



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 02.09.2014
Møtestad: Meland rådhus - formannskapssal
Møtetid: 16:00 - 18:00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 069/2014. Frammøte ved Meland rådhus kl 16.00.

Eventuelle forfall må meldast til Lillian Straumøy Brakstad per tlf. 56171162, sms til eller per epost til lillian.s.brakstad@meland.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
64/2014	Godkjenning av innkalling og sakliste
65/2014	Godkjenning av møtebok
66/2014	Referatsaker
67/2014	Delegerte saker
68/2014	Prioritering av planar og utgreiingsoppgåver ved Plan, utbygging og kommunalteknikk 2. halvår 2014
69/2014	Klage over vedtak om avslag i DNT-sak 135/2014 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan og frå byggjeforbod i strandsone for oppføring av fritidsbustad på gbnr 42/22 i Meland kommune
70/2014	Søknad tilskott til utbygging av tømmerkai på Eidsnes i Lindås kommune.
71/2014	Søknad om kommunalt tilskot til vidareføring av prosjekt Glade bønder
72/2014	Søknad om endring av tidlegare dispensasjon for utføring av kaifront på gbnr 45/112 på Vikebø
73/2014	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsonen på gbnr 51/139
74/2014	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av parsell på gbnr 14/1, Erstad
75/2014	Søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 51/29
76/2014	Søknad om dispensasjon for frådelling av tomt med eksisterande bustad - Gbnr 28/1, Grasdal
77/2014	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustad på gbnr. 27/3 i Meland kommune
78/2014	Høyring særskilt fartsgrense FV 245 Ådlandsvegen
79/2014	Klage på DNT.vedtak 151/2014 - avslag på søknad om overføring av areal frå gbnr. 23/1

	til gbnr 23/325.
80/2014	Søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjå for oppføring av sjøbu på gbnr 45/126.
81/2014	RAPPORTERING 2014 OG HANDLINGSPLAN 2015 - VEDLIKEHALDSPLAN FOR KOMMUNALE BYGG.
82/2014	Aktuelle saker.

24. mai 2016

Atle Håtuf
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
sekretær

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2963

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
64/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

, den 22.08.2014

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2963

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
65/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 03.06.2014

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok for Utval for drift og utvikling frå møte 03.06.2014 vert godkjent.

, den 24.06.2014

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2963

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
66/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
66/2014.1	2. Badeplassundersøking 2014 - Resultat av 2.p røvetaking ved badeplassar i Nordhordland og Gulen
66/2014.2	Analyserapport Meland Storavatnet og drikkevatn Husebø
66/2014.3	Analyserapport Galteneset RA
66/2014.4	Analyserapport Meland kommune
66/2014.5	Analyserapport Meland kommune, drikkevatn Meland pumpehus og Meland Frekhaug
66/2014.6	Analyserapport Meland kommune, Ref Rossland vannverk ekstra prøve , Report AR-14-MX-002255-01 (11)
66/2014.7	Analyserapport Meland, Meland Reintvann pumpehus
66/2014.8	Meland – gnr. 27 bnr. 2 - Moldekleiv - Frådeling av parsell
66/2014.9	Tilsynsrapport - etter tilsyn med drikkevann
66/2014.10	VS Analyserapport Meland kommune , Ref Husebø vv, omprøve , Report A
66/2014.11	Analyserapport Meland kommune , Ref Husebø vannverk
66/2014.12	Analyserapport Meland reintvann pumpehus
66/2014.13	Analyserapport Galteneset RA
66/2014.14	Meland - gnr 24 bnr 49 - Langeland - rammeløyve for oppføring av einebustad
66/2014.15	Stadfesting - Meland - Gnr 52 Bnr 37 - Kårbøneset - Opparbeiding av veg

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

, den 22.08.2014

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2963

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
67/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
201/2014	Adresstildeling Elvavegen 30- 36
203/2014	Adresstildeling Løypetona 28-42
148/2014	Adresseendring Kyrkjesundvegen 53, 57
204/2014	Adresstildeling Løypetona 68-84
179/2014	Adresstildeling Rotevikshaugen 17
202/2014	Adresstildeling Sagstadvegen 63
135/2014	Avslag - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 42/22, Eikeland
177/2014	Avvisning av søknad om løyve til oppføring av flytebyggje gnr. 26 bnr. 27
214/2014	Delegert vedtak om dispensasjon gnr. 22 bnr. 211 - løyve
178/2014	Eit-trinns løyve til oppføring av bustad
146/2014	Gbnr 51/10 Landsvik. Korrigert utrekna produksjonstilskot, søknadsomgang 20.08.13
199/2014	Gnr 1 bnr 169 - Søknad om arealoverføring - Flatøy
205/2014	Adresstildeling Løypetona 48-66 og 86-100
151/2014	Gnr 23 bnr 1 - Avslag på søknad om arealoverføring til gnr 23 bnr 325
207/2014	gnr 24 bnr 7 - Søknad om arealoverføring - Reguleringsplan Langeland - planID 125620031126
147/2014	Godkjend - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - Gbnr 23/484
209/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Oppføring av garasje på gbnr 27/125.
212/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Tilbygg til bustad - garasje med altan over på gbnr 22/22.

172/2014	Godkjenning - arealoverføring frå gnr. 49, bnr. 10 til gnr. 49, bnr. 115
156/2014	Godkjenning - dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av terrasse på gnr. 27, bnr. 260 på Moldekleiv.
194/2014	Godkjenning - endring av ansvarsrett for bygging av veg til hytte på gbnr 55/42
196/2014	Godkjenning - endring av ansvarsrett tømrararbeid for tilbygg/oppgradering av fritidsbustad på gbnr 27/27
169/2014	Godkjenning - endring av ansvarsrettar for oppføring av bustad på gbnr 51/149
157/2014	Godkjenning - fasadeendring - gnr. 23, bnr. 412, snr 16
170/2014	Godkjenning - fasadeendring/endring av gitt løyve gbnr 10/33
149/2014	Godkjenning - fritak frå vassavgift - gnr. 27, bnr. 9 på Moldekleiv.
181/2014	Godkjenning - Løyve til tiltak på gnr 23 bnr 522, Elvavegen - Oppføring av bustad med 4 bueiningar
142/2014	Godkjenning - Løyve til tiltak utan ansvarsrett - Gbnr 27/182, Heiane
150/2014	Godkjenning - oppføring av altan og terrasser på gnr. 30, bnr. 10, Håtuftvegen
174/2014	Godkjenning - oppføring av garasje gnr. 10, bnr. 205, snr. 3
167/2014	Godkjenning - oppføring av garasje på gbnr 27/213 Moldekleivmarka
164/2014	Godkjenning - oppføring av takoverbygg v/inngangsparti bustad på gbnr 25/112
138/2014	Godkjenning - oppføring av tilbygg til bustad på Frekhaug, gbnr 23/305
200/2014	Godkjenning - riving av brannskada bygning, bustad/garasje/sportsbod, og rydding av branntomt på Fosse, gbnr 25/111.
195/2014	Godkjenning - søknad om dispensasjon frå arealformål og føresegn i reguleringsplan og løyve til oppføring av leikehytte på gbnr. 23/1 i Meland kommune
180/2014	Godkjenning - Søknad om igangsetting av planering av byggjetomt på gbnr 23/1 i Meland kommune
182/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrrarbeid på Løypetona B2 - blokk 1 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
183/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrrarbeid på Løypetona B2 - blokk 2 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
184/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrrarbeid på Løypetona B2 - tomannsbustad T1 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
186/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrrarbeid på Løypetona B2 - tomannsbustad T2 på gbnr. 23/509 i Meland kommune

187/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T3 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
188/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T4 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
192/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T5 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
189/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T6 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
190/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T7 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
191/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T8 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
193/2014	Godkjenning - søknad om løyve til igangsetting av grunn-, betong- og utandørs røyrlarbeid på Løyvetona B2 - tomannsbustad T9 på gbnr. 23/509 i Meland kommune
144/2014	Godkjenning - søknad om oppføring av einebustad på gbnr 38/81 i Meland kommune
141/2014	Godkjenning - søknad om oppføring av einebustad på GBNR. 38/79 i Meland kommune
185/2014	Godkjenning - søknad om oppføring av einebustad på gbnr. 4/42 i Meland kommune
145/2014	GODKJENNING - SØKNAD OM OPPFØRING AV EINEBUSTAD PÅ GBNR. 4/43 I MELAND KOMMUNE
175/2014	Godkjenning - søknad om rammeløyve for oppføring av mellombels skulebygg på gbnr. 23/1 i Meland kommune
153/2014	Godkjenning - Søknad om samla opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B2 i Løyvetona - gbnr. 23/509 i Meland kommune
143/2014	Godkjenning - terrasse på gnr. 23, bnr. 233 Galtenesvegen
140/2014	Godkjenning - tilknytting til kommunalt vassverk for hytte på gnr. 41, bnr. 18 på Skarpenes.
171/2014	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - takoverbygg på terrasse på gbnr 10/125
208/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett, tilbygg til bustad på gbnr 23/79.
176/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Oppføring av garasje på gbnr 10/47
210/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Oppføring av terrasser m/leveggar på gbnr 43/148.
211/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Tilbygg bustad med garasje på gbnr 23/350.

213/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Oppføring av bod/lager på gbnr 36/34.
139/2014	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad på Skarpenes, gnr.41, bnr. 18.
197/2014	Godkjenning avskytingsplan Austebygd hjortevald 2014-2016
206/2014	Godkjenning- Motorferdsel i Rydlandsvassdraget 2014
168/2014	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - utbetring/ending av takkonstruksjon på hytte på gbnr 51/35,65
158/2014	Manuell utbetaling av produksjonstilskot 30/2 Søknadsomgang vinter 2014
152/2014	Mellombels bruksløyve og dispensasjon frå rekkefyljekrav Gnr 22 Bnr 210
163/2014	Reguleringsplan Løypetona - Delområde B2 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegnene
111/2014	Retting av feil i eigedomsgrenser i matrikkelkartet - Gbnr 36/ 42, 50 og 79 - Riplevikvegen
198/2014	Skiltvedtak - skilt 522 gang- og sykkelveg
155/2014	Søknad om dispensasjon for oppføring av terrasse
137/2014	Søknad om tilkobling kommunalt vann med privat utslipp GNR 41 Bnr 18
165/2014	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
173/2014	Vedtak om avvising og retur av ikkje godtatt søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad på gbnr. 36/96 i Meland kommune
112/2014	Fritak frå feieavgift gnr bnr 22/229/01-32
216/2014	Godkjenning - rammeløyve for oppføring av 5 naust på gnr. 40 bnr.7 Furuskjegget
217/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Tilbygg til fritidsbustad på gbnr 36/114.
215/2014	Løyve til oppføring av mur etter Pbl. § 20-2 på gnr. 27 bnr. 227
218/2014	Godkjenning - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av einebustad
220/2014	Godkjenning - søknad om oppføring av fritidsbustad på gbnr. 42/45 i Meland kommune
227/2014	Godkjenning - Dispensasjon og løyve til oppføring av mur og levegg i grense som sjølvbygger på gbnr 10/239
226/2014	Godkjenning - søknad om ending av gitt løyve - utviding av eksisterande sjøbu på gbnr. 22/20 i Meland kommune
224/2014	Godkjenning - tilknytning til kommunalt vassverk, gnr. 45, bnr. 36/39
222/2014	Godkjenning - tilknytning til kommunalt vassverk, gnr. 45, bnr. 74 på Vikebø.
221/2014	Godkjenning - tilkopling til kommunal vassverk, gnr. 45, bnr. 10 på Vikebø.
225/2014	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - heving av tak på bustad på gbnr 9/37.

223/2014	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - oppføring av tilbygg til hytte på gbnr 42/73
219/2014	Godkjenning - oppføring av garasje på Langeland, gbnr 24/135
228/2014	Godkjenning - Søknad om endring av ansvarsrettar
229/2014	Godkjenning - Søknad om forlenga dispensasjon for mellombels skulebygg/modulbygg på gbnr 23/296 i Meland kommune
232/2014	Godkjenning - utslepp frå ny fritidsbustad på Eikeland, gbnr 42/32.
231/2014	Godkjenning - oppføring av bod, gbnr 24/72 på Langeland.
230/2014	Godkjenning - avlaupsleidning og slamavskiljar på Eikeland gbnr 42/8 m.fl.
233/2014	Godkjenning - utviding av terrasser/ fasadeendring, gbnr 25, bnr. 121 på Fosse

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

, den 22.08.2014

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	HistSak - 13/1734	14/3233

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014
61/2014	Formannskapet	PS	27.08.2014

Prioritering av planar og utgreiingsoppgåver ved Plan, utbygging og kommunalteknikk 2. halvår 2014

Vedlegg:

Planar og utgreiingar 2. halvår 2014

Private reguleringsplanar 2. halvår 2014

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Oversikt over private reguleringsplanar og kommunale planar / utgreiingar ved Plan, utbygging og kommunalteknikk for 2014 vart behandla av kommunestyret i møte 11.12.2013. Administrasjonen legg med dette fram status for 1. halvår 2014 og prioriteringar for 2. halvår.

Vurdering

Kommunale planar og utgreiingar

Kommuneplanen sin *samfunnsdel* med planstrategi vart godkjent av kommunestyret i møte 14.05.2014. Arbeidet med kommuneplanen sin *arealdel* har vore intensivt, og etter vedtak i formannskapet i møte 04.06.2014 er denne planen også sendt ut på høyring. Arbeidet har krevd deltaking frå planansvarleg og landbrukssjef i tillegg til kommuneplanleggjar og GIS-konsulent, og ein del andre planoppgåver er blitt nedprioritert.

Områdeplanen for Frekhaug sentrum er endeleg godkjent. Utfordringane framover er å få i gang den aktiviteten som planen legg til rette for.

Arbeidet med revisjon av tiltaksplanane for vatn og avlap er starta, som ein felles plan i staden for to. Det er gjort resipientundersøkingar og risiko-analyser, og det er laga nettmodell av vassforsyningssystemet. Dette skal inngå i grunnlaget for vidare prioriteringar av tiltak. Revidert plan skal koordinerast med budsjettprosessen hausten 2014.

Private planar

Første halvår 2014 har vore sterkt prega av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Det er likevel gjort vedtak om offentleg ettersyn av 3 plansaker, som er klar for sluttbehandling 2. halvår 2014. To utbyggingsavtalar er meldt inn; avtale for Elvaåsen og revidert avtale for Mjåtveitmarka. Utbyggjarar

og grunneigarar venter elles på kommuneplanen sin arealdel.

Det er halde oppstartsmøte for 1 ny plan, det er meldt inn endring av ein plan og det er meldt inn klage på to godkjenningsvedtak. Klagesakene vil bli behandla 2. halvår.

Generelt

Administrasjonen har det første halvåret arbeidd for å betre kapasiteten innan plan- og byggesaksbehandlinga. Resultatet er at det vil vere to heile stillingar på plansaker og fire heile stillingar på byggesaker frå hausten 2014. Det vil lette situasjonen betrakteleg, og gir kommunen høve til å ha større kontroll og betre framdrift i sakene. Når arealdelen er klar for sluttbehandling, vil det også bli frigjort noko tid. På den andre sida vil det komme inn mange plansaker når arealdelen er godkjent. Det vil også bli nødvendig å bruke ressursar på større kommunale planer, t.d. Midtmarka og Ryland/Vikebø.

Folkehelse: Ikkje relevant tema

Miljø: Ikkje relevnt tema

Økonomi: Eit godt plansystem og effektiv plansaskbehandling krev noko budsjettmidlar til konsulenthjelp, då kommunen enno ikkje har full kapasitet til å drive all planlegging i eigen regi.

Konklusjon

Saka vert lagt fram for orientering.

Framlegg til vedtak:

«Formannskapet tek oversikt over planar og utgriingar ved Plan, utbygging og kommunalteknikk og oversikt over private reguleringsplanar 2. halvår 2014 til orientering.»

, den 15.07.2014

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 42/22	14/660

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
69/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Klage over vedtak om avslag i DNT-sak 135/2014 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan og frå byggjeforbod i strandsona for oppføring av fritidsbustad på gbnr 42/22 i Meland kommune

Vedlegg:

Sknad+om+rammetillatelse

Hytte_Eikeland

Situasjonskart

A20 Planer

A30 Snitt

A40 Fasader

Avslag - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 4222, Eikeland

Klage på vedtak om avslag på søknad om ny fritidsbolig på gnr. 42 bnr. 22

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Gbnr. 42/22 ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). Føresegnene til KPA inneheld i tillegg eit generelt forbod mot byggjetiltak i LNF-område som ikkje har direkte tilknytning til stadbunden næring. Den planlagde fritidsbustaden fell utanfor LNF-kategorien og er følgjelig omfatta av nemnde byggjeforbod, saml. rettsverknadane av KPA i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-6. Gbnr. 42/22 ligg i tillegg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen og er difor òg omfatta av det generelle forbodet mot tiltak i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Saman med motteke søknad om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad har tiltakshavar Harald Skogheim v/ ansvarleg søkjar Eik Arkitektur & Design AS søkt om dispensasjon frå rettsverknadane av KPA og frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 19-2 og vedlagte søknad m/ vedlegg 10.3.2014.

Søknaden om dispensasjon lyder i sin heilskap slik:

«Det søkes om dispensasjon frå pl&bl § 1-8 Forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag. Fritidsboligen ligger i LNF-område hvor det er etablert fleire hytter frå før. Mange av disse hyttene er plassert betydelig nærmere sjøen. Fritidsboligen er lokalisert til et forholdsvis flatt parti på cote 14. Bygningen er gitt en L-form som legger seg rundt en kolle i terrenget. Den er

trukket inn på tomten, og med lav høyde, vil den inngå som et naturlig innslag i den etablerte bebyggelsen (se vedlagte fotomontasje) Den vil med sin beliggenhet, ca. 35 m fra sjøen ikke være til hinder for tilkomsten til sjøen. Det er ingen naturlige ferdselsstier over denne tomten.»

Gjennom administrativt vedtak av 2.6.2014 avsto kommunen søknaden om dispensasjon, jf. vedlagte vedtak i DNT-sak 135/2014. Vedtaket er rettidig påklaga, jf. Forvaltningsloven kap. VI og vedlagte brev frå tiltakshavar v/ Advokatfirmaet Harris av 23.6.2014.

Nærmare om klagen:

Klagen rettar seg mot administrasjonen sin rettsbruk, idet tiltakshavar gjer gjeldande at kommunen feilaktig har lagt til grunn at vilkåra for å gi dispensasjonar som omsøkt ikkje er til stades. Klagen er i hovudsak grunnlagt som følgjer:

- To vilkår må være til stades for at dispensasjon skal kunne verte gitt, jf. pbl. § 19-2: For det første må omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå ikkje verte vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene. Det følgjer av desse grunnvilkåra at dersom aktuelle omsyn ikkje vert sett vesentleg til side, så vil dette ha betydning for vurderinga av fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon.
- Kommunen har sjølv lagt til grunn at omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå ikkje vert sett vesentleg til side, idet kommunen skriv i det påklaga vedtaket at omsyna bak byggjeforboda i høvesvis KPA og strandsona berre «i nokon grad» vert tilsidesett gjennom slike dispensasjonar. Tiltakshavar meiner på denne bakgrunn at det første av dei to grunnvilkåra i § 19-2 uansett er oppfylt.
- Kommunen har etter tiltakshavar si oppfatning feilaktig lagt til grunn at tiltakshavar må påvise positive fordelar («*plusseffekter*») ved å gi dispensasjon – som eit sjølvstendig vilkår – i tillegg til vilkåret om at dispensasjonen ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.
- Ettersom omsyna bak byggjeforboda i KPA og strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett, og som følgje av at det ikkje ligg føre andre ulemper ved tiltaket, må fordelane ved å gi dispensasjon vurderast som klart større enn ulempene.
- Kommunen har vidare feilaktig lagt til grunn at dispensasjonar i denne saken vil kunne gi presedensverknadar som ikkje er ønskelege. Dette vert grunnlagt med at den omsøkte tomta er siste ubygde tomt i eit eksisterande hyttemiljø, ettersom det er lite realistisk at tomta syd for gbnr. 42/22 vert omsøkt som fritidseigedom på eit seinare tidspunkt (gbnr. 42/8).
- Kommunen har ikkje gjort ei konkret vurdering av dei omstende som gjer seg gjeldande i den aktuelle saka, men har i staden bygd si vurdering åleine på generelle innvendingar mot å gi dispensasjonar.
- Vilkåra for å gi dispensasjon er på denne bakgrunn til stades, jf. pbl. § 19-2.

Det vert vist til grunngevinga i klagen i sin heilskap.

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering:

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to kumulative grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenserast frå eller omsyna bak lova si formålsføresegn vert sett vesentleg til side.

2. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har altså klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot tiltak i strandsona.

Vurdering

Administrasjonen sitt syn på klagen:

På bakgrunn av den innkomne klagen har administrasjonen vore på synfaring for ei nærmare vurdering av forholda på staden, særleg med tanke på korleis området står fram i dag.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier ei anna vurdering av søknaden om dispensasjon enn den som låg til grunn for kommunen sitt avslag i DNT-sak 135/2014. Administrasjonen finn likevel grunn til å knytte nokre merknadar til tiltakshavar sin påstand om at det påklaga vedtaket byggjer på ein feil rettsbruk, under dette òg merknadar til tiltakshavar si vurdering av korleis det aktuelle området står fram i dag.

Administrasjonen er ikkje samd i at gbnr. 42/22 er «*siste ubebyggede tomt*» i området, slik det vert hevda i klagen. Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det er ei treffande skildring av tilhøva på staden når det i klagen vert gjort gjeldande at eigedomen «*ligger i et allereie privatisert område*»:

Situasjonskartet som er inntatt i klagen visar at den aktuelle kyststripa på Eikeland allereie er delvis utbygd med spreidd fritidsbusetnad. Etter gjennomgang av situasjonskart, ortofoto og halde synfaring, meiner administrasjonen likevel at området først og fremst ber preg av å vere eit moderat utbygd friluftsområde kor det fortsatt ligg godt til rette for fri ferdsel og friluftsliv. Allmenta er dertil sikra tilkomst via opparbeidd veg og sti frå Eiklandsvegen, både til den omsøkte parsellen, til strandlina syd for nemnde parsell og til dei ubygde areala i området elles.

Den omsøkte parsellen består i hovudsak av gras, lyng, buskforma plantar og spreidd trevegetasjon, medan området som grenser mot den omsøkte parsellen i nord (gbnr. 42/8) står fram som delvis opparbeidd kulturlandskap/beiteområde med veg og stiar. Parsellen som grenser mot gbnr. 42/22 i syd (gbnr. 42/8) er stort sett berglendt, utan vegetasjon og med om lag 30m ubygde strandline. Administrasjonen har ikkje registrert optrakka stiar gjennom den omsøkte parsellen, men utan at dette er til hinder for tilkomst til parsellen frå gbnr. 42/8 eller vidare tilgjenge til kystlina syd for parsellen.

Gjennom å gi dispensasjon som omsøkt vert den aktuelle strandlina ytterlegare nedbygd, m.a. slik at allmenta for framtida vil verte forhindra frå ferdsel til og langs sjøen over høvesvis gbnr. 42/22 og den delen av gbnr. 42/8 som grensar til strandlina. Etter administrasjonen sitt syn taler òg andre natur-, kultur- og landskapsomsyn mot at dispensasjon vert gitt i denne saka, m.a. som følgje av at

strandlina får eit ytterlegare nedbygd og privatisert preg, sett frå sjøsida.

Administrasjonen er dessutan ikkje samd med klagaren i at dispensasjonar i denne saka ikkje vil kunne få uheldige presedensverknadar på tilsvarande sakar i området i framtida. Administrasjonen kan i den samanheng heller ikkje byggje på klagaren sin påstand om at det er lite truleg at det vert søkt om tilsvarande dispensasjonar tilknytt parsellen syd for den omsøkte (gbnr. 42/8) på eit seinare tidspunkt.

I det påklaga vedtaket vart det lagt til grunn at omsyna bak byggjeforboda i KPA og pbl. § 1-8 vert tilsidesett gjennom dispensasjonar som omsøkt, men ikkje i «vesentleg» grad, saml. pbl. § 19-2 andre ledd.

Etter å ha vurdert saka på ny – i samband med kommunen si handsaming av føreliggjande klage – finn administrasjonen at mykje likevel talar for at dispensasjonar som omsøkt vil setje omsyna bak dei nemnde byggjeforboda vesentleg til side, jf. gjennomgangen over. I så fall har kommunen ei plikt til å avslå søknaden, jf. § 19-2 andre ledd, første punktum. Spørsmålet om kor vidt dei aktuelle omsyna faktisk vert vesentlig tilsidesett har likevel ikkje avgjerande betyding for administrasjonen si vurdering av søknaden, idet administrasjonen held fast ved at det uansett ikkje ligg føre ei tilstrekkeleg overvekt av fordelar som talar for å gi dispensasjon:

Loven stiller som eit absolutt vilkår for dispensasjon at «fordelene ved å gi dispensasjon [må] være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum. Ein dispensasjon krev altså at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar, jf. omgrepet «klart større». Av lovforarbeida går det dertil fram at det i hovudsak er samfunnsmessige omsyn og allmenne interesser av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast ved spørsmål om dispensasjon frå arealplanar, medan personlege fordelar avgrensa til t.d. tiltakshavars side normalt ikkje vil vere relevante omstende.

Frå s. 4 i klagen vert følgjande referert:

«Det synes som om kommunens oppfatning er at søker må påvise «pluseffekter» ved tiltaket utover at tiltaket ikke kommer i konflikt med hensynene bak den bestemmelse som det skal dispenseres fra. En slik forståelse kan vi ikke se at det er rettskildemessig grunnlag for og kommunens standpunkt er utslag av uriktig rettsanvendelse. Hertil påpekes for øvrig at det svært sjelden vil være tale om pluseffekter utover at grunneier får utnyttet sin eiendom bedre.»

Klagaren synes med dette å ha oversett det andre av dei to kumulative grunnvilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd, slik dette er referert over.

Etter administrasjonen sitt syn er det korkje gjennom søknaden eller klagen påvist at dei omsøkte dispensasjonane vil ha konkrete fordelar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter eller fordelar for allmenne interesser elles. Administrasjonen har forståing for tiltakshavar sitt argument om familietilknytning til staden, men vurderer at dette er eit personleg omstende med avgrensa relevans i dispensasjonsvurderinga. Administrasjonen har vidare forståing for at frådelinga i 1957 kan ha gitt tiltakshavar ei forventing om å kunne oppføre ei hytte, men kor heller ikkje dette er eit omstende som kan vektleggjast i særleg grad i høve til nemnde vurdering. Frådelinga i 1957 vart rett nok gjennomført med tanke på å opprette ei ny hyttetomt, men bakgrunnen for delinga den gong kan likevel ikkje leggje band på kommunen sitt høve til å disponere over eigedom som planmyndigheit i samsvar med dagens planstatus og gjeldande regelverk elles.

På den andre sida er det både gjennom det påklaga vedtaket og i vurderinga over påpeika fleire

konkrete ulemper som, etter ei samla vurdering, inneber at vilkåret om kvalifisert overvekt av fordelar openbart ikkje er oppfylt. Kommunen har dermed ikkje heimel til å gi dispensasjonar som omsøkt i denne saka.

Gjennom klagen vert det vidare gjort gjeldande at «*det svært sjeldent vil vere tale om plusseffekter [ved ein dispensasjon] utover at grunneier får utnyttet sin eiendom sin bedre*». Dette er ikkje administrasjonen utan vidare samd i:

Dispensasjonsheimelen i § 19-2 er generelt utforma i den forstand at gjeld overfor alle fritak frå ein kvar føresegn fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningsloven. Veginga som § 19-2 andre ledd legg opp til må difor ta omsyn til om det er tale om dispensasjon frå t.d. generelle reglane om grad av utnytting i Byggteknisk forskrift, byggjegranser i ein reguleringsplan eller frå eit politisk vedteke arealformål i ein overordna plan. I så måte er administrasjonen samd med klagaren i at det ofte ikkje lar seg gjere å påvise kvalifiserte fordelar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter i høve til dispensasjon frå arealplanar. Unntak frå dette kan likevel vere at tilhøva har endra seg eller at det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen. Denne relativt høge terskelen for å gi dispensasjon frå arealplanar er legislativt tilsikta, idet det i lovforarbeida er påpeika særskilt at det ikkje skal vere kurant å fråvike gjeldande arealplanar (saml. ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 242). Ved dispensasjon frå arealplanar må formålsføresegna i pbl. § 1-1 òg sjåast i samanheng med pbl. § 3-1, ettersom sistnemnde lovføresegn peikar på oppgåver og omsyn som skal takast i vare gjennom kommune- og reguleringsplanar. For andre typar dispensasjonar – t.d. frå reglar om grad av utnytting eller frå fastsette byggjegranser i ein reguleringsplan – vil det ofte vere langt enklare å påvise at ein dispensasjon vil ha klare, planfaglege eller arealdisponeringsmessige fordelar.

Dagens reglar om dispensasjon trådte i kraft 1.7.2009. Dei nye reglane bygde på erfaringar om at dispensasjonspraksis med heimel i pbl. av 1985 hadde ført til ei uheldig utvikling i arealbruken, særleg i strandsona og andre pressområde. Eitt av hovudformåla bak dei nye reglane om dispensasjon i pbl. (2008) § 19-2 var dermed å klargjere heimelen og å stramme inn åtgangen i høve til tidlegare praksis. Om dispensasjon frå arealplanar inneheld lovforarbeida dertil m.a. følgjande uttale, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Omfattande bruk av dispensasjonar i enkeltsakar vil uthula og svekkje gjeldande arealplaner som overordna og føreseielege styringsverktøy. Vedteke arealplanar er eit resultat av ein omfattande prosess som sikrar informasjon, medverknad og ivaretaking av meir heilskapleg arealforvaltning. Administrasjonen finn i den samanheng grunn til å påpeike at KPA p.t. er under rullering og at Formannskapet i Meland kommune nyleg har vedteke å leggje forslag til ny arealdel til offentleg ettersyn, jf. vedtak av 4.6.2014 i fs-sak 49/2014. Høyringsfristen er sett til 1.10.14.

Administrasjonen meiner på denne bakgrunn at eventuelt ytterlegare utbygging av Eikeland som hytteområde bør skje gjennom overordna og meir heilskaplege planprosessar, snarare enn gjennom enkeltdispensasjonar. Klagaren har i den samanheng høve til kome med innspel til det verserande

forslaget til ny KPA, innan nemnde frist.

Administrasjonen held etter dette fast ved at det ikkje vil innebere ei kvalifisert overvekt av fordelar ved å gi dispensasjonar som omsøkt, men snarare ei overvekt av påreknelege ulemper av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter. Administrasjonen finn elles at omsyna bak byggjeforboda i høvesvis pbl. § 1-8 og KPA fortsatt gjer seg gjeldande med styrke på staden, særleg med tanke på allmenta si moglegheit til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona og lova sitt formål om å sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern.

Konklusjon

Administrasjonen held fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades. Kommunen har dermed ikkje har heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

, den 18.08.2014

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FA - P24	14/3454

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
70/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad tilskott til utbygging av tømmerkai på Eidsnes i Lindås kommune.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Nordhordland Skogeigarlag ønskjer å utvida tømmerkaien på Eidsnes i Lindås kommune. Byggekostnaden for prosjektet er stipulert til 19,018 mill, Landbruksdirektoratet tek den største delen av kostnadane. Nordhordland Skogeigarlag leverte i 2012 ei projektskisse til Statens landbruksforvaltning (Landbruksdirektoratet) si utlysning på tilskott til tømmerkai, og fikk tildelt 7,1 mill. I 2014 vart kaiprojektet på Eidsnes tildelt 8,019 mill, som ein av fire tømmerkaiar i Noreg som fekk tilskott. Total har Landbruksdirektoratet løyvt 15,214 mill til prosjektet. Då prosjektet må vere fullfinansiert før arbeidet startar, treng det kommunal medfinansiering.

Kaien på Eidsnes vart bygd på byrjinga på 1980-talet og var då 25 meter lang. Før denne kaien vart bygd vart tømmeret skipa ut frå den enkelte kommune frå kaiar som i dag ikkje har god nok standard for oppgåva. Kaien vart forlenga til 50 meter i 2001/2002. Alt tømmer frå Meland som har vorte skipa ut ifrå kaien har vorte eksportert, då i hovudsak til Tyskland. Prosjektet legg opp til å utvida eksisterande kai med 75 meter, denne skal byggjast på stålpilarar med eit tverrspent dekke i limtre lameller. Dette inneber at prosjektet vert det den første industri kaien i Noreg som skal byggjast i tre. Prosjektet skal og auke djupna ved kaifronten, samt oppgradere baklageret for tømmer. Den totale eksportkapasiteten på den nye kaien vil verte mellom 80.000-85.000 m³ pr. år.

Vurdering

For å sikre skogbruket og skogbruksindustrien i regionen er det viktig å ha ein god infrastruktur som betrar og forenklar logistikken. Ei utbygging og utbetring av tømmerkaien vil redusere kostnadene ved transport, som vil auke skogeigarane sitt utbytte. Tømmerkaien vil gjere det lettare å etablere seg i skognæringa, noko som kan resultera i nye arbeidsplassar i regionen. Men samtidig vil det sikra og styrke den allereie eksisterande skognæringa si konkurransekraft ved lågare kostnader på transport av tømmer. I dag kan ein sjå resultata av den innsatsen som vart lagt ned på 50- og 60-tallet i skogplantinga. I dag er det ein aukande mengde kulturskog som hoggast og dette vil fortsette å auke i årane framover. Tømmer blir i dag nytta til stadig fleire produkt og prosessar enn berre dei tradisjonelle næringane som skur og papir/cellulose. Fokuset på tømmer som ein fornybar og klimavennlig ressurs vil auke i tida framover.

Ein kai med ein slik kapasitet kan resultere i at det blir tatt ut meir tømmer i kommunane.

Samstundes vil kaien også danne grunnlag for at andre næringer kan nytte ledig kapasitet.

Kostnadmessig er prosjekt gunstig for kommunane i regionen då Landbruksdirektoratet har løyvd midlar til kaien og tek den største delen av utbyggingskostnadane for kaien. Samstundes har Hordaland fylkeskommune løyvd 2,5 mill.

Kommune:	M3/år i 25 år:	Volum i perioden:	Tildelte midlar kr:
Lindås	25.000	625.000	600.000
Meland	6.000	150.000	
Radøy	9.000	225.000	
Austrheim	1.000	25.000	
Masfjorden/Gulen	6.000	150.000	
Modalen/Vaksdal	2.000	50.000	30.000*
Osterøy	18.000	450.000	
Bergen	15.000	375.000	
Askøy	5.000	125.000	
Diverse		40.000	
Landbruksdirektoratet			15.214.000
Hordaland fylkeskommune			2.500.000
Sum:	87.000	2.215.000	18.344.000

*Modalen kommune har løyvd 30.000 kr.

Etter tilskotta frå Landbruksdirektoratet og dei løyvde midlane frå Hordaland fylkeskommune, Lindås kommune og Modalen kommune står det att 674.000 kr for å fullfinansiere prosjektet. Då det også er andre tyngre utgifter og investeringar som ligg utanom sjølve kaiutbygginga, ønskjer dei derfor eit størst mogeleg tilskott frå kommunane.

Miljøeffektane av prosjektet vil vera betydelige. Ein tømmerbåt laster 5000m³, det tilsvarer volumet på cirka 170 tømmerbilar. Dette vil redusere tømmertransporten på veg betydelig, og samstundes spare store mengder drivstoff og utslepp av CO₂. Eidsnes har vorte utpeikt som den mest sentrale staden for utskiping av tømmer og eventuelt bearbeiding av tømmer i Nordhordland i transportanalyser .

Konklusjon

Administrasjonen tilrår å løyve kr 80.000 til prosjektet da dette vil styrke skognæringa i kommunen. Arbeidsområde landbruk har ledig lønsmidlar på grunn av vakanse i inneverande år, og summen kan dekkast av årets budsjettramme på landbruk.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling er positive til Nordhordland Skogeigarlag sin plan for oppgradering av tømmerkaien på Eidsnes, og godkjenner at Meland kommune yter kr 80 000 til prosjektet. Tilskotet blir dekket innfor budsjettramma ved tenesteområde 60 PUK.

, den 19.08.2014

Marius Flemmen Knudsen
skog- og miljøkonsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	FA - V12	14/831

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om kommunalt tilskot til vidareføring av prosjekt Glade bønder

Saksopplysningar:

Styringsgruppa for Glade Bønder søker kommunane Austrheim, Fedje, Lindås, Meland, Modalen, Masfjorden og Radøy tilskot på kr. 7500 pr. kommune, til vidareutvikling av prosjekt Glade bønder. Prosjektet har i januar 2014 fått løyvd kr. 75 000 frå fylkesmannen, landbruksavdelinga på vilkår om at prosjektet vert fullfinansiert, m.a. med tilskotsmidlar frå kommunane.

Glade bønder er eit prosjekt med visjon om å skapa glød og begeistring for landbruket i Nordhordland og har vore i drift sidan 2010. Målgruppa er unge/nye bønder som ynskjer eit fagleg og sosialt nettverk i landbruket. Styringsgruppa har representant mellom anna frå Meland. Liv Hopland van der Kooij er prosjektleiar.

Kjerneområda for arbeidet er delt i 4 aktivitetar:

- sosiale aktivitetar
- faglege aktivitetar
- synleggjering av landbruksnæringa
- rekruttering.

Det har vore gjennomført ei rekkje kurs og temakvelder sidan oppstart. Våren 2014 har det m.a. vore kurs i: grøfting, gjerdehald, hold vurdering på villsau og lyngsviing.

Planane framover er å jobba for at det vert ein varig organisasjon nettverk. Prosjektet vil halda fram med å arrangera kompetansegejevande kurs innanfor husdyrbruk, agronomi, økonomi og bygdenæringar. Kunnskap er den viktigaste innovasjonsfaktoren ein har og ei satsing på auka kompetanse vil difor vera viktig for framtida til landbruket. Profilerings er eit anna satsingsområde. Det er ved å fortelja dei gode historiane ein kan bidra til å skapa eit positivt syn på landbruket.

Vurdering:

Meland kommune har over fleire år arbeidd med bygdeutvikling og landbruk, både gjennom prosjektarbeid og ved å leggja til rette for ei god kommunal landbruksforvaltning. Det er imidlertid få gardbrukarar att i kommunen, og det er difor viktig at dei kan ha tilgang til kurs og nettverksbygging i resten av regionen. Etter kvart som det vert færre bønder ser ein at det er vanskeleg å halda oppe eit godt landbruksmiljø, og samarbeid kan vera eit tiltak for å møte denne utfordringa.

I kommuneplanen er det sett som mål å leggje til rette for eit livs og berekraftig landbruk. Eit tiltak for å oppnå dette er å arbeide aktivt for å rekruttere til næringa og delta i samarbeidsprosjekt i regionen som har som mål å styrkja landbruket.

Prosjekt Glade bønder fell inn under begge desse punkta, og administrasjonen er difor positiv til å støtta prosjektet.

Budsjettpost 14700 603 3290 er øyremarka kommunalt tilskot til landbruket i Meland, for 2014 står der kr. 45 000 til disposisjon. I retningsliner for tildeling står det mellom anna at kommunalt tilskot til landbruket i Meland m.a. kan nyttast til tiltak som fremjer landbruket i kommunen eller fellesprosjekt for landbruket. Det er Utval for drift og utvikling som gjer vedtak om tildeling.

Konklusjon

Administrasjonen meiner at Prosjekt Glade bønder fell inn under føremålet til midlane og gjev framlegg om at det vert løyvd kr. 7500 for 2014.

Framlegg til vedtak:

, den 19.08.2014

Laila Bjørge
landbrukssjef

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/112, HistSak - 12/1804	14/1754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om endring av tidlegare dispensasjon for utføring av kaifront på gbnr 45/112 på Vikebø Tiltakshavar Ronny Kaldestad

Vedlegg:

komplett søknad om mindre endring av godkjent rammeløyve
Foto- og illustrasjoner

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Anja K og Ronny Kaldestad, representert ved ansvarleg søkjar OK Charter AS, har ved søknad motteke 21.2.2014 søkt om endring av rammeløyve dagsett 25.7.2013 (arkivsakid 12/1804) til utviding av eksisterande brygge- og kaianlegg på gbnr 45/112 på Vikebø i Meland kommune.

Godkjenning av eksisterande kai- og bryggeanlegg og løyve til utviding av same kai- og bryggeanlegg vart gjeve ved vedtak av 19.2.2013, UDU-sak 008/13. Vedtaket omfatta òg dispensasjon frå plankrav.

Ved rammeløyve av 25.7.2014 vart det bygd på desse dispensasjonane. I premissane for dette rammeløyvet uttalte administrasjonen følgjande:

«Etter avklaring med ansvarlig søkjar vert føreliggande søknad om rammeløyve no handsome med utgangspunkt i kart og teikningar motteke 6.9.2012 – som låg til grunn for dispensasjonsvedtaket [UDU- sak 008/13, adm. merk] – slik at endringar i forhold til desse teikningane må skje gjennom ein etterfølgjande søknad om endring av gjeve rammeløyve, samt eventuelt ny søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Ved ny søknad m mindre endringar av løyvet tilknytt kai- og bryggeanlegget kan tiltakshavar pårekne ein administrativ handsaming av ein ny dispensasjonssøknad, medan det ved større endringar uansett vil vere naudsynt med ein ny politisk vurdering i UDU.»

Administrasjonen har vurdert at omsøkt endring og utviding av kaianlegget ikkje kan vurderast som omfatta av tidlegare dispensasjonar og heller ikkje kan karakteriserast som mindre endringar. Tiltakshavar har stadfesta at dispensasjonssøknaden vert oppretthalde.

Administrasjonen var på synfaring på eigedomen saman med tiltakshavar 15.8.2014. Tiltakshavar fekk høve til å skildre og grunngje endringane nærare. Synfaringa vart etter ønskje frå tiltakshavar gjort ved fjære sjø, slik at grunn- og tilkomsttilhøva var lettare synleg.

Ved tidlegare vedtak i UDU, er vidare det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande naust og oppføring av nytt naust med pulttak, sjå arkivsakid 14/634.

Godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen:

Bergen og Omland Havnevesen har godkjent endringane ved vedtak av 14.2.2014. Endringane kjem ikkje i strid med allmenne omsyn til sikkerheit og tilgjenge til sjø.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 45/112 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til framtidig bustadområde. Det følgjer vidare av føresegnene til KPA at ny utbygging i dette området ikkje kan skje før det ligg føre ein reguleringsplan. Eigedomen er elles omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf pbl § 1-8 og føresegnene til KPA.

Føreliggande dispensasjonssøknad gjeld byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8 for endringar av kai- og bryggeanlegget. Utover dette er naudsynte dispensasjonar for tiltaket gjeve i tidlegare vedtak.

Søknad om dispensasjon:

Situasjonskart og illustrasjonsteikningar av tidlegare godkjende tiltak samanlikna med omsøkte tiltak er lagt ved dispensasjonssøknaden.

Endringane på kaianlegget er av tiltakshavar skildra slik:

«1: På den først omsøkte planteikninga viser det ei stipla linje merka kai/slipp. Kaien/slippet framom naustet har i den godkjende varianten ei lengd ut frå naustet på 5m x ei breidd på 4,5m. Dette ynskjer me å endre til ei lengde på 6m x ei breidd på 7m.»

Grunngjevinga for endringa er opplyst å vere at det er grunt på staden og at lengda ut i sjøen er naudsynt for å kunne leggje til med båt framfor kaien utan at ein tek nedi botn. Tiltakshavar ønskjer å plassera ei lita kaikran på kaien for å kunne ta ein båt på 5,8m (om lag 19 fot) opp på vogn på kaien og trille den inn i naustet.

«2: Ut frå kaien som er omtalt i pkt. 1, ynskjer me å leggje den eksisterande «allerede godkjente» flytebrygga. Me ynskjer ei mindre endring på størrelsen. Me ynskjer denne i størrelse 2,5x8m (den eksisterande er 2x6m). Me har ofte gjester som kjem sjøvegen og har difor behov for denne.»

«3: Den delen av den allerede godkjende brygga som ligg lengst mot vest, ynskjer me også å gjere ei mindre endring på. Endringa går på å forlengje brygga ut slik at me får djupne nok til å leggje til ein båt. Me ynskjer å leggje ei flytebrygge på 2x5m langsmed kaien på framsida.

Grunnen til at me ynskjer å ha ein åpning inn i kaien og ikkje ein lang kaifront, er at me ynskjer å lage til ei trapp ned i fjøra slik at borna og familiemedlemmer med nedsatt rørslefunksjon kjem seg ned på den grunne delen for bading og leik.»

«4: På austsida av det nye naustet ynskjer me å fylle stein slik at det gir mulighet til eit framtidig båtoppdrag.»

Om utføringa av tiltaka skriv tiltakshavar:

«Kaifronten ynskjer me enten å mure med naturstein, eller å støype denne i betong og kle betongen med ståande trykkimpregnert plank. Toppdekke på kaien vert delvis skiferbelagt

og delvis trykkimpregnert dekke. Me ynskjer å laga eit godt visuelt inntrykk samstundes som at det er bygd i eit materiale som er i stand til å motstå påkjenningane som isen gjev vinterstid. Det er til tider 20 cm tjukk is på vågen.»

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er kome merknader. Eigar av gbnr 45/32, Ottar Kårbø, har ved erklæring dagsett 29.1.2014 samtykka til endringane og plassering av desse mot nabogrensa til bnr 32. Vidare har Ottar Kårbø ved erklæring dagsett 13.7.2014 samtykka til oppføring av slipp/båtopptrekk inntil grensa mot bnr 32 mellom nytt naust på bnr 112 og grensa til bnr 32. Eigar av gbnr 45/29, Karin Ø Hanssen, har ved erklæring dagsett 16.7.2013 samtykka til plassering av brygge inntil 50 cm frå eigedomsgrensa mot bnr 29.

Dispensasjons- og endringsøknadene er utover dette ikkje nabovarsla, men det var gjennomført nabovarsling i samband med handsaminga av rammeløyvet gitt ved vedtak av 25.7.2014. Meland kommune finn at tidlegare nabovarsling og innsendte samtykkeerklæringar gjer at tiltaket er tilstrekkeleg nabovarsla og fritak frå ytterlegare varsling i medhald av plan- og bygningslova § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Endringsøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 12.5.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering:

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det 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:

- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Forbudet mot tiltak i strandsonen følger av pbl § 1-8, annet ledd, jf pbl § 1-6:

«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann».

Forbodet mot tiltak i strandsona er langt meir vidtrekkande enn forbodet i § 17-2 etter lova frå 1985. Alle bygningar, konstruksjonar og anlegg – og endringsarbeider på slike tiltak – er i utgangspunktet

omfatta. I motsetning til det som gjaldt etter lova frå 1985 er det ikkje lenger gjort unntak for brygger på bebygd eigedom til sikring av eigar sin tilkomst.

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I dette konkrete høvet må dispensasjonssøknaden vurderast mot strandsonaomsynet nemnd ovanfor og planføre målet for eigedomen i KPA, samanhalde med det som tidlegare er godkjent av kommunen. I dispensasjonsvedtaket av 19.2.2013 vurderte kommunen saka slik i forhold til omsyna bak pbl § 1-8:

«Tomta er utbygd med fritidsbustad. Den ligg mellom utbygde tomter i eit samanhengande område av utbygde fritidsbustad- og einbustadtomter mellom Stekkevikvegen og Storavika ved Vikebø. Området er bygd ut med ei blanding av bustader og fritidsbustader, naust, kaiar og garasjar. Eksisterande hytte ligg i strandkanten, og arealet er privatisert. Her er det ikkje fri ferdsel etter friluftlova, og allmein tilgjenge til sjø, eller moglegheit til bruk vert korkje innskrenka eller reelt betra ved tiltaket.»

I samband med søknadshandsaminga for eigedomen er det sendt foto som viser naust og kaianlegg før riving og oppføring av nytt naust. Vidare er det sendt inn illustrasjonsfoto som viser nytt naust med kaianlegg slik det vart godkjent i dispensasjonsvedtaket av 19.2.2014 og rammeløyyvet av 25.7.2014. Til sist er det innsendt illustrasjonsteikningar av naust med kaianlegg slik det vil sjå ut dersom dei sist omsøkte endringane vert godkjent. Desse foto- og illustrasjonsteikningane er vedlagt saksframlegget.

Tiltakshavar har grunngeve dei endringane som er omsøkt med høvesvis tilkomst til sjø for familiemedlemmer med nedsett rørsle (3m brei trapp), betre tilkomst med båt til kai i forkant av naustet (utviding av kaifront direkte framfor naustet og utviding av kaifront og ny flytebrygge vest for naustet). Tiltakshavar har opplyst at det er svært grunt framom naustet og at dei omsøkte endringane på kai og flytebrygger er naudsynt for å kunne leggje båt framom kaien utan at ein tek nedi botnen. Ny slipp aust for naustet mot eigedomsgrensen til bnr 32 er opplyst å tene som ein enkel måte å kunne trekke mindre båtar opp på land for å utføre naudsynt vedlikehald.

Spørsmålet er om dei omsyna som er nemnd her vert påverka negativt av endringane som tiltakshavar no har søkt om, eller om andre omsyn gjer seg gjeldande.

På bakgrunn av inntrykka på synfaring, samanhalde med illustrasjonsteikningar og bilete innsendt i saka, er det administrasjonen si oppfatning at planlagd utviding av kaianlegget samla sett inneber ei endra vurdering i høve til strandsonaomsyna. Særleg er det omsynet til landskapsvern og behovet for å motverke inntrykket av privatisering av strandlinja sett frå sjøen som vert negativt påverka av dei sist omsøkte endringane.

Administrasjonen meiner at utvidingane av kaien både vest og aust for naustet i kombinasjon med trapp ned til strandlinja, fråvik ei tradisjonell naust- og kaiutforming. Endringane gjer at strandlinja får sterkare karakter av privat hage/badeplass/småbåthamn. Dette inneber at strandlinja på eigedomen får eit større preg av privatisering og nedbygging.

Etter synfaring på staden kan kommunen forstå tiltakshavar si grunngeving av søknaden så langt gjeld omsynet til å sikre tilstrekkelig djupne for tilkomst med båt, men meiner at endringane samla sett går lenger enn det som er naudsynt for å stette desse omsyna. Kommunen må ved vurderinga

ikkje berre ta omsyn til eigedomen isolert, men òg ta høgde for at andre grunneigarar i området og andre stadar i kommunen vil kunne fremje søknader om tilsvarande tiltak. Dette er generelt ei lite ønskjeleg utvikling etter administrasjonen sitt syn. Naust- og kaianlegg bør utførast i tradisjonell stil som ikkje inneber større privatisering enn naudsynt, men som samtidig stettar den einskilde eigedom sitt behov for tilkomst til sjø og hensiktsmessig bruk.

Administrasjonen finn støtte for dette i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, som legg vekt på at mellom anna naust skal følgje lokal byggeskikk og ha ei tradisjonell utforming. For naustet sin del er det gjeve dispensasjon frå kravet om tradisjonelt møna tak, noko som kan tale for at ein ved kaiutforminga er varsam med å godkjenne ei utforming som inneber ytterlegare visuell privatisering og hagepreg i strandsona.

Grunngjevinga for å bygge trapp ned til sjøen ligg utanfor dei omsyn som har vekt ved dispensasjonsvurderinga etter § 19-2. Det vert vist til Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s 242 er uttalt følgjande om § 19-2:

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinke, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan og bygningsloven».

Det er ikkje dokumentert at det i denne saka ligg føre så sterke omsyn av denne karakter at det kan vere avgjerande for dispensasjonsvurderinga.

Samla konklusjon:

Etter ei samla vurdering av omsyna bak pbl § 1-8, behovet for tenleg tilkomst til sjøen på eigedomen og tiltakshavar sine ønskjer, vurderer kommunen at omsyna bak pbl § 1-8 vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen meiner derimot at det er grunnlag for å gje dispensasjon for deler av tiltaka som det er søkt om. Dette gjeld tiltaka aust på eigedomen i direkte tilknytning til naustet. Administrasjonen innstiller soleis på dispensasjon for denne delen av tiltaka og avslag for resterande. Dette inneber følgjande:

1. Kai framom naustet vert godkjent med breidde 6 meter og lengde 7 meter som omsøkt.
2. Flytebrygge framom naustet vert godkjent med storleik 2,5x8 meter som omsøkt.
3. Ny slipp aust for naustet mot eigedomsgrensa til bnr 32 vert godkjent som omsøkt.
4. Utviding av kai og utlegging av ny flytebrygge vest på eigedomen mot bnr 29 vert avslått.
5. Utføring av kaifront med 3 m brei trapp ned til strandlinja vert avslått.

Samordning med dispensasjonsvedtaket frå 19.2.2014:

Søkjjar kan velje å halde seg til godkjent kaiutforming i dispensasjonsvedtaket frå 19.2.2014. Alternativt kan tiltakshavar oppføre kaianlegget i samsvar med det som vert godkjend i føreliggjande vedtak. Kommunen understrekar at tiltakshavar ikkje står fritt til å kombinere dei to vedtaka. Dette inneber mellom anna at det berre kan leggjast ut ei flytebrygge på eigedomen.

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 gjev dispensasjon.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klageretten gjeld og ved delvis avslag. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. Kap. 20. Innsendt søknad om endring av rammeløyve vert handsama etter at utfallet av dispensasjonssaka er avklart.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon for følgjande tiltak:

- (1) Kai framom naust vert godkjent med breidde 6 meter og lengde 7 meter som omsøkt.
- (2) Flytebrygge framom naust vert godkjent med storleik 2,5x8 meter som omsøkt.
- (3) Ny slipp aust for naust mot eigedomsgrensa til bnr 32 vert godkjent som omsøkt.

Utval for drift og utvikling avslår følgjande delar av søknaden:

- (1) Utviding av kai og utlegging av ny flytebrygge vest på eigedomen mot bnr 29.
- (2) Utføring av kaifront med 3 m brei trapp ned til strandlinja.

For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

, den 18.08.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/139, FA - L42	14/2621

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
73/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsonen på gbnr 51/139

Tiltakshavar Nils Sveinung Tellevik

Vedlegg:

kart

kart

Søknad om dispensasjon

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Nils Sveinung Tellevik har ved søknad motteke 2.6.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggetiltak i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, for oppføring av uthus på 15 m² og takoverbygg over grillplass på gbnr 51/139 i Meland kommune.

Av matrikkelen går det fram at eigedomen var frådelt frå gbnr 52/110 i 1997 og er på 560 m². Fritidsbustaden på eigedomen var ferdigmeldt i 2002 og er registrert med eit samla bruksareal på 71 m².

Av opplysningane i søknaden går det fram at det vert søkt om oppføring av mindre tilbygg (uthus/vedskjul) på 15 m² og tak over grillplass. Omsøkt tiltak endrar ikkje tilhøve til utslepp, vassforsyning og tilkomst.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 51/139 ligg innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigdommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Fritidsbustaden på eigedomen er lovleg etablert og ferdigmeldt i 2002. Tiltaket er likevel omfatta av byggeforbodet i strandsona og kommuneplanen, og følgjeleg avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med innsende søknad.

Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon er tilstade. Søknaden er grunningjeve slik:

«Havrevågen er LNF-område med nokre hytter spreidd utover. Eg ynskjer å byggja eit uthus for ved og grillplass. Grillplassen blir open, men med same taket trekt utover frå vedskjulet. Forma på taket og grunnflata vert litt spesiell av di eg vil følgja terrenget i bakkant, som er ein bergnabb. Tiltaket vil ikkje bryta noko særleg med loven sin meining og heller ikkje gjera det verre for almenheita. Det er ikkje protestar frå naboar.»

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er motteke merknader.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 23.6.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering:

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det 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:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omsøkt tiltak vil ikkje påverke desse omsyna negativt. Tilbygget er lite og førast opp på allereie privatisert areal i direkte tilknytning til fritidsbustaden. Det vert vist til grunngjevnaden i søknaden.

Planlagd tilbygg er lite og endrar ikkje det visuelle uttrykket til bygningen. Administrasjonen set som vilkår for dispensasjon at material- og fargeval vert avdempa og tilpasse eksisterande bustad. Tiltaket legg til rette for hensiktsmessig bruk av eigedomen i samsvar med lovleg etablert bruk som

fritidseigedom.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Administrasjonen finn vidare at dispensasjon vil ha ei klar overvekt av fordelar.

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at «i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2». I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at «utbygging i LNF-sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...). Kommunen skal vere restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona».

I tillegg skal det gjennom dette arealføremålet LNF leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggetiltak i strandsona, jf. vurderinga over.

Administrasjonen legg til grunn at omsøkt tiltak heller ikkje vil verke negativt inn på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Det vert vist til merknadene knytt til forbodet mot tiltak i strandsona.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon er den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8, slik at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som taler for at dispensasjon frå gjeldande arealføremål vert gjeve, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar 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 gjev dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd

etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene i kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for oppføring av uthus og takoverbygg over grillplass på gbnr 51/139 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad motteke 2.6.2014. Det vert stilte følgjande vilkår for dispensasjonen: (1) Material- og fargeval skal vere avdempa og tilpassa eksisterande fritidsbustad. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

, den 14.08.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	HistSak - 13/1770, Gbnr - 14/1	14/1105

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
74/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell på gbnr 14/1, Erstad

Tiltakshavar Asle Meland

Vedlegg:

Dispensasjon, frådeling gbnr 14/1

Kart

Uttale til dispensasjonssak - Meland - Gnr 14 Bnr 1 - Erstad - Frådeling av to parseller

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Asle Meland har søkt om dispensasjon for frådeling av ein bustadtomt på gbnr 14/1, Erstad.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Deler av omsøkt areal er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Gbnr 14/1 er ein landbrukseigedom. Deling som omsøkt må såleis godkjennast i høve til jordlova § 12, jf § 9.

Ved søknad motteke 6.11.2013, søkte Asle Meland om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av to parsellar til bustadføremål på gbnr 14/1, Erstad. Parsellane var kvar på om lag 1700 m².

Saka vart send på høyring til mellom anna Fylkesmannen i Hordaland. Ved brev dagsett 7.4.2014 uttalte Fylkesmannen mellom anna:

«Dei to parsellane det er søkt om er på 1,7 dekar kvar, til saman 3,4 dekar. Dei skal nyttast til bustadføremål. Den eine parsellen ligg delvis innanfor LNF-område der det er tillate med spreidd bustadbygging (LNF-ja). Den andre parsellen ligg innanfor LNF-område der det ikkje er tillate med bustadbygging. Frådeling vil medføre omdisponering av overflatedyrka mark, jf markslagskartet AR5.

Fylkesmannen ser at det kan vere ønskjeleg med bustadtomter til neste generasjon som kan hjelpe til i drifta på bruket, sjølv om det ikkje er eit argument det kan leggast avgjerande vekt på i ei dispensasjonssak. Vi stiller spørsmål ved storleiken på parsellane ettersom det medfører omdisponering av dyrka mark.

For å avgrense omdisponering av dyrka mark rår vi til å redusere storleiken slik at ein kan plassere tomtene i og i tilknytning til arealet som er sett av til LNF-ja.»

På bakgrunn av uttalen frå Fylkesmannen og etter avtale med administrasjonen i Meland kommune, har tiltakshavar endra søknaden. Ved skriv datert 24.6.2014 opplyser tiltakshavar at søknaden er redusert til gjelde berre ein tomt på totalt 1200 m².

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Vassforsyning er frå offentleg vassverk, og utslepp er planlagd til privat fellesanlegg. Tilkomst vert via privat veg med avkøyrsløse til Fv 244. Statens vegvesen har hatt saka til vurdering, og dei har gjeve førehandstilsagn om utvida bruk av avkøyrsløse, men med understreking om at det kan bli sett vilkår om teknisk utbetring eller at det må nyttast anna avkøyrsløse enn den omsøkte. Før løyve til deling etter pbl § 20-1 vert gitt må søkjar dokumentere naudsynte rettar til veg, vatn og avlaup over framand grunn.

Grunngjeving for søknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjar skriv:

«Eigar av gnr. 14, bruk1, Asle Meland, søker hermed om dispensasjon frå kommuneplanen for frådeling av 2 bustadtomtar. Kvar tomt på ca 1700m².

Tomtane skal nyttast til einebustad for mine 2 søner, som ynskjer å busetja seg i heimbygda.

Underteikna eig 3 gardar på Meland og Erstad; og er 1 av 2 bønder som framleis driv gard i Melandsbygda.

Skal eg framleis kunna driva gardsbruk, er eg avhengig av hjelp i nærleiken. Noko som eg i dag får frå mine søner. Ein av dei skal om nokre år overta garden.

Området der tomtane ligg er føreslege til JA-område i tilknytning med rullering av kommuneplanen.

Det er lite omsetjing av bustadar i bygda. Skal ungdommen kunna busetja seg i bygda, treng dei tomt for å byggje.»

I ettertid er søknaden altså endra til å berre gjelde ei tomt på om lag 1200 m².

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Hordaland Fylkeskommune. Søkjar har endra søknaden i samsvar med tilråding frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert 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 gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

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

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

1. Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. 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.

Etter endring av søknaden er største delen av omsøkt areal avsett til LNF-spreidd bustad (LNF-ja) i kommuneplanen. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det er fleire bustader på staden og heile arealet er inneklemt mellom bustader og vegar. Omsynet til landbruksdrifta på eigedomen er kommentert nedanfor under punkt 2.

I forslaget til ny kommuneplan, som no er sendt ut til høyring, ligg alt areal omfatta av søknaden i LNF-ja område.

Særskild om tilkomst:

Tilkomst til dei nye parsellane er i følgje søknaden omsøkt med avkøyring til Fv 244 mot vest (inn i Melandsskaret). Alternativ tilkomst kan tenkast mot aust.

Det er sendt søknad til Statens vegvesen om utvida bruk av eksisterande avkøyrslar, som i brev dagsett 13.12.2013 har uttalt seg i saka.

Vegvesenet motset seg ikkje at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt, og det kan påreknast førehandstilsegn om utvida bruk av avkøyrslar på vilkår om at tekniske krav til utbetring vert oppfylt.

Vidare skriv vegvesenet:

«Det må takast høgde for at førehandstilsegna kan gjelde ei anna avkøyrslar enn den omsøkte, og at den kan bli sett som vilkår at ei anna avkøyrslar må stengast».

Bakgrunnen for vegvesenet si presisering ovanfor, er at det på staden kan kome fleire nye bustader som følgje av at deler av LNF-området for spreidd utbygging ikkje er utbygd. Kravet til svingradius i avkøyrslar vil auke frå 4 til 9 meter dersom det kjem fleire enn 9 bustadeiningar i området. Vegvesenet påpeikar i sitt brev at dette kravet vil vere enklare å stette ved å utbetre avkøyrslar mot aust.

Dersom framtidige bustader på omsøkte parsellar skal ha tilkomst mot aust, må søkjar sikre seg vegrett over gbnr 14/45. Dersom omsøkt tilkomst mot vest vert godkjent av Statens vegvesen, må søkjar sikre seg vegrett over gbnr 14/31.

Kommunen finn ved dispensasjonshandsaminga ikkje grunn til å avslå søknaden som følgje av tilhøva knytt til tilkomstveg. I staden vert det stilt som vilkår for dispensasjon at Statens vegvesen gjer løyve til utvida bruk av avkøyrslar til Fv 244. Vert avkøyrslar mot aust stilt som vilkår for utvida bruk, må søkjar dokumentere vegrett over bnr 45 før delingsløyve kan gjevast, jf pbl § 27-4.

2. Landbruksomsyn - Godkjenning av deling og løyve til omdisponering – Jordlova §§ 12 og 9

Jordlova vart endra med verknad frå 1.juli 2013. Dette fører til at spørsmålet om deling av landbrukseigedom skal underleggjast ei litt anna vurdering enn før:

”Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd om samtykke til deling, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til driftsmessig god løysing, og om delinga fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Samtykke til deling kan gjevast av omsyn til busettinga i området, sjølv om det elles ikkje ligg til

rette for deling.

Det kan settast vilkår som er naudsynte av omsyn til føremålet med lova.”

Føremålet med jordlova er å leggje til rette for at jordviddene i landet kan verte brukt på den måten som er gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Vurdering av delingsgodkjenning – Jordlova § 12:

Gbnr 14/1 mfl. har eit samla areal på 489 daa. Av dette er 86 daa fulldyrka og overflatedyrka areal og 90 daa innmarksbeite. 270 daa er skog av særskilt høg og høg bonitet. Egedomen er i full drift.

Den delen av arealet som vert søkt frådelt utanfor LNF-ja område er delvis overflatedyrka jord og delvis skogsmark av høg bonitet, jf Markslagskart AR5 (Skog og landskap). Etter endring av søknaden til ein tomt på om lag 1200 m² gjeld dette eit mindre areal på ca 800 m². Området der arealet ligg er alt utbygd med fleire bustader. Vidare ligg arealet på ein del av egedomen som er skilt frå resten av egedomen sine areal av vegar fram til tidlegare utskilte tomter. Såleis er areala av mindre verdi for landbruksdrifta.

Deling vil ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Gbnr 14/1 vert ikkje endra i høve til spørsmålet om landbruksdrift som følgje av deling, og deling inneber heller ikkje oppretting av ny driftseining.

På denne bakgrunn, og med heimel i jordlova § 12, godkjenner kommunen deling av egedomen som omsøkt.

Vurdering av omdisponering – Jordlova § 9:

Om lag halve arealet omfatta av søknaden er overflatedyrka areal, og krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. I vurderinga er det dei same omsyna som går fram av § 12 det skal takast omsyn til.

Søklar har opplyst at arealet i dag vert nytta til beitemark. Skog og landskap sitt arealkart viser arealet som overflatedyrka. I departementet sitt rundskriv M-1/2013 er det uttalt at kartgrunnlaget bør vere avgjerande ved vurdering av forbodet mot omdisponering. Dette gjeld uansett storleik på arealet. Kommunen held seg til dette.

Arealet som er søkt delt frå fell såleis inn under kategorien dyrka jord. Arealet er lite, men del av ein større landbruksverksemd i full drift. Det vert likevel vurdert at omsøkt areal er av underordna betydning for avkastninga frå egedomen. Egedomen har så mykje areal at tapet av om lag 6-800 m² overflatedyrka jord får lite å seie. Avkastninga frå arealet er i seg sjølv liten. Dette skuldast at arealet ligg slik til at det ikkje utan vidare kan haustast maskinelt. Det ligg isolert frå anna slåttemark. Det vert vist til merknadane ovanfor i tilknytning til jordlova § 12. Nettopp dette er grunnen til at arealet i dag vert nytta til beitemark. Samla areal på heile den teigen som parsellen er ein del av er 5,9 daa.

Med denne grunngjeving vert det gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal til anna føremål enn jordbruk.

3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

4. Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådeling som omsøkt inneber fortetting av eit allereie etablert bustadmiljø og er ikkje til ulempe for landbruksverksemda på staden. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klar større en ulempene etter ei samla vurdering. Frådeling legg til rette for fortsatt drift på garden og bustadoppføring på eit areal som ligg delvis innafor LNF-ja område i gjeldande plan.

5. 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 gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av ein bustadtomt på gnr 14, bnr 1, jf søknad motteke 6.11.2014 med endringar og situasjonskart motteke 24.6.2014. Dispensasjonen er gjeve på følgjande vilkår: Før det vert gjeve løyve til deling, må det ligge føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløp frå Statens vegvesen. Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 14/1 som omsøkt. Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

, den 05.08.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggesak

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/29, HistSak - 14/36	14/609

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
75/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 51/29

Tiltakshavar Are Markussen

Vedlegg:

Søknad GBNR 51/29

Dispensasjonssøknad

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 1

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 2

vedlegg

Søknad GBNR 51/29

Dispensasjonssøknad

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 1

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 2

vedlegg

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Are Markussen har ved søknad motteke 23.4.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, for fasadeendring og mindre tilbygg (under 50 m²) til eksisterande hytte på gbnr 51/29 på Landsvik i Meland kommune.

Eigedomen er uregulert og vist som LNF-område i KPA. Grensene til eigedomen er ikkje oppmålt eller registrert i matrikkelen, men er vist som sirkeleigedom med fiktive grenser. Dette er ikkje av betydning for dispensasjonssaka. Tiltaket vil ikkje endre byggets avstand til nabogrense. I følgje matrikkelen var eigedomen etablert i 1942 og eksisterande hytte har eit samla bruksareal på om lag 85 m².

Det er tidlegare gitt naudsynt godkjenning for utslepp og tilkopling til kommunal vassforsyning og hytta har tilfredsstillande tilkomst tilpassa byggverket sin funksjon. Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøva til slik infrastruktur.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 51/29 ligg innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur

og fritidsformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Hytta på eigedomen var allereie lovleg oppført og tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For tiltaket som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegna, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*»). Det planlagde tiltaket er i strid med både arealføremålet i KPA og byggjeforbodet i pbl. § 1-8, og følgjeleg avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med føreliggjande søknadar.

Søknad om dispensasjon:

Søknar meiner at vilkåra for dispensasjon er tilstade. Søknaden er grunngjeve slik:

«Tiltaket det søkes om dispensasjon for er påbygging av et ekstra rom, kjøkken og overbygg over inngangsparti.

Tiltaket vil ikkje være til hinder for allmenn ferdsel da det bygges på allereie bebygget areal på tomt.

Målet med tiltaket er å oppgradere noe for å nærme seg dagens standard mht bekvemmeligheter og utseende av hytten.

Det er som jeg ser det ingen ulemper for allmennheten ved planlagt tiltak, sjølinjen rundt bebygd område på tomten er omgitt av evjebunn og er ikke egnet verken til bading, fiske eller båt plass.

Fordeler ved tiltak er bla. Opprusting av eldre slitt bygningsmasse.

Mer moderne utseende på bygning som står i stil med nærliggende bygninger.»

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er kome merknader.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 2.6.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "*hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det 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:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omsøkt tiltak vil ikkje påverke desse omsyna negativt. Tilbygget er lite og førast opp på allereie bebygd areal. Det vert vist til grunnjevna den i søknaden.

Planlagd tilbygg vil betre det visuelle uttrykket til bygningen, sikre forsvarleg vedlikehald og leggje til rette for hensiktsmessig utnytting av eigeidomen.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Administrasjonen finn vidare at dispensasjon vil ha ei klar overvekt av fordelar.

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona, jf. vurderinga over.

Administrasjonen legg til grunn at omsøkt tiltak heller ikkje vil verke negativt inn på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftslivinteresser. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon er den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8, slik at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon frå gjeldande arealformål vert gjeve, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar 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 gjev dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender 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 i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for fasadeendring og oppføring av tilbygg under 50 m² på eksisterande hytte på gbnr 51/29 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad motteke 23.4.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

, den 13.08.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 28/1	14/1351

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
76/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon for frådelling av tomt med eksisterande bustad - Gbnr 28/1, Grasdal Dispensasjon frå LNF

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra LNF område i kommuneplanen for fradeling av gårdshus nr 2
Markslagkart - gnr 28 bnr 1

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Rolf Bjarne Mjåtvedt har ved søknad motteke 21.3.2014 søkt om dispensasjon for frådelling av parsell med eksisterande bustad frå gbnr 28/1 på Grasdal (bustad nr 2). Det er søkt om frådelling av parsell på om lag 1850 m², jf situasjonskart vedlagt søknaden. Dispensasjonssøknaden gjeld frå forbod mot frådelling av eigedom i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Av opplysningar i matrikkelen går det fram at gbnr 28/1 er ein landbrukseigedom som består av 5 teigar med eit samla areal på om lag 175 mål. I Skog og landskap, Markslagkart AR5 framgår at arealet utgjør 10.2 dekar fulldyrka jord, 6,6 dekar innmarksbeite og 135 dekar skog av særst høg, høg eller middels høg bonitet.

Det er to bustadhus på eigedomen, som begge står på hovudteigen. Det gamle våningshuset har eit bruksareal på 116 m². Dispensasjonssøknaden gjeld løyve til frådelling av våningshus nr 2 på eigedomen, som har eit bruksareal på 205 m². Bustaden vart oppført i 1996. Frådelling vil ikkje innebere endra eller utvida bruk av bustaden.

Eigedomen (hovudteigen) grenser mot FV 246. Utvida bruk av avkjørsle vart godkjent av Statens vegvesen i 1996.

Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Frådelling som omsøkt inneber ikkje endring av etablert situasjon eller auka bruk av tilkomstveg. Omsøkt parsell må sikrast tinglyst vegrett over bnr 1. I samband med handsaming av frådellingssøknaden er det eit vilkår at naudsynte rettare til veg og vass- og avlaupsnett over framand grunn vert tinglyst, jf kap 27.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som

er lovleg. Omsøkte tiltak er i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, jf ovanfor, og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Søkjjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigedomen. Søknaden er grunngjeve slik:

«Huset er bygget i 1996 på en utmarks tomt, slik at frådelling ikke vil redusere det dyrka arealet på bruket

Grunnen til søknaden er at det er 2 hus på bruket, noe som vil gjøre at verdien på bruket vil bli svært høy og vanskelig å overta for arvinger i tillegg så er eiendommen liten ca 170 mål og der av ca 12 mål dyrka areal. Det er ikke driftsbygning på bruket

Vi har barnebarn som er interessert i å overta bruket og hus nr 2 hver for seg

Det gamle huset er pusset opp og er tilkoblet offentlig vann. Huset holder en bra standard som gårdshus, slik at det er gode bo forhold på bruket med det gamle huset. Vi har en leieboer som har bodd i huset i 9 år.

Vi kan tenke oss en tomt på i underkant av 2 mål.

Tomten må få veirett over Gnr 28 Bnr 1 til fylkesvei.»

Nabovarsling:

Naboer er ikkje varsla om frådelling/dispensasjonssøknaden. I søknadsskjema er vedlagt søknaden er det opplyst at slik varsling ikkje er relevant. Kommunen er samd i dette då tiltaket ikkje inneber endring av dagens situasjon for naboar. Kommunen fritrek for nabovarsling i medhald av plan- og bygningslova § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev datert 4.4.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2:

I pbl §1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar». Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken «hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større etter en samlet vurdering». I utgangspunktet er det fordelar og ulemper for dei allmenne interessene som skal vektast ved denne vurderinga. Det vil derfor først og fremst vere samfunnsmessige omsyn av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordelar og ulemper. Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel

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

1. Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. 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 ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

I denne saka inneber dispensasjon som omsøkt ingen endring i dagens situasjon, slik at omsynet til kommuneplanen sin arealdel ikkje vert vesentleg sett til side ved frådeling som omsøkt. Tilsvarande gjeld òg omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Våningshus nr 2 på eigedomen vart godkjent og oppført i 1996. Sidan den gong er praksis i kommunen for løyve til oppføring av våningshus nr 2 på landbrukseigedomar vore innskjerpa. Det er i dag ikkje kurant å få løyve til dette, men det må i utgangspunktet dokumenterast at dette er naudsynt for landbruksdrifta eigedomen. Dersom frådeling og oppføring hadde vore omsøkt på denne tomte i dag, ville ein slik søknad truleg verte avslått. Situasjonen i dag vert under noko tvil vurdert annleis. Bygningen er allereie oppført og omsynet til landbruksdrifta av eigedomen tilseier ikkje at det er trong for to våningshus. I og med at arealet allereie er tatt i bruk som bustadtomt, vil ei frådeling i dag soleis ikkje vere vesentleg i strid med LNF-føremålet. Administrasjonen understrekar at ein i framtida ikkje kan pårekna at det vert gjeve løyve til nytt våningshus nr 2 på gbnr 28/1.

På denne bakgrunn, og med tilvising til vurderingane etter jordlova nedanfor, vurderer Meland kommune at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene og at vilkåra for å gje dispensasjon med heimel i pbl § 19-2 er tilstade. Det vert vidare vist til grunngevnaen i søknaden.

Det vert stilt som vilkår for frådeling at utskilt parsell stettar krava i kommuneplanen til parkeringsdekning og uteareal.

2. Landbruksomsyn – Jordlova § 12.

Jordlova vart endra med verknad frå 1.juli 2013. Dette fører til at spørsmålet om deling av landbrukseigedom skal underleggjast ei litt anna vurdering enn før:

”Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jord- eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje gjevast utan at det er gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova §9.

Ved avgjerd om samtykke til deling, 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 delinga fører til driftsmessig god løysing, og om delinga fører til drifts-

eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggest vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Samtykke til deling kan gjevast av omsyn til busettinga i området, sjølv om det elles ikkje ligg til rette for deling.

Det kan settast vilkår som er naudsynte av omsyn til føremålet med lova.”

Føremålet med jordlova er å leggje til rette for at jordviddene i landet kan verte brukt på den måten som er gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Kravet om avkastningsvurdering er teke vekk. Jordvernet er styrka i den nye paragrafen.

Det som særleg må vurderast i saka er om omsynet til gardsdrifta vert påverka negativt ved frådeling av bustaden oppført i 1996, sjå nedanfor. Søkjar har opplyst at det er gode buforhold på bustadhus nr 1 på garden. Kommunen forstår med dette at det ikkje er naudsynt for gardsdrifta med to våningshus. Vidare har søkjar opplyst at frådeling ikkje vil redusere det dyrka areal på bruket.

På bakgrunn av desse opplysningane vurderer administrasjonen at frådeling av bustad nr 2 med eigen parsell ikkje vil kome i strid med omsyna bak jordlova § 12. Deling vil ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Gbnr 28/1 vert ikkje endra i høve til spørsmålet om landbruksdrift som følgje av deling, og deling inneber heller ikkje oppretting av ny driftseining. På bakgrunn av vurderingane ovanfor godkjenner kommunen deling som omsøkt etter jordlova § 12.

Tomta som er søkt frådelt er på om lag 1850 m², som er ei relativ stor bustadtomt. Av situasjonskart vedlagt søknaden kan det sjå ut til at deler av arealet som vert søkt frådelt er registrert som fulldyrka jord i Markslagskart AR5. I søknaden er det opplyst at dyrkbar jord ikkje er omfatta. Kommunen gjer merksam på at det er kartgrunnlaget som normalt er avgjerande for denne vurderinga. Før handsaming av søknad om deling vedlagt dispensasjonssøknaden kan handsamast, må det avklarast at omsøkt parsell ikkje omfattar fulldyrka jord. Dersom det er tilfellet må tomtearealet reduserast. Det vert på denne bakgrunn stilt som vilkår for dispensasjon at fulldyrka jord ikkje er omfatta av den parsellen som vert frådelt.

3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Samla vurdering:

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Søknaden inneber ikkje nokon endring av situasjonen slik den er i dag og er ikkje til ulempe for landbruksverksemda på staden. Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klar større enn 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 gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av parsell på gbnr 28/1, jf søknad og situasjonskart motteke 21.3.2014. Utval for drift og utvikling samtykker i frådeling i medhald av jordlova § 12. Tiltaket kan ikkje setjast i vert før det er godkjent etter pbl kap. 20. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjon:

- (1): Ny parsell må ikkje omfatte fulldyrka jord, jf Markslagkart AR5.
- (2): Ny parsell må sikrast naudsynte rettar for framføring og bruk av veg, vass- og avlaupsnett over framand grunn.
- (3) Krav til utomhusareal og parkeringsdekning i kommuneplanen må stettast. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunningjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

, den 08.08.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 27/3, FA - L42	14/2175

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
77/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustad på gbnr. 27/3 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for riving av eldre våningshus og oppføring av ny einebustad.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Harald Sundhordvik søker om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustadhus på gbnr. 27/3 i Meland kommune, jf. vedlagte søknad dagsett 6.5.2014 m/ tilhøyrande situasjonskart.

Den omsøkte bustaden er eitt av to eksisterande bustadhus/våningshus på gbnr. 27/3. Huset som skal rivast vart oppført i 1924, medan hus nr. 2 vart oppført og tatt i bruk i 1989. Om årsaka til tiltakshavar sit ønskje om riving og gjenoppføring vert det igjen vist til vedlagte søknad.

Kommuneadministrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at kommunen i denne omgang berre tek stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon frå gjeldande arealplanformål, jf. vurderinga nedanfor. Sjølve byggjetiltaket – både riving og gjenoppføring – er i tillegg avhengig av særskilt godkjenning av eigen søknad om rive- og byggjeløyve i samsvar med dei krav som følgjer av Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20 flg.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 27/3 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Det planlagde tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring og er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå rettsverknadane av gjeldande arealplan, jf. pbl. §§ 11-6 og 19-2.

Dispensasjonssøknaden:

Søknaden vert referert i sin heilskap:

Sak: Søknad om dispensasjon frå gjeldande Kommuneplan/ LNF.

Gnr.27 Bnr3 & 8 har to våningshus, med adr: Moldekleiv 86 og 93

Det søkes herved om unntak frå gjeldende kommuneplan i forhold til riving av eldre våningshus med adr. Moldekleiv 86, og oppføring av ny einebustad (1 bueining) på same staden.

Årsak til ønske om riving er at huset innehar ei rekke uheldige tilstander.

1. Heile huset, veggjar, tak, etasjeskiller er uisolert, med unntak av østvegg, og tak i lofts-stove. Taket i loftsetasjen er forøvrig isolert på mangelfullt vis.
2. Kledning og vinduer i heile huset må skiftast.
3. Huset som er bygd i 1924 blei bygd delvis av gammalt reisverk, og delvis nytt. Ved reparasjoner/ endring av rom er det avdekka vesentlig skade av mit på reisverk både av eldre og nyare opprinnelse.
4. Kjellar som har vore utbedra ei rekke gonger inneheld fukt, og dårleg lukt siv opp i neste etasje, og har forårsaka skade på klede og anna.
5. Huset er ut frå dagens tilstand ikkje egna som bustad. Det er berekna å koste alt for mykje å utbedre dei punkt som lar seg utbedre, for så å kle inn mit, og mitskadd reisverk.

Omsøkte hus er per d.d. innreda som 2 bueiningar, og har uavbrutt vore bebudd fram til i dag. Siste 5 år har heile huset vore disponert av ein familie.

I samband med generasjonsskifte, er det ønskelig å gjere buforholda tilfredsstillande og forsvarlig for alle partar. Nybygg vil verta mindre og berre med ein bueining. Men dette vil vere tilfredsstillande for søkjar.

Søknaden gjeld dermed løyve til å setje opp igjen ein einebustad på staden.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla i perioden 6. – 7.5.2014 og det er innan fastsett frist ikkje motteke merknadar frå dei varsla partane. Varslinga vert rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 25.6.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

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

Pbl. § 19-2 er det rettslege utgangspunktet ved søknad om dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av Plan- og bygningslova og inneheld dertil både heimelen og vilkåra for å kunne gi slik dispensasjon. Lovføresegna lyder slik:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i

eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. (Administrasjonen si understreking.)

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1.

Omsøkt dispensasjon frå gjeldande arealformål (LNF):

LNF-områda i kommuneplanen er areal som i utgangspunktet ikkje skal utbyggjast, utover byggjetiltak utført i samband med eventuell landbruksdrift. Føresegnene til gjeldande kommuneplan presiserer dertil at "i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2".

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Det vert søkt om riving og gjenoppføring av eit bustadhus på ein eigedom som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål. Den nye bustaden skal plasserast på same plass som eksisterande hus, med om lag same storleik (BRA-145m²) og med ei bueining. Det planlagde byggjetiltaket får dermed ikkje andre verknadar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket får heller ikkje pårekelege verknadar for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Den nye bustaden skal elles nytte same infrastruktur (tilkomst, vassforsyning og avlaupshandsaming) som i dag.

I den samla vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at det er tale om gjenoppføring av ein eksisterande og lovleg oppført bustad som i dag er i svært dårleg stand. Administrasjonen har i samband med søknaden vore på synfaring på staden – inkludert innvendig synfaring i bustaden – og kan dertil slutte seg til tiltakshavar si framstilling av tilstanden til dagens bustad, slik denne er omtalt i søknaden.

Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan mellom anna visast til forarbeida til byggjesaksdelen til pbl. av 2008, kor lovutvalet skriv følgjande i høve bruken av dispensasjon med heimel i opph. pbl. (1985) § 7, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 ("Gjenoppføring etter riving"):

"Særlige hensyn gjør seg gjeldende der det er tale om gjenoppføring av tidligere bebyggelse.

Ønsket om gjenoppføring kan eksempelvis skyldes at eksisterende eiendom er blitt ødelagt av naturkatastrofe. Det kan også være begrunnet i at en finner slik utnyttelse mer hensiktsmessig enn fortløpende vedlikehold. Endelig kan ønsket om gjenoppføring være begrunnet i at eksisterende bebyggelse er i så dårlig forfatning at bebyggelsen bør rives av den grunn. Ordinært vedlikehold er verken søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Slikt vedlikehold kan derfor gjennomføres uten offentlig tillatelse.

Det må legges til grunn at eksisterende bebyggelse gjennom godt vedlikehold vil kunne bli stående i svært lang tid. Bygningsmyndighetene vil derfor normalt ikke kunne påregne at bygningen rives. Det betyr i praksis at riving bare blir aktuelt i forbindelse med søknad om gjenoppføring.

Normalt vil riving med sikte på gjenoppføring kunne aksepteres som særlig grunn. I ombudsmannens årsmelding 1985 side 149 gjaldt det adgangen til å fravike avstandsreglene som fremkommer i gjeldende plan- og bygningslov § 70 nr. 2 om 4 meters avstand til nabogrense. Dispensasjon ble gitt for gjenoppføring av en gammel verkstedsbygning på tidligere grunnmur. Om dette uttalte ombudsmannen: "Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og såvidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe mot at kravet til "særlige grunner" ble ansett oppfylt." "

Gjennom vedtakinga av pbl. av 2008 vart åtgangen til å gi dispensasjon betydeleg stramma inn. Administrasjonen legg likevel til grunn at praksisen frå før vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ein viss særstilling i høve dispensasjon – fortsatt har relevans ved praktisering av pbl. § 19-2.

Administrasjonen legg vidare vekt på at ein dispensasjon som omsøkt vil innebere ei meir rasjonell utnytting av ein allereie etablert bustadeigedom, ettersom eit byggverk med store bygningsmessige svakhetar vert erstatta av ein ny bustad som vil stette dagens tekniske krav og som vert tilpassa dagens standard og bruksbehov. Ved ikkje å gi dispensasjon vil eksisterande byggverk derimot truleg gradvis forfalle ytterlegare. Administrasjonen er i så høve samd med tiltakshavar i at det ikkje lar seg gjere å bringe dagens hus i forsvarleg stand gjennom alminneleg rehabilitering og vedlikehald. Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge talar dermed òg for at dispensasjon vert gitt.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med tiltakshavar sin grunngjeving for kvifor vilkåra for å gi dispensasjon er til stades i denne saka.

Konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven elles vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi slik dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (LNF) er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang:

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender saka til Fylkesmannen i Hordaland for

endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling (UDU).

Dersom dispensasjon vert gjeve, vert vedtaket om godkjenning sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga for vurdering av om dei vil nytte seg av sin sjølvstendige klagerett.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) - for riving og gjenoppføring av bustadhus med ein bueining på gbnr. 27/3 i Meland kommune - i samsvar med søknad m/tilhøyrande situasjonskart dagsett 5.6.2014. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik vert godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølvve byggjetiltaket. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9.»

, den 20.08.2014

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Berit M.Eskeland	FA - Q81	14/3432

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
78/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Høyring særskilt fartsgrense FV 245 Ådlandsvegen

Vedlegg:

Fv.245 i Meland Kommune - Høringsbrev - forslag om særskilt fartsgrense - Ådland
Kart

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Statens Vegvesen har ved brev datert 25.07.2014, sendt framlegg til særskilt fartsgrense for siste del av FV 245, Ådlandsvegen, på høyring. Fartsgrensa er i dag uklar med tanke på at det er ei generell fartsgrense 50- eller 80 km/t som er gjeldande.

Før regionvegkontoret fattar vedtak i medhald av skiltforskrifta, er kommunen beden om å kome med uttale. Uttalefristen er sett til 25.09.2014.

Framlegget inneber at 1,5 km av FV 245, Ådlandsvegen vert skilta med 50 km/t. Strekninga er vist i kartvedlegget til høyringsbrevet frå Statens vegvesen. Bakgrunnen for forslaget om særskilt fartsgrense 50 km/t har blitt vurdert, er at Statens vegvesen har fått bekymringsmeldingar frå private personar om høg fart på strekninga. Vidare er det vurdert at antal avkøyrslar på strekninga, varierende vegbreidde og mangel på gang- og sykkelveg taler for og gi strekninga fartsgrense 50 km/t.

Vurdering

Administrasjonen sluttar seg til vegvesenet sine vurderingar av at den aktuelle strekninga. Det er ikkje registrert ulukker på denne fylkesvegen. ÅDT på 500 bilar er relativt lite, men vegen er ikkje dimensjonert for høg fart, noko dei fleste køyrande tek omsyn til. Ei fartsgrense på 50 km/t vil såleis ikkje føre til vesentleg endra køyremønster slik administrasjonen ser det, men tvert i mot byggje opp under den faktiske situasjonen. Samstundes er det eit sterkt signal til dei få som ikkje tilpassar seg tilhøva langs vegen. Tiltaket er ikkje kommentert i den sist reviderte trafikksekringsplanen for Meland, godkjent i av kommunestyret i møte 12.09.2012. Det er likevel positivt at vegvesenet tek opp fartsgrensevurderinga, og administrasjonen har ingen merknader til vedtak om særskilt fartsgrense for FV. 245, Ådlandsvegen, slik Statens vegvesen gjer framlegg om.

Folkehelse: Trafikksikringstiltak er positivt
Miljø: Ikkje relevant
Økonomi: Ikkje relevant

Framlegg til vedtak:

”Utval for drift og utvikling sluttar seg til framlegget om særskilt fartsgrense 50 km/t for delar FV 245, Ådlandsvegen, slik Statens vegvesen gjer framlegg om.”

, den 20.08.2014

Berit M.Eskeland
rådgjevar

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 23/1	14/2139

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Klage på DNT.vedtak 151/2014 - avslag på søknad om overføring av areal frå gbnr. 23/1 til gbnr 23/325.

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring

Gnr 23 bnr 1 - Avslag på søknad om arealoverføring til gnr 23 bnr 325

gnr 23 bnr 1 - Avslag på søknad om frådelling

Klage på vedtak

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Eigar av gbnr. 23/1 har søkt Meland kommune om samtykke til overføring av areal frå gbnr. 23/1 til gbnr. 23/325 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 201 første ledd, bokstav m. Det vert vist til vedlagte søknad m/ vedlegg dagsett 28.4.2014.

Gjennom administrativt vedtak av 12.6.2014 vart søknaden avslått, jf. vedlagte vedtak i DNT-sak 151/2014. Avslaget er grunngitt med at den omsøkte arealoverføringa er i strid med gjeldande reguleringsplan og difor avhengig av at det først vert vedteke ei reguleringsendring eller gitt dispensasjon frå gjeldande plan. Det vert vist til grunngjevinga i avslaget i sin heilskap.

Vedtaket om avslag er rettidig påklaga, vedlagte klage dagsett 4.7.2014.

Klagen vert referert i sin heilskap:

Vi viser til brev mottatt 160614 ang. vedtak i sak 151/2014 om arealoverføring mellom gnr 23/1 og 23/325. Som eigarar av 23/1 vil vi klaga på dette vedtaket saman med eigarane av 23/325.

Det er dei noverande eigarane av bruk 325 som har tatt kontakt med oss med ønskje om å få kjøpa det omsøkte arealet som tillegg til sin eigedom. Då dei overtok eigedomen sommaren 2013 fekk dei opplyst at plenen som alle trur høyrer til eigedomen er eigd av Nordhordland Indremisjon. På kommuneplanen er dette området merka gult, altså bustadområde, noko også kommunen viser til i sitt svar. Området nedanfor er friluftsområde. Dei tok så kontakt med oss med ønskje om å kjøpa denne delen av vår tomt. Vi informerte om at vi hadde fått avslag på å skilja dette ut som eigen bustadtomt, men har gjort vedtak om å selja denne delen dersom det vart gjeve løyve til det. Ein viktig grunn for dette er også at huset på bruk 325 ligg heilt på grensa til vår eigedom. Dette gjer det sjølvstendig vanskeleg på ulike måtar for dei nye eigarane, og gjer også at denne plendelen framfor huset ikkje vert nytta av andre. Kommunen skriv i avslaget at «ein må forstå reguleringsplanen i den retning at tomte er meint som eit areal som skal vere tilgjengeleg for det regulerede bustadområde i planen, og ikkje som ei sjølvstendig bustadtomt.» Slik denne plendelen er plassert er det ingen av naboane som vil nytta seg av den, og det er naturleg at den delen av vår tomt høyrer til 325.

Det vert difor feil når kommunen i sitt avslag skriv at «Arealet vil likevel endra formell karakter både fordi det tilgjengelege fellesarealet for alle bustadane vert mindre...» Området ligg ikkje slik til at det er naturleg for allmenn ferdsel, og er ikkje nytta av andre enn eigarane av 325. Det gjeld derimot den nedre delen av tomte, som er skild frå 325 og plenstykket av ein skråning.

Vi meiner også det vert feil å samanlikna dei to sakene 074/12 og denne søknaden. Den første gjeld ei ganske stor tomt med ønskje om å setja opp bustad. Denne nye gjeld ein mindre del av dette området og er eit tillegg til allerede eksisterande bustadeigedom. Det er også verdt å merka seg at det kom inn fire klagar frå naboar til søknaden om bustadtomt. Det har ikkje kome inn kommentarar frå naboar på ønskjat frå 325, noko som bør visa at dette er ei heilt naturleg arealoverføring.

Vurdering

Administrasjonen sitt syn på klagen:

Den aktuelle arealoverføringa er omfatta av søknadsplikta i pbl. kapittel 20, jf. § 20-1 første ledd, bokstav m. Det går dertil fram av føremålsføresegna i pbl. § 1-1- at «[b]yggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak» (administrasjonen si understreking).

Kommunen kan på nærare vilkår gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl., men dette føreset at det ligg føre ein grunnlagt søknad om dispensasjon, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. Ved avvik frå reguleringsplanar bør likevel reguleringsendring først vurderast som alternativ, jf. pbl. kap. 12.

Kommuneadministrasjonen har med andre ord ikkje heimel til å godkjenne ein søknad om arealoverføring i strid med gjeldande arealplan, med mindre det først er gitt naudsynt dispensasjon frå planen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier ei anna vurdering av søknaden om arealoverføring enn den som låg til grunn for kommunen sitt avslag i DNT-sak 151/2014. Administrasjonen finn likevel grunn til å knytte nokre supplerande merknadar til det påklaga vedtaket:

Administrasjonen er samd med klagaren i at det ligg føre omstende som kan tale for at det vil vere tenleg å innlemme det omsøkte arealet i gbnr. 23/325, men held fast ved at gjeldande reguleringsplan – slik plankartet og planføresegnene i dag er utforma – uansett er til hinder for at slik arealoverføring vert gjennomført. Det vert igjen vist til høvesvis grunngevinga i det påklaga vedtaket og følgjande konklusjonen på s. 2:

«Søknaden er i strid med reguleringsplanen og kan ikkje godkjennast utan reguleringsendring eller dispensasjon.»

I samband med føreliggjande klage finn administrasjonen grunn til å leggje til at den omsøkte arealoverføringa – i tillegg til det som er påpeika i det påklaga avslaget – òg er i strid med dei rettsleg

bindande tomtegrensene som er teikna inn i plankartet. Det vert dertil vist til reglane om rettsverknadane til reguleringsplanar i pbl. § 12-4, jf. første og andre ledd:

«En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 12-13.

Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.» (Administrasjonen sine understrekingar.)»

Konklusjon

Klagen inneheld ikkje nye opplysningar eller ny grunngjeving som kan gi grunnlag for ei anna vurdering av enn den som låg til grunn for kommunen sitt avslag i DNT-sak 151/2014. Administrasjonen held difor fast ved at kommunen ikkje har heimel til å godkjenne den omsøkte arealoverføringa, idet tiltaket er i strid med gjeldande reguleringsplan.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at motteke klage dagsett 4.7.2014 ikkje inneheld ny grunngiving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 12.6.2014 i DNT-sak 151/2014 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

, den 20.08.2014

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/126	14/1913

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
80/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjå for oppføring av sjøbu på gbnr 45/126.

Tiltakshavar Roger Haugland

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon i 100 m belte - Oppføring av sjøbu på eksisterande terrasse

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Roger Haugland og Ragnhild Oterholm har ved søknad motteke 24.4.2014 søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet ved sjø i plan- og bygningslova § 1-8, jf forbodet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) mot tiltak nærare enn 50 meter frå sjø. Omsøkt tiltak gjeld oppføring av sjøbu på eksisterande terrasse på gbnr 45/126, Vikebø.

Av opplysningane i søknaden følgjer at sjøbua har er planlagd med 30 m² grunnflate, møna tak og ei samla høgde om lag 4 meter. Tiltaket har ikkje verknader for infrastruktur som vatn, avlaup eller vegtilkomst.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 45/126 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til framtidig bustadområde. Det følgjer vidare av føresegnene til KPA at ny utbygging i dette området ikkje kan skje før det ligg føre ein reguleringsplan. Søknaden er soleis formelt avhengig av dispensasjon også frå plankravet. Eigedomen er elles omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf pbl § 1-8 og føresegnene til KPA.

Det er etablert bustad på eigedomen. Eigedomen si strandline er utbygd med kai og terrasse. Området er ikkje tilgjengeleg for andre.

Søknad om dispensasjon:

Situasjonskart og teikningar av planlagd sjøbu er lagt ved dispensasjonssøknaden. Søkjar meiner vilkåra for dispensasjon er oppfylt og har grunngjeve søknaden slik:

«Søker herved om dispensasjon for oppføring av en liten sjøbu på eksisterende terrasse på tomt 45/126 som ligger innenfor 100m belte. Sjøbua har en grunnflate på 30m2

Dette er for å kunne utnytte tomten bedre, det er allerede et bebyggt område rundt med

mangen naust, sjøbuer og kaier.»

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla utan at det er motteke merknader.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 5.5.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokon av høyringsinstansane.

Vurdering:

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det 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:

- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona, jf byggegrense i KPA
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

I pbl § 1-8, tredje ledd er det bestemt at byggjeforbodet i 100-metersbeltet gjeld «*...så langt ikkje annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel*». I føresegnene til kommuneplanens arealdel er det i området avsett til byggeområde bestemt at tiltak ikkje skal plasserast nærare sjø enn 50 meter. Omsøkte tiltak ligg nærare sjøen enn 50 meter og er omfatta av forbodet i KPA, jf pbl § 1-8. Omsyna bak byggegrensa i KPA og pbl § 1-8 er i all hovudsak samanfallande.

Hovudformålet med byggjeforbodet i strandsona er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Gbnr 45/126 er ein bustadeigedom. Det er oppført einebustad på tomta og mot sjøen er det etablert terrasse mot sjø. Eigedomen ligg mellom utbygde tomter i Stekkevikvegen. Sti/gangveg ned til sjøen går over eigen grunn. Eigedomen er fullt ut privatisert og det er ikkje fri ferdsel eller tilgang for allmenta etter friluftsliva. Sjøbua skal plasserast oppå eksisterande terrasse ved sjøfronten. Omsyna til ferdsel og friluftsliv vert korkje forbetra eller forverra som følgje av tiltaket.

Problemstillinga i saka er om oppføring av sjøbu som omsøkt vil føre til at strandlinja vil framstå som ytterlegare nedbygd som følgje av tiltaket. Visuell nedbygging og privatisering av strandsona sett frå sjøside er som nemnd ovanfor særskild verna gjennom byggjeforbodet i strandsona.

Omsøkte sjøbu er gjeve ei tradisjonell utforming av dører og har små vindauge. Tiltaket ligg estetisk tett opptil ei tradisjonell naustutforming, og strir ikkje mot føresegnene til kommuneplanens arealdel for utforming av naust. Det er ikkje oppført naust eller sjøbu på eigedomen frå før. Etter administrasjonen si vurdering er dette ei pårekeleg utnytting av ein bustadeigedom med strandlinje, og som er avsett i kommuneplanen til bustadområde. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at sjøbua er eit tiltak som sikrar rasjonell utnytting av eigedomen i samsvar med bustadføremålet i kommuneplanen. Etter synfaring på staden 15.8.2014 finn administrasjonen at omsøkt plassering av sjøbua på tomte er hensiktsmessig vurdert mot føremålet tiltaket skal stette og utnytting av uteareala på eigedomen elles mot sjø.

Plankravet i KPA:

Kommunen meiner at det for eit tiltak av den karakter det no er søkt om på ei utbygd tomt i eit utbygd område, ikkje er hensiktsmessig å stille krav om reguleringsplan. Tiltaket råkar heller ikkje tilhøve som kommunen vurderer er naudsynt å avklare i planprosess. På denne bakgrunn vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i KPA. Når det gjeld fordelar med tiltaket vert det vist til drøftinga ovanfor.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar 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 gjev dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender 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 i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (krav om reguleringsplan) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, jf føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av sjøbu på gbnr 45/126 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med situasjonskart og teikningar motteke 24.4.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

, den 19.08.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen		14/3491

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
81/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

RAPPORTERING 2014 OG HANDLINGSPLAN 2015 - VEDLIKEHALDSPLAN FOR KOMMUNALE BYGG.

Vedlegg:

081 - vedlegg 1

081 - vedlegg 2

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Vedlikehaldsplanen for kommunale bygningar vart godkjent av kommunestyret i møte 19.10.2011. Konkrete prioriteringar skal gjerast av UDU første kvartal kvart år. Kommunestyret skal ha rapport i samband med budsjettbehandlinga kvar haust.

Rapportering av utført vedlikehald, oppdatering av handlingsdelen og prioritering av tiltak vart gjort hausten 2012 og 2013. I budsjettet for 2013 vart vedlikehaldsmidlane stroke, og det var då ikkje grunnlag for å gjere vedtak om nye prioriteringar. I budsjettet for 2014 er vedlikehaldsmidlane teke inn att, men så lenge kommunen har vore underlagt økonomisk kontroll har det ikkje vore mogeleg å prioritere tiltak før etter at budsjettet er formelt godkjent av fylkesmannen, dvs 3. kvartal.

For å effektivisere saksbehandlinga og få kontinuitet i arbeidet etter langsiktige planar, legg administrasjonen no fram eit prioriteringsforslag som gjeld for resten av 2014 og for 2015. Dersom det ikkje blir løyvd midlar i 2015, vil det ikkje blir utført arbeid i 2015 sjølv om tiltaka er prioritert.

Kommunale bygg

Rosslund skule: Hittil i 2014 er fleire toalett modernisert, grupperom er rehabilitert og bygg er malt. Planlagte tiltak er å skifte takstein på sømjehallen, rehabiliterer pumper mm i basenget, kle inn heissjakt, skifte nokre dører/vindauge og reparere gjerde rundt skulen. Vestbygd skule er malt i år. Planlagte tiltak er å montere elektriske dørøpnarar, slipe og lakke golv, kle murar og oppgradere uteområdet. På Sagstad skule er det utført akutt rehabilitering av eit klasserom i samband med lekkasje, og elles utført noko malearbeid og arbeid på uteplassen. Planlagte tiltak er å montere elektriske dørøpnarar, utbetre meir av uteområda, skifte nokre takplater og nokre vindauge. På Grasdal skule er det montert snøfangarar på tak og skifta flaggstang. Der er det planlagt å utbetre uteområdet noko. På Meland undomsskule er det m.a. gjort noko malearbeid, roten kledning er skifta og naturfagrommet er oppgradert. Her er det også planlagt elektriske dørøpnarar, og ein murfasade skal kledast inn. Marihøna barnehage har fått drenert vekk vatn på uteplassen i tillegg til større opprusting av uteområdet, det er skifta noko kledning og mange vindauge og dører. Heile

bygget er malt. Planlagte tiltak er å skifte kjøkken. På Rådhuset er det gjort noko ombyggingsarbeid for å skaffe nye kontorplassar. Planlagte tiltak er nødvendig utbetring av ventilasjonsanlegg. Elles er det planlagt å skifte eternittaket på gamle meieribygningen på Frekhaug, på grunn av større lekkasjar. Endeleg er det nødvendig å få energimerke alle kommunale bygg pga lovkrav, her må det leigast inn konsulent.

Til saman er dette planlagte tiltak for om lag kr. 1 300 000,- i 2014 og 2015.

Kommunale utleigebustader

I utleigebustadene er det gjort utskiftingar og oppgraderingar der det har vore nødvendig før nye leigetakarar flytter inn, i hovudsak kjøkken og bad. Det er i tillegg planlagt ein del utskifting av vindauge, dører og kledning, og maling av fasadar. Over ein to-års periode kan tiltaka oppsummerast til kr 500-700 000,-.

Vurdering

Administrasjonen har godt håp om at med årlege løyvingar framover vil standarden på kommunale bygg komme opp på det nivået som vedlikehaldsplanen legg opp til. Arbeidet må planleggjast i god tid og førebust i tråd med lov om offentlege innkjøp. Dei tiltaka som no står for tur vil kunne gjennomførast 2. halvår 2014 og i 2015. Utover dei planlagte vedlikehaldstiltak som går fram av vedlegga, må det utførast vedlikehald og oppgraderingar som oppstår i akutte situasjonar, og reparasjonar etter hærverk eller skader.

Folkehelse: ikkje relevant

Miljø: ikkje relevant

Økonomi: Verdibevarande vedlikehald er god økonomi

Konklusjon

Framlegg til prioriteringar bør kunne godkjennast.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek rapporten over vedlikehaldstiltak som er gjennomført hittil til orientering, og godkjenner framlegg til prioriteringar av tiltak i 2014 og 2015».

, den 22.08.2014

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/3467

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
82/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Aktuelle saker.

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

, den 20.08.2014

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent