



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 05.06.2018
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 15.00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU-sak 53/2018.

Frammøte ved Meland rådhus kl. 15.00.

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

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

Sakliste

Saknr	Tittel
45/2018	Godkjenning av innkalling og sakliste
46/2018	Godkjenning av møtebok
47/2018	Referatsaker
48/2018	Delegerte saker
49/2018	Fastsetting av fellingskvote for hjort 2018
50/2018	Dispensasjon for oppføring av einebustad på gbnr 18/12, Sagstad
51/2018	GBNR - 15/14 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel for opparbeiding av veg over gbnr. 15/7 til gbnr. 15/14 - Hopland
52/2018	GBNR 22/245 - Dispensasjon frå byggehøgde i reguleringsplanen- Oppføring av industribygg, Mjåtveit næringspark
53/2018	GBNR 9/29 - Hjertås- Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, riving av steingard
54/2018	GBNR 23/4 - Klage på løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass og avkøyring, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg - Frekhaug
55/2018	GBNR 47/10 og 47/49 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring av tilleggsareal til fritidseigedom
56/2018	Aktuelle saker

29. juni 2018
Mabel Johansen
leiar

Randi Hilland
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/1230

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/1230

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
46/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 17.04.2018

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/1230

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
47/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
47/2018.1	2017/14135 - Høyringsuttale til Temaplan landbruk 2018 - 2022 Hordaland
47/2018.2	Høyring om heva vasstand i Bratshaugvatnet i Meland kommune i Hordaland

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/1230

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
48/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
87/2018	Adressetildeling Bjørnestadvegen 261, 263
88/2018	Godkjenning - GBNR 23/184 - Løyve til deling av grunneigedom - Frekhaug
89/2018	GBNR 42/45- Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel- Løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, Eikeland
100/2018	Godkjenning - GBNR 10/277 - Løyve til arealoverføring - Holsbergstien
101/2018	Godkjenning - GBNR 10/278 - Løyve til arealoverføring - Holsbergstien
90/2018	Godkjenning - GBNR 22/166 - Løyve til arealoverføring til GBNR 22/187 - Mjåtveit
91/2018	Godkjenning - GBNR 23/268 - Løyve til oppføring av tilbygg, samt fasadeendring, til einebustad - Frekhaug
103/2018	Godkjenning - GBNR 23/29 - Løyve til igangsetting for delar av tiltaket - riving av eksisterande bygning, samt grunn- og terrengarbeid og røyrleggjararbeid for ny bustad - Løypetona
92/2018	Godkjenning - GBNR 23/29 - Rammeløyve til riving av hytte og til oppføring av einebustad med garasje og støttemurar - Løypetona
96/2018	Godkjenning - GBNR 24/8 - Rammeløyve for riving av eksisterande og oppføring av ny einebustad
82/2018	Godkjenning - GBNR 32/2 - Myrtveit - Frådeling av tomt med påståande bustad
85/2018	Godkjenning - GBNR 41/28,67 Skarpeneset - Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad
81/2018	Godkjenning - GBNR 43/99 - Løyve til oppføring av påbygg til eksisterande bustad - Ryland
98/2018	Godkjenning - GBNR 45/59 - Løyve til etablering/utviding av

	parkeringsplass og gangveg
83/2018	Godkjenning - GBNR 57/13 - Løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande våningshus - Sætre
105/2018	Godkjenning - GBNR 5/192 - Løyve til oppføring av tilbygg
97/2018	Godkjenning av søknad om dispensasjon frå forbud om motorisert ferdsel på Rylandsvatnet
107/2018	Godkjenning av søknad om Holsnøy og Flatøy bestandsplanområde og bestandsplan for området for perioden 2018-2021
95/2018	Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal GBNR 13/4 Røyset
102/2018	Godkjenning av søknad om konsesjon for overtaking av GBNR 9/55 Hjertås
99/2018	Godkjenning av tilkopling til kommunalt vatn - GBNR 39/3 Gaustad
80/2018	Godkjenning av utsett arbeidsfrist SMIL 2014 tilskot til skjøtsel av eikeskog Gbnr. 12/2 og 3 NedreTveit
84/2018	Godkjenning- endring av gitt løyve GBNR 19/32 - tilbygg, påbygg, fasadeendring til bustad Nedre Sagstad
104/2018	Godkjenning utslepp og tilkopling til kommunalt vatn GBNR 52/41 fritidsbustad Kårbø
27/2018	Seksjonering GBNR 23/528 - godkjenning av oppdeling i eigarseksjoner

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FA - K40, FA - K46	18/436

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
49/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Fastsetting av fellingskvote for hjort 2018

Vedlegg:

Tildelte og felte dyr i Meland kommune 2004-2017

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det skal fastsetjast fellingskvote for 2018. I 2017 vart det tildelt ein kvote på 133 dyr for heile kommunen. Det vart felt 116 dyr, som gjev ein fellingsprosent på 87 %. Det vart i 2017 påkjørt 6 hjort i Meland kommune, kor 2 vart friskmeldt og 2 ikkje vart funne. Det var elles funne 2 hjort som har døydd av andre årsaker.

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

År	Tildelt totalt	Felt hannkalv	Felt hokalv	Felt hanndyr 1 ½ år	Felt hunndyr 1 ½ år	Felt hanndyr eldre	Felt hodyr eldre	Felt totalt	Fellingsprosent
2013	196	19	13	30	27	21	30	140	71,4
2014	196	12	15	24	24	25	26	126	64,3
2015	146	11	10	21	22	15	15	94	64,4
2016	131	13	11	29	23	20	14	110	84,0
2017	133	25	16	29	16	16	14	116	87,2

Tala viser at det har vore ein klar nedgang i avskytinga i kommunen i åra fram til 2015, dette sjåast på totalt felte dyr, men og godt på fellingsprosenten som har gått ned i frå 85,2 % til 64,4 % i åra 2012-2015. Avskytinga har gått litt opp i 2016, og denne oppgangen fortsett i 2017. Auke i fellingsprosenten, i tillegg til informasjon frå sett-hjort skjema, peiker på at stammen har blitt meir stabil og truleg har hatt ein liten auke. Det er vanskeleg å konkludere ut i frå så få år. Men det er rådmannen sitt inntrykk at stammen har tatt seg litt opp, og at dette bør fangast opp ved årets tildeling.

Administrasjonen har hatt møte med leiarane av hjortevalda i kommunen der tema var fellingsresultat frå 2017, og utviklinga i bestanden i perioden 2004-2017. Dei valdansvarlege fekk også lufte deira tankar kring utviklinga i bestanden og om det bør gjerast justeringar. Det var semje

om at det er fleire teikn som tyder på at bestanden har teke seg opp, og at kvotane bør justerast opp litt. Dette gjeld både i bestandsplan og ved retta avskyting.

Vurdering

Tildeling av fellingskvote kan gjerast på to måtar, enten ved godkjenning av fleirårige bestandsplaner eller ved retta avskyting der kommunen deler ut årlege fellingskvoter. Tidlegare er det 3 vald i kommunen som har hatt avskyting etter bestandsplan. Det er i dag berre eit vald i kommunen som har godkjent bestandsplan. Ein bestandsplan er ein fleirårig plan for kor mange og kva type dyr ein skal ta ut gjennom jakta kvart år. Kommunen skal godkjenne desse planane og dei blir såleis ein avtale mellom kommunen og valdet.

Det har hausten 2017 og vinteren 2018 vert arbeidd med å etablera eit bestandsplanområde for heile Meland kommune, jf UDU-sak 43/2018, møte 17.04.18. Valda har no søkt om å få etablera bestandsplanområde og godkjent bestandsplan. 9 av dei 10 valda i kommunen vert med frå oppstart av felles bestandsplanområde, og det siste valdet vert truleg med frå 2019. Bestandsplanen og bestandsplanområde vert godkjent administrativt. Kommunen har vore med i prosessen slik at det arbeidet som vert gjort er i tråd med dei kommunale måla for hjorteforvaltninga i Meland.

Målet for storviltforvaltninga i Meland er:

- Sikre biologisk og forsvarleg utvikling av hjortestamma lokalt og regionalt.
- Sikre best mogeleg avkasting i balanse mellom skadeverknader for andre interesser.
- Betre valdstrukturen i kommunen.

Eit viktig grunnlag for å fastsetje kvotane er talmateriale samla inn i samband med jakt. Jegerane samlar inn mykje informasjon gjennom sett-hjort skjema. Her får ein eit innblikk i korleis stammen er sett saman etter alder og kjønn, samt tal dyr. Kommunen sit også med mykje informasjon på kor mykje som er delt ut av løyve og kva som vert felt av dyr. Her kan ein sjå korleis uttaket har vore over lengre tid, samt sjå utviklinga i fellingsprosenten over ein lengre periode.

Hjortebestanden i Meland kommunen var på topp i 2010-2011, og har påfølgjande åra blitt redusert gjennom jakt. Dette er i samsvar med det ønskje som har vore i kommunen om å redusere hjortebestanden av omsynet til beiteskader. Etter gjennomgang av fellingsstatistikk, vår-teljingar og sett-hjort ser rådmannen at tiltaka har virak. Det vil alltid vere årlege variasjonar i ein bestand, som kan variera i omfang. Difor har rådmannen vurdert utviklinga i ein lengre periode; 2004-2017. I 2016 og 2017 var det ei auke i fellingsprosenten enn føregåande år. I 2017 vart alle skjema for sett-hjort levert, og det var eit år med eit litt lågare jakttrykk. Jaktåret 2017 var litt betre enn 2016 med nokre fleire felte dyr og ein høgare fellingsprosent. Det vart også løyvd to fleire dyr i 2017 enn i 2016. Fellingsresultat saman med dei observasjonane jegerane gjer i løpet av hausten bygger opp under vurderinga av bestandsauken.

Ut i frå jegerane sine skjema kan ein ta ut sett-hjort pr. jegardag, dette er ein indikasjon på kor mykje hjort som er observert under jakt i høve til tid brukt på jakt. I 2017 var det til saman brukt 654 dagar på jakt samla for heile kommunen. Dette er ikkje det høgaste i perioden 2004-2015, og er lågare enn dei 3 foregåande åra. Samstundes vart det observert fleire dyr enn dei tre tidlegare åra. I 2017 vart det observert 1,98 hjort pr. jegardag, til samanlikning vart det i 2016 observert 1,40 hjort pr. jegardag. Gjennomsnittet for perioden 2004-2015 er på 1,87 hjort pr. jegardag. Totalt for heile kommunen vart det observert meir hjort på jakt i 2017 enn i 2016. Dette til tross for at dei har brukt mindre tid på jakt.

Det har vore tildelt 196, 146, 131 og 133 dyr dei siste 4 åra i kommunen. Toppen for avskytinga i kommunen var i 2012 kor det var felt 167 dyr i kommunen. Bestanden var på sitt høgaste i 2010/2011, og dei påfølgjande åra vart det skote meir enn det som vart rekruttert inn i bestanden nettopp for å redusera bestanden. Sidan 2012 har fellingsprosenten i Meland kommune gått ned med 20 %, dette er ein ganske stor reduksjon. Fellingsprosenten seier noko om talet på løyve samsvarer med talet hjort. Ein veldig låg fellingsprosent kan vere ein god indikasjon på at det er mindre dyr enn det er løyve for. Fellingsprosenten for 2017 var 87 %, dette er auke frå 2016, kvota vart auka med to dyr i 2016 og det vart samstundes felt 6 dyr meir. Det er teikn på at stamma er stabil, og at det er auke i bestanden. Rådmannen legg til grunn at det vanskeleg å kunne seie noko heilt sikkert på få års resultat, men at summen av informasjon på utviklinga peiker i same retning. Det er eit poeng å halde stamma mest mogleg stabil og unngå store svingingar i bestanden. Difor legg rådmannen og valda opp til at bestandsveksten skal fangast opp, og at kvotane vert justert i høve til bestandsutviklinga.

