



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 27.01.2015
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Utvalsmedlemmene 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, tlf. 56171000, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

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

Sakliste

| Saknr | Tittel |
|---------|--|
| 01/2015 | Godkjenning av innkalling og sakliste |
| 02/2015 | Godkjenning av møtebok |
| 03/2015 | Referatsaker |
| 04/2015 | Delegerte saker |
| 05/2015 | Deltaking i prosjektet forvaltning av hjortebestanden 2013-2017. |
| 06/2015 | GBNR 24/110- SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLANEN FOR LANGELAND FOR OPPFØRING AV EINEBUSTAD MED TO UMLEIGEEININGAR |
| 07/2015 | GBNR 38/23 og 24- SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV TILKOMSTVEG TIL FRITIDSBUSTAD |
| 08/2015 | Klage - Områderegulering Frekhaug Sentrum - PlanID 125620100004 |
| 09/2015 | Klage over vedtak om pålegg om reduserte opningstider av treningssenteret Max Fitness Frekhaug på gbnr. 24/24 i Meland kommune |
| 10/2015 | Delingssak GBNR 5/10, Fløksand - søknad om deling av landbrukseigedom. |
| 11/2015 | Aktuelle saker |

14. mai 2016

Atle Håtuft
møteleiar

Randi Hilland
konsulent

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|----------------------|-------|------------|
| Randi Helene Hilland | | 15/96 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 01/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|----------------------|-------|------------|
| Randi Helene Hilland | | 15/96 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 02/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Godkjenning av møtebok frå møte 02.12.14

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 02.12.2014

Framlegg til vedtak:

Møtebok frå møte 02.12.14 vert godkjent.

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|----------------------|-------|------------|
| Randi Helene Hilland | | 15/96 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 03/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Referatsaker

Underliggende saker:

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 03/2015.1 | Analyserapport - Meland Reintvann pumpehus - AE-14-MX-003916-01 |
| 03/2015.2 | Analyserapport Galteneset RA |
| 03/2015.3 | Analyserapport Meland kommune , Husebø reintvann pumpehus, drikkevann Husebø Landsvik, råvannskran Storavatnet, reintvann pumpehus |

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|----------------------|-------|------------|
| Randi Helene Hilland | | 15/96 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 04/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Delegerte saker

Underliggende saker:

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 11/2015 | Adressetildeling Eikelandsvegen 166 |
| 10/2015 | Adressetildeling Heiane 5 |
| 09/2015 | Adressetildeling Mjåtveitstø 33A, 33B |
| 08/2015 | Adressetildeling/ adresseendring Galtenesvegen 58A, 58B |
| 368/2014 | Adresseendring Riplevikvegen 85A, 85B |
| 347/2014 | Adressetildeling/ adresseendring Havnevegen 29A-D, 31 |
| 343/2014 | Adressetildeling/ adresseendring Mjåtveitflaten 1A-1D |
| 07/2015 | Adressetildeling/ adresseendring Sagstadvegen 119 |
| 340/2014 | Avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av tomt til bustadføremaal på gbnr 15/22 i Meland kommune |
| 344/2014 | Avslag - søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel i sjø - Laksevika - Blom Fiskeoppdrett |
| 381/2014 | Avslag på søknad om SMIL-midlar 2014 til restaurering av hagemur på Litlebergen GBNR. 26/5 |
| 379/2014 | Avslag på søknad om SMIL-midlar for 2014 til restaurering av driftsbygning på GBNR 49/1 i Meland |
| 380/2014 | Avslag på søknad om SMIL-midlar for 2014 til restaurering av Notebu på GBNR. 1/20 på Flatøy i Meland |
| 351/2014 | GBNR 1/355 - Vedtak etter avvising av gebyrkrav/søknad om redusert gebyr - Føresurnad om søknadspliktig bruksendring av garasje |
| 372/2014 | GBNR 23/504 - Elvavegen - Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av garasje |
| 349/2014 | GBNR 24/24 - Pålegg om reduserte opningstider av treningsstudio |
| 04/2015 | feilregistrering |
| 362/2014 | Godkjenning - dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan for Mjåtveitmarka - mellombels bruksløyve for gbnr 22/237 |

| | |
|----------|---|
| 361/2014 | Godkjenning - dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan for Mjåtveitmarka - mellombels bruksløyve for gbnr 22/240 |
| 357/2014 | Godkjenning - dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan for Mjåtveitmarka for mellombels bruksløyve for gbnr 22/238 |
| 369/2014 | Godkjenning - frådelling av parsell til bustad, gbnr 14/1 på Erstad i Meland kommune |
| 341/2014 | Godkjenning - GBNR 22/122 - Søknad om løyve til oppføring av altan på bustadhus |
| 299/2014 | Godkjenning - Gbnr 22/191 - Løyve til flytting av rubbhall |
| 342/2014 | Godkjenning - GBNR 22/211 - Søknad om løyve til oppføring av garasje, støtte- og kantmur |
| 356/2014 | Godkjenning - GBNR 22/53 og 95 - Løyve til oppføring av vertikaldelt tomannsbustad |
| 366/2014 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T1 - Løypetona felt B2 |
| 12/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T2 - Løypetona felt B2 |
| 13/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T3 - Løypetona felt B |
| 14/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T4 - Løypetona felt B2 |
| 15/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T5 - Løypetona felt B2 |
| 16/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T6 - Løypetona felt B2 |
| 17/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for oppføring av tomannsbustad T7 - Løypetona felt B2 |
| 18/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for tomannsbustad T8 - Løypetona felt B2 |
| 19/2015 | Godkjenning - GBNR 23/509 - Søknad om igangsettingsløyve for tomannsbustad T9 - Løypetona felt B2 |
| 354/2014 | Godkjenning - GBNR 23/527 - Dispensasjon frå plankrav for oppføring av einebustad |
| 360/2014 | Godkjenning - GBNR 27/178 - Moldekleivmarka - Løyve til oppføring av einebustad, samt dispensasjon frå reguleringsføresegnene |
| 371/2014 | Godkjenning - GBNR 28/1 - Frådelling av parsell med eksisterande einebustad |
| 373/2014 | Godkjenning - GBNR 38/79 - Endring av terrengutforming |
| 367/2014 | Godkjenning - GBNR 42/22 - Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad på Eikeland i Meland kommune |
| 377/2014 | Godkjenning - GBNR 6/63 - Søknad om oppføring av garasje med målbart loft |
| 05/2015 | Godkjenning - Løyve til mellombels oppføring av lagerhall på gbnr 22/236 |

| | |
|----------|--|
| 03/2015 | Godkjenning - Midlertidig dispensasjon og løyve til plassering av annleggsbrakker på gbnr 1/1 på Flatøy |
| 365/2014 | Godkjenning - mindre fasadeendring og endra plassering, gbnr 22/156 på Mjåtveit |
| 364/2014 | Godkjenning - riving av løyve og oppføring av reidskapshus på gbnr 16/1 Meland |
| 370/2014 | Godkjenning - Søknad om arealoverføring frå GBNR 27/86 til GBNR 27/138 |
| 378/2014 | Godkjenning - Søknad om arealoverføring frå gbnr 36/1 til gbnr 36/27 |
| 374/2014 | Godkjenning - Søknad om arealoverføring frå GBNR 51/121 til GBNR 51/104 |
| 348/2014 | Godkjenning - søknad om rammeløyve for utfylling i sjø mellom gbnr. 1/57 og 1/284 i Meland kommune |
| 358/2014 | Godkjenning - tilknytning til kommunalt vassverk, gnr 5, bnr 186 |
| 375/2014 | Godkjenning - Utsett arbeidsfrist SMIL- prosjekt, istandsetting av båtstø og naust på Landsvik, GNR 51 BNR 10 |
| 02/2015 | Godkjenning - Utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt, rydding av beite på Landsvik, gnr 51 bnr 6 |
| 359/2014 | Godkjenning - utslepp til minireinseanlegg frå nytt husvære på gbnr 49/13 |
| 363/2014 | Godkjenning endring av løyve - plassering av tiltak og ansvarsrett for UTF pipe og eldstad - bustad på gbnr 27/242 i Moldekleivmarka |
| 376/2014 | Godkjenning- Oppføring av einebustad på gbnr 24/107 på Langeland i Meland kommune |
| 345/2014 | Godkjenning- oppføring av garasje på gbnr 10/49 på Holme |
| 06/2015 | Godkjenning- Oppføring av garasje på gbnr 18/86 på Solhaug |
| 346/2014 | Godkjenning- Søknad om bygging av veg til fritidshytter på gbnr 51/95 og 51/96 på Landsvik |
| 350/2014 | Godkjenning- Søknad om oppføring av parkeringsplass og veg fram til fritidsbustad på Gbnr 36/125 Ripleviken |
| 353/2014 | Løyvingsbrev SMIL 2014 -tilskot til gjerding og kulturlandskapsskjøtsel på GBNR 37/1 |
| 352/2014 | Løyvingsbrev SMIL 2014 - tilskot til kulturlandskapsskjøtsel på GBNR 50/3 |
| 355/2014 | Løyvingsbrev SMIL 2014 - tilskot til å ta vare på gamle driftsmåtar |

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

| | | |
|------------------------|--------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Marius Flemmen Knudsen | | 15/128 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 05/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Deltaking i prosjektet forvaltning av hjortebestanden 2013-2017.

Vedlegg:

Forvaltning-av-hjortebestand-2013-2017

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utmarksavdelinga Vestskog/SFSkog har gjennom prosjektet Forvaltning av hjortebestand 2013-2017, laga eit framlegg til framtidig forvaltning av hjort i Hordaland, gjennom bruk av bestandsplanar over større einingar enn dei administrative einingane me har i hjorteforvaltninga idag. Prosjektet sitt hovudmål er å etablere bestandsforvaltning av hjort på Vestlandet. Dette skal gjerast ved å indentifisere, definere og kartfeste bestandsområde/ natulerlege avgrensningar for hjort, basert på den kunnskapen som er om hjortens arealbruk. Dette skal også koplant saman med lokalkunnskap om dei ulike områda. Arbeidet skal gjerast uavhengig av dagens administrative einingar (kommunane), med hjortens arealbruk som den styrande faktoren. I dei definerte bestandsområda skal det etablerast ei felles forvaltning, som inkluderer organisering, oppstart og drift av desse nye forvatningsorgana. I tillegg skal det etablerast gode, fagleg kvalitetssikra rutinar for å analysere og vurdere bestandsforhold for kvart område.

Prosjektet legg til grunn at hjorten bør forvaltast i større einingar enn i dag. Bakgrunnen for dette er at forskninga viser at hjorten brukar større område enn tidligare antatt, gjerne fleire kommuner gjennom året. I dag blir hjorten forvalta innanfor kvar enkelt kommune, enten ved bestandsplaner for dei enkelte vald eller ved retta avskyting.

Vurdering

Mykje av det arbeidet som krevs for å nå måla er allereie godt i gang, og prosjektet har kome langt i arbeidet med bestandsplanområder. Det har blitt utarbeidd kart over Hordaland med forslag til bestandsplanområde. Meland kommune er saman med Askøy, Lindås, Radøy, Austrheim og Fedje eit bestandsplanområde. Dette er basert på den kunnskapen som fins om hjortens arealbruk i og imellom desse kommunane. Det er faste trekkruter frå Meland både til Askøy og til Radøy. Mykje av kunnskapen knytt til foreslåtte bestandsplanområde kjem frå merkeprosjektet på hjort som var i Hordaland, der Meland kommune bidrog med midlar. I bestandsområdet, som Meland kommune er ein del av, har også valdleiarane og grunneigarne hatt høve til å koma med innspel og vurderingar basert på den lokalkunnskapen dei har, om trekkruter og vandringsmønster i og mellom kommunane.

Bestandsplanområdet vil ikkje medføre nokon endringar i forvaltningseininga (vald og storvald) i Meland, då dette ikkje er målet. Målet med eit felles bestandsplanområde for dei 6 kommunane er å ha ein felles strategi for korleis ein skal forvalte hjortebestanden felles for alle kommunane. Hjortebestanden i Meland er ikkje ein eigen isolert bestand, og korleis ein forvaltar bestanden i våre nabokommunar vil difor ha betydning for bestanden i eigen kommune. Det vil være frivillig for valda og storvalda i kommunen om dei vil være med på den felles bestandsplanen. Men det vil være ei stor føremon for alle valda og for Meland kommune om ein har ei mest mogelig heilskapleg og langsiktig bestandsforvaltning, over meir eller mindre heile bruksområdet for hjortebestanden. Ei heilskapleg og langsiktig forvaltning vil gjere det lettare å halda ein mest mogelig stabil bestand på eit ynskjelig nivå, og ein kan unngå store svingningar i bestanden.

Me veit stadig meir om hjortens arealbruk og vandringsmønster, og nyare forskning viser at me ikkje driv ein bestandsforvaltning på store nok arealeiningar. Forvaltninga av hjort skal vere kunnskapsbasert, det betyr at forvaltninga må tilpassast best mogelig til den kunnskapen ein har til rådvelde. Hjorten brukar areal på tvers av dei administrative einingane me har både på valdnivå, kommunenivå og regionsnivå. Det vil difor vere å styrke den kunnskapsbaserte forvaltninga å forvalte hjorten på eit einingsnivå som stemmer meir med hjortens arealbruk og arealkrav enn det me har i dag. I dei seinare åra har det blitt lagt opp til at grunneigarane i storst mogleg grad skal forvalta hjorten gjennom bestandsplanar, medan kommunen skal lage et rammeverk for dette ved forvaltningsmål for bestanden. Deltaking i prosjektet vil styrke den grunneigarstyrte forvaltninga ved at fleire grunneigarar på tvers av kommunane sjølve kan forvalte bestanden av hjort.

Det vil vere frivillig for valda å vere med i bestandsplanen, men det vil styrke den haustbare ressursen som hjorten er, om alle blir med. I Meland kommune er det i dag tre storvald som har bestandsplanbasert avskyting. Det vil sei at storvaldet legg fram ein bestandsplan for ein tidsavgrensa periode, som regel 3 år. I denne planen legg valda fram kor mykje hjort dei ynskjer å fella basert på deira areal og på dei måla som kommunen har for hjortebestanden. Denne planen legg også fram kor mange av dei ulike typane dyr som skal fellast kvart år.

Ein bestandsplan som blir utarbeidd for kommunane Meland, Radøy, Austrheim, Fedje, Lindås og Askøy vil bli ein liknande bestandsplan som for eit vald, men på eit høgare nivå. Dette gjer at ein får ei meir heilskapleg forvaltning av hjortebestanden på tvers av kommunegrensene. Både før og under jakt vert det samla inn informasjon om bestanden av hjort. Det kan vere vår-teljingar, sett hjort eller slaktevektar. Desse kjeldene til informasjon om korleis hjortebestanden er oppbygd demografisk, dyretetthet og kondisjon vil koma meir til nytte og gje eit mykje betre grunnlag som informasjon for eit større bestandsplanområde enn for det einskilde vald. Administrasjonen skal i løpet av våren 2015 ha møte med leiarane av alle valda i kommunen, der deltaking i dette prosjektet vil vere eit av fleire tema. Administrasjonen vil påpeike at deltaking i dette prosjektet vil vere til stor nytta for vald, grunneigarar og kommunen, men vil samtidig understreke at deltaking vil være frivillig.

Det har i løpet av hausten 2014 blitt halde møte om bestandsplanområde som Meland kommune er ein del av. Her var det mogleg for både grunneigarar, valdleiare og andre interesserte å få høyre kva som er grunnlaget for dette bestandsplanområdet, og gje tilbakemeldingar på om dette stemmer med den lokalkunnskapen dei har for sitt lokale område.

Prosjektet vert finansiert av dei kommunane som deltek, Hordaland Fylkeskommune og Miljødirektoratet. Det vil vere ein årleg kostnad på kr 25.000 for Meland kommune om me skal delta i prosjektet. Denne kostnaden kan finasierast med midlar frå det kommunale viltfondet, då det er innanfor dei tiltak som viltfondet kan nyttas til. Viltfondet i kommunen vil truleg ikkje ha nok midlar til å dekke inn kostnaden for å delta helt fram til 2017. Dersom

kommunen ynskjer å delta men ikkje har nok midlar innestående på viltfondet, kan dette bli finansiert av statlege eller regionale viltfondsmidlar. Dette vil for Meland kommune sei at dersom me ynskjer å delta, er det mogelig utan ekstra løyvingar.

Vidare framover i prosjektet vil dei ulike valda i kommunane få tilbod om å vere med i bestandsplanområdet. Utmarksavdelinga Vestskog/SFSkog vil bistå i prosessen med utarbeiding av planen, etablering av forvaltningseinga og bidra til at det vert innarbeidd rutinar for å handtere den informasjonen som kjem inn og som er med på å leggje grunnlaget for bestandsplanane.

Konklusjon

For å få ein best mogelig forvaltning som samsvarer med hjortens arealbruk, og styrke den kunnskapsbaserte forvaltninga av hjort vil deltaking i prosjektet vere eit viktig tiltak. Samstundes vil dette ytterlegare styrke den grunneigarstyrte forvaltningen.

Framlegg til vedtak:

«Utvalg for drift og utvikling godkjenner vidare deltaking i prosjektet Forvaltning av hjortebestand 2013-2017, slik det går fram av saksutgreiinga».

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------|-----------------------------|------------|
| Merethe Tvedt | Gbnr - gbnr 38/23, FA - L42 | 14/4459 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 06/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

GBNR 24/110- SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLANEN FOR LANGELAND FOR OPPFØRING AV EINEBUSTAD MED TO UMLEIGEEININGAR

Vedlegg:

Basiskart
003-SITUASJONSPLAN
101-PLAN 1
102-PLAN 2
401-SNITT
426-TERRENGPROFIL
501-FASADER
502-FASADER
arealplankart

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har i søknad motteke 07.01.2014 på vegne av tiltakshavar Trude og Roger Soltveit søkt om dispensasjon for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar på gbnr 24/110 på Langeland. Dispensasjonssøknaden gjeld for oppføring av ei utleigeeining meir enn det som normalt vert rekna for å kunne inngå i einebustad når tilhøva elles ligg til rette for det.

Hybelleiligheten er opplyst til å vera 39,4 m² BRA.
Leiligheten er opplyst til å vera 66 m² BRA.
Samla BRA på bygningen er 200,1 m² BRA.

Samla BRA totalt: 352,7 m²
Samla BYA: 236,8 m²

Planstatus og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 at tiltak ikkje må vera i strid med reguleringsplan. Eigedommen er regulert av Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland til einebustad.

Omsøkt tiltak gjeld to utleigeeiningar, og er såleis avhengig av dispensasjon frå

reguleringsplanen.

Dispensasjon:

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og skriv i sin dispensasjonssøknad:

« I reguleringsplanen er det satt en øvre grense for antall boenheter i planområdet. Planen gir rom for at det kan bygges inntil én tilleggsenhet på hver av eneboligtomtene.

Pr. definisjon vil planlagt tiltak på tomt med gnr.24/bnr.110 ha totalt tre selvstendige boenheter. For at dette skal være mulig å realisere, er tiltaket avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan.

Prosjektering av husets planløsning og tilrettelegging av tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser i utomhusanlegget avhenger av hvorvidt det blir gitt dispensasjon fra reguleringsplanen. Derfor har vi i første omgang valgt å søke om dispensasjon for disse forholdene forut for selve byggesøknaden. Endelig utforming av hus/anlegg og byggesøknad vil komme som et resultat av det vedtak kommunen fatter i denne saken.

Tomt

Gnr.24/bnr.110 er den øverste av tomtene i planområdet, og ligger i en vest-vendt skråning. Tomten har et samlet areal på 1011m² (opplyst i matrikkel). Oppgitt areal inkluderer tilleggsdel som tiltakshaver har kjøpt av grunneier.

Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan for delar av gnr.24 / bnr.5 og 7, Langeland», og ligger i felt B3 på plankartet. Det har vært byggeaktivitet i området i ca. 8 år, og den aktuelle tomten er en av de siste som nå søkes opparbeidet.

Planområdet preges av modernistisk arkitektur, der materialbruk og tilpasning til terreng står sentralt. Med unntak av et større leilighetsbygg, fremstår både bygningsskala og arkitektonisk uttrykk som ensartet i positiv forstand. Denne strøkskarakteren skal beholdes og videreføres for de tomtene som enda ikke har blitt utviklet.

Opplysninger om tiltaket

Tomtens beskaffenhet legger en del føringer for hvordan boligen er planlagt. Tomten er relativt dyp med stor terrengforskjell mellom tomtens laveste -og høyeste parti. Vi har valgt å knytte garasjen til boligvolumet for å få en kompakt bygningskropp, slik at inngrep bakover i terrenget begrenses. Dermed frigjøres også mer uteareal rundt bygget. Løsningen er i tråd med reguleringsplanen, da det er et ønske at garasje integreres i boligvolumet for flest mulige tilfeller.

Veitilkomst skjer fra rundkjøring i sør-vest, til del av tomten som ligger lavest i terrenget. Topografien i området medvirker til at vi ved foreslått løsning ikke oppfyller krav stilt til tilgjengelig boenhet for hovedboligen. Vi ser at det er en utfordring å få til gode løsninger for dette med utgangspunkt i adkomstsituasjon på tomten, og har derfor valgt å legge inngang og hovedfunksjoner for boligen i hver sin etasje. Boligen er planlagt løst med to etasjer, hvor garasje, utleieenheter og inngang til hovedbolig er plassert i 1.etasje. Resterende boligfunksjoner (hovedbolig) er løst i husets 2.etasje. Utleieenheter (leilighet og hybelleilighet) er utformet etter «tilgjengelig bolig»-prinsippet, med trinnfri adkomst og tilpasset planløsning.

Areal for tilleggsenhet i husets 1.etasje kommer som et resultat av boligens planløsning og utstrekning i etasjen over. I bakre del av huset er 2.etasje såpass mye større at dette tilsvarer arealet for hybelleiligheten i 1.etasje. Etablering av en ekstra boenhet ble i denne sammenhengen vurdert som en forholdsvis rimelig investering i forhold til alternativt å la arealet inngå som del av boligen, eller å ikke bygge denne delen av 1.etasje i det hele tatt. Boligen får de største vindusflatene mot sør og vest, som ivaretar utsikt og gjør boligen lys og luftig. Huset fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for boligens utleieenheter er i hovedsak anlagt på fremsiden og nordsiden av huset. Hovedboligen får privatiserte uterom ved terrasse mot vest (over garasjen) og utearealer på terreng i tilknytning til husets 2.etasje.

Arkitektur/formspråk og materialbruk skal være i tråd med det generelle bygningsmiljøet i området. Siste del av planleggingen for bygning og utearealer som helhet vil bli utført når vedtak for dispensasjonssøknaden foreligger.

Foreløpige arealbetraktninger

Tomten har et areal på 1011m². Tomteutnyttelse BYA = 24% (tomteområde B3) gir mulighet for maks. bebygd areal på tomten tilsvarende BYA = 242,6m². Av reguleringsplanen §4.2, fremgår at parkeringsareal ikke skal inkluderes i tomteutnyttelse/BYA-regnskapet.

Planlagt tiltak har et bebygd areal på BYA=236,8m².
Med dette synes krav til maks. tomteutnyttelse gitt av plan, oppfylt.

Det er beregnet 2 stk. biloppstillingsplasser pr. boenhet for tiltaket, totalt 6 plasser. Hovedbolig har 2 plasser i garasje, mens leilighet og hybelleilighet (tot. 4 plasser) er løst som utvendig parkeringsareal. Løsning for dette er vist på vedlagt situasjonsplan.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Det søkes om dispensasjon fra «Reguleringsplan for delar av gnr.24 bnr.5 og 7 – Langeland, §4 pkt.4.1 - Byggeområde for bustader». Reguleringsplanen åpner for at eneboliger i området kan ha inntil én tilleggsenhet. Det søkes herved om tillatelse til etablering av to enheter i tillegg til hovedbolig.

§4 i reguleringsplanen gir overordnet rammeverk for hvordan boligene i området skal planlegges med tanke på antall boenheter, tomteutnyttelse, plassering av bygninger, byggehøyder og krav til biloppstillingsplasser. Intensjonen ved §4 er å hindre nedbygging av tomter, samt ha god kontroll over teknisk infrastruktur (vei/ledningsnett mm.) og skole-/barnehagekapasitet i området. Det er vår vurdering at sum av disse bestemmelsene, selv om man ser bort fra pkt.4.1, er tilstrekkelig verktøy for å ivareta intensjonene ved §4 i reguleringsplanen.

Denne vurderingen er basert på at man ved gitte krav til tomteutnyttelse, vil kunne begrense muligheten for etablering av flere enheter på hver av eneboligtomtene. I praksis medfører dette at kun tomter med en viss størrelse vil kunne ha flere boenheter og samtidig oppfylle disse arealkravene. Planlagt tiltak oppfyller krav stilt til arealregnskap i reguleringsplanen, til tross for at det er lagt opp til 3 boenheter på tomten. På denne måten synes intensjonene ved plankravet som oppfylt. Tiltaket overholder bestemmelser som regulerer plassering av bygning på tomt, samt byggehøyder.

Det er satt krav til antall biloppstillingsplasser i forhold til boligene i området. Selv om utendørs parkeringsareal ikke skal inkluderes i arealregnskapet for tomteutnyttelse, vil det uansett ved hver enkelt byggesak være naturlig å vurdere beskaffenheten ved angitte biloppstillingsplasser. Dersom tilstrekkelig antall p-plasser blir planlagt på tilfredsstillende måte, vil denne delen av reguleringsplanen vurderes som ivaretatt.

Utbyggingsområdet ligger sentralt i forhold til Frekhaug senter (under 1 km), og har kort

avstand til Fossemyra Idrettsanlegg og Sagstad Skule. Det er en generell oppfatning at særlig sentralt plasserte, eksisterende boligområder bør fortettes, da dette fører til en bedre og mer fornuftig arealøkonomi. Ulike boligtyper vil kunne være et positivt bidrag til utviklingen av et mer variert boligtilbud for området.

Hensyn til skole-/barnehagekapasitet for området er vurdert ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Kapasiteten vurderes ut fra antall boliger det tilrettelegges for i planen, og i forhold til antatt målgruppe (f.eks. barnefamilier, seniorboliger osv.). Ved denne søknad om dispensasjon er det ikke fremskaffet dokumentasjon i forhold til dagens situasjon. Likevel vurderes planlagt tiltak som såpass beskjedent i så henseende, at det får liten eller ingen innvirkning på skole-/barnehagekapasitet i området. Del av tiltaket som utløser krav til søknad om dispensasjon for antall boenheter på eneboligtomt, er planlagt som en ett-roms hybelleilighet med dertil begrenset antall beboere. I denne sammenhengen kan det også nevnes at tiltakshavers barn allerede tilhører Sagstad skolekrets.

Videre mener vi at dispensasjonssøknaden også bør sees i forhold til at det kun er 2-3 ubebygde eneboligtomter igjen i planområdet, i tillegg til aktuell tomt for planlagt tiltak. Hvis man vurderer fare for presedensvirkning av positivt vedtak, vil dette etter vår vurdering derfor ha liten innvirkning på den totale «belastningen» for området. Uansett vil hver byggesak bli behandlet spesielt, slik at forhold som vurderes som lite tilfredsstillende blir behandlet deretter.

Utover fordeler gitt dispensasjon vil ha for tiltakshaver i forhold til leieinntekter, vil vi i denne søknaden vektlegge hensynet til varierte boligtyper for området, og en generell utvikling av eiendomspotensielle for tomter med tilstrekkelig kapasitet med tanke på fornuftig og god arealøkonomi. Nødvendig infrastruktur er allerede tilrettelagt med tilstrekkelig kapasitet, og planlagt tiltak medfører dermed ingen endringer i så måte.

I forhold til økt trafikk, vil del av tiltaket som utløser søknad om dispensasjon kun ha liten eller svært begrenset innvirkning på det totale trafikkbildet. Krav til antall parkeringsplasser løses på egen tomt. Med dette følger også at hensyn til sikkerhet og tilgjengelighet ikke påvirkes i nevneverdig grad. Vi kan heller ikke se at tiltaket har negativ effekt på miljømessige forhold – hverken i forhold til natur/omgivelser, tomteutnyttelse eller andre påvirkninger på miljøet.

Med dette mener vi å ha gjort rede for bakgrunn for – og forhold omkring dispensasjonssøknaden. Vår vurdering er at planlagt tiltak ikke vil medføre ulemper for området, og at hensyn ved reguleringsplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi vurderer med dette vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt, og håper på en positiv behandling av søknaden.»

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader og alle samtykker til tiltaket.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring då statlege og regionale interesser ikkje vert råka av tiltaket.

Vurdering

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

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

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

Ved dispensasjon fra lova og forskrifter til lova skal det leggjast særleg vekt på om dispensasjonen har konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjenge.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå *«planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8»* dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

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

- Omsynet til reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland til einebustad.
- Kvalitet i bumiljø
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Dispensasjon frå reguleringsplan:

Dispensasjonssøknaden gjeld for oppføring av ei utleigeining meir enn det som normalt vert rekna for å kunne inngå i einebustad når tilhøva elles ligg til rette for det.

Planen stiller krav til både utforming og kvalitet på tomtane.

Maks grensa på 24% (bebygd areal) BYA er ivareteke ved omsøkt tiltak. Ved vurderinga av søknaden er det vektlagt om det er mogeleg å få gode uteareal der kvalitet og trivsel blir ivaretatt. Ut i frå situasjonskart og omtale i dispensasjonssøknaden ligg det til rette for gode uteomhusområder til alle bueningane.

Infrastruktur for området har kapasitet nok. Parkeringskravet endrer seg frå 4 til 6 biloppstillingsplassar, dette er godt løyst i vestre del av eigedommen. Slik administrasjonen ser det, vil ikkje ei ekstra hybeleining redusere kvaliteten i området eller føre til dårlegare vilkår for dei andre bueningane på tomten. Det er ikkje tale om høgare utnytting, eller reduisering av parkeringsareal eller uteopphaldsareal.

Tiltaket vil ikkje få nokon negativ verknad for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Administrasjonen finn at omsøkt tiltak legg til rette for ei hensiktsmessig utnytting av tomta og ser det som ein relevant fordel at planområdet vert nytta til bustadbygging i samsvar med reguleringsføremålet og med varierte bustadtypar. Det vert vist til grunnjevnen i søknaden som administrasjonen i det vesentlege kan slutte seg til. Planområdet er i stor grad utbygd. Dispensasjon som omsøkt vil ikkje innebere nokon fare for presedensverknader som vil endre karakteren av bustadområdet.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 12

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada eller sett til side ved gjennomføring av omsøkte tiltak.

I høve til prinsippa i §§ 8 til 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen i denne saka inga nærare vurdering.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsyna bak reglane det blir dispensert frå eller omsyna i loven sitt formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jfr. Pbl § 19-2.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommune gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon frå reguleringsplanen for Langeland (arealplanID 125620031126) for oppføring av einebustad med to utleigeeiningar på gbnr 24/110 i Meland kommune. Jf. Søknad om dispensasjon motteke 07.01.2015. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga ovanfor.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. Pbl § 21-9.

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

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------|--------------------------------------|------------|
| Merethe Tvedt | Gbnr - 38/23, FA - L42, Gbnr - 38/24 | 14/4109 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 07/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

GBNR 38/23 og 24- SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV TILKOMSTVEG TIL FRITIDSBUSTAD

Vedlegg:

lengde og murprofil

Søknad om dispensasjon

Vedlegg

Innspill til fylkesmannens saksnr. 2014/13259

Vedlegg

Innspel til svar frå Fylkesmannen

Uttale - Meland - Gnr 38 bnr 23 - Refskar - Bygging av mur og tilkomstveg - Disp

Følgjeskriv - Uttale - Meland - Gnr 38 bnr 23 - Refskar - Bygging av mur og tilkomstveg - Disp

38-23 1_1000

38-23 1_3000

Situasjonskart

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Per Storli, representert ved Arkoconsult AS, har ved søknad journalført 29.10.2014 søkt om løyve til opparbeiding av ny tilkomstveg for fritidsbustad på gbnr 38/23 og 24 i Meland kommune. Det er vidare søkt om oppføring av støttemur for å sikre tilkomsvegen.

Meland kommune gav løyve til riving av eksisterande og gjenoppføring av ny fritidsbustad på eigedomen ved vedtak av Utval for drift og utvikling i møte 3.6.2014, arkivsakid 14/754.

Tiltaket er skildra i vedlegg E1 til dispensasjonssøknaden, lengde- og murprofil. Tiltaket er ei vidareføring av eksisterande tilkomstveg til garasje på gbnr 38/24 og har ei samla lengde på 30-35 meter.

Situasjonskart (sjå vedlegg) syner eksisterande situasjon og den omsøkte løysinga. Vegen ligg i same trasé som dagens gangveg til fritidsbustaden på gbnr 38/23.

Vurdering

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 3.11.2014.

Fylkesmannen i Hordaland har ved brev dagsett 28.11.2014 rådd i frå dispensasjon i saka. Mellom anna følgjande er opplyst:

«Omsøkt tilkomstveg vil liggja i eit bratt område tett på sjøen og vil krevja ein forstøtningsmur i betong som vil bli over 2 meter høg nokre stader, noko som er eit vesentleg inngrep i strandsona.

Tiltakshavaren peiker på fleire fordelar med tiltaket. Omsøkt vege vil gjera tilkomsten enklare, gjera rehabilitering av hytta lettare og styrkja både bruks- og marknadsv verdien av eigedomen.

Dei fordelane som tiltakshavar trekker fram, er private fordelar. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det finst fordelar for samfunnet med omsøkt tiltak. Vi viser til 'spørsmål og svar til plan- og bygningsloven (plandelen)' i regi av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet [...] I høve til verdsetjing av fordelar og ulemper i dispensasjonssøknadar står det at: *Man må trekke inn en bredere vurdering av fordelene enn bare fordelene for den enkelte søker. Dette vil avhenge noe av hva det søkes om dispensasjon fra. Ved en søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet vil sjelden fordelene for den enkelte alene oppveie ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet.*

I dette tilfellet vil det å opne for bygging av ein tilkomstveg tett på sjøen setje strandsonerinteresser til side utan ei klar overvekt av fordelar sett i eit samfunnsperspektiv. Vilkårane for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon i saka».

Det er ikkje motteke uttale frå fylkeskommunen.

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har ikkje hatt innvendinger mot tiltaket. Eigar av gbnr 38/24 har samtykka til tiltaket ved erklæring dagsett 18.10.2014. Eigar av gbnr 38/23 er i tillegg gjeve fullmakt til å søke om tiltaket i denne erklæringa. Tiltakshava sin rett til å opparbeide veg i omsøkt trasé er tinglyst.

I skriv dagsett 5.1.2015 har eigarane av gbnr 38/58, 26, 31 og 24 gjeve uttrykk for sin støtte til søknaden. I korte trekk inneheld skrivet ei utgreiing om bakgrunnen for framføring av eksisterande vegnett i området, samt at tiltaket vil innebere fordelar for trafikkavvikling på staden. Mellom anna er følgjande opplyst:

«Når veien ble framført nede ved sjøen ble det gitt dispensasjon av fylkesmannen til å bygge vei i strandsonen 'se vedlegg'. Sistnevnte dispensasjon ble da gitt for gnr 38/24, som også fikk endret sin brukstillatelse til helårsbolig i LNF området i den perioden.

Dette er også den eiendom som at tilstøtende grense til Storli og Anderson [gbnr 38/23, adm. merknad]. Det som Storli og Anderson nå søker om er fortsettelse av vei med forstøtningsmur som vil bli lite synlig fra sjøsiden, og som lett lar seg kamuflere med vekster og tilstøtende trær. Veitraseen de ønsker å lage er totalt ca. 30m lang, - hvor av en forstøtningsmur utgjør ca. 15m. I dag må Storli og Anderson parkere sin bil ca. 300 meter fra sin eiendom på området gamle hoved-parkeringsplass. Øvrige hytte eiendommer har alle fått fremført vei, og parkerer i dag på sine respektive eiendommer. Dette var også det felles opprinnelige mål da veitraseen ble påbegynt for 25 år siden.

Gnr 38/58, 38/26, 38/31, 38/24 ønsker at dere gir Storli og Anderson tillatelse til tiltaket da trafikkavviklingen i området vil bli bedre for alle parter her ute. Håper dere vektlegger våre ønsker.»

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 38/23 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå desse føresegnene.

Både hytta og naustet på gbnr. 38/23 var allereie lovleg tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For byggjetiltaka som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegna, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*»).

For heilskapens skuld opplyser administrasjonen at det for gbnr 38/24 er gjeve følgjande godkjenningar:

1995 Naust
1998 Tilbygg fritidsbustad
1999 Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - utslepp
1999 Utviding av kai – godkjenning av tidlegare bygde kaiar
1999 Veg
2001 Vedbod og terasse
2003 Garasje
2003 Bryggje
2004 Mur
2010 Tilkopling offentleg vassverk

Området som heilskap framstår som uregulert hytteområde med kjøyretilkomst til alle eigedomar med unntak for gbnr 38/23.

Grunngjeving av dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar:

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden i søknaden dagsett 9.10.2014, supplert ved e-post motteke 5.1.2014. I korte trekk er dispensasjonssøknaden grunngjeve slik:

- Omsøkt eigedom er ikkje landbrukseigedom og tiltaket er ikkje negativt for landbruksomsyn. Aralet som skal opparbeidast vert ikkje nytta til friluftsliv.
- Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Eigedomane som vert berørt er allereie bebygde og det ligg allereie veg i bukta som gjer at området er

- privatisert.
- Arealet mot sjøen er sterkt skrånande og utilgjengeleg. Dette gjer mellom anna at det er naudsynt med støttemur. Muren vert oppført i *mønstret* betong pga terrenget. Fordi terrenget er sterkt skrånande er det ikkje mogleg å utføre muren i naturstein.
- Veggen vert ikkje synleg frå sjøen. Det einaste som vert synleg frå sjøen vil vere støttemuren. Muren vil verte beplanta med klatreplanter som dekker den til. Det finnst mange klatreplanter som kan dekke muren og heve estetikken, til dømes Villvin. Landskapsbilete vil difor ikkje verte negativt påverka.
- Områdelandskapet består ikkje av ein bestemt type utforming, slik at tiltaket ikkje vil verke negativt på naturen eller kulturmiljøet på staden. Det er allereie gjort store inngrep i terrenget og landskapet. Oppføring av støttemur som omsøkt er eit minimalt inngrep samanlikna med andre inngrep som er gjort i området.
- Tilkomstvegen vil betre trafikkavvikling og parkeringssituasjonen på staden. Fremmedparkering vert fjerna, noko som er ei god løysing i eit samfunnsperspektiv.
- Tiltaket er ikkje konfliktylt, naboane støtter tiltaket.
- Tiltaket inneber ikkje fare for presedens fordi dette er siste eigeiendomen i området som veggen skal gå til. Alle øvrige eigedomar i området har fått veg.

Nærare om dispensasjonsvurderinga:

Generelt:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..*bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar*», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

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

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

Tilkomstveg til fritidsbustader må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader. Det er ikkje krav i lova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men gjer det ikkje i seg sjølv pårekeleg at vegtilkomst vil verte godkjent. Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Det må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

Konkret vurdering:

Administrasjonen var på synfaring på eigeiendomen 9.1.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendt dokumentasjon, observasjonar på synfaring og høyringsuttalen frå

Fylkesmannen i Hordaland.

Med grunnlag i ovannemnde er søknaden konkret vurdert opp mot omsyna bak føresegna det vert

søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel, byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at ” i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2”. I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at ”utbygging i LNF- sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

Med utgangspunkt i vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2, vurderer administrasjonen først problemstillinga om tiltaket kjem i vesentleg strid med strandsone- og LNF-omsyn.

På bakgrunn av synfaring og innsendt dokumentasjon, finn administrasjonen at omsøkt tiltak ikkje vil innebere ytterlegare privatisering av strandsona utover det eksisterande situasjon allereie inneber. Eksisterande veg, kaianlegg, bryggje, mur og garasje på gbnr 38/24, samt eksisterande og godkjent naust og fritidsbustad på gbnr 38/23, inneber at strandsona allereie er fullt ut privatisert på staden. Topografien der restvegen skal byggast er sterkt skrånande og uansett ikkje brukt eller tilgjengeleg for bruk, korkje for allmenta eller bebruarane i området.

Administrasjonen finn at heller ikkje landskapsomsyn vert påverka negativt i vesentlig grad av tiltaket, dersom det vert stilt vilkår om tilplantning av mur som det er opplyst i søknaden at er planlagt, jf ovanfor. Muren vil då verte skjult i terrenget og av til planting.

Administrasjonen er samd med søkar i at omsøkt tiltak berre i liten grad påverkar strandsoneomsyn vurdert i samheng med dei tiltak som allereie er utført av tidlegare eigar av gbnr 38/24. Særleg vert framheva at tilkomstvegen til denne eigedommen vart framført gjennom det som før var tilgjengeleg badeplass innerst i bukta. Det er vidare oppført garasje delvis på same stad som omsøkt tiltak er planlagt. Garasjen, slik denne er plassert, vil uansett verte meir synleg enn vegen frå sjøen. Korkje omsøkt veg eller garasjen vert synleg frå sjøsida, men ligg mot sør inne i bukta. På nedsida av planlagt veg er bukta allereie privatisert med betongtrapp, naust og kaianlegg. Desse tiltaka er godkjent. Tiltaket inneber soleis ikkje på nokon måte ei endring av arealbruken på staden eller ei

'punktering' av et elles lite privatisert eller ubyggd område. Etter administrasjonens syn vert heller ikkje natur- og friluftssyn påverka negativt av tiltaket. Det vert elles vist til grunngevnaden i dispensasjonssøknaden som kommunen i det vesentlege kan slutte seg til.

Det må vidare vurderast om fordelane ved dispensasjon vil vere klart større en ulempene «samlet vurdering» er oppfylt i saka. Ved denne vurderinga tek administrasjonen utgangspunkt i ovanstående vurderingar om at tiltaket ikkje kjem i vesentleg strid med strandsone- eller LNF-omsyn og at støttemuren vert skjult i terrenget.

Fordels-/ulempevurderinga vert gjort med bakgrunn i uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland, der følgjande utgangspunkt vert referert frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

«Man må trekke inn en bredere vurdering av fordelene enn bare fordelene for den enkelte søker. Dette vil avhenge noe av hva det søkes om dispensasjon fra. Ved en søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet vil sjelden fordelene for den enkelte alene

oppveie ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet.»

Tiltakshavar har framheva omsynet til trygg trafikkavvikling og å unngå framandparkering langs eksisterande veg som fordelar ved tiltaket. Dette har fått støtte frå omkringliggande naboar. Administrasjonen er samd i at dette er ei relevant fordel ved tiltaket. I nokon grad finn administrasjonen grunn til å leggje vekt på at tiltaket legg til rette for ei hensiktsmessig bruk av omsøkt eigedom, sjå grunngevnaden i søknaden om dette.

I ei samla vurdering av saka finn administrasjonen vidare at det er lite rimeleg å sjå bort frå historikken i saka, mellom anna den privatisering av strandsona som gjennomførte tiltak knytt til gbnr 38/24 har medført. Administrasjonen tek ikkje konkret stilling til om likehandsamingsomsyn kan gje tiltakshavar eit rettskrav på å få godkjent dispensasjonssøknaden i dette høvet, men vektlegg likevel i nokon grad dei prinsippa som er berande for dei rettsreglane som har utvikla seg gjennom rettspraksis om at like tiltak skal handsamast likt. Med bakgrunn i likehandsamingsomsyn meiner administrasjonen at lett vil kunne oppfattast urimeleg og som usakleg forskjellshandsaming, dersom føreliggjande søknad vert avslått med bakgrunn i strandsone- eller LNF-omsyn. Tiltaket vil heller ikkje skape presidents verknad i området, då dei andre eigedommane allereie har etablert veg fram til fritidsbustadene sine.

Landbruksomsyn

Vegarealet kjem ikkje i konflikt med landbruksinteresser.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

I kommunens naturbase og artskart (artsbanken) er det ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka og fremjar forslag til vedtak i samsvar med dette. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert

ikkje sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samlag vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til grunngevnaden ovanfor og opplysningane i søknaden.

Vidare saksgang:

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

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. kap. 20. Innsendt søknad om tiltak vert handsama av administrasjonen etter utløp av klagefrist på dispensasjonsvedtaket, dersom vedtaket ikkje vert påklaga.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr 38/ 23 og 24 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonsplan og profildeikningar vedlagt søknad journalført 29.10.2014. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: støttemuren skal tilplantast med klatreplanter som dekker den til. Dokumentasjon av planlagd utføring for gjennomføring av dette vilkåret skal sendast inn før det vert gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20. Før det vert gjeve ferdigattest må tiltakshavar dokumentere at utføring til oppfyljing av vilkåret er gjennomført.»

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------------|----------|------------|
| Anne-Lise Næs Olsen | FA - L12 | 14/1181 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 08/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Klage - Områderegulering Frekhaug Sentrum - PlanID 125620100004

Vedlegg:

Merknad til planen

2015.01.12 Områdeplan Frekhaug Sentrum

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommunestyre godkjente 09.04.2014 områdeplan for Frekhaug sentrum i sak 25/2014.

Godkjenninga vart kunngjort med klagefrist 18.07.2014.

Det er kome klage frå Inger og Jan Skaar på vedtaket. Dei eig eigedom 23/10.

Klagen er motteken 08.09.2014. Klagarar fekk i e-post frå kommunen av 20.08.2014, utsett klagefrist

til 08.09.2014. og klagen er såleis innan klagefristen.

Under er klage referert som den vart lagt fram, og administrasjonen sine vurderingar følger.

Klage frå Inger og Jan Skaar:

Til fylkesmannen i Hordaland.

Me ikkje nøyg med saka om regulering for Frekhaug senter. Har sendt mangan innspill til planen før,

men høre aldri noke frå komunnen. Det føles frå oss som at me har ein frist men det er berre eit ledd i saksbehandlinga ka me meina blir ikkje tatt hensyn til.

Det er vel kanskje ein plan med fyllmassane som er her på eigedomen ? som eg ser i planen. Var i eit møte med Nils Marton og Kristin må vera 2 år sida då skulle me bli godt ivaretatt om saka, det var det.

No har dette område på 23/10 vøre båndlagt i 40 år. Me hadde søknad inne og bygga vårt hus mot

gersna mot senteret avslått ca-1975- No skal detta forsetta og berre sperra og privat område uten og ta hensyn til kva me meiner sjølv at me eig 14 mål av planen.

Ser at det skal vera sykkel og gangveg langs eigedomen vår mot sør, dette er uhørt .

Komunnen har

godkjent eit turkart som ein har tegna sida er vi plaga med heile skuleklassa med lærrare som går forbi, kjekt med at det går folk forbi og slår av ein prat det var det før.

Etter at den nye vegen kom med sykkel og gangveg blir både frukt og bætre ribba ikkje kjekt.

Var i kontakt med statensvegvesen dei ville ikkje påta seg og setta opp gjerde mot oss.

Som me føle da no, er dette ein form offentlig-RAN. Så me ikkje kan gjera noko med.

Administrasjonen si vurdering:

Klagar har tidlegare kome med merknad til planen og er såleis part i saka, og klagen vert å handsame.

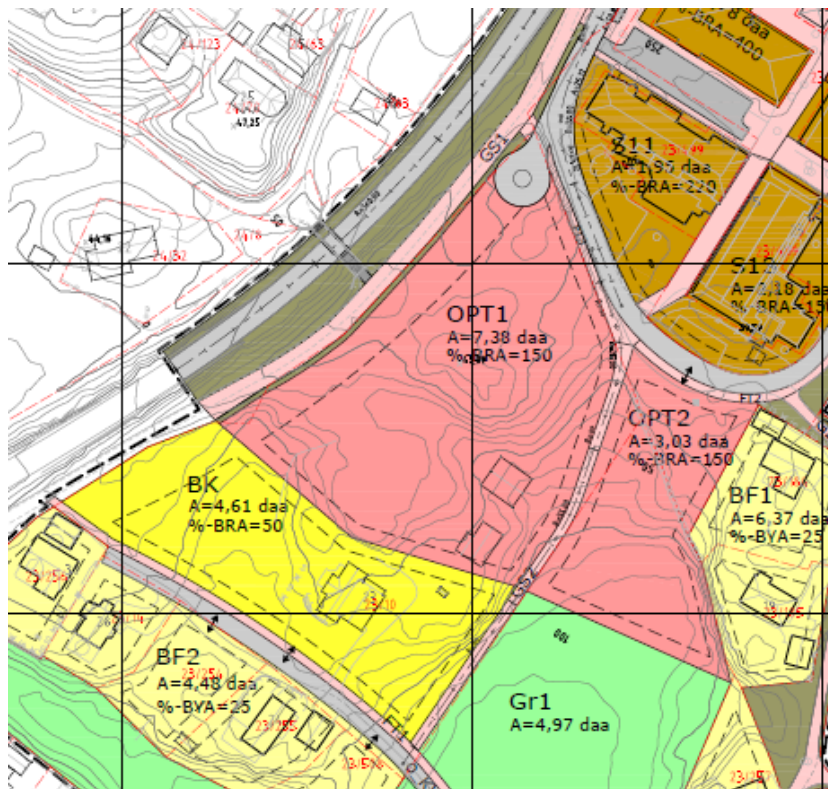
Kommunen har gjennom planprosessen, sett av område til kyrkje/kulturhus på deler av eigedom 23/10. Dette har Kommunestyret vurdert fordi dei ynskjer eit signalbygg og ein portal i sentrale sentrumsområde på Frekhaug. Ein har jf. planskildring og konsekvensutgreiing, og tidleg i prosessen, hatt ynskjer om ei kyrkje som eit signalbygg for tettstaden.

Det er også vurdert trong for areal for offentleg formål, særleg innan helse, og det er eit kommunalt ansvar å leggje til rette for offentleg areal til framtidig bruk i pressområder.

Kommunestyret har også vurdert at tilhøva kring gangvegnettet i dag ikkje er godt nok, dette jf. tettstadanlyse frå 2009. Denne slår fast at gangvegnettet no er tungvint, og at sentrum har lite kontakt med omgjevnadane. Ein har søkt å finne betre løysingar på dette m.a. gjennom undersøkingar ang. barnetråkk. Dette som ledd i å styrkje barn og unge sine interesser i planlegginga, jf. RPR for born og unge.

Etter vurderingar, analyse og undersøkingar, så kom ein fram til ei forbetring som kommunestyret godkjente. Denne inneber at det er planlagt offentleg fortau, FT1, langs veggen sør på eigedom 23/10, og at det er planlagt gang/sykkelveg, GS2, langs eigedommen si austre grense. Desse vegane er del av ein samanhengande akse frå eksisterande bustader i nord, mellom dei nye sentrumskvartalane, via gangareal sentralt i området, gjennom eksisterande trasé mellom bygga sør for det sentrale området og så fram til kyrkja og g/s-veg vidare sørover.

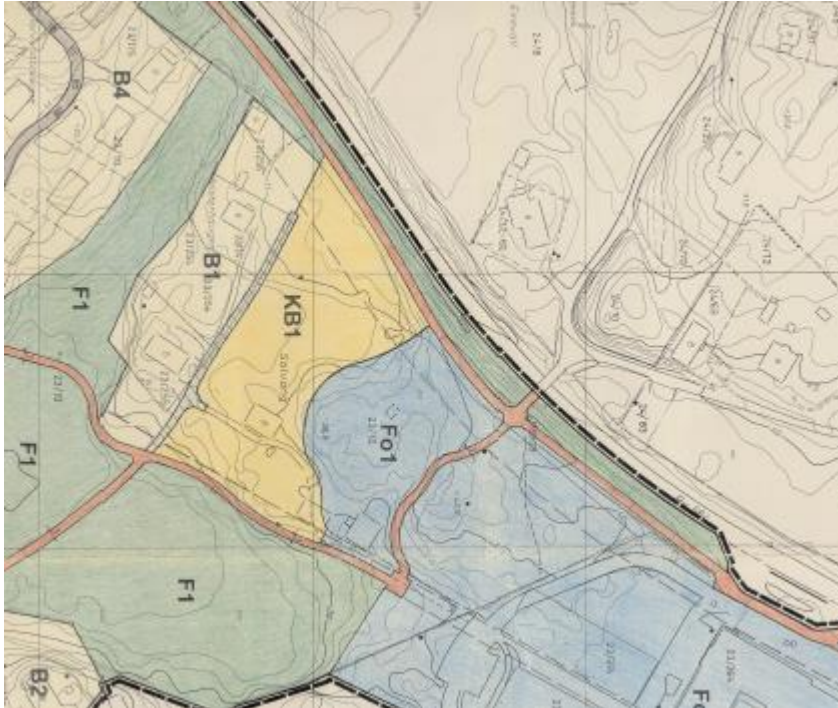
Utsnitt frå Områdeplan for Frekhaug sentrum.



Administrasjonen ser at klagarar sin eigedom vert råka av områdeplanen, og då særleg at store delar av eigedommen vert regulert til offentleg eller privat tenesteyting. Dette er likevel i stor grad ei vidareføring av planformåla i tidlegare reguleringsplan, Frekhaug senter/vest,

men med ei utviding.

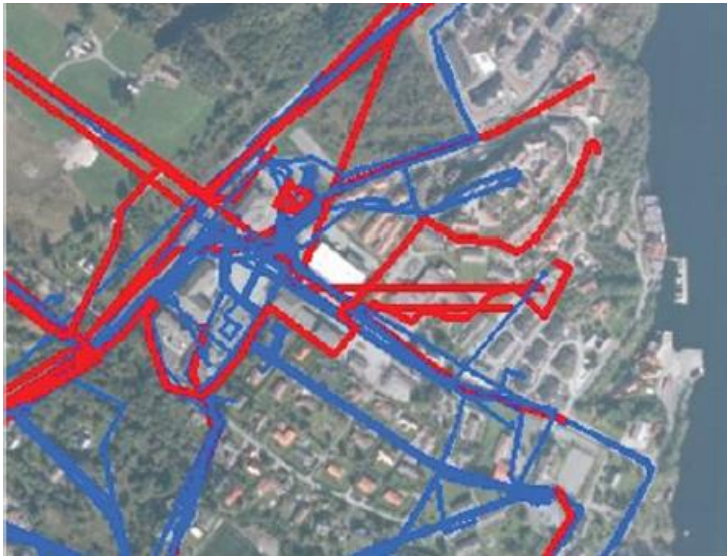
Utsnitt frå tidlegare reguleringsplan, Frekhaug senter/vest.



Når det gjeld fortau FT1, så vil framtidig fortau etter administrasjonen sitt syn ikkje medføre store endringar for bruken. Dette då funksjonen jf. barnetråkk, allereie i stor grad er i bruk i dag. Framføring av FT1 vil likevel ta ein del av eigdommen.

Når det gjeld planlagt gang/sykkelveg, GS2, så syner barnetråkk at delar av denne også allereie er i bruk, og at born går langs austgrensa av eigedom 23/10, for så å krysse over eigdommen og opp til eksisterande g/s-veg langs fv 564. Framføring av GS2 vil etter administrasjonene sitt syn generere meir gangtrafikk langs eigdommen, og ta ein del av eigdommen.

Utsnitt frå temakart barnetråkk.



Samla så lyt administrasjonen vurdere ulempene for klagarar opp imot dei samfunnsmessige fordelane som ligg i at planlagte formålsendringar er offentlege og samfunnsnyttige.

Klagar sin eigedom ligg sentralt og nært Frekhaug som kommunesenter i Meland kommune. Meland kommune er i stor vekst og bør difor utvikle gode og identitesskapande kvalitetar som gjeld allmenne og publikumsretta funksjonar og aktivitetar. Kommunen lyt sikre viktige funksjonar slik at me i framtida frå ei funksjonell, estetisk og harmonisk utvikling i kommunen vår, der ein også tek omsyn til nasjonale mål og rikspolitiske retningslinjer.

Målet med reguleringsplanen som her er godkjent, er å vidareutvikle og styrkje Frekhaug som kommunesenter. Dette vert her m.a. gjort ved å leggje til rette for servicetilbod og sentrumsfunksjonar, samt å betre gangvegnettlet slik at sentrum får betre kontakt med omgjevnadane kring.

Dette er det ikkje mogeleg å få til utan at noko areal i sentrumsområde må omdisponerast.

Administrasjonen vurderer at ein har balansert interessene godt gjennom planprosessen, der ein har lagt vekt på å forbetre Frekhaug som kommunesenter. Ein har også gjort endingar i tråd med nasjonale mål og rikspolitiske retningslinjer. Det er store samfunnsnyttige fordelar ved å omdisponere areal slik ein har gjort i områdeplanen, både ved å leggje til rette for auka aktivitet i sentrum, og å leggje til rette for lettare kontakt mellom sentrum og omgjevnadane.

Administrasjonen rår etter dette, ikkje til at ein skal gje klagarar medhald i klagen.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at klage frå naboar på Områdeplan for Frekhaug sentrum, ikkje vert teken til følgje. Dette fordi klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at godkjenning av Kommunestyret sak 25/2014 kan gjerast om. Motstridande interesser er allereie godt balansert gjennom planprosessen, ein har lagt vekt på å forbetre Frekhaug som kommunesenter, og ein har gjort endingar i tråd med nasjonale mål og rikspolitiske retningslinjer.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret finn at mottoken klage dagsett 8.9.2014 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at godkjenning av 9.4.2014 i Kommunestyret sak 25/2014 kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd, jf pbl §§ 12-12 og 1-9.»

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------|------------------------|------------|
| Bjarte Buanes | FA - L42, Gbnr - 24/24 | 14/3945 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 09/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Klage over vedtak om pålegg om reduserte opningstider av treningscenteret Max Fitness Frekhaug på gbnr. 24/24 i Meland kommune

Vedlegg:

GBNR 24_24 - Pålegg om reduserte opningstider av treningsstudio

20141203 Brev Kluge - Klage på kommunens vedtak

Kopi av brev til Fylkesmannen - klage på kommunens vedtak om pålegg om reduserte åpningstider

Svar på førespurnad om utsatt iverksetting av pålegg - Meland - Gnr 24 bnr 24 - pålegg om reduserte opningstider av treningscent

Klage på fakturahandsamingsgebyr

Klage over handsamingsgebyr - Orientering om sakshandsaming og høve til å søke om redusert gebyr

Saksopplysningar:

Saksopplysningar

Bakgrunn:

I 1999 gav Meland kommune v/ komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk rammeløyve for oppføring av eit kombinert forretnings- og bustadbygg på gbnr. 24/24 i Meland kommune, jf. vedtak av 17.8.1999 i KML-sak 069/99. Av søknadane m/ tilhøyrande situasjonskart som låg til grunn for både nemnde rammeløyve og dei etterfølgjande igangsettings- og bruksløyva går det fram at det vart omsøkt og godkjent næringsdrift i første høgda innanfor føremålet butikk/daglegvarehandel.

Med heimel i nemnde bruksløyve vart det aktuelle næringslokalet nytta til daglegvarehandel av franchisekjeda REMA 1000 fram til 2014. REMA 1000 flytta då si verksemd til ein annan eigedom, og lokala vart i staden overteke av føretaket NH Treningspartner AS.

På seinsommaren 2014 vart treningscenteret Max Fitness Frekhaug starta opp med døgnopen drift i same lokale, men etter kort tid vart kommuneadministrasjonen kontakta av både bebuarar i same bygg og av NH Treningspartner AS.

Dei aktuelle bebuarane gjorde gjeldande at treningscenteret var sett i gong utan naudsynt, kommunal godkjenning, medan NH Treningspartner på si side bad administrasjonen opplyse om kor vidt denne drifta var avhengig av slik søknad og godkjenning, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 flg. NH Treningspartner opplyste dertil at dei hadde starta opp si verksemd i den tru at drifta var i samsvar med gjeldande godkjenning.

I brev dagsett 16.10.2014 opplyste administrasjonen – etter ei førebels vurdering - at bruken av lokalet som treningscenter vil vere i samsvar med arealformålet i gjeldande reguleringsplan, men avhengig av at det med heimel i pbl. § 20-1 bokstav d vert høvesvis omsøkt og gitt løyve til bruksendring frå daglegvarehandel til treningscenterdrift, saml. igjen ovannemnde bruksløyve («butikk/ daglegvarehandel»).

Slik søknadspått vart endeleg stadfesta i nytt brev frå administrasjonen til NH Treningspartner av 6.11.2014, noko som òg inneber at den gåande drifta av treningscenteret er eit tilhøve som p.t. er i strid med pbl. Administrasjonen fastsette i same brev ein frist til 15.12.2014 for innsending av søknad om bruksendring. (Fristen er i ettertid endra til 31.1.2015.)

Gjennom brev dagsett 15.11.2014 fremja fleire av bebuarane i bygget krav om kommunen pålegg NH Treningspartner å stoppe drifta av treningscenteret fram til naudsynt bruksendring eventuelt vert gitt. Om grunngevinga for dette kravet vert det vist til brevet frå bebuarane i sin heilskap. Brevet er i ettertid følgt opp av fleire telefonsamtalar og brev frå dei same bebuarane, idet desse har gjort gjeldande at drifta av treningscenteret er til vedvarande sjenanse for dei.

Gjennom vedtaket frå administrasjonen av 1.12.2014 vart det gitt følgjande pålegg, og som dels kom kravet frå nemnde bebuarar i møte:

- På vekedagar skal verksemda Max Fitness Frekhaug ikkje vere open mellom kl. 23:00 og 06:00.
- På laurdagar, søndagar og andre heilagdaggar skal verksemda Max Fitness Frekhaug ikkje vere open mellom kl. 22:00 og 07:00.

Det er dette vedtaket som no vert påklaga, jf. vedlagte klage motteke 4.12.2014.

Det vert elles vist til saksutgreiinga og grunngevinga som låg til grunn for pålegget i sin heilskap.

Nærmare om klagen:

Klagen rettar seg både mot administrasjonen sin rettsbruk og sakshandsaming, idet klagaren gjer gjeldande at vilkåra for å pålegge avgrensa opningstider ikkje er til stades. Klagen er i hovudsak grunnsett som følgjer:

- Pålegget er ikkje naudsynt, då det ikkje er tilstrekkeleg påvist at døgnopen drift er til reell sjenanse for bebuarar i same bygg.
- Administrasjonen har lagt til grunn ein lågare terskel for inngrep (pålegg) enn kva som følgjer av lova, ettersom heimelen for pålegg i pbl. § 32-4 først og fremst er meint nytta dersom den faktiske bruken vil kunne medføre fare eller uoppretteleg skade. I staden for å pålegge avgrensa opningstider med heimel i pbl. § 32-4 («Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning»), skulle administrasjonen eventuelt varsle pålegg om sanksjonar med heimel i pbl. § 32-3, og dertil gitt ein frist for oppfylting av aktuelle krav.

- Pålegget om å avgrense opningstidene til treningscenteret rammar klagaren urimeleg og uhøveleg hardt, m.a. med omsyn til dei økonomiske verknadane eit slikt pålegg vil få for klagaren.
- Klagaren kan i mindre grad klandrast for at tiltaket vert sett i verk utan naudsynt godkjenning, m.a. som følgje av eit uklart regelverk og rettsgrunnlag. Klagaren gjer dertil gjeldande at kommunen sjølv har gitt uttrykk for tvil om kor vidt etableringa av eit treningscenter i desse lokala var avhengig av ein godkjent søknad om bruksendring.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Klagaren har bede om at klaga vert gitt oppsettjande verknad, jf. fvl. § 42. Kommunen har ikkje tatt dette kravet til følgje; noko som seinare er stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland.

Det er i tillegg klaga over fastsett gebyr for kommunen si handsaming av saka så langt, men denne klagen vert handsama som eige sak.

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering:

Det påklaga vedtaket med pålegg om avgrensa opningstider er heimla i pbl. § 32-4 («*Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning*»). Lovføresegna lyder slik:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.» [Adm. understr.]

Ved vedtak om pålegg etter pbl. § 32-4 gjeld i tillegg det generelle kravet om samordning av sanksjonar i pbl. § 32-10, idet denne lovføresegna m.a. slår fast at sanksjonar skal stå i rimeleg tilhøve til det aktuelle rettsbrotet.

Vurdering

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at kommunen sitt pålegg i det påklaga vedtaket av 12.1.2014 i DNT-sak 349/2014 vert oppheva eller endra. Administrasjonen held dertil fast ved dei vurderingar som låg til grunn for pålegget, men vil likevel knytte nokre merknadar til tiltakshavar sin påstand om at det påklaga vedtaket byggjer på feil rettsbruk og handsaming:

Administrasjonen legg innleiingsvis til grunn som uomtvista at drifta av treningscenteret er avhengig av ein godkjent søknad om bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d, ettersom klagaren sjølv har opplyst at han aktar å sende inn slik søknad innan ovannemnde frist. Klagen reiser dermed to spørsmål:

1. Om det aktuelle pålegget var «*nødvendig*», jf. pbl. § 32-4.
2. Om det aktuelle pålegget uansett er urimeleg eller uhøveleg.

Drift som kan medføre fare eller uoppretteleg skade vil vere i kjernen av virkeområdet til heimelen for stopppordre i pbl. § 32-4 – slik klagaren òg har påpeika – men lovføresegna er ikkje avgrensa til slike tilfelle. I Gyldendal Rettsdata sin lovkommentar er lovføresegna m.a. presisert som følgjer:

«Bestemmelsen regulerer såkalt stoppordre, og bygger på en avveining mellom kommunens behov for muligheten til å kunne gripe inn raskt og tiltakshaverens krav på rettssikkerhet.(...)

Vurderingen er forvaltningsskjønn. Om skjønnsutøvelsen understrekes det i forarbeidene at dette er avgjørelser som må treffes raskt, uten at man nødvendigvis har oversikt over alle sakens sider. Vedtaket skal oppfylle kravene til forsvarlig saksbehandling, jf. forvaltnings-loven [§ 17](#).» (Fvl. § 17 omhandler kommunen sin utgreiings- og informasjonsplikt, adm. merkn.)

Det vert vidare vist til følgjande vurdering frå administrasjonen på s. 3 flg. i det påklaga vedtaket:

«Kommunen vurderer saka som godt nok opplyst, jf. forvaltningslova § 17(1), og saka vert handsama etter dei opplysningar som ligg føre. Partane i saka har hatt høve til å uttale seg i saka og har nytta denne retten. (...)

Når det gjeld faktum i saka, har tiltakshavar og bebruarane fremja ulike synspunkt og påstandar. Bebruarane hevdar at verksemda er støyande og til vesentleg ulempe, særleg på kvelds- og nattetid. Særleg gjeld dette musikkstøy, drønn og vibrasjonar ved bruk av manualar og treningsapparat. Tiltakshavar har for sin del avvist at musikken kan vere til sjenanse for bebruarane, og vist til demonstrasjonen på synfaringa og at musikkanlegget er innelåst utan tilgjenge for medlemmane.

Det ligg ikkje føre sikker dokumentasjon om at gjeldande støykrav vert overhalde eller ikkje. Før slik dokumentasjon ligg føre, enten ved innsending av rapport frå føretak med særskild kompetanse eller dette vert vurdert og skildra i samband med føreståande byggjesaks-handsaming, kan kommunen ikkje konkludere sikkert om krava er stetta eller ikkje.

Tiltak for å redusere støy og vibrasjonar er delvis gjennomført og delvis nært føreståande. Det vert vist til opplysningar frå tiltakshavar. Med grunnlag i desse opplysningane finn kommunen ikkje grunnlag for å stanse drifta fullstendig i medhald av pbl § 32-4. Administrasjonen meiner dette vil gå lengre og vere for tyngande for tiltakshavar enn det er grunnlag for i saksopplysningane. Det vert elles vist til dei generelle merknadene om lovgrunnlaget ovanfor.

Problemstillinga for kommunen i det følgjande vert om det er grunnlag for å gje pålegg om reduserte opningstider på kvelds- og nattetid frem til bruksendring er omsøkt og godkjent og det er gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Administrasjonen vurderer at det i ein mellomfase er grunnlag for å gje slikt pålegg i medhald av pbl § 32-4. Avgjerda byggjer på eit grunnsynspunkt om at det er tiltakshavar som har ansvaret for at bruksendringa og drifta vart starta opp utan naudsynt forutgåande godkjenning. Det er tiltakshavar sitt ansvar å forsikre seg om at reglane i plan- og bygningslova vert overhalde.»

Administrasjonen held etter dette fast ved at det var «nødvendig» å avgrense opningstidene gjennom det påklaga vedtaket. Vilkåra for å vedta eit mellombels pålegg om tidsavgrensa bruk er dermed til stades, jf. pbl. § 32-4.

Av grunngjevinga som er referert over går det vidare fram at administrasjonen har gjort ei konkret vurdering av påreknede verknadar av aktuelle sanksjonar, på bakgrunn av opplysningar frå både klagaren, bebruarar i bygget og etter synfaring på staden.

Administrasjonen konkluderte dertil med at ein stopppordre for all bruk vil vere for tyngande for klagaren, medan eit mellombels pålegg om avgrensa opningstider tek rimeleg omsyn til alle partar i saken, slik saka står opplyst p.t.

Klagaren gjer vidare gjeldande at han i mindre grad kan klandrast for å ha misforstått regelverket. Administrasjonen er ikkje samd i dette, ettersom det gjennom gjeldande bruksløyve er fastsett at det p.t. berre er godkjent bruk av lokalet til næringsformålet «*butikk/daglegvarehandel*». Ved å gjennomgå gjeldande bruksløyve innan tiltaket vart sett i gang, ville klagaren truleg fått ei klårare oppfatning av kva bruk dagens rettstilhøve opnar for.

Administrasjonen vil i denne samanheng bestemt avvise kommunen «*selv har gitt klart uttrykk for at de var i tvil om bruksendringen i det hele tatt var søknadspliktig*», slik det vert hevda i klagen. Det vert vist til følgjande uttale i brev frå sakshandsamar til klagaren av 7.1.2014:

«Vidare vert det påstått:

«Vi tok kontakt da vi startet og fikk beskjed fra Erstad om at vi sannsynligvis ikke trengte noen ny bruksendring siden bygget allerede var godkjent som næring.»

Administrasjonen tilbakeviser denne påstanden. Meland kommune vart ikke kontakta ved oppstart av drifta. Kommunen vart kontakta etter oppstart og etter at bebuarane i bygget hadde vendt seg til kommunen for å få stanse/avgrense drifta, først pr telefon og deretter skriftleg. Kommuneadministrasjonen har ikkje på noko tidspunkt - munnleg eller skriftleg – opplyst at bruksendring sannsynlegvis ikkje ville vere søknadspliktig. Administrasjonen sine vurderingar av dette har vore gjort skriftleg etter ei forsvarleg sakshandsaming, jf. tidlegare tilsendte skriv av høvesvis 1.12.2014, 6.11.2014 og 16.10.2014.

Administrasjonen v/Erstad har derimot opplyst at søknaden om bruksendring ikkje ville vere avhengig av eigen søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen i høve til arealføremålet i reguleringsplanen. Dette er noko anna enn søknadspliktig bruksendring etter pbl kap 20.»

Administrasjonen held på denne bakgrunn fast ved at det påklaga pålegget ikkje rammar klagaren urimeleg hardt, jf. pbl. § 32-10. Administrasjonen kan elles ikkje sjå at pålegget er så uhøveleg eller sterkt urimeleg at det må sjåast som ugyldig med på ulovfesta grunnlag. Det kan òg nemnast at klagen ikkje inneheld noko nærmare opplysningar eller påvising av eit reelt økonomisk tap som følgje av det påklaga vedtaket med pålegg om mellombels avgrensa opningstider.

Konklusjon

Administrasjonen held fast ved at vilkåra for pålegg om avgrensa opningstider er til stades, jf. pbl. § 32-4. Administrasjonen kan vidare ikkje sjå at pålegget rammar klagaren så urimeleg eller uhøveleg hardt at kommunen burde avstå frå å nytte denne påleggsheimelen.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage motteke 4.12.2014 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at pålegget av 1.12.2014 i DNT-sak 349/2014 – om avgrensa opningstider av treningscenteret Max Fitness Frekhaug på gbnr. 24/24 i Meland kommune - vert omgjort. Klagen vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------|-----------------------|------------|
| Laila Bjørge | Gbnr - 5/10, FA - L33 | 14/4513 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 10/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Delingssak GBNR 5/10, Fløksand - søknad om deling av landbrukseigedom.

Vedlegg:

1256_5_10-delingssak Fløksand -oversiktskart

1256_5_10-delingssak Fløksand

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Sølvi Norunn og John Kåre Fløksand søker om å få dela gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand i to. Bruket er delt i to av riksvegen og dei ynskjer at innmarka, hage og tun med bygningar om lag 25 daa vert delt frå resten av bruket, som er tre teigar på om lag 121 daa.

Om bruket:

Bruket ligg på Fløksand, om lag 9 km frå Frekhaug .

Fakta om bruket, storleiks, drift m.m.

| Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Produktiv skog | Anna areal | Sum areal |
|----------------|---------------------|---------------|----------------|------------|-----------|
| 4,7 daa | 9,7 daa | 10 daa | 124,4 daa | 27,3 daa | 176,1 daa |

Jordbruksarealet er i all hovudsak samla kring tunet, med unntak av 4 daa beite som ligg på andre sida av riksvegen.

Det er eldre, men godt vedlikehalde våningshus og driftsbygning frå 1980 på bruket. Dotter og svigerson bur på frådelt tomt (gnr 5/100) som grensar mot innmark i aust. Dei har 56 vinterfora sauer og leiger fleire bruk på Fløksand. Dei har sauene på fjellbeite.

Sonen og svigerdotter bur på frådelt tomt på andre sida av fylkesvegen (gnr. 5/167, 198). Der er det opparbeidd oppstillingsplass for maskiner og til vedproduksjon.

Skogen

Det årlege hogstkvatomet er i skogbruksplanen frå 90 talet er sett til 10 m³, men er i dag truleg på ca. 15 m³. Skogbruksplanen opplyser at det står totalt 466 m³ med tømmer på eigedommen. Dette kan vera lågare då ein ikkje kjenner til kor mykje som er hogdt grunna plikthogst etter bygging av skogsbilveg. Alderklasse fordeling på eigedommen viste at 55 % av skogen er i hogstklasse 4, men etter hogst er no truleg mesteparten av kubikkmassen i

hogstklasse 2 og 3 (dvs ungskog). Egedommens ståande kubikkmasse består hovedsakleg av furu og gran.

Planstatus

Bruket ligg innanfor område landbruk-, natur og friluftsliv (LNF) i kommuneplanen, og sidan det er søkt om uendra bruk krev ikkje tiltaket noko dispensasjon frå plan. Søknaden skal handsamast som ei deling etter jordlova § 12, og dersom det vert gjeve samtykke frå jordlova, deling etter pbl §.

Saka vert lagt fram for avgjerd i Utval for drift- og utvikling, då den inneheld ein del prinsipielle avgjerdar.

Som grunngeving skriv søkjarane i fylgjande:

I samband med generasjonskifte søker Sølvi Norunn og John Kåre F løy sand om å få dela småbruket me eig, mellom to av borna våre; Bjørnar Fløysand og Torill F løy sand Jacobsen. Etter lang tids vurdering er me komen fram til at dette er ei god løysing med omsyn til best mogeleg drift av bruket. Bruket har eit samla areal på ca 175 da. Innmark med hus og hage ca 25 da, utmark med skog (sitkagran) ca 60 da her på Fløksand. Med i arealet er også to teiger med gamal furu, og gran som er planta etter utskifting og vegbygging i 80-åra, desse teigane ligg i Oneset Bjørndalen. Sainla areal er ca 90 da.

Litt orientering om egedomen. I 1959 vart dei gamle planane om ny Veg frå Nedre Fløksand tekne fram att og vegen vart bygd, med det resultat at bruket vårt Vart delt i hele si lengd slik at den dyrka jorda som vart att og alle bygningar Vart liggande på Vestsida av vegen, og utmark og plantefelt kom på austsida.

I 1966 søkte mor, Anna Sagstad som eigar, om å få dela egedomen. Søknaden vart godkjend av j ordstyre og kommunen. Det var då planen at eg som odelsgutt skulle overta Vestsida, og så skulle mor og mannen Ragnvald Sagstad overta austdelen og byggje nytt hus der, men før planen vart iverksett fekk Ragnvald tilbod om å kjøpa broren Johannes Sagstad sitt hus i Frekhaug. Huset Vart kjøpt og eg overtok bruket etter at bror min fekk ein teig, og mor tok ut ein teig til dei borna som var mindreårige.

I 1979 vart RV 564 påbyrj a. Dette førte til ei ny deling, der ein trekanta teig av utmarka vart omringa av Rosslandsvegen, Vestbygdvegen og gamle Fløksandsvegen. Med ca 500 meter vegar

midt over bruket, er det mykje av bruket Vegvesenet styrer, med sperregrenser for bygging med 50 m på kvar side av vegen. Frå tunet vårt ser Rosslandsvegen ut som ei 4 m open steinrøys med rekkverk på. Sett med våre auge har ikkje kommunen og Vegvesenet fare nett fint med denne egedomen.

Då me overtok bruket i 1966, var trafikken til å leva med, sjølv om ein måtte kryssa vegen, men etter av RV 564 kom og golfbana vart opna, samt trafikk til badeholnen om sumaren, så har biltrafikken auka svært. Trafikken er en sterk grunn for å dela bruket.

Bjørnar. sonen vår, er svært interessert i å overta skogen på austsida av Rosslandsvegen, og har også hus på denne sida av Vegen. Sjølv om Bj ørmar er sjømann og seglar som kaptein, har han i heile oppveksten hjelpt oss i skogen. Han har kursa seg i motorsag bruk og Skogsdrift. Han var med den tida Oneset vart utskifta og vi tok ut plikthogsten og seinare planting, og han har skaffa seg utstyr for Skogsdrift, slik som; 1 traktor MF 5610, 1 traktor MF 135, 1 traktorvinsj Formek 3000, 1 beltemaskin m/tømmerklo, 1 Vednaskin Dalen 2054 og motorsager og verneutstyr. Han driv også med Vedproduksjon på kjøpt virke.

Det er Vår meining at han også overtek Ones-skogen, men denne skogen kan berre takast ut på frost. Her har Bjørnar ein fordel då han har fritørner på 4 veker, og kan nytta kvar frostdag, der andre berre har helg å lita på. De to Onesteigane har eit areal på ca 90 da, austsida av Rosslandsvegen er ca 60 da med Skulemyra.

Torill og Ørjan har i nokre år fått bruka den delen av bruket som ligg på Vestsida av Rosslandsvegen. Der ligg alle bygningane, også sauefjøs bygd i 1980. Dei har bygd hus på denne sida også.

I denne tida har dei vist at dei er flinke med dyra og har alt fram ein fin saueflokk. Dette har vist etter med fleire fine premiar på saueutstillingar. Ørjan er oppvaksen på sauegard og dyktig i gardsarbeidet. Han er fagutdanna tømrrar og arbeider som dette i eit større Bergensfmna. Dei har skaffa seg redskap for drifta; traktor, fyllevogn og gjødselspreiar, samt Vossakasse, slåinaskin og Tyssetilhengar for sauetransport.

Torill og Ørjan håper å få overta bygningar og den delen av bruket som ligg på Vestsida av Rosslandsvegen.

Arealet på Vestsida er ca 25 da. Med slik fordeling; 5 da fulldyrka eng, 11 da overflatedyrka, 5 da inninarkbeite, ca 4 da hage og anna.

Sølvi og eg ønskjer at dei får overta og driva vidare med sauer.

Eg kan trygt seia at bruket ikkje nokon tid har vore dreve betre enn no.

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova § 12, og rundskriv M-1/2013.

Jordlova § 1: Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlova § 12: ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein teneleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Tidlegare innehald jordlova eit forbod mot å dela eigedomar og det skulle tungtvegande grunnar til å fråvika dette. Lovendringa som kom i 2013 hadde som mål å flytta merksemda vekk frå forbod. Utgangspunktet for denne bestemmelsen er at ein skal tillata deling dersom det ikkje går ut over dei interessene den skal i vare ta.

Teneleg og variert bruksstruktur

Den typiske landbrukseigedomen i kommunen består av både jord- og skogressursar, og historisk sett var det drift av landbruksareala som skulle skal gje grunnlag for familiens inntekt. Dei fleste dreiv med tilleggsnæring som fiske, smiing, vekthus- og grønnsaksproduksjon. Det er framleis få heiltidsgardbrukarar i kommunen, og dei fleste som driv gard har inntekt frå anna arbeid.

Storleiken på bruket både i dag og ved ei eventuell deling tilsei at dette vanskeleg kan verta noko anna enn eit deltidsbruk. I landbruket er det slik at familiens inntekt i stadig større grad vert henta frå arbeid utanom bruket og difor er det i mindre grad inntekter frå skogen. Ei deling slik det her er søkt om vil ikkje gje bruk som er veldig ulik andre bruk i kommunen, men det er eit nasjonalt mål at jordlova skal bidra til å styrka driftseiningane. Det vil ofte bety at ein prøver å byggja opp større bruk, og talar mot å gje samtykke til deling i denne saka.

TABELL: LREG - 105 - Landbrukseiendommer - antall og areal inkl størrelsesgrupper, Fordelt etter størrelse jord og skog. Utskrift 16.01.2015

Tabellen viser antall landbrukseiendommer i alt, dekar jord, dekar jord i drift og dekar skog, fordelt på størrelsesgrupper jordbruksareal

| Størrelsesgruppe | Antall landbruks- eiendommer | % av bruka | Dekar jord drift | Dekar skog | % av bruka |
|------------------|---------------------------------|------------|---------------------|------------|------------|
| Jord Daa | | | | | |
| a) 0-4 daa | 72 | 18 | 55 | 1652 | 5 |
| b) 5-19 daa | 90 | 23 | 451 | 5212 | 17 |
| c) 20-49 daa | 137 | 35 | 3069 | 12850 | 41 |
| d) 50-99 daa | 72 | 18 | 3796 | 8469 | 27 |
| f) 100-199 daa | 18 | 5 | 1841 | 2961 | 9 |
| g) 200-299 daa | 1 | 0 | 200 | 143 | 0 |
| Sum | 390 | 100 | | 31287 | 100 |

Statistikken syner at det er mest små bruk i kommunen, der gruppa som har mindre enn 49 daa jordbruksareal er den dominerande.

Bruket vil etter delinga ha eit jordbruksareal på inntil 25 daa, og havnar i same gruppe som 35 % av bruka i kommunen og ha meir jordbruksareal enn 41 % av bruka. Soleis vil ikkje ei deling gje to bruk som bryt vesentleg med den bruksstrukturen som elles er i kommunen.

Vern av arealressursane er eit omsyn som føremålsparagrafen i jordlova legg vekt på.

Føremålet er å hindra at det oppstår einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt og oppretthalda som aktive bruk. Det har vore vanskeleg å dela opp landbrukseigedomar fordi at gardane allereie er små, og ei oppdeling vil ofte medføre mindre einingar som vanskelegare kan utnyttast på ein rasjonell måte. Og det er og ei fare at det oppstår einingar

som seinare vert søkt omdisponert fordi dei er små.

Dette er eit moment som til ei viss grad gjer seg gjeldande i denne saka. Det vil ikkje verta endring av teiggrensene, men når bruket vert delt i to vil ein få to driftseiningar. Samstundes er det slik at både jordbruksarealet og skogsteigane ligg for seg sjølv og drifta av desse skal vidareførast som i dag.

Det har det siste tiåret vorte meir populært å kjøpa eit småbruk på bygda, busetja seg der og driva med småskala landbruket. Inntrykket er at dett er ei aukande trend og at små bynære bruk lett kan omsettast, det er difor ikkje truleg at ein ved å dela denne eigedomen i to skaper to bruk som vil vera vanskeleg å få omsett/drifta i framtida.

Driftsmessig god løysing

Det skal leggst vekt på om eigedommen får ei utforming som kan føra til kostnadseffektiv drift, til dømes korte avstandar og samla teigar. Det kan ofte vera slik at oppbygging av større bruk gjev reduserte driftskostnader. Det er særleg utnytting av driftsapparatet både areal, bygningar, maskiner og reiskap. Det å kunna dela kostnaden på ein maskinpark på fleire produksjonar gjev lågare kostnad p.r. produksjon. I denne saka er det bygd opp to sjølvstendige bygnings- og maskinparkar som er retta mot skogsdrift og mot jordbruk. Slik som administrasjonen ser det vil det på kort sikt vera ei god løysing at bruket vert delt fordi det sikrar den drifta som er der i dag. På lengre sikt vil neste eigar overta eit bruk med vesentleg mindre arealressursar og difor er det kanskje ikkje ei god løysing for framtidig drift.

Kva som er pårekeleg drift i eit langsiktig perspektiv er eit viktig moment. Tidlegare var kombinasjonen jord- og skog viktig for å skaffa inntekter til familien. I dag er det i hovudsak skogsentreprenørar som driv ut skogen, og dette skjer med 60-70 års mellomrom fordi skogsteigane er såpass små på dei fleste bruk at det ikkje er grunnlag for noko årleg avverking. Ein kan difor sei at inntektene frå skogen er mindre viktige i dag enn tidlegare, men det er framleis slik at det kan vera gode inntekter å ta med seg når først skogen vert hogd. Erfaring frå andre stader i kommunen er at desse verdiane vert ofte vert tatt ut i samband med til dømes eit generasjonsskifte. Vedhogst til eige bruk og for sal er framleis vanleg.

Om eigedommen delast i to vil det ikkje medføre store endringar for framtidig drift av skogen. Skogen er i dag delt i tre separate teigar som er spreidd geografisk. På kort sikt vil ein eigar med eit eige driftsapparat og skogfaglig kunnskap kunne skjøtte skogen på ein god måte, då mange av dei framtidige skjøtselsoppgåvene vil kunna løysast på ein god måte med eige driftsapparat. I dag vert mange skjøtselstiltak i skogbruket gjort av innleigde entreprenørar, på denne eigedommen vil det kunne medføre høgare kostnader enn om skogen var ein teig. Dette skuldast at mindre drifter og hyppig flytting av maskiner vil auka driftsutgiftene på til dømes ein hogst enn om ein eigar som har eige driftsapparat som er mindre og meir mobil.

Det er mange mindre sauebruk i kommunen, og dei fleste vert driven på same måte som bruket på Fløksand. Dei har vår- og haustbeite heime, og nyttar fjellbeite eller anna utmarksbeite om sommaren. Ein vanleg tommelfingerregel er at ein treng om lag 1 daa slåttemark p.r vinterfora sau til vinterfor og vår- og haustbeite. Dotter og svigerperson har ein produksjon på om lag 50 vinterfora sauer og leiger difor noko jordbruksareal i tillegg til bruket. Det er lite sannsynleg at skogsteigane kan eller bør dyrkast til jordbruksareal i framtida, og soleis er den drifta som er der i dag og ei pårekeleg drift i framtida.

Drifts- og miljømessige ulemper

Dårlegare arrondering eller tilkomst er typsike driftsmessige ulemper, men administrasjonen kan ikkje sjå at det gjer seg gjeldande slike moment i denne saka. Bruket er fysisk delt med fylkesvegen og sidan jordbruksarealet er samla på den eine sida og skogen er sjølvstendige teigar eit stykke i frå driftssenteret. Søkjar meiner at det er ei stor ulempe for drifta at det er delt av fylkesvegen , og at ei deling vil vera ein fordel for drifta. Miljømessige ulemper er til dømes støv, s tøy, lukt og liknande som kan skapa konflikhtar mellom landbruk og hus/hytte. Administrasjonen meiner at ai deling ikkje vil gje noko drifts- eller miljømessige ulemper for bruket eller for naboar, då drifta vil halda fram som før.

Andre moment

Det kan ikkje leggjast vekt på at dette er eit arveoppgjer.

Det har sidan jordlova kom i 1955 vore eit mål å byggja opp større bruk, og soleis er det viktig at denne konkrete saka vert vurdert i høve til presedensverknad.

Ei deling vil ikkje påverka kulturlandskapet då drifta vert som før.

Det er sagt i rundskriv M-1/2013 at delingsbestemmelsen kan brukast til å få betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og at ein skal søkja å få overført leigejord til eige for aktive næringsutvørarar. Dette er eit moment som talar for å gje samtykke til deling.

Arealet er i kommuneplanen lagt ut til LNF-område og ei deling vil ikkje endra dette.

Konklusjon

Argument som talar for:

- bruket er allereie fysisk delt i to av fylkesveg
- det er drive som to sjølvstendige driftseiningar – og har to driftsapparat. Det kan til dømes setjast vilkår om at bustadhus skal knytast til skogteigen.
- sikrar framleis drift av både jord- og skog, og ein får eigarforhold som der dei som faktisk driv bruket og eig det.
- ikkje avvikande storleik i høve til bruksstrukturen i kommunen på dei to nye bruka
- ingen drifts- eller miljømessige ulemper

Argument som talar mot:

- svekka det totale ressursgrunnlaget på garden for framtida
- medverkar til å byggja opp to einingar som er små og mindre robuste
- mindre einingar kan vanskelegare drivast rasjonelt
- kan gje presedens verknad frå andre saker
- er eit ein del av eit arveoppgjer noko som er privatøkonomiske forhold som etter lova ikkje har nemneverdig vekt

Det er i denne saka moment som talar for å gje samtykke til deling og andre moment som talar mot. Vektig av desse er vanskeleg, men administrasjonen legg vekt på at ei deling ikkje er vesentleg i høve til å endra den bruksstrukturen ein har i kommunen og at ein vil få ein betre samanheng mellom at dei som driv areal og eig dei. Samstundes vil ei deling medføra at eit lite bruk vert ytterlegare oppdelt, og dette er i strid med føremålet itl lova jf jordlova § 1. Under tvil rår difor adminstrasjonen Utval for drift og utvikling til å avslå søknaden.

Framlegg til vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for drift- og utvikling gjev med heimel i § 12 i jordlova avslag på søknad om deling av gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand.

Grunngjeving for å avslå søknad er at deling vil:

- svekka det totale ressursgrunnlaget på garden for framtida
- medverka til å byggja opp to einingar som er små og mindre robuste
- mindre einingar kan vanskelegare drivast rasjonelt
- kan gje presedens verknad frå andre saker
- er eit ein del av eit arveoppgjer noko som etter lova ikkje kan leggjast vekt på

Alternativt framlegg til vedtak:

Utval for drift- og utvikling gjev med heimel i § 12 i jordlova samtykke til søknad om deling av gnr. 5, bnr. 10 på Fløksand. Det er eit vilkår at gnr.5, bnr. 167, 198) vert rekna som ein del av driftseininga.

Grunngjeving for å gje samtykke til deling er:

-bruket er fysisk delt i to av riksveg

-det er drive som to sjølvstendige driftseiningar – og har to driftsapparat. Det kan til dømes setjast vilkår om at bustadhus skal knytast til skogteigen.

- sikrar framleis drift av både jord- og skog, og ein får eigarforhold som der dei som faktisk driv bruket og eig det.

- ikkje avvikande storleik i høve til bruksstrukturen i kommunen på dei to nye bruka

-ingen drifts- eller miljømessige ulemper eller negative konsekvensar for kulturlandskapet

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|----------------------|-------|------------|
| Randi Helene Hilland | | 15/135 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 11/2015 | Utval for drift og utvikling | PS | 27.01.2015 |

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: