. 55/41 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 2.3.2017, revidert ved søknad journalført 14.3.2017.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 5/93, FA - L42	16/2945

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
41/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## GBNR 5/93 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av fritidsbustad

### Vedlegg:

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Fritidsbustad på Fløksand gnr. 5 bnr. 93

E-postmelding - Fritidsbustad på Fløksand GBNR 5/93

Søknad om dispensasjon frå LNF-område

Kart

Nabovarsel

Høyring - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av hytte på Fløksand, GBNR 5/93

16\_148100-2Forhåndsuttale om avkjørsel - Hyttebygging - fv. 564 - gnr. 5 bnr. 93 - Meland kommune

5-93 1\_1000

5-93 1\_3000

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Rune Nilsen har ved søknad journalført motteke 01.03.2017 søkt om dispensasjon frå byggeforbodet på eigedom sett av til LNFR- område (landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad.

Gjennom vedtak av Utval for drift og utvikling av 15.03.2011 blei det gitt dispensasjon frå den dågjeldande kommuneplanen sitt generelle forbod mot byggetiltak i LNF-område. Det blei gitt dispensasjon for oppføring av einebustad.

Statens vegvesen (SVV) av slo i etterkant søknad om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg, slik at det ikkje har vore mogleg å realisere einebustadprosjektet. Dette har medført at det er gått meir enn 3 år frå dispensasjonen blei gitt og denne er difor falle bort, jf pbl § 21-9.

SVV har gjennom førehandsuttale datert 14.12.2016 opplyst at det kan påreknast løyve til utvida bruk av avkjørsle for fritidsbustad på vilkår av «...mindre siktutbedring, dreneringsrør og justering av geometri». Det er denne uttalen som gjer at tiltakshavar no har fremma ny dispensasjonssøknad for oppføring av fritidsbustad. Tiltakshavar har vist til tidlegare dispensasjonssøknad og godkjenningssvedtak som grunngeving for søknaden.

#### Nabovarsling:



Søknaden om tiltaket og dispensasjonssøknaden har vore nabovarsla utan at det er kome merknader, jf pbl § 21-3.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev dagsett 23.2.2016. Statens vegvesen har vist til førehandsuttalen nemnd ovanfor. Det er elles ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

#### **VURDERING:**

##### Plangrunnlag:

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Parsellen ligg på Fløksand aust for fylkesvegen. Eigedomen er opplyst å vere delt frå som bustadtomt i 1963, men er ikkje bygd på. Eigedomen, gbnr 5/93, er ein parsell på om lag 1800 m<sup>2</sup>. I følgje søkjar er rettar til veg, vatn, straum og avlaup over hovudbruket, som er gbnr 5/1 og 6, sikra i skøyte. Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg 564 via felles veg til nokre fritidsbustader. Frå denne vegen må det byggast om lag 30 meter med ny veg fram til tomte.

Oppføring av hytte som omsøkt er i strid med arealformålet LNF. Skal det gis løyve til tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf pbl § 19-2 andre ledd, jf § 11-6 første ledd (rettsverknad av kommuneplan).

##### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

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

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

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstuktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon. Sistnemnde er ikkje tilfelle i denne saka.

Det er blitt vedteke ny kommuneplan i Meland etter dispensasjonsvedtaket frå 2011. Både lovgrunnlaget og planstatus er likevel den same i dag som i 2011. Dette skal leggast vekt på ved behandling av ein ny dispensasjonssøknad. I juridisk litteratur, 'Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett',

er det uttalt at kommunen;

*«...må ta hensyn til den tidligere avgjørelsen i den forstand at det må kreves en saklig begrunnelse for at det som tidligere var innvilget, nå blir avslått».*

Administrasjonen si grunngjeving for å gi dispensasjon i 2011 var som følgjer:

«Dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen

Administrasjonen har vore på synfaring. Eigedommen ligg i nærleiken av eit område det frå før er ført opp fleire hytter og nokre heilårsbustadar. Det er såleis ikkje eit urørt område og ei utbygging kan på den eine sida sjåast på som utfylling av eit byggeområde. Tilgjenge til skog og utmarksområde bak tomta vil kunne verte betra, då veg fram til tomta kan knytast saman med ein eldre skogsveg som går i området. Frå før er det andre mykje brukte stiar som ligg utanfor det aktuelle området. Oppføring av bustad har ikkje konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge for ålmenta slik administrasjonen ser det. Landbruksverdiar vert ikkje råka, og det er heller ikkje kjente natur-, miljø- eller friluftslivskvalitetar som vert råka, jfr. naturmangfaldlova § 8. Bygging på tomta vil ikkje endre det overordna landskapsbiletet.

Administrasjonen meiner difor at dei omsyna som ligg bak kommuneplanen og reglane i plan- og bygningslova og naturmangfaldlova ikkje vil verte sett til side om det vert gjeve dispensasjon til bygging, slik det er søkt om.

Vidare saksgang

Veg, vatn og avlaup må løysast i samband med søknad om byggeløyve. Det må liggje føre godkjend løyve frå vegstyresmaktene til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til offentleg veg.»

Med tilvising til ovannemnde grunngjeving kan administrasjonen ikkje sjå at det er sakleg grunn til å avslå søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad i dag. Tiltaket vil gi lågare bruksintensitet av eigedommen enn oppføring av einebustad. Vidare vil oppføring av fritidsbustad i større grad enn einebustad vere i samsvar med eksisterande arealutnytting i området. At Statens vegvesen har uttalt at det kan påreknast løyve til utvida bruk av avkjørsle inneber òg ein viktig avklaring som taler for dispensasjon.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

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

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

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak i LNFR-område, for oppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 5/93 i Meland kommune og naudsynt tilkomstveg over gbnr 5/6. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 01.03.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustad må oppførast i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 5/81, FA - L42	16/2860

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
42/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

**GBNR 5/81 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø, frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av anneks med vinterhage - Fløksand.**

## **Vedlegg:**

Søknad om løyve til tiltak GBNR 5/81

Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens bestemmelser punkt 1.6.4

Dispensasjonssøknad frå plan- og bygningslov § 1-8 og § 31-2

Dispensasjonssøknad

## **Saksopplysningar:**

### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av anneks med vinterhage på gbnr. 5/81 – Fløksand.

Eigedomen er frå før av bebygd med ein fritidsbustad, samt eit anneks som aldri har vore omsøkt.

Ettersom tiltaket er i strid med landbruks-, natur- og friluftsførmålet (LNF-førmålet) i kommuneplanen sin arealdel, er det søkt om dispensasjon frå arealførmålet.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert om lag 50 meter frå sjøen.

Det er også søkt om dispensasjon frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m2 BRA ettersom det omsøkte tiltaket vil innebere at eigedomen er bebygd med 121,8 m2 BRA.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 7.3.2017.

## **Vurdering:**

### Nabovarsling:

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

### Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 7.3.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

#### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ettersom eigedomen er bebygd med ein fritidsbustad og ligg i tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA, har den status som LNF-spreidd fritidsbustad. Oppføring av anneks med vinterhage er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.1 til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare har kartet til KPA oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Tiltaket er søkt plassert om lag 50 meter frå sjøen. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

I tillegg set føresegn 1.6.14 til KPA ei grænse for utbygging av fritidsbustadar på 120 m<sup>2</sup> BRA. Det omsøkte tiltaket inneber at eigedomen vil vere bebygd med 121,8 m<sup>2</sup> BRA. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå grensa på 120 m<sup>2</sup> BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

#### Dispensasjon:

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

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

- Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen kan administrasjonen 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 nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka.

- 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. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg ligg eigedomen høgt i terrenget, og er ikkje eigna til anna bruk enn det eksisterande.

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

- Dispensasjon frå grensa på maksimalt 120 m<sup>2</sup> BRA:

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m<sup>2</sup> BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustadar i kommunen.

Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 1,8 m<sup>2</sup>. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at omsynet bak grensa i KPA vert «vesentlig» sett til side.

Ettersom eigedomen er på om lag 1,46 daa, og eksisterande fritidsbustad har 59,6 m<sup>2</sup> BRA, er det tilstrekkeleg plass til det omsøkte tiltaket, og ein vil få ei hensiktsmessig løysing med isolert bodareal og wc i tilknytning til vinterhagen. Dette er fordeler som tilseier at ein må kunne gi dispensasjon i dette tilfellet. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå grensa på maksimalt 120 m<sup>2</sup> BRA i kommuneplanen for oppføring av det omsøkte tiltaket. Eigedomen vil då totalt vere bebygd med 121,8 m<sup>2</sup> BRA.

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

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Vidare saksgang:

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

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

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, dispensasjon frå byggjegrense mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart og dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel si grense om maksimalt 120 m<sup>2</sup> BRA på fritidsbustad, for oppføring av anneks med vinterhage som omsøkt på gbnr. 5/81 i Meland kommune.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 7.3.2017.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 23/4, FA - L42	17/664

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
43/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

## **GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel - Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug**

### **Vedlegg:**

Kart

Kart

Søknad om dispensasjon GBNR 23/4

Søknad om løyve til tiltak på GBNR 23/4

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til etablering av parkeringsplass i tilknytning til friområde på Frekhaug på gbnr. 23/4.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, og kommuneplanen sin arealdel er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 16.3.2017.

### **Vurdering:**

#### Nabovarsling:

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

#### Høyring og klagerett for sektormynde:



Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

#### Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

På arealet som er sett av til offentleg trafikkområde kan det opparbeidast parkeringsplass, jf. planføresegn § 9 bokstav a). Det same gjeld arealet som er sett av til friområde/trafikk, jf. planføresegn § 16. Planføresegn § 10 gjev forbod mot tiltak på arealet som er sett av til friområde, «*med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.*» Ettersom ein parkeringsplass på dette arealet legg til rette for lettare tilkomst til friområdet rundt, vurderer administrasjonen det slik at opparbeiding av parkeringsplass også er i samsvar med arealformålet friområde.

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Dispensasjon.

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

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

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

Ansvarleg søkjar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

*«Den planlagte parkering er tenkt brukt som parkering for hurtigbåten, friluftsområde og badeviken. I tillegg er det tenkt å avsette noen parkeringsplasser til eiendommen gnr. 23/72 slik at eiendommens parkering langs hovedveien opphører.*

*Det er til tider mange parkerte biler langs hovedveien, spesielt på dager med sol og varme. Dette medfører økt trafikkfare og en opparbeidelse av en ny offentlig parkering vil således av en stor fordel for alle parter. Tilkomst til badevik og friluftsområde vil samtidig forbedres ved at det etableres gangvei fra parkeringsområdet og frem til badevik og inn i friluftsområdet. Deler*

*av området er avsatt til formål parkering og trafikk/friområde, vi mener at tiltaket er i tråd med disse bestemmelsene da parkeringsområdet er tenkt brukt til bl.a. friluftaktiviteter.»*

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er lite eigna til friluftsliv. I tillegg har administrasjonen vurdert tiltaket opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med desse.

Fordelen med parkeringsplassen er at den vil gjere tilkomst til strandsona og friområdet lettare tilgjengeleg for ålmenta. I tillegg vil parkeringsplassen kunne brukast som parkering for folk som skal ta hurtigbåten til Bergen. På den måten hindrar ein farlege trafikksituasjonar som kan oppstå ved at folk parkerer langs vegen, slik det vert gjort i dag. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

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

#### Vidare saksgang:

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

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

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

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

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for opparbeiding av parkeringsplass på gbnr. 23/4 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak journalført motteke 16.3.2017.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 54/1, FA - L42	15/2613

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
44/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

**Gbnr 54/1 Husebø. Søknad omd dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og oppføring av naust.**

## **Vedlegg:**

REFERAT FORHÅNDSKONFERANSE BYGGESAK

Søknad om dispensasjon fra AKL for planlagt naust

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon for naust, flytebrygge og båtopphal på Husebø, gbnr 54/1, - utfyllende opplysningar.

5175N-Opplysningar\_om\_ytre\_rammer

54-1

Søknad om dispensasjon med nabovarsling

Høyringsbrev - GBNR 54/1, Bringeneset i Meland kommune - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Oppføring av naust og utfylling i sjø  
kart, bilder

Søknad om dispensasjon for naust, flytebrygge og båtopphal på Husebø, gbnr 54/1 - utsett frist for sakshandsaming

Uttale - Meland - Gnr 54 bnr 1 - Bringeneset - Oppføring av naust utfylling i sjø - Dispensasjon

Uttale - Meland - Gnr 54 bnr 1 - Bringeneset - Oppføring av naust utfylling i sjø - Dispensasjon

GBNR 54/1 - Bringeneset Søknad om dispensasjon for oppføring av naust mv - Orientering om uttale frå Fylkesmannen - Frist for tilleggsmerknader

GBNR 54/1 - Naust/kai/veg/parkering

Planlagt naustoppføring v/ Bringeneset i Husebøvågenny informasjon i saka

Bilde og kart

GBNR 54/1 - Søknad om løyve til tiltak - Grunn- og terrengarbeid ved oppføring av naust - Supplerande opplysningar

GBNR 54-1 - Situasjonsplan - Naust og utfylling mv

## **Saksopplysningar:**

### Saka gjeld:

Gjennom søknad journalført motteke 06.04.2017, søkte Bernt Johan Husebø om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Oppføring av naust med grunnflate 48 m<sup>2</sup> og saltak med takvinkel 27°.
- Utfylling i sjø for etablering av tilkomstveg og parkering ved nytt naust
- Etablering av flytebrygge med 12 båtplassar

På bakgrunn av høyringsuttale frå Fylkesmannen i Hordaland, jf nedanfor, og etter rettleiing frå administrasjonen, er søknaden endra av tiltakshavar:

- Naustet er redusert i storleik og tilpassa krava i føresegn 1.6.14 til KPA.
- Talet på båtplassar er redusert til 8 for å ikkje krevje dispensasjon frå plankrav.
- Søknaden er supplert med søknad om dispensasjon frå arealformålet 'flytebrygger/fellesanlegg' for utfylling i sjø og plassering av naust innanfor dette arealet.

Vidare er søknaden supplert med nytt situasjonskart som viser planlagt tiltak, fotodokumentasjon og tilleggsgrunngeving. Administrasjonen viser til supplerande dokumentasjon journalført motteke 08.03.2017 og 06.04.2017. Tiltakshavar er no representert av ansvarleg søkjar OK Charter AS v/Trond Ove Kristiansen.

#### Grunngjeving for søknad:

Tiltakshavar har i korte trekk grunnlagt dispensasjonssøknaden slik:

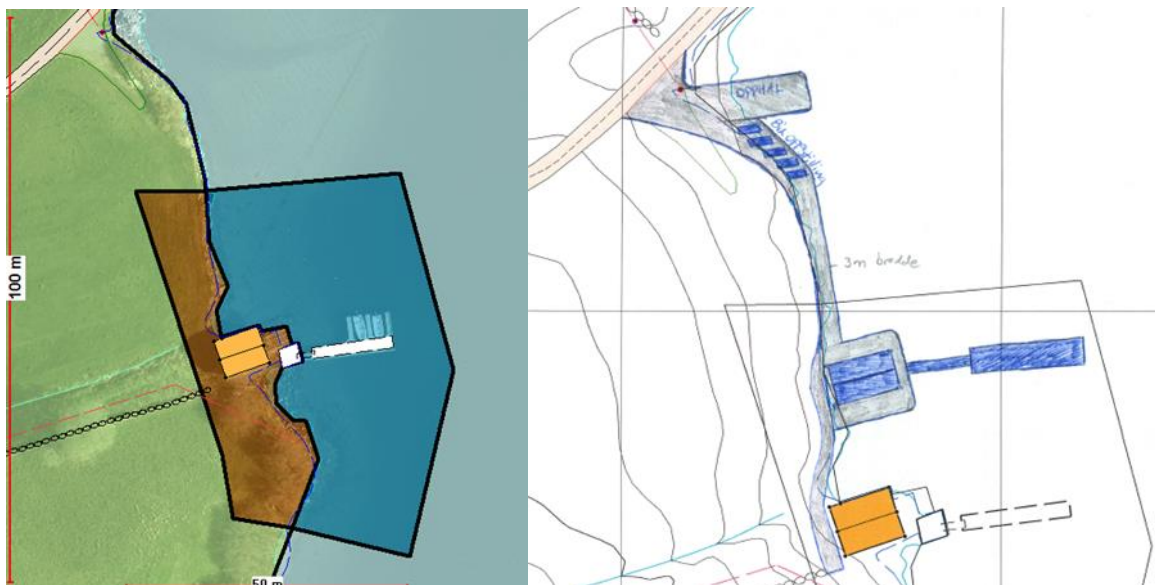
- Tiltaket er i prinsippet i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, men justert noko for å tilpasse kartet til terrenget på staden.
- Målet med tiltaket er å skaffe gardsbruket ei lita ekstraintekt gjennom utleige av båtplassar med tilhøyrande plass i naust for oppbevaring av flytevester, fiskereiskaper mv.
- Ønskje om å unngå å måtte omdisponere dyrka mark for å plassere naustet innanfor arealet avsett til naustområde. Det er dyrka mark heilt fram til sjøkanten på staden.
- Oppnå tenleg tilflott og djupne for flytebrygge, naust og båtplassar.
- Gjennom bilete vedlagt tilleggsdokumentasjon journalført motteke 8.3.2017, har tiltakshavar dokumentert at sjøarealet direkte utanfor eksisterande strandline er heilt tørr ved fjære sjø. Det er difor ikkje mogleg å etablere flytebrygge her. Dette er òg grunnen til at eksisterande naust på staden delvis er oppført på betongpålar med kai og flytebrygge framfor.



- Tiltakshavar vil kunne nytte tilkomstvegen til landbruksformål, særleg til trong for tilkomst for gjødsling av dyrka mark ovanfor strandlina og sør for eksisterande naust. Dette er areal som ligg til gbnr 54/3, men som tiltakshavar driv (forpaktar). I dag er det vanskeleg å få til gjødsling av dette arealet når det er vått i marka.

Planstatus i KPA (over ortofoto):

Situasjonsplan vedlagt revidert søknad:



## VURDERING:

### Nabovarsling:

Søknaden om tiltaket og dispensasjonssøknaden blei nabovarsla i mai 2016 utan merknader, jf pbl § 21-3.

### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 31.05.2016. Gjennom uttale datert 21.06.2017 har fylkesmannen rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving:

#### **«Fylkesmannen si vurdering**

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak føresegnene det dispenserast frå eller plan- og bygningslova (pbl.) § 1-1 ikkje vert vesentleg sette til sides. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen si vurdering er at når naustet i sin heilskap skal ligge i område sett av til flytebrygger/fellesanlegg er det naudsynt med dispensasjon frå dette føremålet. Vi meiner også at det er naudsynt med dispensasjon frå plankrav. I føresegn 2.1.1 i kommuneplanen står det mellom anna at *[u]nntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueinigar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar*. Her er det planar om 12 båtplassar og vi meiner derfor at det er plankrav i denne saka. Vi meiner også kommunen bør vurdere om ikkje plankravet slår inn frå naust ein, når NA15 berre opnar for 3 naust i planperioden.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet og for pbl. § 1-8 for å realisere behov for veg og parkering. Tiltaket legg også opp til ei omfattande utfylling i sjø for veg, parkering og naust. Slik Fylkesmannen ser det er det problemstillingar knytt til landskap ved ein slik utfylling og problemstillingar knytt til dyrka mark ved val av andre løysingar. Naturmangfaldet må også vurderast grundig ved utfylling i sjø. Fylkesmannen meiner at det er behov for ein plan i denne saka, framfor å gje dispensasjon frå plankravet.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.»

Det blir vist til uttalen i sin heilskap som ligg ved saksframlegget. Som opplyst ovanfor har

tiltakshavar justert og supplert søknaden som følgje av innhaldet i fylkesmannen sin uttale.

Planstatus:

Naustet er omsøkt oppført i tilknytning til ein del av eigeidomen som i gjeldande kommuneplan er avsett til framtidig byggeområde for naust (NA\_15) med opning for 3 nye naust i planperioden. Sjøarealet utanfor er avsett til framtidig flytebrygger/fellesanlegg.

Utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og fundament for naust krev dispensasjon delvis frå det generelle arealformålet i sjø som er 'bruk og vern av sjø og vassdrag', og delvis frå arealformålet 'flytebrygge/fellesanlegg'. For den del av tiltaket som ligg på land, krev tiltaket òg dispensasjon frå arealformålet LNFR.

Byggegrense mot sjø er for naust sett til 0 meter, jf KPA punkt 1.6.1. Tiltakshavar har søkt om oppføring av naustet utanfor naustområdet. Dette for å unngå omdisponering av dyrka mark. Naustet er i søknaden plassert innanfor område avsett til 'flytebrygge/fellesanlegg'. Denne plasseringa krev dispensasjon frå arealformålet og byggegrense mot sjø for naust.

KPA Punkt 1.6.8 har følgjande ordlyd;

«I tilknytning til område for småbåthavn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.»

Kommunen vurderer med tilvising til punkt 1.6.8 at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø (tilkomst, båtopptrekk, parkering). For kvar 3. båtplass blir det stilt krav om 1 parkeringsplass. Dette er minimumskrava i KPA, jf pkt 1.6.9 tabell 4. Søknaden stettar krava. Nærare føresegn om krav til storleik og utforming av naust er gitt i føresegn 1.6.14 til KPA. Tiltakshavar har endra søknaden, slik at det ikkje lenger er trong for dispensasjon frå føresegn 1.6.14.

Plankrav – vurdering av fritak:

Det gjeld som utgangspunkt eit krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging av framtidige naustområde og framtidige flytebryggeområde, jf KPA føresegn 1.2.

Administrasjonen meiner det ikkje er grunnlag for å forstå kommuneplanen slik at dersom eit framtidig byggeområde for naust berre opnar for 3 nye naust, så inneber det at kommunen ikkje kan vurdere fritak dersom ein tiltakshavar berre søker om eit naust om gongen. Ei slik tolking, som er streng ovanfor tiltakshavarar som då ville måtte søkje om dispensasjon frå plankrav, måtte etter administrasjonen sitt syn kome klart fram av føresegna til KPA. Vidare meiner administrasjonen at ei slik tolking ville redusere den fleksibiliteten i høve til å kunne vurdere behovet for reguleringsplan innanfor eit byggeområde som KPA har meint å legge til rette for.

Administrasjonen kan gi fritak frå plankravet på dei vilkår som følgjer av KPA føresegn 2.1.1 a, som har følgjande ordlyd:

«Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje

ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båt plassar, jf pbl § 11-10 nr. 1.[adm.understr.]»

Tiltakshavar har redusert talet på båt plassar frå 12 til 8 for å kunne få fritak frå plankrav, jf føresegn 2.1.1 a til KPA. Det er berre omsøkt eitt naust.

Kommunen vurderer at omsøkt tiltak stettar krava til fritak frå plankrav i dette tilfellet. Det er allereie naust og flytebrygge i området og tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur. Naustet blir oppført i samsvar med kommuneplanen sine krav til storleik og utforming. Administrasjonen vurderer at tiltaket i all hovudsak er i samsvar med overordna plan. Fordi kommuneplanen ikkje legg opp til detaljavrklaring av ulike tiltak, har det her oppstått trong for dispensasjon som følgje av behov for utfylling i sjø.

Etter ei samla konkret vurdering av eksisterande situasjon på staden, omfanget av utfyllinga, grunntilhøva i strandsona og behovet for å ta vare på dyrka mark, meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gi fritak frå plankravet. Det blir vidare vist til vurdering av naturmangfald nedanfor.

#### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

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

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

Omsynet bak LNFR-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNFR-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Som nemnd ovanfor vurderer administrasjonen at omsøkt tiltak i all hovudsak er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen sin arealdel. Som følgje av behovet for djupne for båt plassar og av omsyn til dyrka mark på staden er det likevel blitt naudsynt med dispensasjon. Nokon vesentleg konflikt med arealformålet i KPA kan administrasjonen ikkje sjå at tiltaket inneber.

Vidare meiner administrasjonen at ved å gjennomføre tiltaket på omsøkt måte på ein god måte legg til rette for å realisere kommuneplanen sin intensjon. Tiltaket etablerer funksjonelle båt plassar og naust, noko det er trong for i området. Vidare inneber dispensasjon at dyrka mark ikkje blir brukt som byggegrunn for naust.

### Tilhøve til naturmangfaldlova (nml):

Saka har vore vurdert av administrasjonen (skog- og landbrukskonsulent) for avklaring i høve til naturmangfaldlova.

Administrasjonen er pliktig etter naturmangfaldlova (nml) § 7 å vurdere søknaden etter nml § 8-12. Kommunen har etter gjennomgang av artskart og naturbase funne at det er registrert spesielle artar i nærleiken av området, jf nml § 8. Det er registrert svarthalespove (sterkt truga) i nærleiken av område, og på naboeigedommen er det registrert ein sårbar art pusleblom. Lokaliteten av pusleblom ligg på naboeigedomen og administrasjonen vurderer at det er lite truleg at lokaliteten blir påverka av tiltaket då den ligg over 40 meter frå næraste grense mot tiltaket.

På jordet tiltaket skal etablerast nedafor, blei det i april 2011 registrert ein observasjon av svarthalespove, som er ein prioritert art etter Forskrift om svarthalespove (*Limosa limosa*) som prioritert art, jf Nml §5, første ledd. Arealet som arten er registrert på er eit aktivt drive jordbruksareal som blir slått og nytta til beite for kyr m.m. Det er i dag ein del aktivitet i nærleiken til registreringa i samband med at det allereie er naust og flytebrygger i Husebøvågen.

Administrasjonen vurderer at gjennomføring av tiltaket vil kunne medføre noko aktivitetsauke i området, men legg vekt på at dette er eit område som har høg aktivitet i dag som følgje av landbruksdrift og naust/flytebrygger. Vidare viser administrasjonen til at registreringa er frå 2011 og at det ikkje har kome fleire registreringar i dei siste 6 åra. Administrasjonen vurderer at det er lite truleg at jordet er hekkeområde og viser til artsdatbanken sitt faktaark om arten der hekkeområde i Norge er vist. Sjølv om tiltaket vil kunne medføre noko auke i aktiviteten, må dette sjåast i samheng med etablert aktivitet og alderen på registreringa. Administrasjonen vurderer det til at det føreligg nok kunnskap om tiltaket og at føre-var-prinsippet ikkje gjer seg gjeldande (jf. §9).

Tiltaket vil føre til litt auka belastning for økosystemet i området, men at området i dag har høg aktivitet som følgje av liknande tiltak. Vidare vurderer administrasjonen at omfanget ikkje er av ein slik storleik at det er i strid med prinsippet om samla belastning, jf nml §10). Naturmangfaldlova §§ 11 og 12 er ikkje aktuelle i dette tilfellet.

Administrasjonen konkluderer med at det omsøkte tiltaket ikkje er i strid med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

### Vidare saksgang:

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

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

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

Bergen og Omland Havnevesen har ikke hatt tiltaket til uttale. Dette må avklarast i samband med



behandling av søknad om løyve til tiltak etter pbl kap 20 under føresetnad av dispensasjon blir gitt.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg, parkering, båtopphal og naust som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 06.04.2017.

Vidare frittek Utval for drift frå plankrav for tiltaket som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 06.04.2017, jf føresegn 2.1.1a til KPA.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/679

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

**Aktuelle saker**

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**