Rådmannen har også lytta til dei valdansvarlege sine vurderingar av korleis dei oppfattar situasjonen i deira område, også dei ønskjer å halde fellinga stabil. 5 vald vil i år få ei lita auke i tal dyr. Det for å tilpasse avskytinga til bestandsutviklinga, samt fange opp dei områda der det er utfordringar med beite skader. I 2017 vil største parten av kvota bli tildelt som gjennom bestandsplan, som eit resultat av arbeidet med felles bestandsplan for heile kommunen.

Hjortebestanden i Meland er ikkje isolert, og bestandsutvikling i nabokommunane påverkar utviklinga i vår eigen kommune. Radøy, Lindås og Askøy har gjennomført reduksjonar i tal fellingsløyve i ulikt omfang dei siste åra. I 2017 gjekk fellingsløyve i Radøy og Askøy opp, medan Lindås låg omtrent på same nivå som tidlegare.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at ein har lukkast i å redusera bestanden, og at kommunen skal arbeide for å halde bestanden stabil. Difor er det nå rom for ein mindre auke i talet på fellingsløyve i 2018. Dette etter ei grundig vurdering av bestandsutviklinga dei siste 14 åra, samstundes som ein har vektlagt erfaringane frå valdansvarlege og utviklinga i bestandane i våre nabokommunar. Det er også lagt vekt på kommunen sine eigne mål for hjorteforvaltninga, der kommunen skal sikre ei biologisk og forsvarleg utvikling av bestanden lokalt og regionalt, samt at kommunen skal leggje opp til best mogeleg avkastning, i balanse mellom dei ulike interessene.

Rådmannen vil difor foreslå å auke tal fellingsløyve for 2018 med 9 dyr i høve til 2017. Rådmannen foreslår å løyve 142 dyr. Av desse 142 dyra, er 138 dyr løyvd gjennom bestandsplaner som vert godkjent av Meland kommune. Dei resterande 4 dyra blir løyvd ved retta avskyting. Rådmannen meiner det vil vere viktig å tilpasse retta avskyting til profilen som bestandsplanen legg opp til, dette for å auke alderen i bestanden, halde bestanden stabil og ha ein felles avskytingprofil i kommunen.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling syner til rådmannen si saksutgreiing og vurdering, og fastset fellingskvoten for hjort i Meland kommune i 2018 til 142 dyr. Det vert tildelt 4 løyve ved retta avskyting, løyva skal gjevast som kjønns- og aldersbestemte dyr. Ved tildeling av dyr skal det leggjast meir vekt på å halde bestanden stabil og få ein felles avskytingprofil med bestandsplanen. Dette gjeld ikkje dei valda som får løyver etter bestandsplanar godkjent av kommunen.

Vedtaket har heimel i §§ 9 og 21 i forskrift om forvaltning av hjortevilt.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	Gbnr - 18/12, FA - L42	17/2043

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Dispensasjon for oppføring av einebustad på gbnr 18/12, Sagstad

Vedlegg:

Q Illustrasjoner

Søknad om dispensasjon GBNR 18/12

Bemerkninger til Fylkesmannen i Hordaland sin uttale, og tilleggsbemerkninger i sak om oppføring av enebolig, Meland, GBNR 18/12

Uttale - Meland - GBNR 18/12 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

Uttale til dispensasjon frå KPA for oppføring av einebustad - GBNR 18/12

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld

TysseLand Arkitektur AS har gjennom søknad journalført motteke 21.02.2018 søkt om dispensasjon for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12 på Sagstad.

Dispensasjonssøknaden gjeld det generelle byggjeforbodet i LNFR-områda i kommuneplanen sin arealdel og føresegn 1.6.14 til KPA om størrelse på bygningsmassen (samla over 400 m² BRA, sjå punkt 6 nedanfor).

Tiltakshavar har opplyst at eksisterande eldre einebustad (våningshus frå om lag 1930), på grunn av størrelse og standard, ikkje lenger er tenleg som bustad for familien. Tiltakshavar ønskjer å bygge ny bustad og samstundes bruksendre eksisterande våningshus til anneks/uthus (byggningskode 181). Denne løysinga er valt fordi eksisterande bygg er sefrakregistrert og fortel ei historie, samstundes som det er brukt mykje midlar på å vedlikehalde bygget og at det soleis ikkje er hensiktsmessig å rive dette.

GBNR 18/12 er ein landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje eigen drift på bruket og jorda har vore leigd vekk. Eigedommen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal. Det er søkt om løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite til oppføring av nytt bustadhus, jf jordlova § 9.

Den nye bustaden er plassert i tilknytning til eksisterande gardstun, like vest for reguleringsområda Solhaug og Tua. Utsnitt av innsendt situasjonsplan viser plassering av tiltaket:



Tiltaket krev ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsel til fylkesveg, men godkjenning av plassering i høve til byggjegrænse mot fylkesveg. Søknaden inneber ikkje deling av eigedommen. Særskild handsaming etter jordlova § 12 er då ikkje aktuelt.

Gjennom søknad journalført motteke 21.02.2018 er det søkt om rammeløyve for oppføring av bustaden. Denne søknaden blir behandla av administrasjonen etter avklaring av spørsmålet om dispensasjon og løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Habilitet

Tiltakshavar er Erik Knag Johannessen, som er tilsett i administrasjonen i Meland kommune, ved tenestemråde Plan- utbygging og kommunalteknikk. Saksbehandlar som har vore med under saksførebuinga har vurdert eigen habilitet i samsvar med forvaltningslova § 6. Saka blir fremma for politisk behandling i Utval for drift og utvikling av rådmannen. Tilsettingstilhøvet mellom tiltakshavar og Meland kommune som arbeidsgjevar reiser ikkje særlege spørsmål i samband med den politiske behandlinga.

Søknad om dispensasjon

Gjennom brev datert 09.02.2017 har søkjar grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

1. Oppføring av Enebolig i LNFR område

Tiltakshavar, Erik Knag Johannesen, ervervet eiendommen i 2010. I 2014 flyttet Kristine Oline B. Larsen inn. De har nå to barn, født 2014 og 2017.

Eksisterende situasjon

Bygningen som i dag står på tomten er trolig oppført rundt 1930. For småbarnsfamilien er boligen for liten og uegnet. Samlet BRA er på om lag 70m². Planløsningen fungerer dårlig sammenlignet med moderne hus. Boligen har kun ett egnet soverom. Det er flere steder utilfredsstillende takhøyde. Videre er det er det problemer med fukt i kjeller pga. dårlige grunnforhold under kjellergulv og rundt grunnmur.

Familien ønsker å bli boende på eiendommen. Slik vi ser det finnes det to alternative løsninger for å sikre familien en tilfredsstillende bosituasjon:

1. påbygg/ombygging av eksisterende bolighus
2. nybygg

Grunnet konstruksjonsmessige utfordringer og vanskelige grunnforhold er det begrensninger knyttet til en evt. utvidelse av det eksisterende huset.

Det er flere argumenter for å beholde det eksisterende huset slik det fremstår i dag. Tiltakshaver har investert betydelige summer i oppgradering av bygningen. Videre er huset SEFRAK-registrert og gir et typisk uttrykk for byggestilen fra den gang det ble oppført. Det er derfor gode grunner til at andre løsninger en rivning må kunne aksepteres for det gamle huset.

Eiendommen har ikke vært drevet siden 1990-tallet. Det har vært sporadisk beite på deler av markene fra forpaktere. Fra deres side er det ikke blitt slått eller kultivert på lang tid. Markene er i dag overgrodd av ugress som lyssiv, tistel, einer og små buskvekster.

Det har ikke lyktes eier å finne noen som er interessert i å leie markene. Store deler av markene er svært kupert og det er vanskelig å drive mekanisert drift. Jordsmonnet er for øvrig langt skinnere enn det landbrukskartet gir indikasjon om, og arealberegningen «fulldyrka jord» samsvarer derfor ikke med dagens situasjon.

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Nytt bolighus som søkes oppført, er planlagt å ligge i det sørvestlige hjørnet av hovedteigen til gbnr. 18/12. Bygningen vil således fremstå som en forlengelse av bebyggelsen på naboeiendommene gbnr. 18/14, 85 og 86. Plasseringen sikrer også at det eksisterende tunet fremstår mest mulig intakt.

Tegning A10-03 viser nytt bolighus plassert på eiendommen. Her går det frem at det valgte området er av markslagtype innmarksbeite (NIBIO). Tiltaket kommer således ikke i konflikt med områder definert som fulldyrket- eller overflatedyrket jord.

Eiendommen har per dags dato status som LNFR-område i kommuneplanen. I utkast til nåværende kommuneplan var det aktuelle området foreslått til spredt bebyggelse uten krav til reguleringsplan. Fylkesmannen i Hordaland krevde at dette ble omgjort, med begrunnelse om at området er sentrumsnært og at det bør kreves reguleringsplan ved utbygging.

Det søkes om oppføring av nytt bolighus. Som et *vilkår* foreslår vi at det skal søkes om bruksendring av nåværende bolighus til anneks/uthus samtidig ved søknad om ferdigattest for nybygg.

Konklusjon

Vi mener vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-1 er oppfylt da tiltaket ikke er i konflikt med hensyn til landbruksinteresser eller hensyn til miljø, helse og sikkerhet. Det er ikke kjent at det foreligger planer for den aktuelle eiendommen, og tomten har aldri vært nærmere regulert i plan. Fordelene ved å dispensere vil være at det SEFRAK-registrerte bolighuset ikke må rives eller gjennomgå en betydelig ombygging for å skaffe familien en tilfredsstillende bolig på eiendommen. Dette er av stor betydning for familiens økonomi, og en god samfunnsmessig løsning. Vi finner derfor at fordelene her overgår ulempene ved å gi dispensasjon.

2. Planføresegner for Meland Kommune - 1.6.14 Tilhøve mellom bustenad og tomt

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.

Eksisterende

Slik eiendommen fremstår i dag utgjør eksisterende bygninger totalt om lag 184m² BRA (bolighus 70m² og låve 100m² og bod 14m²).

Omsøkt prosjekt – ny enebolig

Ny bolig med garasje utgjør til sammen 405m² BRA. Dette vil gi et samlet bebygd areal (BRA) på eiendommen på totalt 589m².

Arealet til den eksisterende boligen er knapt for en familie på 4. Det er et uttrykt ønske for tiltakshaver å bevare eksisterende bolighus i den form det fremstår i dag. En løsning der det bygges ny bolig samtidig som eksisterende bolig blir bruksendret vil være positivt på flere måter. Den eldre boligen blir ivaretatt sammen med resten av det eksisterende tunet og familien får en fullverdig moderne bolig slik at eiendommen forblir bebodd.

Vi har søkt å plassere den omsøkte eneboligen på tomten slik at den ikke legger bånd på dyrkbar jord. Plasseringen bidrar til at boligen blir en fortsettelse av boligbebyggelsen på gbnr. 18/14,85 og 86.

Konklusjon

Slik vi ser det er det gode argumenter for å dispensere iht. pbl §19-1 for overskridelse av samlet bruksareal (BRA) på eiendommen. Det er, slik vi ser det, samfunnsmessig fornuftig å bevare eksisterende bygningsmasse så langt det lar seg gjøre. I dette tilfellet har det en landbrukshistorisk verdi sammen med at en sikrer videre bosetning på eiendommen.

Vi mener tiltaket ikke tilsidesetter planens bestemmelser i vesentlig grad og at fordelene overgår ulemperne ved å gi dispensasjon.

Andre myndigheter

Det er søkt dispensasjon fra vegloven; avstand midten fylkesveg. Det er her presisert at det vil søkes bruksendring på eksisterende bolig slik at bruken på veg vil være uendret.

Bokvaliteter-arkitektonisk uttrykk

Tomten er godt egnet for boligformål, sentralt og fritt beliggende på Frekhaug. Eiendommen innehar gode lys og utsiktsforhold. Den omsøkte boligen er en romslig enebolig på ett plan med direkte adkomst fra terreng. Dette gir et lavmælt men tydelig arkitektonisk uttrykk. Arkitekturen henter inspirasjon fra moderne bungalowstil – en lavtbyggende bolig på ett plan. Det er lagt vekt på bruk av materialer av høy kvalitet og gjennomførte detaljløsninger.

Nabovarsling

Tiltaket blei nabovarsla i september 2017 i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyringsuttaler og tilsvar frå tiltakshavar

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev datert 02.03.2018.

Statens vegvesen har oppmoda til utbetring av eksisterande avkjørsle til fylkesvegen, men samstundes opplyst at tiltaket ikkje krev løyve til utvida bruk av denne. Dette skuldast at eksisterande våningshus blir bruksendra til anneks, slik at det ikkje blir fleire bueiningar på eigedomen. Vidare har Statens vegvesen opplyst at søknad om dispensasjon frå byggjegransa mot fylkesvegen vil bli sluttbehandla av vegvesenet etter avklaring av føreliggjande dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland har rådd frå dispensasjon med den grunngeving at det nye bustadhuset inneber omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite. Det er vist til at det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg, samt at Stortinget nyleg har skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Vidare har fylkesmannen vist til at Meland kommune har lagt til rette for bustadbygging i kort avstand frå omsøkt tiltak og at det er der framtidig bustadbygging bør skje.

Tiltakshavar har gjennom skriv journalført motteke 26.04.2018 kommentert uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland. Følgjande er opplyst [utdrag]:

«Vi mener at tiltakets fordeler klart overstiger de ulemper som måtte følge av at dispensasjon blir gitt. Det er i søknad gjort rede for at det søkes dispensasjon til boligbygging som er nødvendig for at familien som bor på eiendommen skal kunne fortsette å bo der.

Når det gjelder kommuneplan og arealformål er dette også redegjort for i dispensasjonssøknaden. Vi finner likevel å bemerke at tiltaket gjelder én bolig og at dette arealmessig er marginalt.

Vi finner å bemerke fylkesmannens terminologi hva gjelder dyrkbart areal. Det aktuelle arealet er ikke klassifisert som overflatedyrket eller fulldyrket. Vi kan ikke se at arealet kan sees på som dyrkbart, da det er svært skrinn jord. Landskapet er kupert og fjell stikker mange steder opp.

Fylkesmannen skriver mot slutten av brevet at kommunen har lagt til rette for boligbygging i kort avstand fra det omsøkte tiltaket. Dette finner vi å være urimelig. Både av hensyn til tid og sted, eiendommens beskaffenhet, og personlige forhold. Vi viser her igjen til forhold redegjort for i dispensasjonssøknaden.

Det er også søkt om dispensasjon for BRA grense i kommuneplanen på 400m². Den totale bygningsmassen på eiendommen vil overstige dette, dersom dispensasjon som omsøkt blir gitt. De viktigste hensyn for dette er det omsøkte tiltakets arkitektoniske utforming der alt er i ett plan. P-rom vil være 286m², og boligen er tegnet for å passe i terrenget. Videre vil en dispensasjon gjøre at vi unngår rivning av eksisterende bolighus på eiendommen [bruksendres til annek, adm.mrk.], som vil være ulønnsomt både for familien og rent samfunnsøkonomisk.

Endelig vil vi vise til byggesak på gbnr. 24/7, som er en sak med nærhet i faktum, sted og tid.»

Det er ikkje motteke uttale frå Hordaland Fylkeskommune.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag

GBNR 18/12 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-formålet i KPA (ikkje landbrukstiltak), jf føresegn 3.1 til KPA.

I føresegn 1.6.14 til KPA er det fastsett som generelt utgangspunkt i Meland kommune at samla «bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus» ikkje skal overstige 400 m². Ny bustad og garasje er oppgitt med BRA 405 m². I tillegg kjem eksisterande bustadhus på 70 m² BRA og bod på 14 m² BRA. Eksisterande låve (100 m² BRA) fell utanfor den bygningsmasse som skal reknast med ved vurderinga etter punkt 1.6.14, jf ordlyden ovanfor. Tiltaket det er søkt om dispensasjon for inneber soleis ei samla bygningsmasse i høve til punkt 1.6.14 på 489 m².

Nytt bustadhus vil innebere omdisponering av om lag 0,5 daa registrert innmarksbeite. Dette krev løyve til omdisponering etter jordlova § 9, sjå nedanfor under punkt 2.

Jordlovsvurdering – Omdisponering til oppføring av bustadhus på gbnr 18/12, Øvre Sagstad

Det blir søkt om løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite til oppføring av bustadhus på landbrukseigedom gbnr 18/12 på Øvre Sagstad. Søkjer ynskjer å bygge eit nytt bustadhus på eigedomen, og bruksendre det eksisterande bustadhuset på bruket til anneks. Det er ikkje eigen drift på bruket, og jorda har vore leigd vekk.

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

Jordlova § 9 seier; Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet. Det grunnleggjande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja jf jordlova § 9.

Godkjente planar etter plan- og bygningslova

Arealet ligg i et LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate og dette talar mot å gi samtykke til omdisponering.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Det omsøkte arealet er på om lag 0,5 daa til hus og parkering. Det blir liggande på innmarksbeite, men omsøkte arealet er grunnlendt og småkupert. Det vil framleis vere mogleg å nytta resten av arealet til beite. Tiltaket, slik det er plassert nært eksisterande bustad, vil ikkje gi ein dårlegare tilkomst eller arrondering på resten av arealet. Omdisponering vil ikkje føre til miljøulempe då søkjarane bur på eigedomen i dag. Eigedomen har samla 24,4 daa innmark, og det vil vere ein mindre del (om lag 2 %) som blir omdisponert. Administrasjonen viser også til at slåtteareala ikkje blir påverka slik at dei beste areala på eigdommen blir ikkje redusert.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Arealet ligg i eit større samanhengande kulturlandskap. Ei omdisponering vil i liten grad påverke kulturlandskapet. Eigedomen grenser ned mot eit mindre bustadfelt. Vidare er det spreidde bustader vidare oppover dalen. Omdisponering vil ikkje endre hovudtrekke i kulturlandskapet, då det framleis vil vere synleg kvar beite og slått har vore drivi opp igjennom historia. Omdisponering vil ikkje råke enkeltelement i kulturlandskapet som til dømes steingardar, gamle vegfar m.m. Samstundes vil ein ved omdisponering bevare tunet i stor grad slik det har vore i lang tid, og at eit SEFRAX- registrert bygg blir tatt vare på. Alternativet er å rive eksisterande bustad og byggje ny der.

Samfunnsganget

Søkjar opplyser at dagens hus på bruket er for lite til behovet til en familie med barn. Planløyvinga er grunna huset sin alder (bygd i 1930) upraktisk. Vidare opplyser søker at det er vanskeleg å kunne byggja på huset grunna dårleg grunnforhold og konstruksjonsmessige utfordringar.

Dette er ein liten landbrukseigedom men behovet for å ha eit våningshus som er tidsmessig og stort nok for ein familie er viktig for å oppretthalde at eigar bur på bruket og held bruket i hevd.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova

Vilkår (rettsleg utgangspunkt):

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Det blir særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som begge må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 blir sett vesentleg til side. Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne tilleggast vekt i denne vurderinga.

Ved dispensasjonsvurderinga skal formålet med plan- og bygningslova leggast vekt på, jf pbl § 1-1. Her heiter det m.a. følgjande:

«Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. (...) Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Som ledd i denne målsettinga er kommunen i medhald av pbl § 11-5 pålagt å utarbeide ein samla plan for all arealdisponering innanfor kommunegrensene (KPA). Gjennom den lovstyrte prosessen som ligg til grunn for slike arealplanar skal både kommunen og regionale og statlege myndigheiter ta i vare ei lang rekkje oppgåver og omsyn. I lovforarbeida til plan- og bygningslova av 2008 er det i den samanheng uttala følgjande, jf Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19:

«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.»

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje blei teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

På bakgrunn av dei same omsyna stiller pbl. § 19-2, 4. ledd følgjande krav til kommunen si behandling av dispensasjonssakar:

«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.»

Fylkesmannen i Hordaland har rådd frå dispensasjon i denne saka.

Vurdering – Dispensasjon frå arealformålet LNFR:

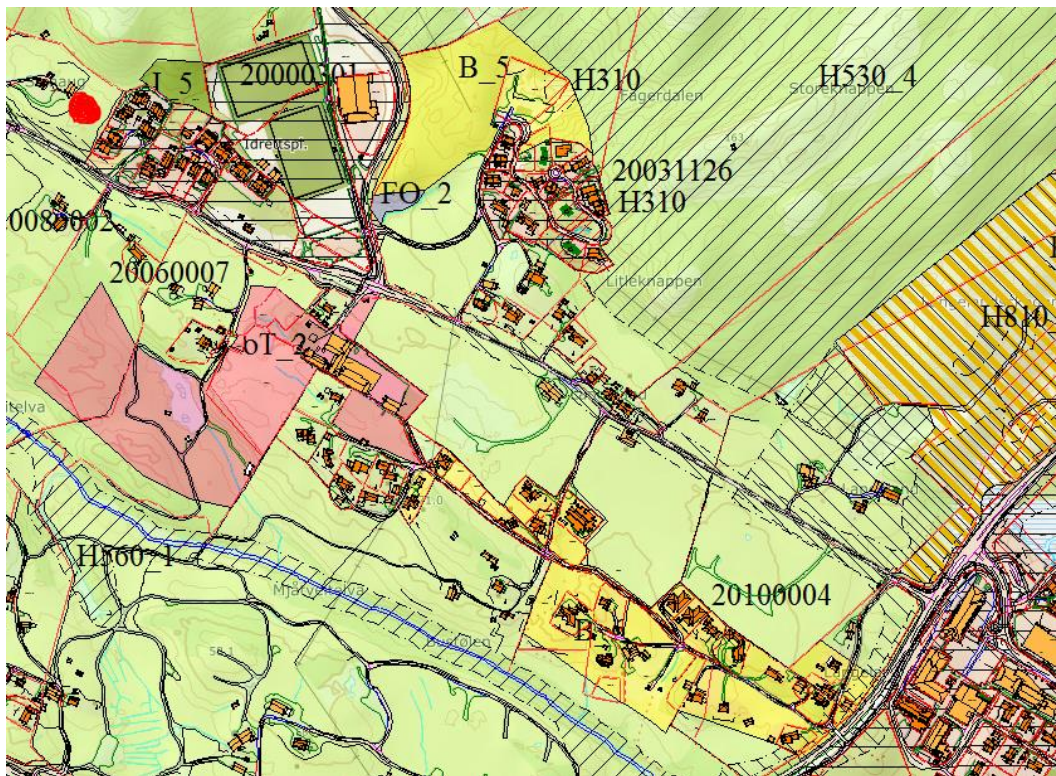
Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

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

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar og elles legge til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar blir ivareteke. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Gjennom vedtaking av kommuneplanen blei det avsett fleire område rundt Frekhaug til nye bustadfelt. Det er ikkje lagt opp til fortetting av LNFR-områda i randsona av desse. Dette var eit bevisst val i planprosessen. Omsøkt eigedom grenser mot utbyggingsområde omfatta av reguleringsplanane for høvesvis Tua og Sohaug. Desse planområdet er i stor grad ferdig utbygd. I forlenging av det eksisterande utbyggingsområdet på Langeland blei det i kommuneplanen avsett eit nytt bustadområde (B_5), samt eit bustadområde ved Bustølvegen (B_6) . Oppføring av nye bustader i området bør som utgangspunkt skje innan for dei avsette bustadområdene.

Utsnitt av KPA, oversikt (omsøkt eigedom/areal markert med raud sirkel):



Når det gjeld konsekvensane av dette einskilde tiltaket isolert, knytt til landbruks-, natur- og friluftssyn, er rådmannen samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av desse omsyna. Den nye bustaden er planlagd oppført på eksisterande gardstun på ein måte som ikkje vil vere til hinder for eventuell framtidig drift av eigedomen. Nokon natur- eller friluftsinteresser for allmenta er det heller ikkje på staden.

I denne saka er i tillegg situasjonen slik at det eldre eksisterande våningshuset på eigedomen frå 1930 ikkje lenger er eit hensiktsmessig alternativ som bustad for ein familie vurdert ut frå dagens krav. Rådmannen har heller ikkje grunnlag for å tvile på opplysningane frå søkjar om at oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad heller ikkje er ei hensiktsmessig løysing.

Ein står då igjen med valet mellom riving og oppføring av nytt bustadhus, eller – som tiltakshavar har søkt om – bruksendring av eksisterande bustad til anneks og oppføring av nytt bustadhus. Etter gjeldande praksis både i Meland kommune og nasjonalt står dispensasjon for riving og gjenoppføring i ei særstilling kva gjeld dispensasjon, og det er neppe grunn til å tvile på at slik dispensasjon ville blitt gitt på denne eigedomen. På bakgrunn av grunngjevinga frå søkjar om kvifor det ikkje er ønskeleg å rive eksisterande våningshus, men i staden bruksendre dette, kan rådmannen ikkje sjå avgjerande grunnar til å nekte ei slik løysing. Tvert i mot framstår det hensiktsmessig å bruksendre dette bygget til anneks, slik at bygget kan tene ei funksjon for eigedomen og bevarast som sefrakminne. Dei særlege omstende rådmannen har vist til ovanfor gjer at saka framstår som eit unntakstilfelle som i liten grad vil få påreknelege presedensverknader.

Søklar har vist til dispensasjon gitt av Utval for drift og utvikling på gbnr 24/7 i møte 05.12.2017 (sak 102/2017), og gjort gjeldande at likebehandling av like saker tilseier at kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak. Søknaden på gbnr 24/7 gjaldt oppføring av bustad nr 2 på eigedomen (generasjonsbustad) og blei gitt av UDU etter klage frå tiltakshavar. UDU sitt dispensasjonsvedtak blei ikkje påklaga av nokon av høyringsinstansane.

Rådmannen er samd med tiltakshavar i at vedtaket i den saka inneber at likebehandlingsomsyn talar for at dispensasjon òg blir gitt i føreliggjande sak. Sjølv om føreliggjande søknad inneber omdisponering av 0,5 daa innmarksbeite, er plassering og grunngjeving for søknadene relativt like. Rådmannen vurderer at det er større grunn til å gi dispensasjon i føreliggjande tilfelle, fordi saka gjeld bustad til ein familie og ikkje vil gi auke i talet på bueiningar på eigedomen. Vidare har omsøkt søknad element av grunngjeving som har støtte i den praksis som gjer seg gjeldande ved riving og gjenoppføring. Likeeins krev omsøkt tiltak ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsle frå Statens vegvesen, slik at ein ikkje risikerer at det oppstår ein situasjon der tiltaket stansar som følgje av dette. Rådmannen presiserer at ein ikkje meiner at søkjar – som følgje av presedensverknader – har eit rettskrav på å få dispensasjon. Sivilombudsmannen har i fleire saker uttalt at omsynet til likebehandling åleine ikkje kan utgjere grunnlaget for dispensasjon, men at dette må grunngjevast i ei konkret vurdering av vilkåra i pbl § 19-2. Rådmannen sitt poeng er at vilkåra for dispensasjon blir vurdert å vere oppfylt for føreliggjande søknad, og i ein slik situasjon talar likebehandlingsomsyn for at dispensasjon blir gitt.

Rådmannen meiner etter ei samla vurdering av saka at vilkåra for dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen – på vilkår om bruksendring av eksisterande anneks før bruksløyve til ny bustad blir gitt – er oppfylt.

Vurdering – Dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA:

Når det gjeld størrelsen på den samla bygningsmassen på eigedomen og tilhøvet til føresegn 1.6.14 til KPA, har rådmannen vore noko i tvil ved dispensasjonsvurderinga. I føresegn 1.6.14 til KPA er det fastsett som generelt utgangspunkt i Meland kommune at samla «*bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus*» ikkje skal overstige 400 m². Slike generelle føresegner vil det som utgangspunkt vere god grunn til å halde fast ved, fordi dei elles står i fare for å miste sin verdi som føreseielege og styrande føresegner for tiltakshavarar og kommune.

Ny bustad og garasje er oppgitt med BRA 405 m². I tillegg kjem eksisterande bustadhus på 70 m² BRA og bod på 14 m² BRA. Eksisterande låve (100 m² BRA) fell utanfor den bygningsmasse som skal reknast med ved vurderinga etter punkt 1.6.14, jf ordlyden ovanfor. Tiltaket det er søkt om dispensasjon for inneber soleis ei samla bygningsmasse i høve til punkt 1.6.14 på 489 m².

Behovet for dispensasjon på dette punkt heng likevel saman med at eksisterande våningshus blir bruksendra og ikkje rive. Og vidare den arkitektoniske utforminga av ny bustad; ein lågtliggande einbustad på eitt plan med direkte tilkomst frå terreng. Bustaden har eitt avdempa, men likevel tydeleg arkitektonisk uttrykk.

Bustaden er teikna for å passe i terrenget og p-rom utgjør 286 m². Dispensasjon vil gjere at ein unngår riving av eksisterande bustadhus [bruksendres til anneks, adm.mrk.]. Utnyttingsgraden blir på grunn av størrelsen på eigedomen uansett låg.

Merknadene ovanfor knytt til saka på gbnr 24/7 og omsynet til likebehandling gjer seg i stor grad gjeldande òg for dispensasjonen frå føresegn 1.6.14. Tiltaket på gbnr 24/7 blei formelt ikkje vurdert som dispensasjon frå føresegn 1.6.14 (fordi den nye bustaden blei vurdert isolert i høve til størrelse i samsvar med matrikkellova), men innebar likevel godkjenning av ein samla bygningsmasse på eigedomen som var vesentleg høgare enn føreliggjande tiltak medfører.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor under arealformålet, finn rådmannen etter ei samla vurdering at vilkåra for å gi dispensasjon frå føresegn 1.6.14 er oppfylt. Det blir lagt vekt på at den nye bustaden er godt tilpassa eksisterande terreng og at dispensasjon er eit hensiktsmessig verktøy for å unngå riving av eldre sefrakregistrert bustad.

Også på dette punkt vil dei særlege omstende rådmannen har vist til ovanfor gjer at saka framstår som eit unntakstilfelle som i liten grad vil få påreknelege presedensverknader.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Søknaden er òg vurdert opp mot dei krav og vilkår som følgjer av Naturmangfoldloven (nml.), sjå særleg §§ 8-12. Det er ikkje registrerte slike særskilte naturverdiar på staden som nml. framhever. Rådmannen finn dertil at saka byggjer på eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag og at gjennomføring av det omsøkte tiltaket ikkje vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem. Rådmannen føreset at tiltakshavar og ansvarlege føretak uansett tek tilstrekkeleg omsyn til desse tilhøva ved gjennomføringa av tiltaket, saml. pbl §§ 28-8 og 29-8 og TEK10 kap.9.

Vidare saksqang

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

Søklar har klagerett på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter ny behandling i Utval for drift og utvikling.

Samla vurdering og konklusjon

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gi løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite etter jordlova § 9. Dei vilkåra som gjeld for å gi samtykke til omdisponering er oppfylt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og tiltaket vil ikkje gi større endringar av kulturlandskapet. Etter omdisponering vil det framleis vere god tilkomst og arrondering til resten av arealet, slåttemarka på bruket blir ikkje påverka av omdisponering. Rådmannen meiner det vil vere positivt for bruket og for jordbruksareala på eigedommen, at ein kan få eit tilfredsstillande bustadhus for familien. Bruk der eigar bur på bruket, er ofte betre vedlikehalde og i betre hevd enn bruk utan busetnad.

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. blir sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og føresegn 1.6.14 i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12 i samsvar med søknad journalført motteke 21.02.2018. Dispensasjonane blir gitt på vilkår om at eksisterande bustad på eigedomen blir bruksendra til anneks/uthus før det blir gitt bruksløyve til ny bustad.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite i medhald av jordlova § 9 for oppføring av ny bustad.

Oppføring av nytt våningshus kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 15/14, FA - L42	18/830

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR - 15/14 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel for opparbeiding av veg over gbnr. 15/7 til gbnr. 15/14 - Hopland

Vedlegg:

Kartskisse vei

Avtale om veirett

Søknad om dispensasjon

Nabogrense erklæring30042018

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for opparbeiding av tilkomstveg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 15/14, samt parkeringsplass på gbnr. 15/14. Tiltaket er vist på kartet, slik:



Vegen vil ha ei lengd på om lag 30 meter på gbnr. 15/7 og om lag 40 meter på gbnr. 15/14. Den skal følgje grenselina mellom gbnr. 15/7 og 15/11, og fram til, og inn på, gbnr. 15/14. I enden av vegen er det tenkt ein parkeringsplass.

Vurdering:

Nabovarsling:

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

Privatrettslege tilhøve:

Søkjar har lagt ved privat vegrett og rett til framføring av veg over gbnr. 15/7 fram til gbnr. 15/14, jf. erklæring signert 26.3.2018. Rådmannen finn difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden etter pbl § 21-6.

Lov- og plangrunnlag:

Anlegging av veg og parkeringsplass er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav l) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Tiltaket må vere i samsvar med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Arealet på gbnr. 15/7 og 15/14, og som er omfatta av denne søknaden, er satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel, med status som spreidd byggeområde, SB_2. Innanfor området SB_2 kan det byggjast fire bueiningar i planperioden, jf. tabell 7 til KPA si planføresegn § 3.2.

Fram til det vert søkt om løyve til frådeling av areal for å byggje bustad i samsvar med KPA si planføresegn § 3.2, er det omsøkte arealet satt av til LNF-formål. Dette inneber at etablering av veg og parkeringsplass er i strid med gjeldande arealformål. Etablering av veg og parkeringsplass som omsøkt er dermed avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd.

Vidare er tiltaket tenkt plassert på areal som er registrert som overflatedyrka jord og skog i Nibio sitt gardskart, og er difor avhengig av løyve til omdisponering av dyrka jord etter jordlova § 9.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

Gjennom plan – og bygningslova av 2008 vart heimelen til å gje dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, og forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Formålet med å setje av areal til LNF i kommuneplanen sin arealdel er 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 formålet leggje til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Det er søkt om løyve til dispensasjon for plassering av ein tilkomstveg langsmed grensa til to fritidsbustadar. Opparbeidinga vil dermed ikkje medføre uheldig oppstyking av landbruksareal og grøntstrukturar. Det er heller ikkje lagt til rette for natur- og friluftsliv på arealet. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Når det gjeld vilkår 2 om at fordelane må vere «klart» større enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter, som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Veg fram til ein eksisterande fritidsbustad er ikkje pårekneleg i seg sjølv. I dette tilfellet kan det søkjast om løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad med heimel i kommuneplanen sin arealdel. Vegtilkomst til eigedomen vil vere ein føresetnad for eit eventuelt bruksløyve. Eksisterande tilkomst til eigedomen er via kommunal veg på trapp og sti, og denne tilkomsten er for bratt til at det kan etablerast vegtilkomst mot nord-vest.

Vidare har rådmannen vore på synfaring på eigedomen, og finn at plassering som vist på vedlagte situasjonskart vil vere det beste alternativet for vegtilkomst til eigedomen, både med tanke på eksisterande terreng og nødvendige terrenginngrep for etablering av vegen.

Under føresetnad av at vegen vert tilpassa eksisterande terreng i størst mogleg grad, og plasserast så langt mot grensa mot gbnr. 15/11 som mogleg, finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene i denne saka. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6, andre ledd, jf. første ledd.

Vurdering etter jordlova § 9 og rundskriv M1/2013:

Det er søkt om løyve til omdisponering av om lag 70-80 m² overflatedyrka jord og skog på gbnr. 15/7 til opparbeiding av veg fram til gbnr. 15/14. Det er ikkje eiga drift på bruket, og jorda er leigd vekk. Bruket består av 2,3 daa fulldyrka jord, 13,6 daa overflatedyrka jord, 18,9 daa innmarksbeite, 117,1 daa skog og 33 daa anna areal.

Jordlova § 9 legg til grunn følgjande: «Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.»

Føremålet med forbodet mot omdisponering er å verne dei produktive areala og jordsmonnet, og det grunnleggjande føremålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkåra som er naudsynnte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja, jf. jordlova § 9.

- Godkjente planar etter plan- og bygningslova:

Arealet er satt av til LNF-spreidd bustad i KPA, og det er opna for inntil fire bueiningar i området i planperioden. Dette inneber at søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad vil vere i samsvar med gjeldande kommuneplan, men ei bruksendring er avhengig av vegtilkomst til eigedomen. Dette talar for å gje samtykke til omdisponering.

- Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området:

Det omsøkte arealet er på om lag 70-80 m². Det vert liggjande på overflatedyrka jord, men vegen er vist plassert i kanten på teigen mot nabogrense. Omdisponering vil gjere teigen mindre, men det omsøkte arealet er lite. Omdisponering vil ikkje føre til dårlegare arrondering, og det vil framleis vere mogleg å nytta resten av arealet til slått/beite. Omdisponering vil ikkje gje dårlegare tilkomst på teigen. Eit løyve til omdisponering vil ikkje gje miljøulemper då det er fritidsbustadar på naboeigedomane i dag. For å unngå å ta meir dyrka mark enn naudsynt bør ikkje vegtraseen bli breiare enn fire meter inklusiv vegskulder.

- Kulturlandskapet:

Med kulturlandskapet meinast både landskapet, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Arealet ligg i eit samanhengande kulturlandskap med aktiv drift. Omdisponering vil i lita grad påverke kulturlandskapet. Omsøkt areal grensar mot frådelte eigedomar bebygd med fritidsbustadar, og vil i lita grad vere synleg i kulturlandskapet. Omdisponeringa vil difor ikkje endre hovudtrekka i kulturlandskapet, og vil ikkje råke ved kulturlandskapselement som steingardar, vegfar og liknande.

- Samfunnsgagnet:

Då området er lagt ut i KPA til LNF-spreidd bustad, og det er opna for nye bueiningar i området, er det trong for ein tilkomst. Søkjar viser til at det vil vere best for området om nye bueiningar kjem på allereie frådelte eigedomar. Rådmannen tek ikkje stilling til om det er mogleg å gje løyve til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på eigedomen, men viser til at ei mogleg bruksendring vil vere avhengig av vegtilkomst heilt fram. På grunn av terrenget er den omsøkte traseen den beste i området, då eksisterande tilkomst via trapp er veldig bratt og ulendt.

- Konklusjon:

Rådmannen finn at vilkåra for å kunne gje løyve til omdisponering er oppfylt i dette tilfellet. Arealet er lite og tiltaket vil ikkje innebere endringar av kulturlandskapet. Det vil etter omdisponering vere god tilkomst til landbruksarealet og tiltaket vil ikkje gje dårlegare arrondering. Vidare legg rådmannen vekt på at området er satt av til LNF-spreidd bustad i KPA, med opning for fire nye bueiningar i planperioden. For å unngå å ta meir dyrka mark enn naudsynt, finn rådmannen at det bør setjast som vilkår at vegen ikkje vert breiare enn fire meter inklusiv vegskulder, samt at vegen skal plasserast nærast mogleg nabogrensa mot gbnr. 15/11.

Naturmangfald:

Søknaden er vurdert opp mot dei krav og vilkår som følgjer av Naturmangfaldsloven (nml) §§ 8-12. Det er ikkje registrert særlege naturverdiar på staden som nml framhevar. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at det omsøkte tiltaket vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem.

Vi føreset at tiltakshavar og ansvarleg føretak tek tilstrekkeleg omsyn til desse tilhøva ved gjennomføring av tiltaket, saml. Pbl §§ 28-8 og 29-8 og TEK17 kap. 9.

Vidare saksgang:

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

Viss det vert gitt dispensasjon skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.

Før vegen kan opparbeidast må det søkjast om løyve etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå gjeldande arealformål LNF i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr. 15/7 fram til, og på, gbnr. 15/14. Dispensasjonen gjeld i samsvar med vedlagte situasjonsplan og på vilkår om at vegen i størst mogleg grad vert tilpassa eksisterande terreng og omgjevnadane elles.

Vidare gir Utval for drift og utvikling løyve til omdisponering av dyrka mark, jf. jordlova § 9.

Vilkår:

- Vegen skal plasserast så langt mot grensa mot gbnr. 15/11 som mogleg.
- Vegen skal ikkje verte breiare enn 4 meter samla, med vegskulder.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggjetiltak før det er gitt naudsynte løyve i samsvar med pbl kapittel 20.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 22/245, FA - L42	18/897

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 22/245 - Dispensasjon frå byggehøgde i reguleringsplanen- Oppføring av industribygg, Mjåtveit næringspark

Vedlegg:

E-4 Plantegninger

E-1 Fasader

D-1 Situasjonsplan

A-1 Opplysninger om ytre rammer

Søknad om dispensasjon 22/245

sitkart_22_245_1000

Merknad til dispensasjon frå reguleringsplan - Mjåtveit næringspark - GBNR 22/245

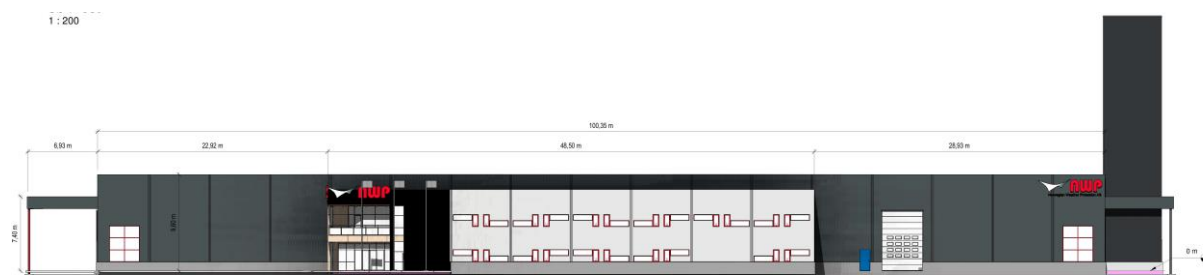
E-2 Hovedsnitt

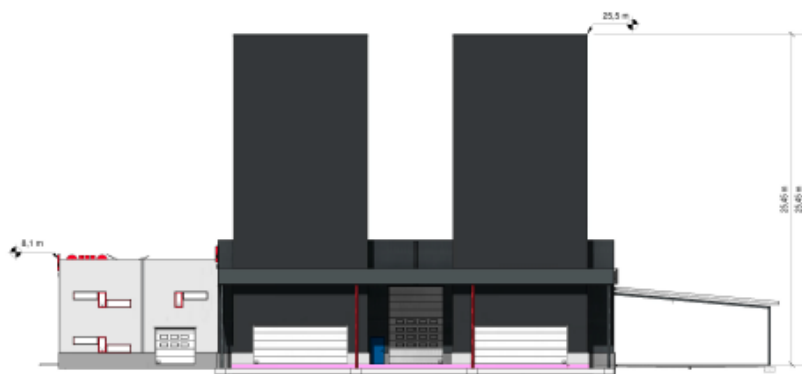
Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar, Helgesen Tekniske-bygg AS, har på vegne av tiltakshavar Mjåtveit industribygg AS, søkt om rammeløyve for oppføring av industribygg på gbnr 22/245 i Meland kommune.

Omsøkt bygg skal nyttast som produksjonshall med tilhøyrande kontor og personalfasiliteter for Norwegian Weather Protection AS (NWP). Bedrifta produserer plastkonstruksjonar i form av plathallar, presenningar, luseskjørt, radonducker m.m. Som ein del av bygget inngår to «tårn» opplyst med ein BYA på 55 m² x 2, og BRA på 880m². Høgde på tårna er 25,2 m, og dei skal innehalde lagerautomater og er ein sentral del av drifta i bygget.





Eigedomen er regulert av reguleringsplanen *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø til Næring/ forretning/ kontor (N/F/KO1) (arealplanid: 125620120001)*. Tiltaket er i strid med høgdebestemmelsen i planen og søknaden blei supplert med dispensasjonssøknad journalført motteke 17.4.2018.

Tiltaket er skildra i situasjonskart og teikningar vedlagt søknad om rammeløyve, og som vedlegg til søknad om dispensasjon. Det vert vist til desse dokumenta i sin heilskap, samt dispensasjonssøknad journalført motteke 17.4.2018 og rammeløyve journalført motteke 5.4.2018.

VURDERING:

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3, utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen i brev datert 18.4.2018. Statens vegvesen har i skriv datert 8.5.2018 uttalt at dei ikkje har merknader til tiltaket. Det er ikkje motteke merknader frå dei andre høringsinstansane.

Plan- og lovgrunnlag:

GBNR 22/245 er regulert av reguleringsplanen *Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit – Dalstø til Næring/ forretning/ kontor, (N/F/KO1)*. Tiltaket er i samsvar med arealformålet i planen. Dispensasjonen gjeld frå føresegn 3.2 (5) i reguleringsplanen som har følgjande ordlyd:

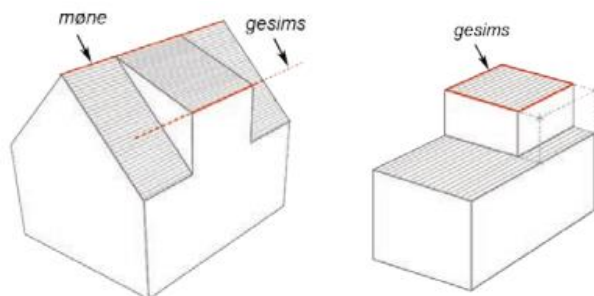
«Næring/ forretning /kontor (N/F/KO1 og N/F/KO2): Maksimalt tillete gesimshøgde er 15m, og maksimalt tillate mønehøgde er 18m over gjennomsnittleg planert terreng»

Utgangspunktet for utrekning av gesims og mønehøgde er heimla i rettleiing til Grad av utnytting, § 6-2:

«Gesims- og mønehøgde måles vanligvis i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen(...). Hva som er grunnlaget for måling og dokumentasjon av høyder skal fremgå av planbestemmelsen dersom høyden ikkje måles frå planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen».

Vidare viser rettleiaren at for fastsetting av gesimshøgde på bygningar, er det høgda til skjæringa mellom ytterveggen ytre flate og takflatens ytre tekking som gjeld. For mønehøgde er det normalt høgda mellom to skrå flater. I tilfelle der takflata ikkje har tradisjonell saltakform, valmtak eller liknande, reknast mønehøgde til takets høgste punkt. Det vil sei at sidan omsøkt bygg er prosjektert med flatt tak vil gesims og mønehøgde vera samanfallande, og høgda blir rekna til takets høgaste

punkt.



Tak med takopplett

Flatt tak med takoppbygg eller inntrukket toppetasje

Bygget er prosjektert med flatt tak der hovuddelen har ein gesimshøgde på 9,6 meter, gesimshøgda på dei to lagertårna i nordvestleg del er 25,2 meter, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon som omsøkt frå gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng på bygget, jf ovanfor.

Dispensasjon- Vilkår og vurdering:

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 gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Omsyna bak føresegn 3.2 (5) i reguleringsplanen ved fastsetting av ein gesims- og mønehøgde på 15 og 18 meter over gjennomsnittleg planert terreng, er å sikre ei styrt utbygging av området. Reguleringsplanen er delt i tre delfelt og gbnr 22/245 ligg innafor område som er regulert til Næring/forretning/kontor som vender ut mot fylkesvegen. Høgdebestemmelsen er lik for alle delfelta, og føresegna har som mål å unngå høgdeforskjellar på bygningane, slik at ein i størst mogleg grad får ei nokonlunde samstemt utbygging.

I dispensasjonssøknaden datert 17.4.2018 har ansvarleg søkjar opplyst at tårna har ein sentral funksjon for bruken av bygget. Tiltakshavar vil etablere dette bygget tilpassa brukaren, som er verskemda Norwegian Weather Protection. Dei driv med produksjon av store plasthallar, presenningar m.m. og. Søknaden er begrunna slik:

- Bygget har en grunnflate på 4274kvm, hvorav tårnene utgjør 2x60kvm=120kvm. Tårnene utgjør da 2,8% av grunnflaten, altså en svært liten andel av bygget
- De to tårnene skal benyttes som lagerautomater. For å kunne videreutvikle og sikre en konkurransedyktig drift har tårnene en svært sentral funksjon for bruken av bygget.
- Ved utbygging av næringsområder og utforming av bygg for produksjonsbedrifter som NWP AS er funksjon og effektivitet helt sentralt. I enkelte tilfeller kan bedriftens særegenhet og plasskrav være vanskelig å tilfredsstille innenfor rammene i en reguleringsplan.
- Det er ikke uvanlig at reguleringsplaner for industri/næring åpner opp for at mindre deler av bygg kan overskride maksimale byggehøyder. Eksempelvis for siloer, teknisk anlegg eller lignende.

- Tårnene er trukket vekk ifra tilkomstveien til næringsområde og oppføres i mørke farger for å virke minst mulig ruvende i terrenget og omgivelsene.
- Bygget vil ha en gjennomsnittlig gesimshøyde på 13,8m.
- Det kom ingen merknader i forbindelse med nabovarsel av bygg med 25,2m tårn.

Dispensasjonen er i utgangspunktet ei stor overskriding av rammene i reguleringsplanen, då differansen mellom regulert høgde og omsøkt høgde er på 10 meter. Sidan avviket er avgrensa til to tårn som tilsaman utgjør 120 m² av bygningens si grunnflate på totalt 4274 m², finn rådmannen at føremålet i reguleringsplanen om regulert gesimshøgde ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon her.

Sjølv om tårna vil ruve høgt utgjør dei ein mindre del av bygget, og konstruksjonen blir tilpassa i størst mogleg grad tomt og omgjevnadene rundt. Tårna er vendt ut frå tilkomstveg og næringsområde, og blir oppført i mørke fargar. Hovudbygningen som består av 97,2 % av den totale grunnflata blir oppført med ein gesims på 9,6 meter, som er i tråd med reguleringsplanen. Tårna er ein sentral del av drifta til NWP, og konstruksjonane er avgjerande for at bedrifta kan etablere seg på Mjåtveit. Rådmannen ser klare fordelar med denne etableringa i Meland, og meiner at bygget og bedrifta bidrar positivt til ei variert drift på området og at etableringa dermed er ønskeleg for Mjåtveit – Dalstø industriområde.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og vurderinga ovanfor finn rådmannen at fordelane med dispensasjonen er klart 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 gir dispensasjon.

Dersom UDU gir dispensasjon og dette vedtaket ikkje blir klaga på av sektorstyresmaktene (rettskraftig), vil rådmannen behandle søknaden om byggjeløyve 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 føresegn 3.2 (5) til reguleringsplanen for Detaljregulering for næringsområde Mjåtveit- Dalstø for oppføring av nytt industribygg på gbnr 22/245 der to tårn har ein gesimshøgde på 25,2 meter frå gjennomsnittleg planert terreng i samsvar med søknad motteke 17.4.2018.

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl. Kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje blir nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurderinga ovanfor.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/29, FA - L42	18/111

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
53/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 9/29 - Hjertås- Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan, riving av steingard

Vedlegg:

Uttale til dispensasjon frå reguleringsplanen for riving av 1 steingard og flytting av 1 steingard Gbnr 9/29 Hjertås Meland kommune

Avslag - GBNR 9/29, Hjertås - Søknad om dispensasjon for riving av steingard

Bilder

Klage på vedtak GBNR 9/29

Saksopplysningar:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har tiltakshavar, Marius Øvretveit og Guro Hopland van der Kooij, søkt om dispensasjon frå reguleringsplanføresegn § 2, punkt 2.3 (kulturminne) om riving av steingard på gbnr 9/29 på Hjertås, som har følgjande ordlyd:

«Innanfor planområdet ligg Sefrak-registrerte bygningar og anlegg, som skal takast vare på / utbetrast, etter føresegnene i § 7.2
Steingardar skal takast vare på, der dei står.»



Det vert vist til klagen med vedlegg journalført motteke 24.4.2018 i sin heilskap.

Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 23.3.2018, DS 74/2018, vart søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for riving av steingard som gjennom reguleringsplanføresegna er verna, avslått. Tiltakshavar har rettidig klaga på vedtaket ved skriv datert 20.4.2018. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Marius Øvretveit journalført motteke 11.03.2018 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving av steingard på gbnr 9/29. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

Det vert vist til klagen frå tiltakshavar og vedlagte saksdokument i sin heilskap:

På eiendommen vår, 9/29, ligger det i dag to steingarder. Den ene steingarden går langs eiendomsgrensen i øst, og fungerer som et gjerde mellom to eiendommer, samt markerer grensen mellom eiendommen og veien i boligområdet.

Den omsøkte steingarden ligger på langs og midt på eiendommen. Denne er etter vårt syn i dårlig forfatning. Den ligger på jord og har ujevn høyde. Den er også svært skjev, og heller over 40cm mot en side (se vedlagte bilder). Det må utføres et betydelig restaureringsarbeid for å få den i en estetisk stand igjen.

Steingarden er 18 meter lang og deler over halve tomten i to. Det vil si at den vanskeliggjør i dag en eventuell utbygging. Eiendommen er regulert til boligformål, men steingarden setter store begrensninger for hvilke hus som kan oppføres. Steingarden, der den ligger i dag har ingen funksjon mht. eiendomsgrense, grense mellom ulike gårder, gjerde mellom innmark og utmark, og den utgjør ingen forskjell i kulturlandskapet; rutemønster, parallelle strukturer mm.

Vi ønsker svært gjerne at Utval for drift og utvikling tar en befaring på eiendommen før dere ta en avgjørelse.

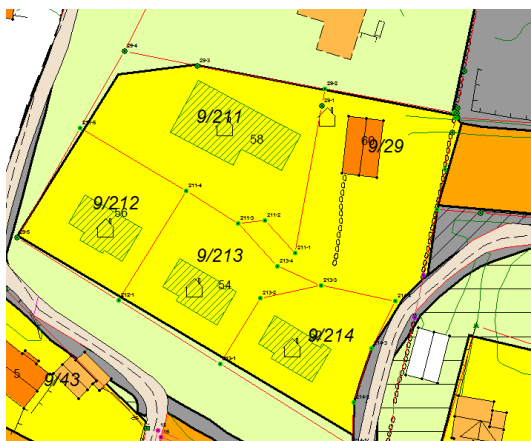
Vurdering:

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

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

Gbnr 9/29 er regulert til område for eksisterande bustader i *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane*, planid: 125620010502. Omsøkt parsell ligg innanfor planområdet Mongsedalen, med arealplankart og reguleringsføresegner vedteke av Meland kommunestyre 02.05.2001, sak 034/01. I følgje reguleringsføresegn § 5 kan tomteområde med bustader fortettast der dette høver. Matrikkelregistrert tomteareal er på om lag 1419 m².

Vidare blei det gjennom vedtak datert 01.11.2016, DS 366/2016, gitt løyve til å dele frå 4 nye bustadparseller frå gbnr 9/29. På kvar av desse matrikkeleiningane er det godkjent oppføring av einebustader. Nedanfor viser kartutsnitt frå KPA med dei frådelt matrikkeleiningane, eigedomsgrenser og godkjente bustader (grøn skravur):



Pbl § 19-2 andre ledd stiller to vilkår for dispensasjon: Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten reguleringsplanen det må dispensrast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Først når dei rettslege vilkåra er oppfylt «kan» kommunen gje dispensasjon.

Forarbeida legg til grunn at ordvalet inneber at det normalt ikkje vil vere mogleg å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå fortsatt gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

I reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane er gbnr 9/29 regulert til einebustad med tilhøyrande garasje. Planen åpner opp for at på tomteareal som *høver* kan det oppførast vertikaldelte dobbelhusvære eller bustader med hybelhusvære. Vidare er det gjennom reguleringsføresegn § 5 opna opp for fortetting av bustadtomtane der dette *høver*.

Kulturminne føresegna i planen (§ 2.3) fastslår at steingardar skal takast vare på, der dei står. Område Hjertås – Holmeknappen er eit godt bevart kultur område i Meland, som er særprega av mykje tørrmuring og steingardar av høg kvalitet. Formålet i planen ved verving av steingardene er nettopp for å ivareta det bevarte kulturområde for område og som tenesteområde kultur uttalte i saka har steingardane og tørrmurane på Hjertås samla ein kulturhistorisk heilhet som er viktig i eit regionalt perspektiv.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

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

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

Konkret vurdering av klagen:

Rådmannen skal no vurdere om det er komen inn nye moment som tilseier at vedtak av 23.3.2018, DNT sak 74/2018 bør omgjerst.

Rådmannen finn at sakshistorikken gjennom prosessen med oppdeling, fortetting og utbygging av tidligare gbnr 9/29 er relevant i vurderinga for riving av steingarden som er omsøkt. Frå søkjar si side er det eit poeng å ta med at steingarden er i dårleg stand og at den treng betydeleg oppgradering. Men i denne samanheng må ein òg ta med at det på gbnr 9/29 er blitt gjennomført ei oppdeling av opprinneleg tomteareal frå ein til fem matrikkeleiningar. Det har gjennom heile denne prosessen vore klart at steingardane i området er verna, og at dispensasjon for fjerning av dei ikkje kan påreknast.

Det at utbyggar finn utfordringar med tilpassing av det verna objektet/steingarden ved utbygging av tomt nr. 5, kan ikkje rådmannen sjå er eit relevant argument som talar for å gje dispensasjon. Eigedomen er i dag matrikkelregistrert med eit areal på 1419 m², og slik tiltakshavar sjølv har planlagt tomtedelingane/form har det heile tida vore klart at det på den no gjenverande eininga vil liggja klare føringar om tilpassingar for utbygging av tomten.

Eigedomen har ein steingard som går langs grensa i aust, samt omsøkt steingard som ligg meir mot midten av tomten, men mot sør-vest del. Økonomiske konsekvensar ved bevaring av steingarden og utfordrande prosjektering av tomt nr. 5 kan ikkje rådmannen sjå er relevante moment som talar for å gje dispensasjon som omsøkt. Resultatet av dette går tilbake til måten tomtane er oppdelt og utbyggar si no planlagde bygging som ikkje inkluderer føringane som ligg for verneobjektet. Bildedokumentasjonen vedlagt søknaden viser at steingarden er i dårleg stand og har behov for restaurering. Rådmannen er samd med tiltakshavar at det er trong oppgradering, men dette ligg til tiltakshavar i samband med prosjektering og utbygging av tomten.

Rådmannen finn at det for eigedomen føreligg fleire muligheiter for ei hensiktsmessig utnytting av tomten sjølv med den restriksjonen som ligg, som vil vera i samsvar med reguleringsplanen. Steingarden kan inngå som eit element i byggjeprojektet eller som ein del av uteområde, det er også mulig å trekke bygningen i bakkant av tomten.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor kan ikkje rådmannen sjå at klage datert 24.4.2018 kjem med nye opplysningar som tilseier at administrativt vedtak, DNT sak 74/2018 skal gjerast om.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak er at klaga ikkje vert teken til følgje. Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormynde varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Kлага skal stilast til Meland kommune.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført motteke 24.4.2018 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 23.3.2018, saksnr. 74/2018, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følge. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for endeleg avgjerd».

Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
54/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 23/4 - Klage på løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass og avkøyring, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg - Frekhaug

Vedlegg:

Godkjenning - GBNR 23/4 - Løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass og avkøyring, gangveg til friområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg - Frekhaug

Kart

Klage på løyve til opparbeiding av parkeringsplass gbnr 23/4

Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 23/4 - Frekhaug - Opparbeiding av parkeringsplass

Saksopplysningar:

Tiltak:

Norconsult AS har på vegne av tiltakshavar, Meland kommune, søkt om løyve til etablering av parkeringsplass, avkøyring til kommunal veg, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg, på gbnr. 23/4, Frekhaug. Søknaden vart journalført motteke 16.3.2017.

Det vart gitt administrativt løyve til dei omsøkte tiltaka i vedtak datert 23.3.2018, saksnr. 76/2018. Vedtaket vart fatta då søknad om klage på løyve til dispensasjon frå arealformålet friområde var endeleg avgjort av Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak i sak 2018/3563, datert 22.3.2018.

Jarle Hvidsten har rettidig klaga på byggjeløyve i e-post den 13.4.2018. Klaga vil bli nærare gjennomgått nedanfor.

Det vert elles vist til tidlegare sakshistorikk og dokumenta i saka.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar, Jarle Hvidsten, viser til at tiltakshavar har lagt fram ei teikning som ikkje er skalert, samt at det vert vist til feil hjørneavrunding og siktretkant etter Statens vegvesen si handbok N100. Han viser i den samanheng til håndboka punkt E.1.4.1, som legg til grunn at avkøyringar med ÅTD>50 og

primærveg med ÅTD>2000 bør utformast som kryss.

Han viser til at parkeringen har 54 parkeringsplassar, to naust og komunal teknisk installasjon, og at ein må rekne med at plassen vil bli fylt opp og tømt dagleg, samt ved bruk av friområdet. Han har sjølv telt bilar ein ettermiddag, og kom då til 600 bilar pr time, så det er lita tvil om at trafikken er over 2000 i døgnet. Avkøyringa skal då reknast som eit kryss.

Klagar viser til at vegvesenet si handbok legg til grunn at trafikk på samleveggar i bustadområde ikkje bør overstige 1500 bilar i døgnet, og at ein då ikkje bør tillate ein parkeringsplass som bidrar til auka bruk av vegen. Han viser til at det i staden bør leggjast opp til at folk som tar båt til Bergen går til kaien eller nyttar kollekti transport. Han viser i den samanheng til at det ikkje går buss til kaien, noko det burde.

Vidare viser klagar til at Mjåtveitvegen er smal, utan fortau og utan fotgjengerovergang, og at den dermed er uegna som tilkomst til parkeringsplassen. Han meiner difor at vegen må utbetrast før det er forsvarleg å etablere parkeringsplass her, og at det kan sjå ut til at kommunen ikkje bryr seg om sikkerheita til dei som bur langs vegen.

Vidare viser han til at det står ein mur med ei høgd på om lag 2 meter i sikt sona.

Til slutt viser klagar til at Meland kommune har gitt dispensasjon i strid med plan- og bygningslova § 19-2 i dette tilfellet, då regulert formål vert sett til side og fordelane ved å gi dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Det er heller ikkje teke omsyn til helse, miljø og sikkerheit i dispensasjonsvurderinga.

Det vert vist til klaga i si heilskap.

Vurdering:

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

Lov- og plangrunnlag:

Opparbeiding av parkeringsplass, avkøyring til kommunal veg, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevika, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav k) og l) og er søknadsppliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2 bokstav a).

Den omsøkte eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevik, samt etablering av fundament for framtidig skogsveg, er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70-100 meter mot sjø på eigedomen, jf. pbl §§ 1-8 tredje ledd, jf. 11-6 første ledd. Ettersom tiltaka er omsøkt plassert i strid med byggjegrænse er tiltaka avhengig av dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd. UDU gav dispensasjon som omsøkt i vedtak datert 25.4.2017, saksnr. 43/2017. Vedtaket er rettskraftig avgjort.

På grunn av Fylkesmannen i Hordaland sine vurderingar er det avgjort at etablering av parkeringsplass på den delen av arealet som er satt av til friområde er i strid med gjeldande reguleringsplan, jf. pbl § 12-4 første ledd. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon frå regulert arealformål, jf. pbl § 19-2 andre ledd. UDU gav dispensasjon i vedtak datert 23.1.2018, saksnr. 9/2018. Vedtaket er rettskraftig avgjort ved Fylkesmannen sitt vedtak datert 22.3.2018, saksnr. 2018/3563.

Konkret vurdering av klaga:

Rådmannen finn ikkje grunnlag for å vurdere den delen av klaga som omfattar gitt løyve til dispensasjon, då dette spørsmålet er endeleg avgjort av Fylkesmannen i Hordaland, i vedtak datert 22.3.2018, saksnr. 2018/3563. Vi finn i den samanheng grunnlag for å kommentere at ettersom det er gitt nødvendige dispensasjonar i saka har tiltakshavar eit rettskrav på å få løyve til opparbeiding av dei omsøkte tiltaka. Plassering av tiltaka må likevel vurderast med grunnlag i klaga.

Når det gjeld fortau er dette regulert langs heile Mjåtveitsvegen, og store delar av fortauet er allereie etablert. Meland kommune prosjekterer dette året eit fortau på om lag 165 meter frå klagar sin eigedom mot sør/vest langs Mjåtveitsvegen, og opparbeidinga av dette er tenkt gjennomført i 2019. Rådmannen føreset at ein ved prosjektering og gjennomføring vurderer sikkerheita blant anna for gåande/syklende som må krysse Mjåtveitsvegen for å komme til Frekhaugkaiaen. Resterande del av regulert fortau vil bli opparbeida i samband med utbygging etter *Detaljreguleringsplan for Danielsen skule*, planid: 125620110005.

Ved etablering av fortau vert det betre tilrettelagt for at ein kan gå til kaiaen. I tillegg er det planlagt oppstart av bussruter til og frå Frekhaugkaiaen frå august i år, og i den samanheng vil busstopp og ny merking av parkeringsplassar på kaiaen bli opparbeida i løpet av sommaren. Begge tiltaka legg til rette for redusert biltrafikk til kaiaen.

Statens vegvesen har registrert ei trafikkmengd på Havnevegen til ÅDT (årsdøgntrafikk) 1100 i 2005. Rådmannen kan ikkje sjå at oppstart av hurtigbåt til Bergen tilseier ei vesentleg høgare trafikkmengd no. Parkeringsplassen på Frekhaugkaiaen har i dag om lag 40 plassar. Dette vil bli redusert til vel 30 plassar når det skal leggjast til rette for bussamband til kaiaen. I tillegg er det 54 parkeringsplassar ved den nye parkeringsplassen. Dette er under 200 bilar om dagen, altså ein ÅDT på 1300, når begge parkeringsplassane er fylt opp og under føresetnad av at alle bilane køyrer Havnevegen. I tillegg kjem trafikk til og frå Danielsen skule, som i 2017 hadde 150 elevar og om lag 22 ansatte. Delar av trafikken til Danielsen skule nyttar nok Havnevegen som tilkomst, men rådmannen kan heller ikkje sjå at denne trafikken tilseier ei vesentleg høgare trafikkmengd enn i 2005.

På bakgrunn av det ovannemnde, og fordi ein del av dei som skal parkere på Frekhaugkaiaen, den nye parkeringsplassen eller skal til Danielsen skule køyrer Mjåtveitvegen mot nord, kan rådmannen ikkje sjå at det er sannsynleg at Havnevegen, frå rådhuset til Frekhaugkaiaen, har ein ÅDT på over 1500 i 2018. Då er det også lite sannsynleg at Mjåtveitvegen (kommunal veg) langs den aktuelle strekningen har høgare ÅDT enn Havnevegen (fylkesveg).

Vidare viser rådmannen til at vi er godt kjent i området, og har prøvd avkøyringa fleire ganger. Vi kan ikkje sjå at muren som klagar viser til står i siktsona for avkøyringa. I tillegg er fartsgrensa på vegen 40 km/t og det er fartshumper på begge sider av avkøyringa. Fartshumpane er vurdert som eit godt tiltak for å redusere hastigheita forbi parkeringsplassen.

Rådmannen viser til grunngjevnad i vedtak datert 23.3.2018, saksnr. 76/2018. Noko ytterlegare grunngjeving frå rådmannen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. Utval for drift og utvikling må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

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

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

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage frå Jarle Hvidsten, journalført 13.4.2018, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve datert 23.3.2018, saksnr. 76/2018, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 47/10, FA - L33	18/892

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

GBNR 47/10 og 47/49 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring av tilleggsareal til fritidseigedom

Vedlegg:

GBNR 47/10,49 Rossland - frådeling av tilleggsareal til fritidseigedom
kart

Kopi av særutskrift 16.01.1986

Søknad om dispensasjon

Kopi av særutskrift 16.01.1986

Kommentarar frå tiltakshavar til nabomerknad

Merknad til nabovarsel (L)(406389)

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Kjartan Johannessen har søkt om løyve til arealoverføring av om lag 1,2 daa frå gbnr 47/10 til gbnr 47/49 på Rossland i Meland kommune.

Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel. I dispensasjonssøknaden datert 14.03.18 skriv søkjar:

Grunngjeving for dispensasjon:

Tiltakshavar har gjennom dispensasjonssøknad datert 19.09.2017 gitt følgjande opplysningar og grunngjeving for søknaden:

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanen kap.1,6,14, fritidsboliger og LNF-formålet i Kommuneplanen. Videre søknad om fritak for nabovarsel for noen av naboene i henhold til vedlagte naboliste.

I forbindelse med fradeling av areal fra eiendommen gbnr 47/10 til gbnr 47/49 søkes det om dispensasjon fra overnevnte regler. Vi legger ved kopi av særutskrift av Møtebok for Meland Bygningsråd 16.01.1986 som viser at kommunen i januar 1986 gav dispensasjon til fradeling av tilleggsareal fra gbnr 47/10 til gbnr 47/49.

Den aktuelle saken dreier seg om et areal på ca 1100 m². Arealet avgrenses i vest til vei som fører til gbnr 47/67 og i nord til felles grense mellom gbnr 47/10 og gbnr 47/67. Som kartet viser er det en inneklemt parsell. Både bredde og topografi gjør at arealet ikke kan nyttes til bebyggelse. Det har således begrenset verdi for andre enn gbnr 47/49. En overføring av parsellen vil gjøre grenseforholdene i området mer ryddig og naturlig. For Kjartan Johannessen vil en utvidelse av tomten ha stor betydning. Området er idag regulert til boligformål og en utvidelse av arealet vil gjøre det mye lettere å plassere en eventuell bolig i framtiden.

Vi håper at Kommunen vil se med velvilje på fradelingen.

Nabovarsling:

Naboane er varsla. Rådmannen ser ikkje grunnlag for å stille krav om ytterlegare nabovarsling, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Det er registrert nabomerknad frå eigar av gbnr 47/46, som gjer merksam på gangrett (sti) over omsøkt areal og at denne retten vil bestå etter arealoverføring. Søkjar har kommentert merknaden og bedt om dokumentasjon for gangrett, samt gjort gjeldande at spørsmålet ikkje er avgjerande for søknaden.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune, jf pbl § 19-1. Det er ikkje motteke uttale frå høyringsinstansane.

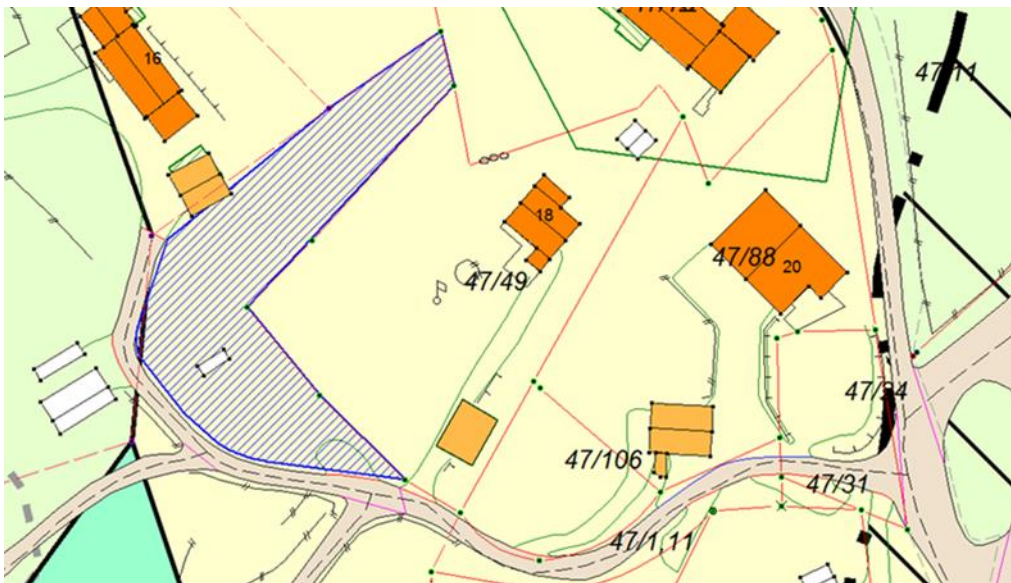
VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav m) og er søknadspliktig etter pbl § 20-4. Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «*endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Omsøkt areal er eit ubygd og uregulert areal som i kommuneplanen sin arealdel er vist som noverande byggeområde for bustader. Arealet er kontrollmålt av rådmannen og størrelsen berekna til 1227 m². Arealet ligg i dag til gbnr 47/10, som er ein grunneigedom bestående av 5 teigar som samla utgjer om lag 51,6 daa.

Det er søkt om arealoverføring av dette arealet til gbnr 47/49, som er ein grunneigedom som i sin heilskap ligg innanfor noverande byggeområde for bustader. Denne eigedomen er i dag på om lag 2,2 daa. Det er oppført ein matrikkelregistrert fritidsbustad og garasje (Skurtveitvegen 18) på eigedomen. Utsnitt frå KPA viser tiltaket (blå skraverings):



Rådmannen vurderer at omsøkt arealoverføring krev følgjande dispensasjonar frå KPA:

- Dispensasjon frå plankrav, jf føresegn 1.2 til KPA. Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova og soleis omfatta av plankravet.
- Dispensasjon frå arealformålet byggeområde for bustader. Søknaden gjeld arealoverføring av eit areal på om lag 1,2 daa til ein grunneigedom med etablert fritidsbruk (fritidseigedom). KPA er bindande òg for tiltak som deling- og arealoverføring. Dette sjølv om søkjar har opplyst at tanken er at arealet i framtida skal nyttast til oppføring av heilårsbustad.
- Dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA som bestemmer at fritidstomter ikkje skal vere større enn 1,5 daa. Mottakareigedomen gbnr 47/49 er allereie større enn 1,5 daa. Eigedomen er lovleg etablert med denne størrelsen. KPA er likevel bindande for nye tiltak, og fordi arealoverføring som omsøkt vil gjere at størrelsen kjem ytterlegare i strid med føresegn 1.6.14 er det trong for dispensasjon.

På grunn av status som byggeområde for bustader i KPA, krev tiltaket ikkje behandling etter jordlova.

Dispensasjon - Vilkår og vurdering:

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 rådmannen si vurdering har vore:

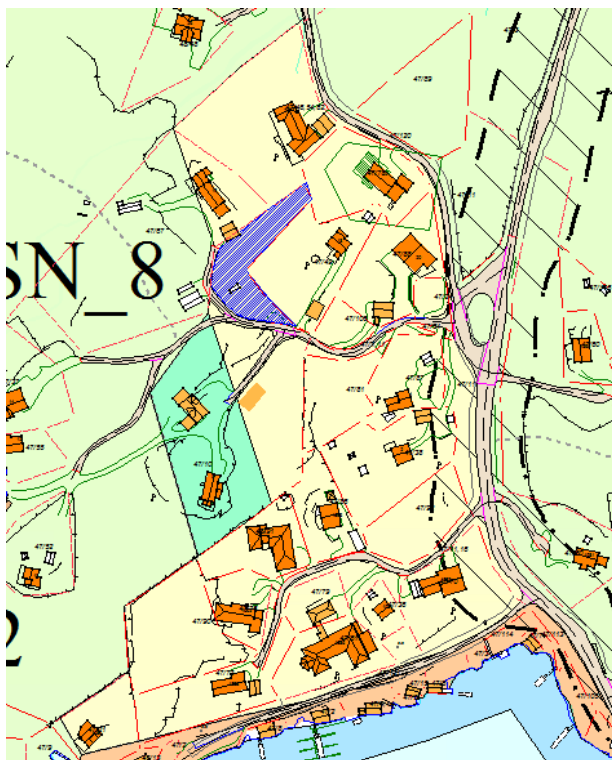
- Omsynet til kommuneplanen på dei punkt det er trong for dispensasjon
- Kvalitetar i landskapet

- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon

Rådmannen vurderer at omsøkt tiltak ikkje vil innebære at omsyna bak kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved dispensasjon. Saka blir vurdert som eit særtilfelle både i høve til plankrav, størrelse på fritidseigedomar og arealformål. Grunngevinga for dette er at området er avsett til byggeområde for bustader, og søkjar har opplyst at omsøkt arealoverføring vil gjere det lettare å utnytte arealet i samsvar med dette formålet i framtida. Rådmannen er samd i dette.

Omsøkt tiltak inneber ikkje endra bruk av arealet, og det vil framleis gjelde plankrav ved eventuell framtidig søknad om fortetting (bustadoppføring) og/eller bruksendring. Dette fordi dispensasjonen i føreliggjande sak berre gjeld arealoverføring som omsøkt. I området som heilskap ligg det nokre fritidsbustader, men ei overvekt av heilårsbustader. På bakgrunn av kommuneplanen er det er både ønskeleg og naturleg å sjå for seg et utvikling mot bruk av eigedomane i området som heilårsbustader. Omsyna som ligg bak føresegn 1.6.14 til KPA for fritidsbustader gjer seg difor ikkje i like stor grad gjeldande som i typiske hytteområde.

Oversiktsutsnitt frå KPA over området illustrer ovannemnde:



Rådmannen er samd med søkjar i at arealoverføringa legg til rette for ei hensiktsmessig utforming av gbnr 47/49 og avklaring av grensene mellom eigedomane. Gjennom plan- og bygningslova og føresegna til kommuneplanen vil kommunen ha eit hensiktsmessig virkemiddel til å styre framtidig bruksendring/fortetting.

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

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak kommuneplanen. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Når det gjeld nabomerknaden knytt til gangrett, er dette eit privatrettsleg forhold mellom partane som ikkje har avgjerande betydning for dispensasjonsvurderinga. Dersom gangretten eksisterer i dag, vil den framleis gjere det etter arealoverføringa.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Nabo vil òg ha klagerett over vedtak om dispensasjon. Dersom UDU avslår dispensasjon skal vedtaket sendast søkjar med klagerett.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl. Kap. 20. Innsendt søknad om arealoverføring vil bli behandla administrativt etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen samt føresegn 1.2 (plankrav) og føresegn 1.6.14 (størrelse på fritidseigedom) til KPA for arealoverføring av om lag 1,2 daa frå gbnr 47/10 til 47/49 i samsvar med søknad journalført motteke 04.04.2018.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/1230

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2018	Utval for drift og utvikling	PS	05.06.2018

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: