



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 26.11.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 15.00

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

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på 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.

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 101/2019 og 102/2019..

Oppmøte ved Meland rådhus kl. 15.00.

I starten av møtet vil landbrukssjef Laila Bjørge orientere om prosjekt vått og vilt klima - praktisk klimatiltak for landbruk i Meland.

Sakliste

Saknr	Tittel
95/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
96/2019	Godkjenning av møteprotokoll
97/2019	Referatsaker
98/2019	Delegerte saker
99/2019	Søknad om konsesjon for overtaking GBNR 4/1 Fløksand
100/2019	Landbrukssak GBNR 52/9 Kårbø - søknad om konsesjon
101/2019	GBNR 1/6 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av eigedom - Flatøy
102/2019	Klagesak: GBNR 23/562 Utviding av bod Frekhaug
103/2019	GBNR 11/1 og 11/29 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - Vestbygd
104/2019	GBNR 22/16 - Klage på avslag til søknad om fritak frå bygge- og deleforbod - Mjåtveit
105/2019	GBNR 42/24 - Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av hytte og anneks, og til å flytte naust og byggje kai og basseng, og til å opparbeide vegtilkomst og parkering - Beitingen
106/2019	GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon for rehabilitering av båttopptrekk og oppføring av forstøtningsmur - Sætre
107/2019	Aktuelle saker

18. november 2019

Mabel Johansen
leiar

Randi Helene Hilland
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/2112

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
95/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/2112

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
96/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 15.10.2019

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 15.10.2019 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/2112

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
97/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/2112

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
98/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
198/2019	Avslag - GBNR 25/138 - Søknad om dispensasjon for bustadbygging - Fosse
247/2019	Godkjenning - endring av løyve GBNR 10/45 - oppføring av gråsteinsmur Holme
246/2019	Godkjenning - endringsløyve GBNR 10/40 - plassering av veg og VA- leidningar Holme
258/2019	Godkjenning - endringsvedtak - utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug
267/2019	Godkjenning - GBNR 1/204 og 1/346 - Løyve til arealoverføring - Flatøy
273/2019	Godkjenning - GBNR 10/85 - Søknad om dispensasjon frå regulert rekkefølgekrev - Holme
239/2019	Godkjenning - GBNR 16/1 - Løyve til arealoverføring til gbnr. 16/13 - Meland
238/2019	Godkjenning - GBNR 19/7 - Løyve til arealoverføring - Nedre Sagstad
218/2019	Godkjenning - GBNR 22/256 - Løyve til oppføring av tilbygg til næringsbygg/lagerhall - Mjåtveit Næringspark
257/2019	Godkjenning - GBNR 23/1 - Søknad om løyve til frådeling - Frekhaug
252/2019	Godkjenning - GBNR 23/443 - Dispensasjon og løyve til deling av grunneigedom - Frekhaug
236/2019	Godkjenning - GBNR 24/116 - Løyve til oppføring av påbygg i form av vinterstove - Frekhaug
256/2019	Godkjenning - GBNR 24/141 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådeling - Langeland
250/2019	Godkjenning - GBNR 25/3 - Søknad om løyve til oppføring av påbygg til bustad - Fosse

243/2019	Godkjenning - GBNR 27/156 - Løyve til oppføring av garasje - Moldekleiv
245/2019	Godkjenning - GBNR 27/225 - Løyve til oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande bustad - Moldekleiv
208/2019	Godkjenning - GBNR 30/2 - Dispensasjon frå høgdekrav og løyve til oppføring av vassbehandlingsanlegg - Hestdal
251/2019	Godkjenning - GBNR 36/34 - Løyve til oppføring av tilbygg og fasadeendring - Ådland
272/2019	Godkjenning - GBNR 38/40 - Løyve til oppføring av naust - Refskar
244/2019	Godkjenning - GBNR 55/13 - Løyve til mellombels plassering av toalettvoan - Skjelanger
216/2019	Godkjenning - GBNR 9/165 - Løyve til mellombels plassering av toalettvoan - Hjertås
266/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for delar av tiltaket grunn-, betong- og terrengarbeid hus 03- GBNR 22/166, 173
259/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for delar av tiltaket og dispensasjon for høgde på driftsbygg - gbnr 57/8 Sætre
261/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for oppføring av anneks og vinterhage til fritidsbustad - gbnr 5/81 Fløksand
240/2019	Godkjenning - løyve til arealoverføring frå gbnr 10/64 til gbnr 10/15 Holme
234/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av garasje/redskapshus - GBNR 9/6 Hjertås
260/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av naust - gbnr 41/51 Skarpeneset
268/2019	Godkjenning - løyve til utskifting av stålpipen - GBNR 9/89 Hjertås
242/2019	Godkjenning - løyve til riving av fritidsbustad og oppføring av ny bustad - GBNR 51/18 Landsvik
269/2019	Godkjenning - løyve til skorsteinsrehabilitering gbnr 23/399 Frekhaug
241/2019	Godkjenning - løyve til tilkopling av bustad til kommunalt VA-anlegg, oppgradering av landbruksveg og mur- gbnr 52/5 Kårbø
265/2019	Godkjenning - rammeløyve til oppføring av einebustad med garasje med dispensasjon frå føresegn - GBNR 27/166 Moldekleivmarka
255/2019	Godkjenning - tilkopling av bustad til kommunalt avløp - GBNR 42/77, 93 Eikeland
333/2018	Godkjenning - tilkopling av bustad til kommunalt vatn - GBNR 39/54 Gaustad
264/2019	Godkjenning av konsesjon GBNR 22/2
253/2019	Godkjenning av seksjonering - GBNR 22/273
249/2019	Godkjenning - Igangsettingsløyve for delar av tiltaket - tilbygg til einebustad - GBNR 27/207 Moldekleiv
248/2019	Landbrukssak GBNR 38/2 Refskar - søknad om landbruksveg - vedtak

230/2019

Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - opprydding av ulovleg lagring av gjenstandar - GBNR 19/30

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	Gbnr-4/1, Gbnr-4/25, Gbnr-4/63	19/2026

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
99/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Søknad om konsesjon for overtaking GBNR 4/1 Fløksand

Vedlegg:

GBNR 4/1, 25 og 63 Fløksand - søknad om konsesjon
Tilbakemelding vedrørende vilkår for konsesjon - Til orientering
Brev av 15.11.2019 i anledning vilkår for konsesjon
Hui gruppen AS
Kart Leirvik gard-Hui.pdf 3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Hui Gruppen As søker om konsesjon for overtaking av GBNR 4/1, 25 og 63 Leirvik Gard i Meland. Dei tre eigedommane har eit totalt areal på om lag 1170 daa. Tidligere eigarar er Hordaland fylkeskommune. GBNR 4/25 og 63 er konsesjonsfrie fordi dei i gjeldande kommuneplan eller godkjent reguleringsplan er lagt ut til andre arealformål er LNF (landbruk-,natur- og friluftsføremål). GBNR 4/25 er sjølve golfbana og GBNR 4/63 er den gamle husmorskulen og bygningane der. GBNR 4/25 og 63 vert difor ikkje vurdert i denne saka, men kommunen skal stadfesta desse opplysningane på skjema om eigenfråsegn om konsesjon.



GBNR 4/25 og 4/63 vist med rosa stipla linje. GBNR 4/1 vist med rosa heiltrukken linje

Føremålet med kjøp av dei tre eigedomane er å nytta areala til golfbane som før og halda fram med å leiga ut jordbruksarealet. På kort sikt vil det ikkje vera endring i høve til bruk av eigedomane, men på lengre sikt er det ynskje om å omregulera på delar av areala. 15 daa av jordbruksarealet er leigd vekk til Arne Haugsvær som er heiltids mjølkebonde på Fløksand og eig nabobruket GBNR 5/2 og 3. Han har levert inn merknad til konsesjonssaka, der han skriv at han over tid har prøvd å få kjøpa arealet han driv både av Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet.

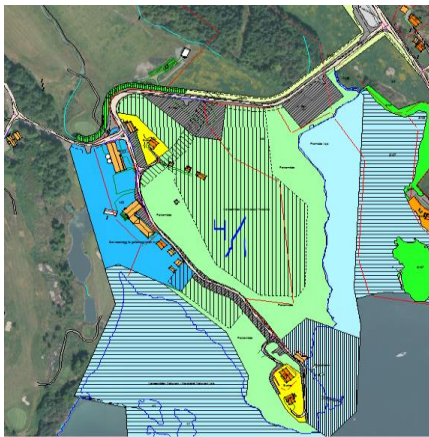
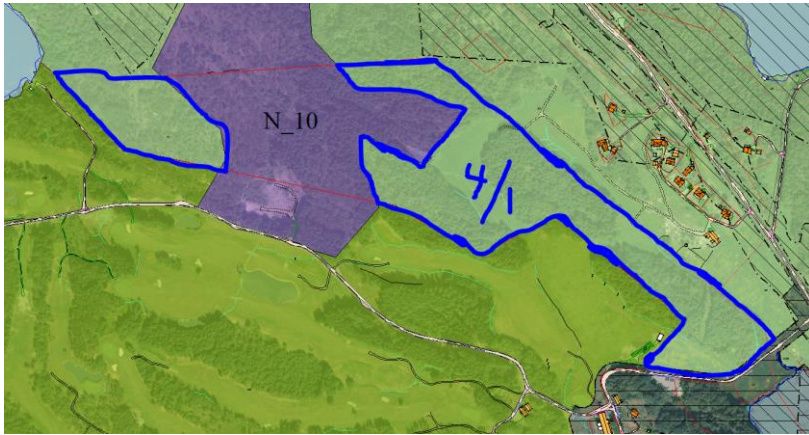
Den avtala kjøpesummen er kr 21 550 000.

Saka skal avgjerast av Utval for drift og utvikling. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå eller ein kan gje konsesjon på slike vilkår som er naudsynt for å ivareta formåla til lova.

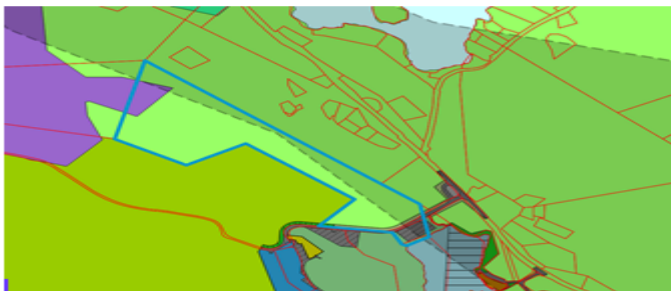
Saksopplysningar

Planstatus:

Utsnitt av kommuneplanen. Den blå linja viser det som er lagt ut som LNF-område av GBNR 4/1, og det er dette arealet denne saka handlar om. Lilla farge er areal til næringsområde. Sjå kommentar under for kva slags planstatus dei ulike areala har.



Om lag 60 daa av GBNR 4/1 sørom Beitingsvegen regulert til andre føremål enn LNF.



Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 2015

Arealet er i hovudsak sett av til *landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)* jf. kommuneplanens arealdel, forutan i nordvest der ein mindre del er regulert til *næring (N_10)*. Om nye næringsområde er det pkt. 2.1.2 i KPA som er gjeldande. Vidare er dette spesifisert om N_10:

- *I næringsområda Mjåtveit (N_4) og Fløksand (N_10) kan det ikkje etablerast industriverksemder eller detaljhandel.*

Reguleringsplan for del av Leirvik gard, vedtatt 1998

Delar av eigedomen er i sèraust regulert i detaljregulering for Leirvik gard. Teigen som ligg på sørsida av Beitingsvegen er sett av til fellesområde/fellesareal (P_FE4) med underformål *parkeringsplass tilhørande golfbane med serviceanlegg*. Teigen er ikkje opparbeida etter reguleringsplan pr i dag. Arealet rundt parkeringsplassen, mot sjøsia og i vest, er regulert til *parkområde*.

Detaljregulering for Fv. 564 Fløksand-Vikebø, under arbeid

I samband med Nordhordlandspakken er Rosslandsvegen under regulering i regi av Statens vegvesen. Den stipla lina syner kvar planomrisset til detaljreguleringa går. Planarbeidet er i startfasen, men slik det no ligg føre vil ikkje denne planen ha innverknad på det gitte arealet.

Kommunen gjer merksam på at det i samband med grunnboringar er avdekka særsl dårlege grunntilhøve ved Fløksand-Leiro, men djup leire og lang avstand til fast fjell. Det er òg bekrefta bevegelse i grunnen. Geoteknikar si vurdering er at den eksisterande fylkesvegen forbi Leiro tolerer dagens bruk, men at den ikkje vil tole vesentleg auke i trafikk og det vil ikkje vere mogleg å bygge om vegen forbi Leiro utan at det er fare for grunnbrot.

GBNR 4/1 storleik og markslag.



Heile GBNR 4/1 er vist med rosa heiltrukken linje.

Arealoversyn i daa	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Anna areal	bebygd areal	sum
heile 4/1	32,8	0,6	2	174,3	18,8	7,6	236,1
Del som er LNF	20,3	0	0	138,8	11,2		170,3

Om lag 60 daa sørom Betingsvegen er regulert til andre føremål enn LNF, derav 12,6 daa fulldyrka og 2 daa beite. Bygningane på GBNR 4/1 ligg og på dette arealet. Sjølv om arealet er regulert til andre formål enn landbruk, vil det så lenge arealet ikkje er bygd ut verta liggjande som markslag jordbruksareal i kartet.

Resten av arealet på 4/1 er om lag 20 daa fulldyrka jord og 139 produktiv skog, i tillegg til 11 daa anna areal, og det er dette denne saka handlar om.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1,9,11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon, priskontroll og buplikt.

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

Føremålet til konsesjonslova

Trong for utbyggingsgrunn, miljø og friluftssinteresser er fleire føremål som lova skal ivareta. Huikonsernet får overta totalt om lag 1170 daa daa fordelt på GBNR 4/1, 25 og 63, og det er positivt for samfunnet at dei har planar om å utvikla desse areala. Leirvik Gard med golfbana og områda rundt vert rekna som ei av dei vakraste banene i Europa, og det er eit flott tilbod for både innbyggjarane i kommune og tilreisande besøkande. Noko av arealet er i kommuneplanen sett av til næring, og for kommunen er utvikling av næring og nye arbeidsplassar eit viktig mål. Kommunen vil medvirke i planprosessar dersom nye eigarar ynskjer å utvikla området ved omregulering.

Sidan delar av GBNR 4/1 er LNF-område og framleis skal nyttast som landbruksareal, er søknaden vurdert etter konsesjonslova § 9, som spesielt omhandlar areal som er/skal nyttast til landbruk.

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det er ikkje priskontroll på eigedommar som har mindre enn 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 daa skog. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. Busetjingsomsyn

Rådmannen har ikkje vurdert busetjingsomsyn i denne saka fordi det ikkje er ein sjølvstendig landbrukseigedom som vert selt. Gardsbygningane er regulert til andre føremål, og det gjer seg ikkje

gjeldande busetjingsomsyn i denne saka.

3. Driftsmessig god løysing

I konsesjonsbehandlinga skal kommunen ta stilling til korvidt kjøpar sitt føremål er i tråd med samfunnet sine mål, som her er synt i kommuneplan/reguleringsplan. Det kjem fram i søknaden at Hui Konserntet AS ikkje vil gjera endringar på kort sikt, men at dei i framtida har eit ynskje om å få regulert om deler av areala. Det går ikkje fram kva av eigedomane dette gjeld. Endring av arealformål er noko som vil måtta vurderast ved rullering av kommuneplanen eller i ein ny reguleringsplan.

Det er eit nasjonalt mål å skapa eit robust landbruk med stabile arbeidsplassar og god lønsemd. Storleik og utforming av landbrukseigedomar er ein viktig faktor for å få dette til. Jordvern er ei samfunnsinteresse som er vektlagt i føremålet til lova. Det sentrale punktet i denne saka er kva løysing som best ivaretek jordvernet og landbruket på desse areal. Arne Haugsvær, som eig det tilgrensande nabobruket GBNR 5/2 og 3, har førespurd både Hordaland fylkeskommune og Hui konsernet om å få kjøpa jordbruksarealet, som han og tidlegare eigar har drive sidan 1997. Han grunnjev skrivet med at dei har planar om å byggja ny driftsbygning for mjølkekyr for å sikra vidare drift både i dag og for kommande generasjonar. Både fylkeskommunen og Hui konsernet As har gitt svar at dei ikkje ynskjer å selja. Han har sendt inn ein merknad til konsesjonssøknaden, der han grunnjev trongen han har for tilleggsareal, og peiker på at det er dårlege grunnforholda med mykje leir/silt på denne delen av arealet.

Rådmannen deler Haugsvær sitt syn på at det hadde gitt ei driftsmessig god løysing om han kunne få overta jordbruksarealet. Det er kort avstand frå driftsbygningen hans til areala, og GBNR 5/2 og 3 har om lag 200 med felles grense med GBNR 4/1. Gul farge og tegnet =, syner fulldyrka jord.



Arealet er viktig for grovforproduksjon til mjølkeproduksjon, og kan ha betydning for om han vil få innvilga finansiering til nybygg av Innovasjon Norge. Rådmannen er av den oppfatning at den beste arealbruken for jordbruksarealet i Grinddalen er at det i framtida vert liggjande som LNF. Dette av to grunner; Ein ynskjer å ta vare på den fulldyrka jorda for framtidig landbruksdrift og byggja opp om arbeidsplassen til ein heiltids mjølkeprodusent i tråd med føremålet til konsesjonslova. Det andre er at rådmannen med den kunnskapen ein har i dag om svært vanskelege grunnforhold med leire på deler av arealet vanskeleg kan sjå at denne delen kan utnyttast til andre føremål enn landbruk utan

omfattande kostnader. Eit alternativ er å gje konsesjon på vilkår av at Hui konsernet forpliktar seg til å sørge for at jordbruksarealet vert halde i drift t.d ved bortleige

4. om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen/Eigarform

Det er eit nasjonalt mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad vert eigd av fysiske personar som sjølv bur på og driv eigedomen. Det skal vera ein reell mulighet for AS å få konsesjon, og det kan leggjast vekt på pårekneleg utvikling av tilhøva på eigedomen med denne aktuelle eigarformen. Rådmannen meiner at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal for alle dei tre eigedomane som dei har kjøpt. Men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, meiner rådmannen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova. Dette er moment som talar mot å gje konsesjon, eventuelt gje konsesjon på vilkår som sikrar ivaretaking og drift at jordbruksarealet.

5. Omsynet til ein heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap.

Med dette er det meint å sjå på kva verknad eit eigarskifte har for alle ressursane på ein eigedom enten det gjeld jord, - og skogareal, bygningar eller øvrige delar av eigedomen. Ressursane skal disponerast på ein slik måte at evna til utnytting og produksjon ikkje vert forringa med tanke på framtidige generasjonar sine behov.

Arealplanar legg føringar for drift og bruk av areal, og soleis vil LNF føremålet vera med å bidra til at dette arealet ikkje vert teke i bruk til andre føremål enn landbruk. Leigeavtalen som Arne Haugsvær har gjeldt t.o.m 2023, og sikrar drift av areala på kort sikt. I eit lengre perspektiv vil det truleg vera betre for jordbruksarealet at det vert eigd av gardsbruk i aktiv drift, som har både kunnskap og utstyr til å ta vare på produksjonsevna til arealet.

I følge § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka meiner rådmannen at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Det vert difor foreslått å gje konsesjon på vilkår av at dette jordbruksarealet vert seldt til Arne Haugsvær for å byggja opp om driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebedene i kommunen.

I tråd med god forvaltningsskikk sendte rådmannen eit skriv til kjøpar om at det var under vurdering og setja vilkår om avståelse av jordbruksarealet. Det er Fana Sparebank Eigedom som forestår salget på vegne av Hui konsernet AS. Dei har i skriv datert 15.11.2019 gitt tilbakemelding på at kjøpar ikkje ynskjer slik avståelse, og peikar på at dette kan skapa begrensingar for framtidig bruk. I avtale med Hordaland fylkeskommune har kjøpar forplikta seg til omregulering av deler av arealet, men at ein slik prosess vil skje i dialog med kommunen. Ein avståelse kan skapa problem for den inngåtte avtalen med fylkeskommunen, og i ytterste konseskvens medføra at den må reforhandlast. Dei skriv på at berre 15 daa av arealet er dyrka, og at det då er mykje å måtta avstå også tilgrensande skogareal. Det vert stilt spørsmål om det er heimel i konsesjonslova til å stilla eit slikt vilkår, og problemet med at dersom dei vert pålagt å selja til landbrukstakst vil det skje ei verdioverføring frå kjøpar til eigar av nabobruket. Vidare vert det peikt på at dei vil halda fram med å leiga ut jordbruksarealet, og meiner at dette vil sikra jordbruksdrifta. Etter denne tilbakemeldinga endra rådmannen saksframlegget til å berre gjelda 15 daa fulldyrka areal i Grinddalen. Dette vart oversendt søkjar for kommentar og advokat Lønning har svart på vegne av kjøpar i epost dagsett 15.11.19 skrive fylgjande.

Kjøpers tilbakemelding er at de ikke ønsker dette. De ber derfor om at politikerne i stedet tar stilling til om konsesjon uten vilkår vil bli innvilget eller ikke.

Jeg ber om at dette ønsket blir presentert ovenfor politikerne.

Kjøper opplyser for øvrig at de vil avvente avgjørelsen og dersom denne er negativ påklage denne til fylkesmannen.

Jeg ber om at mitt skriv av i dag tidlig sendes politikerne sammen med din innstilling.

Rådmannen har ingen interesse av å øydeleggja for salget som er gjennomført, men har samstundes eit ansvar for å ta vare på viktige samfunnsinteresser slik det er kjem fram av føremålet til lova. Det er i utgangspunktet jordbruksarealet ein ynskjer å sikra. Ved ei eventuell frådelling av jordbruksarealet må teigen ha ei utforminga som gjev ei driftsmessig god løysing. Ei løysing med å gje konsesjon på vilkår vil ikkje hindra at GBNR 4/1 vert overdrage, men det vil påkvila eigedomen eit hefte om å frådela og selja jordbruksarealet innan leigeavtale går ut 31.12.2023.

Avstålse av om lag 15 daa jord- og skogareal (Grinddalen) vil utgjera 1,2 % av det samla arealet Hui konsernet har overtatt. Det fulldyrka arealet ved Leirvika på 2,7 daa er regulert til parkering og er ikkje tatt med i denne vurderinga. Likeeins 6 daa fulldyrka areal som ligg på nordsida av Beitingsvegen, og tett på golfanlegget. Dette arealet ligg så tett på golfanlegget at det vil vera vanskeleg å utnytta til jordbruksdrift. GBNR 4/1 har om lag 138 daa produktiv skogareal som rådmannen ikkje har gitt spesielle føringar for i denne saka. Nasjonalt er skog viktig for CO2 binding og soleis viktig i klimarekneskapan. Det er difor ynskjeleg at skogressursen vert teke vare på.

Rådmannen meiner at avståelse av 15 daa jordbruksareal ikkje vil vera i konflikt med ein eventuell framtidig områdeplan, då både jordverninteresser og dårlege grunnforhold talar for at det er lite sannsynleg med anna framtidig arealformål enn jordbruk.

Søkjjar ynskjer ikkje at konsesjon vert gitt på vilkår, og har varsla at dei vil påklaga saka. Dei ber utval for drift- og utvikling stemma over å gje konsesjon eller å avslå konsesjon. Rådmannen finn ikkje grunn til å leggja fram fleire alternative vedtak.

Konklusjon

Trong for utbyggingsgrunn, miljø, friluftinteresser er føremål som lova skal ivareta. Huikonsernet får overta totalt om lag 1170 daa daa fordelt på GBNR 4/1, 25 og 63, og det er positivt for samfunnet at dei har planar om å utvikla desse areala vidare. Denne saka omhandlar del av GBNR 4/1 som er lagt ut til LNF-område.

Rådmannen meiner at Hui konsernet AS kan vera ein positiv bidragsytar i høve til å utvikla golfbana, bygningar og areal for alle dei tre eigedomane som dei har kjøpt. Men i høve til den delen av GBNR 4/1 som er fulldyrka jord, meiner rådmannen at AS er ei eigarform som i mindre grad bidreg til å ivareta jordverninteressene i tråd med formålet til konsesjonslova, og dette talar mot å gje konsesjon.

Rådmannen av den oppfatning at den beste arealbruken for jordbruksarealet i Grinddalen er at det i framtida vert liggjande som LNF. Dette av to grunner; ein ynskjer å ta vare på den fulldyrka jorda for framtidig landbruksdrift og byggja opp om arbeidsplassen til ein heiltids mjølkeprodusent i tråd med føremålet til konsesjonslova. Det andre er at rådmannen med den kunnskapen ein har i dag om svært vanskelege grunnforhold med leire på deler av arealet vanskeleg kan sjå at denne delen kan

utnyttast til andre føremål enn landbruk utan omfattande kostnader.

I følgje § 11 første ledd kan det setjast vilkår for å ivareta dei samfunnsinteresser som lova skal ivareta. I denne saka meiner rådmannen at omsynet til jordvern og dei som har yrket sitt i landbruket bør vega tungt for den fulldyrka jorda i Grinddalen. Det vert difor foreslått å gje konsesjon på vilkår av at dette jordbruksarealet vert seldt til Arne Haugsvær for å byggja opp om driftsgrunnlaget til ein av dei få heiltids mjølkebøndene i kommunen.

Søklar ynskjer ikkje at konsesjon vert gitt på vilkår, og har varsla at dei vil påklaga saka.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9 og 11 konsesjon til Hui konsernet AS for overtaking av gnr 4 bnr 1 i Meland kommune på vilkår av at dei avstår 15 daa fulldyrka jord i Grinddalen til nabobruket GBNR 5/3 til landbrukstakst. Frist for avståelse er sett til 31.12.2023.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med Forvaltningslova § 28.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	Gbnr-52/9	19/2101

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
100/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Landbrukssak GBNR 52/9 Kårbø - søknad om konsesjon

Vedlegg:

Søknad om konsesjon - GBNR 52/9

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Tom Halland Kristiansen (heretter kalla konsesjonssøkjjar) søker konsesjon for overtaking av GBNR 52/9 Sansetunet i Meland. Tidlegare eigarar er Ann Sofi Hjønnvåg Tvedt. Vedlagt søknad er kjøpekontrakt og prospekt frå Eigedomsmeklar 1. Den avtala kjøpesummen er på 5,8 millionar

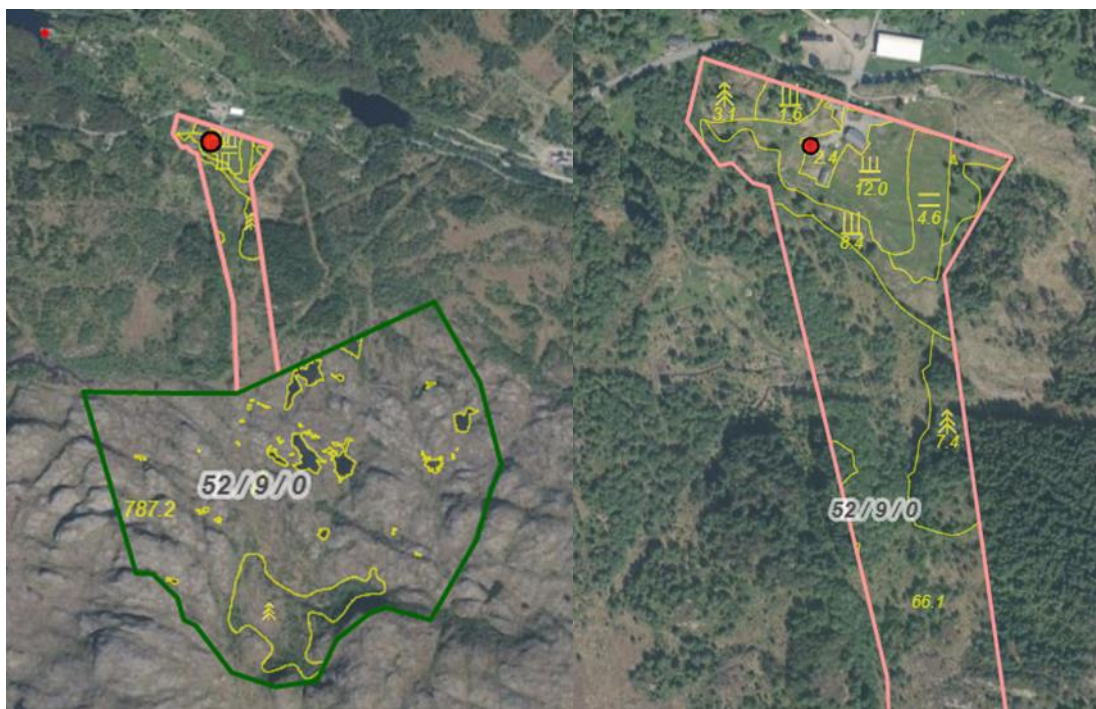
Saka skal avgjerast av Utval for drift og utvikling. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Bruket ligg på Kårbø, om lag 20 km frå Frekhaug. Drifta på bruket har sidan 2013 vore gardsrestaurant, og jordbruksarealet har vore vekk leigd til andre bønder.

Søkjjar sitt formål med kjøpet er å vidareføra gardsrestaurant drifta slik som i dag, og gjerne på sikt ha litt høns, sau og gris. Han vil busetja seg på eigedomen saman med sambuar og barn. Erfaring frå landbruket har han frå besteforeldra sin gard. Han driv i dag firmaet Fjordhesten AS, og ynskjer å skapa meir aktivitet med buss i kombinasjon med restauranten.

Planstatus: Konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) og delar ligg innanfor område avsett til LNF spreidd bustad og LNF-spreidd næring, der formål som gardsturisme, servering, gardsmatproduksjon, bygdemuseum, utleigehusvære er godkjente føremål.

Fakta om bruket, storleiks, drift m.m.



Oversiktkart 52/9

Detaljkart 52/9

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	sum
4,6	12	10,1	11,1	68,7	106,5

Opplysningar henta frå NIBIO sitt gardskart. I tillegg eig bruket andel av felles utmark på garden Kårbø og 1,68% av felleseige på Eldsfjellet.

Opplysningar om bygningar frå takst/prospekt.

Bygningar	Byggeår	Grunnflate m2	Etasjar	Teknisk stand
Bustadhus		83	2	God
Driftsbygning	1900	90		bra
Uthus 1	1900	12		bra
Uthus 2	2014	12		god
Halvpart naust	1900	54		god
Gårdsrestaurant	2014	158		meget god

Drifta på bruket dei seinare åra har vore gardsrestaurant, og jordbruksarealet har vore vekk leigd til andre bønder.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9 og 11 og rundskriv M-2/2017 konsesjon og buplikt.

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjerse av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. om den avtala prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling

Det går fram av rundskriv M2/2017 frå Landbruks- og matdepartementet at bebygde landbrukseigedomar som har mindre enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord ikkje er underlagt noko krav om priskontroll. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i området

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa og bebygd. Den har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka, og er difor ein eigedom som ikkje har lovbestemt buplikt. Kommunen kan vurdere å setja vilkår om buplikt, men etter praksis i tilsvarende saker har dette ikkje vore vanleg på bruk av denne storleiken. Busetjing er viktig på Kårbø, og det er positivt at søkjar har kryssa av på skjemaet han ynskjer å busetja seg på Kårbø saman med sambuar.

3. om overtakinga medfører ei driftsmessig god løysing

Det vil vera positivt for bruket at det kjem eigar som vidareføra Sansetunet som gardsrestaurant og ta vare på både jord og bygningar, og dette er i tråd med arealdelen av kommuneplanen som har sett av arealet til LNF-spreidd næring. Tilleggsnæringar som er basert på garden sine ressursar fell inn under omgrepet landbruksføremål. Søkjar kan velja om han vil driva jorda sjølv eller leiga det vekk til aktiv bonde. Bruket er godt egna til småskala jordbruksdrift, og har ein stor kundekrets knytt til gardsrestauranten.

Administrasjonen vurderer at overtakinga vil gje ei driftsmessig god løysing.

Får 01. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet. Dersom driveplikta skal oppfyllast med bortleige, må avtalen vere skriftleg, gjelde for 10 år om gongen og gje ei driftsmessig god løysing.

4. om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen.

Søkjar har praktisk erfaring frå besteforeldra sin gard, erfaring frå reiselivsbransjen og som sjølvstendig næringsdrivande. Rådmannen vurderer han som skikka til å drive eigedomen.

5. Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på. Bruket er lite, men både jord og bygningar er i god stand. Søkjar gjev inntrykk av å ha både interesse og kunnskap til å ivareta både produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket, i tillegg til å kunna utnytta ressursen som ligg i gardsrestauranten. Administrasjonen vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konklusjon

Overtaking vil styrkja busetjing og gje ei driftsmessig god løysing fordi konsesjonssøkjar ynskjer å vidareføra Sansetunet som gardsrestaurant, og ta vare på både jord, bygningar og kulturlandskapet på eigedomen. Rådmannen meiner at omsyn til heilskapleg ressursforvaltning, og kulturlandskapet vert godt ivareteke. Dette er i samsvar med dei føremåla som lova skal sikre.

Rådmannen vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve konsesjon som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2,9 og 11 konsesjon til Tom Halland Kristiansen for overtaking av GBNR 52/9 Sansetunet i Meland.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming ligg ved.

Vedtaket kan påklagast i samsvar med forvaltningslova § 28.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-1/6, FA-L42	19/1134

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
101/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 1/6 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av eigedom - Flatøy

Vedlegg:

Uttale - Meland - 1 6 - Flatøy - frådeling - dispensasjon

Følgeskriv

Uttale til dispensasjon for frådeling av parsell - Gnr. 1 bnr. 6 - Flatøy - Meland kommune sendt fra Statens vegvesen

E-postmelding

Kulturminnefagleg fråsegn - Frådeling av parsell - GBNR 1/6

AcosSvarInn.xml

Kommentarer til uttale frå fylkesmannen i Vestland

Avslag - GBNR - 1/6 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av bustadtomt - Flatøy

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå plankrav for frådeling av bustadtomt

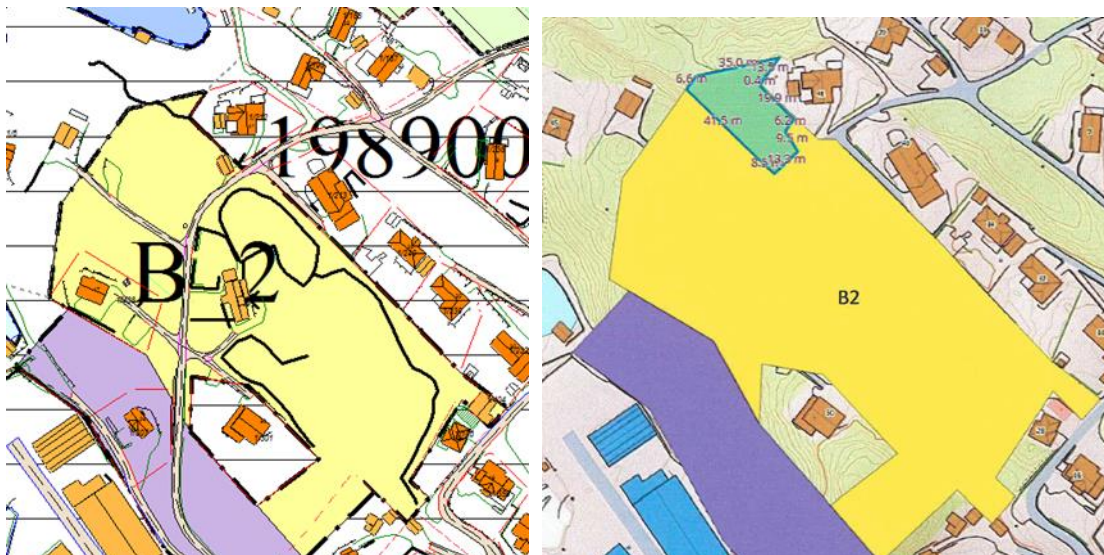
GBNR 1/6

Følgeskriv

Saksopplysningar:

Tiltak:

Tiltakshavar har søkt om løyve til frådeling av ein bustadtomt på om lag 1229 m² frå gbnr. 1/6 på Flatøy i Meland kommune. Etersom omsøkt areal gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til framtidig bygge- og anleggsområde med bustadformål (B_2), gjeld det eit krav om utarbeiding av reguleringsplan (plankrav) før kommunen kan godkjenne søknadspliktige tiltak i slike område. Det vart difor samstundes med frådeling søkt om dispensasjon frå reguleringsplankrav i føresegn 1.2.1 i KPA.



Historikk:

Rådmannen har i vedtak datert 18.9.2019, i sak 210/2019, gitt avslag til det omsøkte tiltaket. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev journalført 10.10.2019.

Klaga gjer i all hovudsak gjeldande følgjande:

- Arealet er satt av til bustadbygging i KPA.
- Innspel til KPA frå tiltakshavar var eit ønskje om å setje av noko areal til bustadbygging, for at eit av borna skulle kunne få byggje på garden. At kommunen valte å leggje ut eit større areal på eigedomen til bustadbygging var ikkje etter deira ønskje, og dei meiner difor at dei må kunne fortette med ein bustad utan reguleringsplan.
- Tilkopling til infrastruktur, både veg, vatn og avlaup er enkelt.
- Området er eigna til fortetting.
- Det må leggast vekt på fordelane ved at fleire generasjonar kan bu nære kvarandre for å vere til gjensidig nytte for kvarandre. Det er vist til særskilte behov for dette i denne saka. Fleire generasjonar på garden vil også kunne vere til god hjelp for å halde garden og kulturlandskapet i hevd.

Det vert vist til klaga i sin heilskap, som vil bli vurdert nedanfor.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev av 31.05.2019.

Fylkesmannen i Vestland sendte uttale i saka 24.06.2019, og skriv følgjande:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett av med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. Området ligg på Flatøy, vendt mot Flatøyosen som er registrert som eit svært viktig friluftslivområde. Strandsoneinteressene i området er store. Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.

Dispensasjon frå plankrav for bustader, kan vere aktuelt i bustadområdet som er nesten ferdig utbygd. Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus. Ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan. Fylkesmannen si vurdering er at det er viktig at det vert utarbeida ei reguleringsplan for område som tar omsyn til strandsoneinteresser, friluftsiinteresser og bustad, areal og transportplanlegging, i tillegg til eit godt bustadmiljø.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå plankrav i denne saka.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Statens vegvesen sendte uttale i saka 12.06.2019. Statens vegvesen viser til at fordelane ved å gje dispensasjon skal vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Dei ber generelt om at kommunen legg til grunn ein streng praksis for å vurdere om saka stettar krava for dispensasjon, slik at ein unngår at plankravet vert undergreve.

Hordaland fylkeskommune varsla om synfaring i brev datert 14.06.2019. Arkeologar frå Hordaland fylkeskommune gjennomførte synfaring i det gjeldande arealet, og det vart ikkje påvist synlege automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi under synfaringa.

Tiltakshavar har hatt høve til å uttale seg til Fylkesmannen sin uttale og har i brev journalført 27.08.2019 kommentert følgjande:

Fylkesmannen skriv:

«Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus. Ein dispensasjon her kan gjere det vanskelegare å krevje plan i området i framtida og kan føre til ein bit for bit utbygging av område utan plan.»

I forbindelse med utarbeidinga av ny Kommuneplan arealdel som vart godkjent av kommunestyret 2015 kom Dag Sudmann med innspel til planen med et ønske der eit mindre område blei endra frå LNF til bustad formål (sjå bilde merka som *innspel*, under, som er klypt ut av konsekvensutgreiing for kommuneplanens arealdel). Dette er omtrent det same arealet som det vi no søker om å få skilt i frå til bustad formål. I arbeidet med kommuneplanen tilrådde administrasjonen å utvide dette området (sjå bilde merka med *område etter vurdering* under) og dette blei godkjent i gjeldene kommuneplan. Som amatørar både i kommuneplanlegging og område for bustad vart dette ikkje klaga på frå vår side, men det har aldri vore vår tanke å etablere noko bustadområde på Hjelten. Men eit ønske om at kanskje eit av borna våre kunne få byggje på garden. Eg meiner difor det er urimeleg at Fylkesmannen i Vestland kan komme med ein påstand om at området vil bli utbygd bit for bit utan plan dersom ein ser på historia bak parsellen med ynskje å skilje ifrå.



Innspel



Området etter vurdering

Fylkesmannen skriv også:

Kommunen har i andre samanhengar definert Flatøy som eit sentralt område i kommunen og området ligg i nærleiken av planlagt ny kollektivterminal. På bakgrunn av dette bør det vurderast om det i planområdet bør opnast for tettare utnytting enn bustadtomter på over eit mål.

Dersom kommunen gjer oss tillatelse å skilje frå omsøkte parsell, vil dette verta ei fortetting i området og vi har då tatt utgangspunkt i at ny bygning bør stå i høve til nabobygg, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggeline og volum.

Parsellen vi har søkt om frådelling på ligg på nedsida av veggen som går til Hjelten forbi Framo. Vi har lagt den inntil eksisterande tomt i øst og grenser mot vei. Vi har også prøvd å plassere parsellen slik at den følgjer terrenget naturleg nedover i dalen, tomta blir da på litt over et mål. Dersom det er eit ønske om å redusere størrelsen på parsellen kan vi gjerne i samråd med kommunen sjå på dette og endre størrelsen på tomta.

Vurdering:

I avslag datert 18.9.2019, i sak 210/2019, har rådmannen lagt til grunn følgjande vurdering av spørsmålet om det er grunnlag for å gi fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KPA, jf. føresegn 2.1.1a):

Det følger av KPA føresegn 2.1.1a at kommunen på visse vilkår kan fritak frå kravet om reguleringsplan ved fortetting av eksisterande bustadområde som «... i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan». Nye bygg må kunne knyte seg til eksisterande infrastruktur, og vere tilpassa eksisterande bygg med omsyn til mellom anna volum og utnyttingsgrad. Dette er ei konkret, skjønsmessig vurdering som kommunen må gjere frå søknad til søknad. Føresegn 2.1.1a er formulert som ei «kan» føresegn. Administrasjonen sitt generelle utgangspunkt er at dersom vilkåra for fritak er oppfylt, så bør kommunen gi fritak frå plankravet.

Administrasjonen held fast ved tidlegare førebels vurdering at vilkåra for fritak frå plankrav ikkje er tilstade for omsøkt frådelling. Fritaksheimelen er etter administrasjonen sitt syn berre aktuell ved fortetting av restparsellar i uregulert område som er utbygd utan reguleringsplan. Innanfor bustadområde B_2 er det i dag berre to bustadhus, kommunen finn dermed at grunnføresetnaden om at fritak kan bli gitt for område som «... i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» ikkje er oppfylt. I tillegg er det aktuelle området i fleire samanhengar definert som eit sentralt område på Flatøy og i kommunen, som Kommunestyret gjennom KPA har bestemt at skal utviklast gjennom reguleringsplan. Dette standpunktet har òg støtte gjennom uttalen frå Fylkesmannen.

Administrasjonen vurderer at KPA føresegn 2.1.1a ikkje gir heimel for fritak frå plankrav i denne saka, skal det gis løyve til omsøkt deling må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringskravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Rådmannen held fast ved denne vurderinga i klageomgangen, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gi fritak frå plankravet etter føresegn 2.1.1 a) til KPA.

Vi viser særleg til at føresegn 2.1.1 a) til KPA er ein fortettingsregel meint for restareal mellom bebygde eigedomar, der det ikkje er hensiktsmessig å krevje plan. Det aktuelle arealet ligg mellom bebygde eigedomar, men er ein del av eit større areal sett av til byggeområde i plankartet til KPA. Det bør difor ikkje opnast for fortetting utan ei heilheitleg planlegging av området.

Når det gjeld spørsmålet om dispensasjon frå reguleringsplankravet, gav rådmannen følgjande grunngjeving for avslaget i vedtak datert 18.9.2019, i sak 210/2019:

For større utbyggingsområde let desse omsyna seg normalt ikkje støtte på ei god måte gjennom dispensasjonsbehandling. Det heng saman med at krava til behandling av reguleringsplanar er særskilt innretta mot å sikre nemnde omsyn. Vidare er det krav til bruk av plankyndig/planfagleg kompetanse ved utarbeiding av reguleringsplanar. Dertil blir større område vurdert i samanheng og ikkje gjennom stykkevis og delt utbygging.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak plankravet blir sett vesentleg til side dersom det blir gitt dispensasjon. Både saksbehandlingsreglar som skal sikre gode interesseavvegingar og tryggleik for planfaglege vurderingar før utbygging vil bli sett til side gjennom dispensasjon.

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon, og administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det reint praktisk let seg gjere å bygge bustad på omsøkt areal utan reguleringsplan, er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Vidare er kommunen usamd med tiltakshavar om at det ikkje vil bli restareal etter ein frådelling, då heile det ubebygde arealet vil vere å anses som eit restareal.

Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggeområdet B_2. Grunngjevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som

vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_2 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering– eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Fylkesmannen rådd ifrå dispensasjon, samt at statens vegvesen har oppmoda kommunen til å legg til grunn ei streng praksis for å vurdere om saka stettar krava for dispensasjon, slik at ein unngår at plankravet vert undergreve. Kommunen har plikt til å leggje vekt på dette, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene.

Rådmannen kan ikkje sjå at private fordelar, som at born kan busetje seg ved garden og vere til hjelp for å halde garden og kulturlandskapet i hevd, kan leggst meir vekt på i denne saka enn i andre saker der tiltaket er avhengig av dispensasjon. Vi viser også til at individuelle fordelar ikkje har avgjerande vekt i ei dispensasjonsvurdering, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242 og Sivilombodsmannen i blant anna sak 2014/2104. Vi held difor fast ved vår grunngjeving for avslag datert 3.10.2019, og finn at utbygging av området bør vurderast ved utarbeiding av ein plan. Vi viser også til at det ikkje er søkt om løyve til utvida bruk av kommunal avkøyring. Dette vil vere ein føresetnad for å kunne bygge på tomten.

På bakgrunn av klaga og saka elles må Utval for drift og utvikling sjølv ta stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon til frådeling som omsøkt.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) held fast ved rådmannen si vurdering, og ikkje gir fritak eller dispensasjon for frådeling som omsøkt, går saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Viss UDU tek klage til følgje og gir fritak eller dispensasjon for frådeling som omsøkt, må vedtaket sendast til sektormyndede som skal vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Viss vedtaket vert klaga på, går vedtaket til setjefylkesmann for endeleg avgjerd etter vurdering av politisk utval i Alver kommune.

Viss vedtaket ikkje vert klaga på, kan rådmannen handsame søknad om frådeling etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gi fritak frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. føresegn 2.1.1 a). Vidare kan Utval for drift og utvikling ikkje sjå at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Klaga vert difor ikkje teke til følgje.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl	Gbnr-23/562, FA-L42	19/1655

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
102/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Klagesak: GBNR 23/562 Utviding av bod Frekhaug

Vedlegg:

Klage på vedtak frå kommunen GBNR 23/562

Endringsøknad revidert høgdemål på bod GBNR 23/562

Ny høyde forfra bak

Godkjenning - endringsvedtak - utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug

ny høyde fra siden

sak 19/1655 søknad om endring av høgde -oppføring av tilbygg, utviding av bod - gbnr 23/562

Frekhaug

5168-Søknad om endring av til

Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg, utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug

Ettersendte dokumenter - oppføring av carport GBNR 23/562

Nabosamtykke

Situasjonskart med tegning og mål

Kart og teikningar

Endring av søknad: oppføring av bod gbnr 23/562

hus fra siden m tegning

Merknad til nabovarsel m/vedlegg

Teikning

Bilde

Tillegg til merknad nabovarsel - GBNR 23/562

Verditakst

Merknad til nabovarsel

E-postmelidng - Marknad til nabovarsel

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til halvparten av tomannsbustad på gbnr 23/562 i form av bod med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 17,06 m² i ny del av bod og bruksareal (BRA) på 4,52 m² som utviding av eksisterande bod i bakkant. Utnyttingsgrad er opplyst til 56,5 % BYA. Høgde på boden skal vere frå 2,1 meter til 3,2 meter. Ny del av boden skal ha lengde på 5,3 meter og bredde på

3,3 meter, tilbygg til eksisterande bod skal ha lengde på 3,3 og bredde på 1,8 meter.

Utviding av bod er tiltak som er i samsvar med reguleringsplanen for Løypetona med planid: 125620070001 og vart omsøkt etter pbl § 20-1, jf. §20-4 tiltak som kan foretas av tiltakshavar

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 19.08.2019 og supplert 02.09.19.

Sakshistorikk:

Rådmannen har i vedtak datert 01.10.2019, saksnr.226/2019, godkjent søknad om utviding av bod. Vedtaket vart klaga på av eigar av gbnr 23/566, Tewana Praadi og Zarife Kashtanjeva, i brev datert 21.10.2019, og er dermed rettidig.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Klaga meiner at utviding av boden forringer verdi av bueining på gbnr 23/566 med følgjande grunngjeving:

- Byggemelder har endret planen fra utbygging av bod og carport til en stor bod uten nabovarsel.
- Havutsikt fra bolig og veranda blir vesentlig redusert/borte.
- Denne fine utsikten blir erstattet av innsyn i en stor bod- som dermed virker sjenerende.
- Påbygget på boligen er en fasadeendring som ikke var forventet å komme. Boligene i feltet er bygget i en lik stil og bør ikke bli ødelagt av påbygg etter hver enkelt sine forgodtbefinnende.

Begrunnelse for merknader

Da vi kjøpte boligene var vi innforstått med at vi kom til å ha betraktelig mindre havutsikt enn de foranliggende tomannsboligene. På baksiden av vår bolig har feltets bosscontainere blitt plassert at på til. Til tross for at vi visste dette, valgte vi å kjøpe da vi ble informert om at det neppe ville bli mulig for noen å bygge slik at denne begrensede, men gode utsikten ble forringet. I dag er det havutsikt imellom boligene foran.

Det er denne begrensede utsikten dette byggeprosjektet rammer - til sjenanse for oss som bor i Løypetona 100. Nyttent bygge melder får av sitt påbygg er langt mindre enn den ulempen han påfører vår hjem.

Dessuten vil tillatelse til bygget gjøre det umulig for kommunen til å si nei til neste nabo som vil gjøre det samme. Da er utsikten helt borte og vi er ytterligere hardt rammet.

Utbygger JM har tilrettelagt for bod på 5,5 m², den blir nå utbygget til nesten 28 m² med bare bod. Vi synes at det blir stort fasade endring og ødelegger våres utsikt og hus verdien som vi har betalt for.

Klagar har prøvd å få dialog med tiltakshavar for å endre omfanget på tilbygget. Men tiltakshavar var ikkje villig til å foreta endringar. I tillegg vert det vist til at nabovarsel vart sendt i fellesferien.

Det vert vist til klaga i si heilheit.

Utbyggjar på gbnr 23/562 har kommet med følgjande tilsvar på klagen datert 21.10.19:

Kommentar til merknader:

- *Vi ble opplyst av kommunen om at vi ikke trengte å levere ut ny nabovarsel etter endring i byggeplaner fra carport og bod til bod, da størrelse og høyde på boden ville bli det samme som ved carport og bod som vi hadde gitt nabovarsel om.*
- *Bolig som sendt inn merknader vedtak ligger ca. 2,3 meter høyere enn vår bolig, og store deler av utsikten som vil forsvinne er til terrassen vår. Dette er et område vi har sol på ettermiddag og kveld som vi har lyst å skjerme for innsyn fra naboer. Dette har vi vurdert å gjøre med en hekk eller levegg, da vi har behov for ekstra lagringsplass ser vi det mest hensiktsmessig å bygge ut en bod. Denne boden vil også bli bygget i samme stil som huset og vil dermed gi et helhetlig bedre inntrykk.*
- *Det vil ikke være innsyn inn i boden, da vi ikke setter inn vindu av hensyn til brannsikkerhet.*
- *Det er allerede ett bygg som har fått godkjent fasadeendring i form av at de bygger på ca 50kvm på boligen, dermed kan ikke det om at alt skal være likt i feltet brukes som et argument.*

Kommentarer til begrunnelse for merknader

Ser i begrunnelse for merknader at det er brukt som argument at utsikt mot sjøen forsvinner og at de har utsikt mot bosscontainere bak boligen, disse bosscontainerne er nå flyttet til trinn 3, og har blitt et heller pent resirkuleringspunkt med nedgravd løsning. Finner uansett argumentet om containere å være irrelevant for vår byggesøknad. Om JM har informert L -100 om at det vil være vanskelig å bygge noe foran dem, så finner vi det merkelig. JM har selv godtatt nabovarselet som vi sendte ut i henhold til dette tilbygget, JM informerte oss når vi kjøpte at det ikke ville komme noe foran vårt hus, da det er friluftsområde. Mulig det er her misforståelsen har skjedd.

Når man bor i tett bebygde områder som vi gjør, så må det nesten forventes at huseiere vil utnytte den tomten de har disponibelt. Vi ser heller ikke at vår nytte av tilbygg og skjerming av egen tomt er en vesentlig større ulempe enn at det vil bli noe begrenset utsikt fra Løypetona 100 (utsikt til- og gjennom vår hage videre mot sjø). Om nabo skulle finne på å bygge ut tilsvarende så skal det minimum være 2m mellom de to byggene. Dermed vil det fremdeles være utsikt mellom disse byggene.

Undertegnede leverte nabovarsel i fellesferie. Dette er også grunnen til at den ble levert til forskjellige tidspunkt, da enten nabo, eller undertegnede var på ferie. Vi kunne sendt rekommandert brev, og ikke tatt hensyn til om naboer var hjemme eller ikke, men vi ventet til vi fikk levert personlig, så vi var sikker på at de fikk lest, og forstått hva som var intensjonene våre. Hvem som fikk først/sist finner jeg igjen helt irrelevant, da de har samme frist til å klage som alle andre.

Undertegnede skulle gjerne vært villig til å diskutere endringer, men med minimalt med tomt, så er det rett og slett ingen alternativer. Jeg har prøvd å forklare dette til 98 og 100, og tok imot forslag til hvordan det kunne gjøres, men jeg har til gode å høre ett godt alternativ.

Vurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane elles i saka, skal kommunen på ny vurdere om det er grunnlag for å gi løyve til det omsøkte tiltaket.

Lov- og plangrunnlag:

Gbnr. 23/562 inngår i Reguleringsplan for Løypetona og den omsøkte tomannsbustaden ligg i en del av planområdet som er avsett til føremålet "bustader med tilhøyrande anlegg" innanfor byggeområde B2, jf. arealplanid 125620070001. I planføresegn § 2.2.1 er det presisert at det i byggeområde B2 kan førast opp "konsentrert småhusbusetnad", medan felt B2-3 – kor det omsøkte tiltaket skal plasserast – er spesifikt avsett til "einebustad/fleirmannsbustad (2 eller 4 manns)". Tiltaket er dermed i samsvar med vedteke planføresmål. Reguleringsplanen inneheld ei rekke generelle reglar om tiltak for heile planområdet, jf. planføresegn § 1.1 flg., samt nærmare krav til byggjetiltak innanfor byggeområde B2 planføresegn § 2.2. Tomteutnytting for planområde er tillat på maks.75% BRA. Tiltaket har TU% på 56,5% og er i samsvar med planen sine føresegnar.

Vurdering av klaga:

Klagar gjer gjeldande at tiltakshavar har endra planen frå utbygging av bod og carport til ein stor bod, utan nabovarsling.

I dette tilfellet vart det først søkt om løyve til oppføring av tilbygg i form av carport.

Reguleringsplanen legg opp til parkering på fellesanlegg, og opnar ikkje for parkering på kvar einskild eigedom. På bakgrunn av tilbakemling frå rådmannen, endra tiltakshavar søknaden til å gjelde søknad om løyve til oppføring av bod. Dette er i samsvar med reguleringsplanen. Storleik på tiltaket vart ikkje endra, men det vart satt inn dør. Endringa vart ikkje nabovarsla, men vedtaket vart sendt til partar til klagevurdering.

Vidare gjer klagar gjeldande at havutsikt frå bustad og veranda vert vesentleg redusert/borte. Den fine utsikta vert erstatta av innsyn i ein stor bod, som dermed virker sjenerande.

Når tiltaket får konsekvensar i form av betydeleg ulemper for f.eks naboeigedomar og/eller omkringliggende miljø, objektivt sett, kan kommunen krevje endra plassering/høgde. I praksis skal det mykje til før naboar i tettbygd strøk vert høyrte med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon av sol. Dette er tilhøve som er pårekelege i bustadområde, og særleg i samband med kommunal fortettingspolitikk. Rådmannen har forståing for at klagar får ulemper ved utviding av bod på gbnr 23/562, men tiltaket ligg i tett bebygd bustadområde kor utviding av bygningsmasse må påreknast. Vi viser til planføresegnar og at tiltaket er i samsvar med planføremål "bustader med tilhøyrande anlegg". I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller tomteutnytting.

Vidare er det høgdeforskjell på 2,0 meter mellom eigedomen til klagar og tiltakshavar. Klagar har opparbeida uteoppfallsareal på kote +21,0 og har utsikt i fleire retningar frå terrasse og hage. Rådmannen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av utsikta går tapt for begge klagar sin eigedom, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar.

Klagar skriv vidare at påbygget er ei fasadeendring som ikkje var forventa å kome. Bustadane i feltet er bygd i lik stil og bør ikkje bli øydelagd av påbygg.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har administrasjonen vurderte at tiltaket underordnar seg hovudbygget og har same stil og uttrykk som hovudbygget. Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Klagar er bekymret for presedens i liknande byggesaker seinare. Rådmannen viser til at tiltaket er i samsvar med regulert formål og innafor rammer som er satt i reguleringsplanen med omsyn til både byggjegrænse, høgde og tomteutnytting.

Klagar gjer gjeldande at tiltaket rammar den begrensa utsikta – til sjenanse for klagar. Nyttå for tiltakshavar er langt mindre enn den ulempa han påfører klagar. Dessutan vil eit løyve gjere det umogleg for kommunen å sei nei til neste nabo som vil gjere det same. Då er utsikta borte og klagar ytterlegare hardt ramma.

Rådmannen har fylgt Rundskriv H-8/15 til pbl § 29-4 for vurdering av ulemper med tap av utsikt for klagar. I praksis skal det mykje til før naboar i tettbygd strøk vert høyrte med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon av sol. Dette er tilhøve som er pårekelege i bustadområde, og særleg i samband med kommunal fortettingspolitikk.

Konklusjon:

I dette tilfellet er det ingen delar av tiltaket som kjem i strid med regulert byggjegrænse i planen eller tomteutnytting.

Rådmannen har vurdert tilhøva på staden og kan sjå at delar av utsikta går tapt for begge klagar, men dei vert ikkje påført betydeleg tap av utsikt, lys, sol, luft eller andre kvalitetar. Rådmannen kan difor ikkje sjå at det er grunnlag for å ta klaga til følgje.

Vidare saksgang:

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

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss politisk utval i Alver kommune ikkje tek denne klaga til følgje, vert sak sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage datert 21.10.2019 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket datert 01.10.2019, saksnr. 226/2019, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-11/29, FA-L42, Gbnr-11/1	19/1879

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
103/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 11/1 og 11/29 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - Vestbygd

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - arealoverføring
E-postmelding - Søknad om dispensasjon GBNR 11/29 - arealoverføring
Søknad om frådelling av tilleggsareal/grensejustering - GBNR 11/29, 1
Korrigerer av tomtegrenser
Avtale
Kart
Ortofoto
Skyldskifte

Saksopplysningar:

Tiltak:

Det er søkt om overføring av eit areal på om lag 450 m² frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29.

Ettersom søknaden er i strid med landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), er det søkt om dispensasjon.



Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen, jf. pbl § 19-1. Det har ikkje kome merknadar til søknaden.

Nabovarsling:

Tiltaket har ikkje vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Rådmannen føreset at tiltaket vert nabovarsla før søknad om løyve til deling etter pbl kapittel 20 kan handsamast.

Vurdering:

- Plan- og bygningslova:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Tiltaket må vere i samsvar med pbl med tilhøyrande forskrifter og KPA for å kunne gjennomførast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr. 11/1, er ein landbrukseigedom.

Eigedom som arealet skal overførast til, gbnr. 11/29, er ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til KPA si føresegn 3.2.3.

Areal på over 200 m² kan ikkje overførast mellom eigedomane utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd. Ettersom det omsøkte areale ter over 200 m², må det vurderast om det kan gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Jordlova:

Søknaden krev vidare handsaming etter jordlova § 12 om frådeling.

Dispensasjon:

- Søknad om dispensasjon:

Søkjjar har grunngjeve søknad om dispensasjon slik:

Da jeg gikk til innkjøp av tomten ble det fortalt at de 450m², tilhørte min eiendom. Det har dermed gjort slik at jeg har brukt tomten til parkeringsplass, og annet. Her har jeg også asfaltert. Nåværende eier bruker ikke denne delen av tomten sin, da den er i mitt tun, og vi har alle trodd at dette tilhørte min tomt. Jeg har derfor i samråd med nåværende eier blitt enig om å overdra de 450m², fra han til meg. Nåværende eier var heller ikke opplyst om at tomtegrensen ikke er slik vi har fått det fremlagt fra tidligere eierskap.

I følge skyldskifte som ble lagt frem ved kjøp av eiendommen min, er det oppført 1600m² tomt. Pr dags dato er dette på 1200m². Ved overdragelse av de 450m², blir tomten litt mer lik som ved skyldskifte. Dette burde ha blitt ordnet opp i før salget til meg. Jeg ble først obs på dette da jeg var og hentet ut kart på kommunehuset, da jeg ville vite nøyaktig hvor min tomt går.

Jeg har lyst å få dette gjort på en skikkelig måte, om det skulle bli aktuelt å videreselge eiendommen min, men også for ordens skyld. Selger jeg eiendommen min en gang i fremtiden, vil store deler av innkjørelse og parkeringsplasser, ikke være eid av fremtidige nye eiere. Det er i dag heldigvis innad familien de 450m² er eid, så det er heldigvis ingen problem pr dags dato.

Arealoverføringen er ikke til hinder eller sjenanse for noen av naboene. Det vil også være fine linjer på tomten, som er grei å forholde seg til (slik jeg har markert det på flyfotoet)

- Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikke gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenseres fra eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

Når det gjeld vilkår to 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 annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

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

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

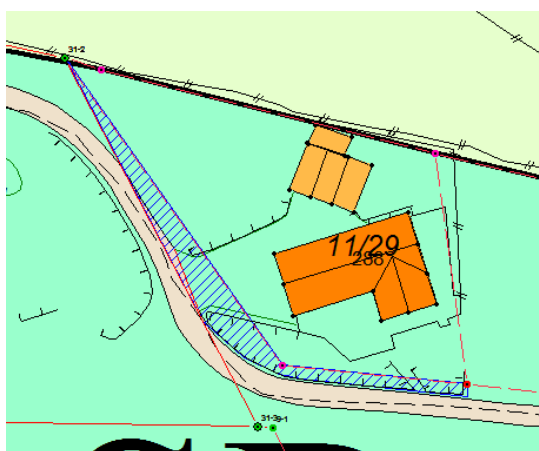
- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Rådmannen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet vil bli vesentleg sett til side med overføring av det omsøkte arealet.

Vidare ser rådmannen fordelar ved å overføre arealet nord for vegen, då dette arealet er brukt som hage, avkøyring og parkering for gbnr. 11/29. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at dette arealet ikkje kan overførast til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld arealet som er brukt som tilkomstveg og arealet sør for vegen, kan ikkje rådmannen sjå kva fordelar som talar for å overføre dette arealet til gbnr. 11/29, anna enn private fordelar. Vi kan dermed ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Vilråra for å kunne gi dispensasjon for heile det omsøkte arealet er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Rådmannen vil etter dette foreslå at det blir gitt dispensasjon til overføring av arealsom vist på kartet over, avgrensa mot vegen.

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

Jordlova § 12: Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i orådet. Det ekan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under forålet i jordlova.

Det omsøkte arealet er tilleggsareal til eksisterande bustadtomt, og arealbruk bustad er etablert og godkjent. Det medfører at ikkje alle momenta som skal vurderast etter jordlova vil ha like stor betydning. Søkjar har grunngeve søknaden, men i denne saka er berre argument som har betydning for jordlovshandsaminga drøfta.

Vern om arealressursane:

Vern om arealressursane betyr at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstykkning av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Sentrale føringar er at ein skal husholdera med LNF -områda (landbruk- natur og friluftsområde). Vegen dannar ei tydeleg grense mellom areal til

bustad og areal til landbruk, og landbruk kan gje samtykke til deling dersom tilleggsarealet vert redusert til å berre gjelda arealet nord for vegen.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Driftsmessige ulemper er driftsulemper dei som driv jorda kan få dersom tilgrensande areal vert tatt i bruk til andre føremål. Det kan t.d vera vanskelegare å få spreidd husdyrgjødsel fordi ein må ta omsyn til bustader som ligg nært dyrka mark. Miljømessige ulemper vera støv, støy og lukt som kjem av landbruksdrifta og som kan vera til ulempe for dei som bur rundt. Sjølv om arealet sørom vegen ikkje er klassifisert som dyrka mark, meiner landbruk at det kan vera positivt at det ligg ei slik buffersone mellom bustad og jordbruksareal for å forebyggja framtidige konflikhtar.

Driftsmessig god løysing:

Arealet som er søkt frådelt strekkjer seg over felles tilkomstveg sør for tomten. Det er det vanlege at hovedbruket eig veggrunnen og at frådelt tomte har vegrett, og sjølv om det ikkje har særlege konsekvensar for landbruksdrifta kan det vera ting som talar for at tilleggsarealet til 11/29 ikkje bør trekkast lenger enn fram til felles tilkomstveg. Landbruk har ingen merknader til at det vert gitt samtykke til deling av arealet som ligg nord om vegen. Delinga vil ikkje ha innverknad på kulturlandskapet, då arealbruken i stor grad er etablert.

Samla vurdering:

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket, men det er uheldig å etablere ein bustadtomte tett på jordbruksarealet i LNF-områda. Dyrka mark vert ikkje direkte råka. Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling etter jordlova § 12 på vilkår av at storleiken på tilleggsarealet vert redusert. Tilleggsarealet bør ikkje gå lenger enn fram til felles tilkomstveg for å ha ein buffer mellom dyrka mark og bustad.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) gir dispensasjon skal sektormyndene ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har rett til å klage dersom søknad blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsvedtak etter pbl kapittel 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir dispensasjon til overføring av eit areal på inntil 200 m², frå gbnr. 11/1 til gbnr. 11/29, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 200 m² frå gbnr. 11/1.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve ette pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-22/16, FA-L42	19/1574

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
104/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 22/16 - Klage på avslag til søknad om fritak frå bygge- og deleforbod - Mjåtveit

Vedlegg:

Avslag - GBNR 2216 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering

Søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen

Dispensasjonssøknad

Søknad om fritak GBNR 22/16

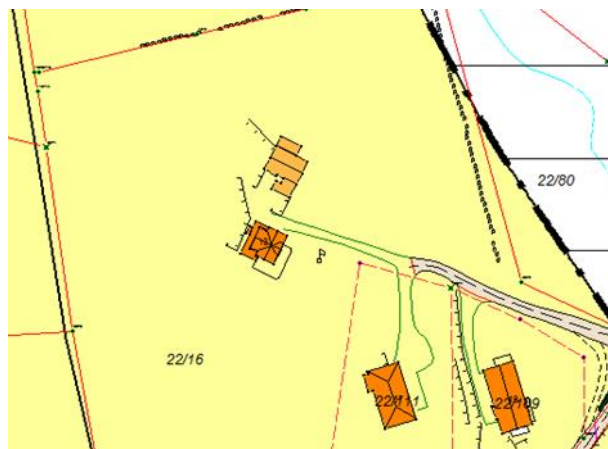
søknad om fritak

Klage på avslag - saksnr. 225/2019

Klage på avslag saksnr. 225/2019

Saksopplysningar:

Saka gjeld søknad om fritak frå mellombels bygge-og deleforbod innanfor området Mjåtveitstø-Dalstø, som er under områderegulering, for riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 22/16.



Historikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 3.10.2019, i sak nr. 225/2019, avslag til søknad om fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod i området Mjåtveitstø – Dalstø.

Avslaget vart klaga på av Byggmester Knut Henanger i brev datert 22.10.2019. I klaga gjer han gjeldande følgjande:

I det omsøkte tiltak er det søkt om å rive ein eksisterande bustad og byggje ein ny bustad med same plassering som eksisterande bustad. Det er også søkt om å byggja ein garasje. Tiltaket vil ikkje utgjera nokon ny buening, tiltaket er tilpassa eksisterande bustad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. Tiltaket vil ikkje gi endra infrastruktur.

I kartet som er vedlagt søknad om fritak og uttale frå ARD viser at ny veg inn i området ikkje kan koma i konflikt med omsøkte tiltak. I følgje pbl§13-1 tredje ledd kan kommunen samtykke i at tiltak etter §1-6 blir gjennomført «*hvis det etter kommunens skjønn ikkje vil vanskeliggjøre planleggingen*».

I arbeidet med områdeplanen har utbyggjarane i tett samarbeid med plankonsulentane i ARD lagt opp til at områdeplanen skal være ein praktisk gjennomførbar plan. I heile prosessen med plassering av infrastruktur har det blitt gjennomført arbeid i felt for å kvalitetssjekka at valgt trase` lar seg gjennomføre i verklegheita. Det er blitt brukt ca. 2500 t på plassering av infrastruktur. I arbeidet med å finne trase` for ny hovedveg inn i området B-9 kom det tidlig fram utfordringer med høgdeforskjeller i terrenget. Det er blitt gjennomgått mange ulike forslag til vegtrase` men det er kun dagens valgte alternativ som lar seg gjennomføra med tanke på krava til stigning og kurvatur. Det har gjennom heile prosessen vore god dialog mellom grunneigar og deira gode medverknad har resultert i ei løysing der alle parter er nøgd. Dette er i tråd med vedtak i formannskapet 19.06.2019- Erklæring frå grunneigar sikrar gjennomføring av infrastruktur.

Kommunen har i to tidlegare søknader vore positive til å gi fritak frå byggje- og deleforbодet for allereie regulerte eigedomar. Administrasjonen meiner i disse tilfella at det ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området. I desse sakene har administrasjonen valt å leggja seg på ei linja der allereie regulerte eigedomar skal få fritak. Byggje- og deleforbодet som UDU gav i vedtak datert 19.02.19 sak 16/19 legg ikkje opp til å skilja mellom tiltak innan/utanfor regulert område. I vedtaket står det «*fritak vil bli gitt vist det er avklart at omsøkt bygging ikkje vil få konsekvensar for planlagt infrastruktur i området*». Sjølv om området B-5 i Mjåtveitmarka og bygging av bustader på 22/13 ligg i regulerte områder og har fått fritak, viser det seg at utbygging i desse områda er i konflikt med foreløpig innsendt materiale til områdeplanen.

Derimot er omsøkt tiltak ikkje i konflikt med dette. Utbyggjar har sikra nok område til at justering av trase` også er uproblematisk.

Det står også i saksutgreiinga et eigedommen grenser til areal som er registrert med naturtypar av stor verdi. I verkelegheita er dette eit areal der det blei dumpa overskotsplanter frå drivhus som tidlegere eigar av 22/109 ikkje fekk seld på torget i Bergen. Dette er ikkje flora som naturlig høyrer til i området.

Me meiner difor at difor at søknad oppfyller krava til å få fritak frå bygge- og deleforbодet. Eigar av Gnr 22/16 ønsker synfaring i samband med behandling av saka.

I tillegg er det i etterkant søkt om fritak/dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel, då rådmannen i avslaget gjordet merksam på at tiltaket også er omfatta av plankravet.

I søknaden står følgjande:

Me søker om dispensasjon for krav om regulering i føresegn 1.2.1 i kommuneplanen sin arealdel. Søknad om dispensasjon gjeld for søknad om tiltak for riving av eksisterande bustad, oppføring av ny bustad, oppføring av ny garasje samt søknad om tilkopling av avlaup datert 12.07.19.

I føresegna er det vist til punkt 2.1.1a og 2.1.1 b for unntak frå plankravet.

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebrygge, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

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

Tiltaket som er omsøkt skal knyta seg til eksisterande infrastruktur. Jf. Pbl §11-10, nr 1 .

Tiltaket er tilpassa eksisterande bustad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. Jf. Pbl §11-10, nr 2.

Videre står det i føresegna:

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

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båt plassar, jf pbl § 11-10 nr. 1. Definisjonen av bueining følgjer matrikkellova, knytt til adresseeining, jf matrikkellova § 21 og matrikkelforskrifta § 50. Plankravet gjeld ikkje for næringsområda N_5 Sagstad, N_9 Brakstad og N_12 Vikebø.

Omsøkt tiltak medfører ikkje fortetting, men krev ansvar etter pbl§20-3

I føresegna 2.1.1 b står det følgande:

Kravet om reguleringsplan etter 1.2.1 og 1.2.2 er ikkje til hinder for tiltak på eigedom med eksisterande bygningar i område for bygg og anlegg, for:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j) ☒
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6

Tiltak skal vere tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2. Tiltaket kan ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.

Søknad om riving og oppføring av ny bustad fell inn under pbl §20-1 bokstav e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a) og bokstav f).

Oppføring av ny garasje fell inn under pbl. 20-4 bokstav a) og SAK10 §3-1 bokstav b) Tiltaket vil heller ikkje utgjere ny bueining eller medføre bruksendring.

På bakgrunn av opplysningar som er gjeven ovanfor meiner me at omsøkte tiltak er i samsvar med unntaket frå plankravet i føresegna.

Klage og søknad om fritak/dispensasjon vil bli nærare vurdert nedanfor.

VURDERING:

Kommunen skal vurdere saka på nytt, på bakgrunn av klage og øvrig dokumentasjon.

Lov- og plangrunnlag:

- Fritak frå bygge- og deleforbod:

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

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

På bakgrunn av saksutgreiing og vurdering til vedtak datert 19.2.2019, i sak 16/2019, vedtok UDU bygge- og deleforbod som vist til over. Forbodet gjeld for alle tiltak etter pbl § 1-6, med unntak av følgjande tiltak på bebygd eigedom:

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

Bustad og garasje på over 50 m², som omsøkt, er dermed omfatta av forbodet.

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

Kommunen skreiv følgjande grunngjeving for avslag datert 3.10.2019, i sak 225/2019:

Administrasjonen har tidlegare vore positive til å gi fritak frå bygge- og deleforbodet for allereie regulerte eigedomar som formannskapet sitt val av trasè ikkje får konsekvensar for. Vi kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kan grunngjevast på same måte. Den omsøkte eigedomen inngår ikkje i ein reguleringsplan, men er satt av til byggeområde for bustad i kommuneplanen sin arealdel. Føresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel set krav om regulering av området før ny utbygging. For å sikre regulering av området er det lagt ned bygge- og deleforbod. Det omsøkte tiltaket krev dermed også fritak/dispensasjon frå plankravet. Dette er ikkje omsøkt, og administrasjonen vil vere negativ til slik søknad før ein har planlagt området som heilheit.

Kartet over viser at formannskapet sitt val av trasè vil få konsekvensar for den omsøkte eigedomen. Kva omfang det vil få for eigedomen, samt for planlagt tiltak, er ikkje avklart. Aslaug Sæther i Ard arealplan AS har uttalt at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med forslag til områdeplan og planlagt vegtrasè. Administrasjonen er einig i at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med foreløpig innsendt materiale til områdeplanen. Det same gjeld for vegtrasèen. Formannskapet har beslutta kva prinsipp i trafikkanalysen som skal leggast til grunn for vidare planarbeid. Likevel er analysen på eit overordna nivå, og justering av trasè i samsvar med analysen kan få verknad for tiltak i området.

Vidare grensar eigedomen til areal som er registrert med naturtyper av stor verdi. Dette kan få konsekvensar for vidare planarbeid, og tilseier at det ikkje bør gis fritak frå forbodet før forholdet er avklart i plan.

Administrasjonen finn dermed at eit fritak frå forbodet i dette tilfellet vil kunne få konsekvensar for vidare planarbeid, og presiserer at vi ikkje kan gi fritak frå forbodet som bind vidare planlegging av området.

Vidare er administrasjonen ikkje einig i at tiltaket ikkje kan få konsekvensar for tilsvarande søknadar. Eit fritak i denne saka vil uthole forbodet og skape uheldig presedens for tilsvarande søknadar.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gje fritak frå bygge- og deleforbodet datert 19.2.2019, i sak 16/2019, ikkje er oppfylt, jf. pbl § 13-1 tredje ledd.

Rådmannen har tidlegare vore positive til å gi fritak frå bygge- og deleforbodet i to tilfelle, til søknad om oppføring av bustadar innanfor allereie regulerte område. Grunngevnaden for dette er at arealet er kjøpt ferdig regulert, noko som inneber at grunneigar i større grad har ei berettiga forventning om å kunne bygge på tomten enn grunneigar av uregulert areal.

Når det gjeld fritaka som kommunen allereie har gjeve, skriv klagar sjølv at desse har medført ei utfordring for vidare planarbeid. Rådmannen viser til at dette er eit argument som talar i mot å gje fleire fritak før områdereguleringsplanen er vedteken.

Klagar skriv også følgjande: «Utbyggjar har sikra nok område til at justering av trasè også er uproblematisk.» Rådmannen viser til at sjølv om det er inngått samarbeidsavtale om utarbeiding av områdeplanen, har kommunen det formelle ansvaret for planprosess og innhald. Planen gjev grunnlag for gjennomføring først når den er vedteken.

Rådmannen har vist til registrerte naturtypar på eigedomen. Det er ikkje sikkert at dette vil få betydning for utbygging på eigedomen, men vi held fast med at dette må avklarast i plan før det kan opnast for bygging.

På bakgrunn av det ovannemnde held rådmannen fast ved at det ikkje er grunnlag for å gi fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod for det omsøkte tiltaket på gbnr. 22/16.

For det tilfellet at Utval for drift og utvikling er positive til å gi fritak frå gjeldande bygge- og delforbod, må utvalet også ta stilling til om det er grunnlag for å gi fritak eller dispensasjon frå gjeldande plankrav i KPA.

- Fritak frå plankrav:

Planføresegn 1.2.1 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) set krav til regulering av areal satt av til framtidig bygg og anlegg før det kan gis løyve til oppføring av tiltak. Den omsøkte eigedomen er omfatta av plankravet.

Planføresegn 2.1.1 a) opnar for at kommunen kan gi fritak frå plankravet for tiltak som krev ansvar etter pbl § 20-3, men som ikkje medfører fortetting. Ingen har dermed krav på fritak sjølv om føresegna opnar for det.

Føresegn 2.1.1 b) legg til grunn at plankravet ikkje er til hinder for oppføring av garasje som omsøkt.

Det er her søkt om løyve til riving av bustad og oppføring av ny bustad og garasje. Viss eigedomen ikkje var omfatta av bygge- og deleforbodet, ville ein kunne bygge garasje på eigedomen utan at plankravet gjorde seg gjeldande, jf. planføresegn 2.1.1 b). Planføresegn 2.1.1 a) gir heimel for fritak til oppføring av bustaden, då den krev ansvar etter pbl § 20-3, men ikkje medfører fortetting. Rådmannen viser til at tiltakshavar ikkje har krav på å få fritak sjølv om føresegn 2.1.1 a) opnar for det. Ettersom det er pågåande planarbeid i området, finn rådmannen ikkje grunnlag for å gi fritak som omsøkt.

- Dispensasjon frå plankrav:

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon dersom omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlighet, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Ettersom den omsøkte eigedomen er bebygd med ein bustad i dag, som ein ønskjer å rive for å bygge ny bustad, kan ikkje rådmannen sjå at plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Vi kan likevel ikkje sjå at det er lagt fram fordelar som er «klart» større enn ulempene ved å gi dispensasjon frå plankravet. Vi viser i den samanheng til at området er under regulering, og utbygging på den omsøkte eigedomen vert vurdert i planen. Det bør dermed ikkje opnast for utbygging som kan få konsekvensar for planlegginga.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra får å kunne gi dispensasjon ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) held fast ved rådmannen si vurdering, og ikkje gir fritak frå bygge- og deleforbodet og fritak/dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, går saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU gir dispensasjon frå plankravet, må vedtaket sendast til sektormynde som skal vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Viss vedtaket vert klaga på, går vedtaket til setjefylkesmann for endeleg avgjerd etter vurdering av politisk utval i Alver kommune.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gi fritak frå gjeldande bygge- og deleforbod for riving av bustad og oppføring av ny bustad og garasje på gbnr. 22/16. På bakgrunn av dette finn Utval for drift og utvikling heller ikkje grunnlag for å gi fritak eller dispensasjon for gjeldande plankrav i kommuneplanen sin arealdel. Klaga vert difor ikkje teke til følge.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-42/24, 79, FA-L42	19/1776

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
105/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 42/24 - Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av hytte og anneks, og til å flytte naust og bygge kai og basseng, og til å opparbeide vegtilkomst og parkering - Beitingen

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 42/24

E-postmelding - Søknad om dispensasjon _ Beitingsvegen 247

D-01Situasjonsplan_nabovarsel

Kvittering_nabovarsel

Nabovarsel

Opplysningar i sak 19/1776 trong til fleire opplysningar GBNR 42/24 dispensasjon

D1_ Situasjonsplan_200

D2_ Situasjonsplan_500

D3_Snitt A

E1_Lengdesnitt

E2_Fasade mot sjø-vest

E3_Visualisering 1

E4_Visualisering 2

E5_Visualisering 3

Uttale - Meland - 42/24 og 42/79 - hytte og anneks - riving / oppføring - dispensasjon

E-postmelding

Saksopplysningar:

Tiltak:

Tiltakshavar ønskjer å rive eksisterande hytte og anneks og bygge ny hytte og anneks på gbnr. 42/24. I tillegg ønskjer tiltakshavar å flytte eksisterande naust, bygge brygge og basseng, og opparbeide vegtilkomst og parkering på eigedomen.

Dagens situasjon er vist til venstre under, omsøkt situasjon til høgre:



Fordi dei omsøkte tiltaka er i strid med byggjeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 16.9.2019, komplementert med opplysningar den 2.10.2019.

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale.

Fylkesmannen i Vestland kom med uttale i brev datert 31.10.2019. Fylkesmannen har følgjande vurdering av søknaden:

- Meland kommune ligg i sone 2, jf. statlege planretningsliner for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, og byggepresset er i utgangspunktet stort. Kommunen bør difor følgje kommuneplanen si grense for utbygging innanfor byggeforbodssona langs sjøen. Kommunen har konkret teke stilling til at ein ikkje ønskjer utbygging innanfor området.
- Viss ein skal opne for riving og byggje ny hytte kan dette berre gjerast ved dispensasjon viss interessene i pbl § 1-8 og kommuneplanen ikkje vert vesentleg sett til side. I dette høvet er den omsøkte hytta og annekset mykje større enn eksisterande hytte og anneks. Tiltaka vil dermed påverke strandsoneverdiar negativt, mellom anna knytt til natur og landskap. Det same vil bygging av veg og parkering bak hytta. Dei omsøkte tiltaka er dermed uheldige.
- Brygga som står der i dag er uheldig, men Fylkesmannen legg til grunn at denne er lovleg oppført. Ytterlegare tiltak her, som å fjerne to store knausar i sjøen vil utgjere relativt store natur- og landskapsinngrep i strandsona, og Fylkesmannen rår difor ifrå at det vert gitt dispensasjon til dette. På bakgrunn av dette bør det heller ikkje byggjast nytt naust, som omsøkt.
- Tiltaka vil kunne skape presedens.

På bakgrunn av dette rår Fylkesmannen i frå å gje dispensasjon for dei omsøkte tiltaka, og viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden, jf. Pbl § 19-2 fjerde ledd.

Nabovarsling:

Tiltaka har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til søknaden.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Følgjande er «tiltak» etter pbl § 1-6 og § 20-1:

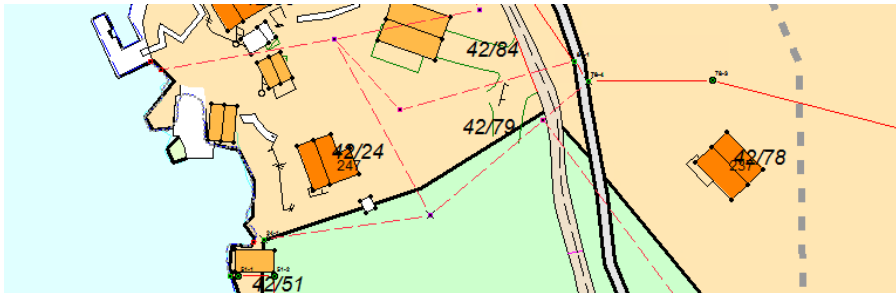
- Rive eksisterande hytte og anneks
- Bygge ny hytte og anneks
- Flytte eksisterande naust
- Bygge brygge
- Bygge terrasser og basseng
- Opparbeide vegtilkomst, parkering og støttemurar.

Rive og bygge ny hytte og anneks, bygge brygge, terrasser og basseng og oppføring av støttemurar av ein viss storleik er søknadspliktige tiltak med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eksisterande naust er vist med eit bruksareal (BRA) på 20 m² i matrikkelen. Å flytte dette nauset er ikkje søknadspliktig, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav a). Det same gjeld for opparbeiding av vegtilkomst og parkering, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 10, så lenge opparbeida ikkje utgjer vesentleg terrengingrep. Viss tiltaket utgjer meir enn 3 meter avvik frå opphavleg terrengnivå, er tiltaket søknadspliktig, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen ligg i område for noverande fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Tiltaka er dermed ikkje i strid med arealformålet, jf. pbl § 1-6.

Fordi alle tiltaka ligg innanfor byggjeforbode i strandsona, og ikkje er omfatta av unntak frå byggjeforbodet i føresegn 1.6.4 til KPA, krev tiltaka dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.



Dispensasjon – søknad:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Meland kommune har en funksjonell strandsone som medfører at hele eiendommen 42/24 i sin helhet ligger innenfor byggegrense mot sjø.

Hytten som står på eiendommen idag ble oppført i 1962. Hytten er liten og har enkel standard. Den fremstår som lite funksjonell da den består av en hovedetasje og en delvis sokkeletasje/blindkjeller (bad i denne etasje). Eier ønsker å erstatte dagens hytte med en ny og moderne hytte som tilfredsstiller dagens krav til funksjonalitet og komfort. For at hele bygningsmiljøet skal harmonere ønskes det også å rive eksisterende anneks, og bygge nytt med et formspråk som relateres til hovedhytten. Mot sjø plasseres ny hytte og anneks på samme sted som eksisterende, med moderat utvidelse av hytten mot nord og sør. Til sammen utgjør ny hytte og anneks totalt 120 m² BRA, BYA utgjør ca 13%. Tiltaket er innenfor maks gesims/mønehøyde (Pbl § 29-4).

Hytten har ingen veitilkomst i dag, kun en gangsti. Det vil derfor tilrettelegges for vei og 2 parkeringsplasser med snumulighet på egen tomt, som vist på vedlagt situasjonsplan.

Slik naustet er plassert i dag er det ikke hensiktsmessig til sitt bruk, da man er avhengig av stormflo for å ta båt inn og ut av naustet. Det er derfor ønskelig å

flytte eksisterende naust til nordsiden av bukten, og bygge en trebrygge som vil ha direkte tilknytning til naustet. I den forbindelse må det fjernes stein i sjø da disse er til hinder for fortøyning av fartøy. Se vedlagt situasjonsplan.

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt:
Tiltaket medfører ikke nedbygging og berører heller ikke landskap, friluftsliv og naturmangfold. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med spesielle kulturminner eller omkringliggende miljø.
Det har aldri vært almen tilgjengelighet til sjø gjennom eiendommen. Tilgang til strandsonen er ivaretatt andre steder i nærområdet.

En ny og tidsriktig hytte vil ligge på samme sted og ha nøyaktig lik avstand til sjø som eksisterende. Utvidelsen skjer i lengderetningen mot nord og sør. Ny hytte vil bygges med kun en etasje og vil framstå lavere fra sjøsiden enn eksisterende hytte, og vil ligge fint og naturlig i terrenget.

Tiltaket vil med sin plassering og utforming ikke berøre naboer. Bygget vil ha en utforming som ikke er mer til sjenanse for naboer enn dagens hytte med henblikk på utsikt og privatliv.

2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Eksisterende hytte har meget enkel standard. Med tanke på bærekraft så vil ny hytte være mer energieffektiv og funksjonell. Nybygget vil ivareta forskrift om tekniske krav til byggverk, der alle funksjoner er løst på ett plan utformet med trinnfri adkomst til uteareal.

Ny plassering av naust og fjerning av steiner i sjø vil helt klart ha større fordeler enn ulempe da dagens situasjon er lite funksjonell.

Tiltaket vil ha gode visuelle kvaliteter i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Bruk av stein og vedlikeholdsfri trekledning som gråner naturlig angir tidløse kvaliteter. En naturgrå palett bidrar til en hensynsfull visuell fremtoning. I motsetning til eksisterende hytte vil nybygget bidra til en forskjønnelse i området.

På grunnlag av ovennevnte mener vi at fordelene er større enn ulempene.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbudet fastsett i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikke bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

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

Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

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

Den aktuelle delen av strandsona er bygd ut med fritidsbustadar, bygd på tomter frådelt på 1960/70-talet, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Rådmannen finn at tiltaka samla sett er så omfattande at formålet bak byggeforbodet i strandsona vil bli «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommunen har i tilsvarende saker gitt dispensasjon til riving og oppføring av nye tiltak i strandsona som ikkje går vesentleg ut over det som allereie står på tomten. Det er i slike saker stilt vilkår for dispensasjonen om at nye bygg skal ha ei øvre grense på totalt 120 m² bruksareal (BRA), som bestemt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel. Vidare er det tidlegare gitt løyve til opparbeiding av basseng på naboeigedomen. Rådmannen kan ikkje sjå at denne saka skil seg frå tilsvarende saker. Dette inneber at vi ikkje kan sjå at byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til følgjande:

- Riving av hytte og anneks
- Oppføring av hytte og anneks med maksimalt 120 m² BRA
- Oppføring av terrasse med basseng som vist på vedlagte kart og teikningar

Fordelen med å gi dispensasjon til det ovannemnde er at ein kan nytte eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Dette er betre enn å la bygningane stå til forfall. Vidare vil oppføring som vist på vedlagte teikningar innebere at tiltaket vert mindre ruvande og synleg frå sjøen enn eksisterande tiltak. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon til dette, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld eksisterande trapp ned til naustet og kai, så har desse aldri vore omsøkt eller godkjent oppført etter det rådmannen kan sjå. Ortofoto viser at trappa er oppført i perioden mellom 2008 og 2011. Kaien er oppført i perioden mellom 2013 og 2015. Desse tiltaka må kommunen eventuelt følgje opp etter pbl kapittel 32.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) gir dispensasjon skal sektormynde ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søklar har rett til å klage dersom søknad blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilas til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Riving og oppføring kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Riving av hytte og anneks
- Oppføring av hytte og anneks med maksimalt 120 m2 BRA
- Oppføring av terrasse og basseng

Tiltaka må søkjast om med omtrent same plassering som vist på vedlagte kart og teikningar, og det skal ikkje gjerast tiltak av noko slag nærare sjøen.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-57/8, FA-L42	19/1589

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
106/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk og oppføring av forstøtningsmur - Sætre

Vedlegg:

Situasjonskart og teikning naust
02 Korrigert plan
05 Snitt A - A og B - B

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

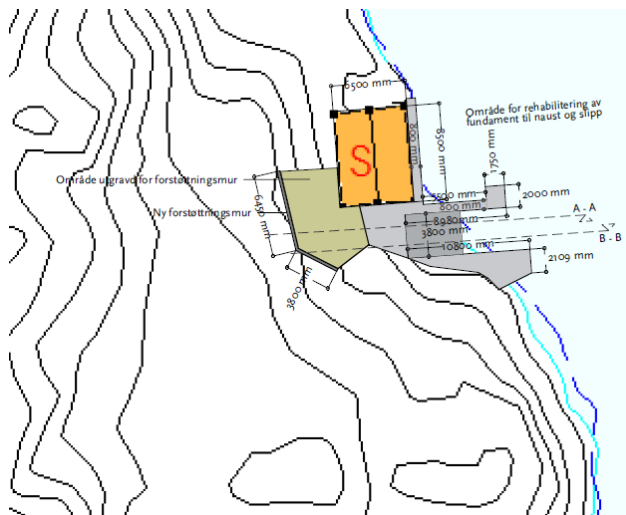
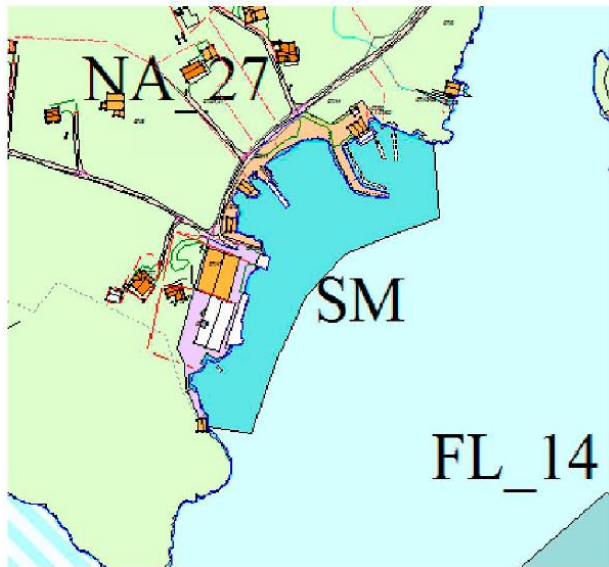
Gjennom søknad journalført motteke 24.07.2019, søkte Absolutt Form på vegne av tiltakshavar Ørjan Tveit om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjegrænse mot sjø for følgjande tiltak:

- Vedlikehald av fundament til eksisterande naust
- Etablering av trapp ned til naust
- Oppføring av støttemur på om lag 15,9 meter på land
- Båtslipp med utstikkarar

På bakgrunn av høringsuttale frå Fylkesmannen i Vestland, jf. nedanfor, og etter rettleiing frå administrasjonen, er søknaden endra og det er nå søkt om følgjande tiltak:

- Vedlikehald av fundament til eksisterande naust
- Oppføring av støttemur på om lag 10,25 meter på land
- Båtslipp med utstikkarar

Vidare er søknaden supplert med nytt situasjonskart som viser omsøkte tiltak, snitteikning og kommentarar til Fylkesmannen sin uttale. Administrasjonen viser til supplerande dokumentasjon journalført motteke 07.11.2019.



Vurdering

Nabovarsling:

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

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Fylkesmannen i Vestland har sendt uttale i brev datert 29.08.2019, og skriv følgjande:

Vi viser til brev frå kommunen datert 01.08.2019 og tilleggsinformasjon mottatt 21.08.2019. Slik Fylkesmannen forstår det er det søkt om dispensasjon frå planføre mål næring og LNF i kommuneplanen sin arealdel og byggjegrænse mot sjøen for rehabilitering av fundament til eksisterande naust, etablering av trapp ned til naust, oppføring av støttemur på land og båtslipp. Det ser ut som det også er naudsynt med dispensasjon frå formål i sjø.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen har ingen merknader til rehabilitering av fundament til naustet og at naustet får eit funksjonelt båtopptrekk. Vi har også forståing for at det er naudsynt med ei støttemur i bakkant for å hindre jordras. Vi meiner det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. Situasjonsskartet viser ikkje kor store tiltaka er, og vi kan ikkje sjå at det er med ei konkret skildring av alle tiltaka. Det er difor noko vanskeleg å vurdere terrenginngrep og landskapsverknad. Vidare sakshandsaming må belyse desse temaa. Tiltaket vil også, til ei viss grad, auke privatiseringa av området.

Fylkesmannen kan ikkje ta endeleg stilling til saka før saka vert betre opplyst. Utifrå dei dokumenta vi har no, rå vi til at omfanget av båtopptrekket vert redusert og at terrenginngrepa bak naust og båtopptrekk vert så lite som mogleg.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det blir vist til uttalen i sin heilskap. Som opplyst ovanfor har tiltakshavar justert søknaden som følgje av innhaldet i fylkesmannen sin uttale. Tiltakshavar har hatt høve til å uttale seg etter Fylkesmannen sin uttale og har gjort dette i skriv journalført motteke 04.11.2019. Tiltakshavar skriv følgjande:

Dette er ytterlige kommentarer til det som er innsendt tidligere:

For å hindre misforståelser ønsker vi å tydeliggjøre at forstøtningsmur er den nye delen av prosjektet, mens kai og slipp er vedlikehold av struktur som har eksistert, men har delvis falt ut i sjø på grunn av manglende vedlikehold de siste 40 årene. Nøst skal det ikke gjøres noe med.

Nytt tiltak (forstøtningsmur):

1. Vi har nå fjernet trapp etter ønske fra fylkesmannen (ref. vedlagte oppdaterte tegninger).
2. Vi har nå redusert total lengde av mur med 5,7meter etter ønske fra fylkesmannen (ref. vedlagte oppdaterte tegninger). Vi ønsker en lengre mur med bedre funksjon, men har nå redusert til et minimum som er mulig.
3. Plassering av resterende forstøtningsmur er holdt så lav som mulig for å få minst mulig påvirkning på området samtidig som det er valgt optimal plassering for å få god forankring i berg i hver ende, forstøtningsmuren er laget er også laget med en form som gjør den sterk og kan holde tilbake og hindre ras. Dette hindrer også jord å renne ut i sjø og at en får kontroll på drenering mot grunn.
4. For forstøtningsmur og området rundt denne vil vi ta hensyn til naturen rundt, og en vil blant annet dekke mur med naturstein slik at området vil holdes estetisk fint og passe inn i naturen i området.

Vedlikehold av eksisterende tiltak (kai og slipp):

1. Kai og slipp er det kun snakk om vedlikehold og bygge opp gammel slipp som har rast ut. Vi har vært og dykket og ser tydelig hvordan slipp har vært dårlig forankret og rast ut over tid. Vi vil benytte eksisterende fundamenter for rehabilitering. Det er et værhardt område med sterke strømninger og slipp er spesielt utsatt.
2. Da deler av slipp/kai er rast ut, er det veldig vanskelig å komme inn med båt og få fortøyd før båten er drevet vekk med strømmen slik det er i dag. Vi ønsker derfor å restaurere slipp tilbake slik den var og kan brukes til det formålet den var laget.
3. Restaurere slipp for å forbedre funksjon for å kunne entre båt pga. veldig sterke strømmer i området. Det er veldig vanskelig å entre båt ved slipp da den er rast ut og en nå ikke kommer langt nok inn med baugen på båten slik at en kan entre båten.
4. Slik det er i dag er det også vanskelig å gå i på kai og slipp da det er rast ut og de gjenstående steinene er glatte, ustødige og ujevn og dermed vanskelig og farlig å gå på. Vi ønsker her å restaurere det slik at det ikke er farlig å bruke slipp og kaiområdet.
5. Vi ønsker at kai og slipp blir skikkelig forankret til berget, men at overflater blir dekket med stein for at det skal estetisk bli pent og passe inn med naturen i området.

Lov – og plangrunnlag:

Oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk med utstikkarar er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Vedlikehold av eksisterende fundament til naust vurderer rådmannen som ikkje søknadspliktig.

Eigedomen som tiltaka er søkt oppført ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som delvis næringsverksam og delvis LNF-formål (landbruks-, natur – og friluftsområde). Det gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak i LNF-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressurslag. I LNF-området er det søkt om forstøtningsmur på 10,25 meter og båtopptrekk med to utstikkarar på kvar side av på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter. Dei omsøkte tiltaka krev dermed dispensasjon frå LNF-formålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ettersom størsteparten av naustet mot sjøsida er regulert til næringsverksam, vurderer rådmannen at vedlikehold av eksisterende naustfundament er i samsvar med gjeldande arealformål, jf. pbl § 1-6.

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



Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn § 3.3 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø,

jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Det gjeld vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggjegrensa mot sjø følgjer i Meland kommune av arealplankartet til KPA. Ettersom dei omsøkte tiltaka er plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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

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

· Dispensasjon frå LNF-formålet:

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

Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet er grunngjeve slik:

Eier av G/Br 57/8 i Meland ønsker å vedlikeholde og forbedre sin eiendom ved sjø i Sætervika. Vedlikeholdet omfatter forsterking og rehabilitering av eksisterende grunnmur til naust og båtslipp. Denne delen av anlegget er ikke vedlikeholdt de siste 40 år.

I tillegg ønsker tiltakshaver å bygge forstøtningsmur på land for å hindre jordras,

Ettersom naustet er svært gammalt (byggjeår ca. 1900) og er tilknytta gardsbruket, kan ikkje rådmannen sjå at denne delen av eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at det har særlege verdi for friluftslivet ettersom naustet allereie står der. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen, og ser at det er naudsynt med ein forstøtningsmur for å hindre jordras ned mot naustet. Tiltakshavar opplyser og at det vil tas omsyn til naturen og område rundt forstøtningsmuren, slik at den vil passe inn med omgjevnaden. Når det gjeld båtopptrekket kunne ein sjå at det har vore båtopptrekk tidlegare som på grunn av tidas tann no har behov for rehabilitering.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon frå arealformål i sjø, samt byggjeforbodet i strandsona:

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

Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for ålmenta. Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteressar, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonene skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig stransoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress».

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

Vidare vil spreidde og vesentlege punktinngrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar. Tiltak i området vil objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Etter ei vurdering av dei omsøkte tiltaka samla vurderer rådmannen at byggjeforbodet i strandsona blir «vesentlig» sett til side dersom det gis dispensasjon til alle dei omsøkte tiltaka.

Gbnr. 57/8 vart oppretta i 1927, og på ortofoto frå 1966 kan ein tydeleg sjå naustet:



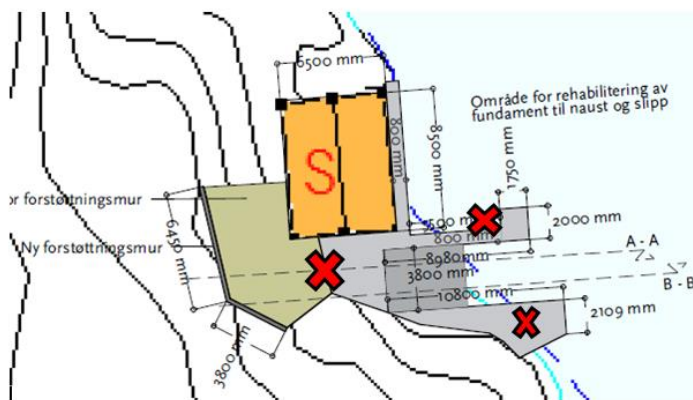
Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at det er behov for rehabilitering av eksisterande båtopptrekk slik at installasjonen blir funksjonell, og at det er behov for oppføring av forstøtningsmur av sikkerheitsmessige årsakar. Desse tiltaka, isolert sett, får få konsekvensar for ålmenta sin rett til ferdsel på land og sjø.

Når det er sagt, så er rådmannen samd med Fylkesmannen om at det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. For å avhjelpe dei ulempa som utbygginga medfører for strandsona, finn rådmannen at det kan setjast som vilkår at tiltaka må reduserast.

Ein dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekket inneber at tiltakshavar kan nytte nauset meir hensiktsmessig og få ein betre tilkomst frå sjøsidea. I tillegg vil tiltakshavar kunne nytte nauset til oppbevaring av båt, som må antas å vere ein vesentleg funksjon for eit naust. Vidare vurderer rådmannen at båtopptrekket ikkje inneber ytterlegare privatisering ettersom det er rehabilitering av eksisterande båtopptrekk, samt at oppføring av forstøtningsmur er av sikkerheitsmessige årsaker.

Vidare er rådmannen på bakgrunn av innsendte teikningar usikker på kva som er tenkt på arealet mellom forstøtningsmur og båtopptrekk. Rådmannen set difor som vilkår at det ikkje skal gjerast endringar på dette arealet, og at arealet dermed skal liggje som det gjer i dag.

Rådmannen anbefalar at det blir stilt vilkår for dispensasjonen der tiltaka merka med rødt kryss ikkje blir gitt dispensasjon:



Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.

Vidare saksgang:

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

Søkjar og sektormyndene har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i politisk utval i Alver kommune.

Tiltaka kan ikkje opparbeidast før det er søkt om, og gitt løyve, til oppføring etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.
- Det skal ikkje gjeres noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/2112

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
107/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.