



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 06.12.2016
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 15:00

Møtet startar med drøftingar/oppfølging etter UDU.møte 25.10.2016. Administrasjonen v/juridisk rådgjevar/byggesakskonsulent Tore Johan Erstad vil orientere om m.a. forvaltning og habilitet.

Utvalsmedlemmane vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå snarast på forfallsskjema på kommunen si heimeside, slik at varamedlem vert innkalla.

Varamedlemmar møter berre etter nærare avtale.

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

Sakliste

Saknr	Tittel
78/2016	Godkjenning av innkalling og sakliste
79/2016	Godkjenning av møtebok frå møte 25.10.2016.
80/2016	Referatsaker
81/2016	Delegerte saker
82/2016	Klage over dispensasjonsvedtak - Flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet
83/2016	GBNR 18/36 - Sagstad - Klage på løyve - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad
84/2016	Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien - 1- gongs handsaming
85/2016	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for frådelling av parsell med påståande fritidsbustad på Skjelanger, gbnr 55/31.
86/2016	Aktuelle saker

Frekhaug, 9. desember 2016

Mabel Johansen
Møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2672

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
78/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2672

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Godkjenning av møtebok frå møte 25.10.2016.

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 25.10.2016

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2672

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
80/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
80/2016.1	Analyserapport Meland kommune , Meland vv ,drikkevattn
80/2016.2	Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 10/100 - Holmeknappen - Utlegging av flytebrygge
80/2016.3	Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 49/12 - lo - Utlegging av flytebrygge
80/2016.4	Stadfesting av klagesak - Byggesak - Meland - GBNR 50/3 - Øpso - Oppføring av saltebu og kai
80/2016.5	Oversikt over politiske møte
80/2016.6	Vedtak i klagesak som gjeld dispensasjon for frådeling av to parsellar på gbnr 5/7

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2672

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
81/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
350/2016	Adresstildeling Mjukebakkane 2A
340/2016	GBNR 40/5- Opphøyr av byggestans for bruksendring frå driftsbygning til leilighetsbygg på Espetveit
349/2016	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan på GBNR 25/12 på Fosse
335/2016	Godkjenning - endring av løyve, kotehøgde for bustad på GBNR 51/57, Landsvik.
347/2016	Godkjenning - GBNR 1/269 - Søknad om løyve til oppføring av kai og slipp - Flatøy
320/2016	Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal innanfor byggjefelt B3 - Løypetona
355/2016	Godkjenning - GBNR 23/446 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og rammeløyve til riving av brannskadd bustad og oppføring av bustad og tilbygg til garasje - Holtermandsvegen
332/2016	Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for oppføring av bustadblokk 1 - felt B3 - Løypetona
333/2016	Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for oppføring av bustadblokk 2 - felt B3 - Løypetona
334/2016	Godkjenning - GBNR 23/509 - Rammeløyve for oppføring av bustadblokk 3 - felt B3 - Løypetona
348/2016	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til deling av 4 parseller - Elvaåsen
344/2016	Godkjenning - GBNR 36/96 - Løyve til oppføring av fritidsbustad - Ådland
339/2016	Godkjenning - GBNR 45/14 - Løyve til bruksendring av skule-/fabrikkbygg til bustadføremål
336/2016	Godkjenning - GBNR 53/22 - Løyve til bruksendring av frittstående bod til annekstil fritidsbustad

353/2016	Godkjenning - igangsettingsløyve for heile tiltaket, tilbygg til bustad på Fosse, GBNR 25/29
351/2016	Godkjenning - oppføring av garasje på Holme, GBNR 10/228
342/2016	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg GBNR 23/501
341/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad GBNR 27/31
337/2016	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan på GBNR 16/2 på Meland
356/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt beiterydding/gjerding GBNR 12/2 Nedre Tveit
352/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt inngjerding av beite GBNR 26/5 og 127 Sundet
354/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt rydding av skog og oppsetting av gjerde GBNR 47/10 - Rossland
358/2016	Godkjenning for deler av tiltaket - GBNR 23/446 - igangsetting for riving av deler av bustad - Holtermandsvegen
357/2016	Godkjenning- GBNR 22/185- Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje- Mjåtveitmarka
338/2016	Godkjenning- Søknad om tilbygg til fritidsbustad på GBNR 9/58
346/2016	Løyvingsbrev gbnr. 35/2 - Gripen - SMIL 2016 tilskot til gjerding
362/2016	Godkjenning - igangsettingsløyve for oppføring av fritidsbustad på Refskar, GBNR 38/23
361/2016	Godkjenning - igangsettingsløyve resterande del av tiltak - tilbygg Grasdal skule, GBNR 27/129
359/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt restaurering av grindbygd løe GBNR 35/2 i Gripen
360/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt rydding av innmarksbeite GBNR 48/5 Skurtveit
364/2016	Godkjenning - tilkopling avlaup garasje GBNR 27/200
343/2016	Godkjenning - GBNR 22/127 - Løyve til oppføring av bustadhus - Mjåtveit
367/2016	Godkjenning - GBNR 22/132 - Løyve etter forureiningslova - Påslepp av oljeholdig avlaupsvatn
365/2016	Godkjenning - GBNR 38/3 - Arealoverføring til GBNR 38/65 - Refskar
368/2016	Godkjenning - GBNR 52/37 - Løyve til etablering av felles privat vassleidning i Kårbøneset hyttefelt
370/2016	Godkjenning - GBNR 23/528 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av tomannsbustad - Løypetona
366/2016	Godkjenning - GBNR 9/29 - Løyve til deling av 4 parseller - Mongsedalen
372/2016	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk GBNR 31/2 Håtuftvegen
363/2016	Godkjenning - utslepp på eigedomen GBNR 31/2 - minireinseanlegg
376/2016	Godkjenning - GBNR 22/218 - Løyve til arealoverføring - Mjåtveit

	Næringspark
379/2016	GBNR 9/25 - Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt
373/2016	GBNR 23/24,204 - Dispensasjon og løyve til opprusting av Elvavika friluftsområde
374/2016	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt på GBNR 25/134, 156, 157
383/2016	Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak- Tilbygg til fritidsbustad, Gbnr 38/34 på Refskar
381/2016	Godkjenning - GBNR 27/44 - Løyve til oppføring av påbygg og tilbygg til fritidsbustad - Drageneset
345/2016	Godkjenning - GBNR 36/108 - Løyve til oppføring av tomannsbustad
385/2016	Godkjenning - GBNR 4/47- Dispensasjon for oppføring av garasje - Beitingen
377/2016	Godkjenning - GBNR 54/1 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådelling - Husebø
378/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad og tilkopling til kommunalt vassverk, gbnr 36/83
388/2016	Godkjenning - utslepp frå ein tomannsbustad GBNR 36/108
386/2016	Avvisning - GBNR 49/11 - Klage på vedtak om konsesjon - lo
387/2016	Godkjenning - GBNR 36/83 - Tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Ådland
390/2016	Godkjenning av søknad om bygging av traktorveg og velteplass - skogvegen vest på Gbnr. 6/6 m.fl. på Ytre Brakstad
392/2016	Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt gjerding og rydding av kratt og småskog Gbnr. 40/8 - Espetveit

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	FA - U43, TI - &18	15/1419

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
82/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Klage over dispensasjonsvedtak - Flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet

Vedlegg:

Dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - Flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet

Dispensasjon - Flytting og oppgradering/utviding av Blom Fiskeoppdrett AS - frå Laksevika til ny lokalitet ved Holmeknappen

Klage - flytting av oppdrettsanlegg i Herdlefjorden

Meland - Holme - Blom fiskeoppdrett AS – Klage over dispensasjon til flytting av oppdrettsanlegg

Høyring og offentleg ettersyn - Konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrettsanlegg frå Laksevika til Trollholet

Konsekvensutgreiing dispensasjon kommuneplan Trollholet

NY KLAGE - Flytting av oppdrettsanlegg i Herdlefjorden

NY KLAGE - Flytting av oppdrettsanlegg i Herdlefjorden

Blom Fiskeoppdrett

Uttale - høyring og offentleg ettersyn - Dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet

Blom Fiskeoppdrett AS - søknad om Dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet

Høyring - Flytting av Blom Fiskeoppdrett AS, sak 94/2015

Høyring - Flytting av Blom Fiskeoppdrett AS, sak 94/2015

Uttale til høyring - konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet

Motsegn mot søknad om flytting av oppdrettsanlegg til Trollhola

Merknader til flytting av Blom fiskeoppdrett fra Laksevika til Trollholet

Kommentar til dispensasjonssak - Flytting av Blom Fiskeoppdrett AS

Merknad til dispensasjonssøknad

Merknader til søknad

Merknad til dispensasjonssøknad fra Blom fiskeoppdrett

Merknad til dispensasjon for flytting av Blom oppdrettsanlegg til Trollhola

Merknader til søknad

Klage på flytting av fiskeoppdrettsanlegg fra Laksevika til Trollhola

Høringsuttalelse

Merknader til søknad om dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - Konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett fra Laksevika til Trollholet

Kulturminnefagleg fråsegn - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - konsekvensutgreiing

Merknad til flytting av fiskeoppdrett fra Laksvika til Trollholet
Merknad til flytting av Blom Fiskeoppdrett fra Laksevika til Trollholet
Merknad til dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen og konsekvensutgreiing for flytting av Blom fiskeoppdrett fra Laksevika til Trollholet
Merknad til søknad konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet
Høringsuttalelse saknr 94 2015 Meland Kommune
Merknader til flytting av Blom fiskeoppdrett
Konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett
Høyring Blom flytting 2016.
Merknader til dispensasjonssøknad og konsekvensutgreiing for flytting av Blom fiskeoppdrett til Trollhola
Uttale til saknr. 94/2015 - flytting av anlegg
Vedrørende dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen. Konsekvensutgreiing for flytting av Blom Fiskeoppdrett
Meland - Holme - Blom fiskeoppdrett AS Høyring og offentlig ettersyn av konsekvensutgreiing og dispensasjon til flytting av oppdrettsanlegg
Uttalelse fra Blom Fiskeoppdrett AS - Etablering av areal til akvakulturformål ved Trollholet
Etablering av areal til akvakulturformål ved Trollholet
Foto
Merknader til dispensasjonssøknad mm - Blom fiskeoppdrett AS
Høringsuttalelse - flytting av Blom Fiskeoppdrett fra Laksevika til Trollholet
Oversiktskart 50000
Merknader Dalemarka
Merknader Holme
Klage på vedtak - Meland - Holme - Blom fiskeoppdrett AS - Flytting av oppdrettsanlegg
Følgeskriv
Klage på vedtak - dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet.
Klage på vedtak: 16/19717 Dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet
Klage på vedtak: 16/19717 Dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet.
Klage på vedtak frå Meland kommune - Dispensasjon- flytting av Blom fiskeoppdrettsanlegg
Klage på vedtak Dalemarka 121
Foto
Brev angående klage dispensasjon
Følgeskriv
Klage på vedtak - dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet.
Klage flytting av fiskeoppdrett
Klage på vedtak om dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet
Klage på vedtak om dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet I Meland kommune
Klage på vedtak om flytting av fiskeoppdrett
Klage vedk.saksnummer 16/19717 Meland kommune. Melding om vedtak. Dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen - flytting av Blom Fiskeoppdrett frå Laksevika til Trollholet i Meland kommune
Klage
Klage på flytting av oppdrettsanlegg
Klage på flytting av oppdrettsanlegg

Klage på flytting av oppdrettsanlegg

2 klager - Meland - Holme - Blom fiskeoppdrett AS - Flytting av oppdrettsanlegg - Disp

Flytting av areal til akvakulturformål frå Laksevika til Trollholet

Brev disp lok Trollholet

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak i møte 5.9.2016, sak 58/2016, der det blei gitt dispensasjon frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for flytting av oppdrettsanlegg frå Laksevika til Trollholet.

Blom Fiskeoppdrett AS (tiltakshavar) har sidan 1995 drive med lakseoppdrett i Laksevika nordvest for Hjertås Industriområde. Ved forskrift av 30. august 2010 blei det oppretta eit militært forbodsområde for eit større sjøområde, medrekna området der lakseoppdrettet ligg i dag. Årsaka til flytting av oppdrettsanlegget er soleis at Forsvaret har lagt ned forbod mot så godt som alle arbeid og tiltak i Laksevika. Verksemda vil ikkje kunne oppgradere og modernisere sitt anlegg i Laksevika, og Meland kommune har difor gitt dispensasjon frå kommuneplanen for flytting av anlegget til Trollholet.

Det påklaga vedtaket har følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet i sjø i kommuneplanen sin arealdel 2015-2027, for etablering av oppdrettsanlegg ved Trollholet. Dispensasjonen gjeld eit areal for akvakultur på 90 da og med utgangspunkt i dagens biomasse. Det er ein føresetnad at anlegget ved Laksevika utgår og dagens aktivitet vert flytta.

Dispensasjon vert gjeve på bakgrunn av konsekvensutgreiing journalført 04.12.2015 og uttale frå Blom Fiskeoppdrett AS journalført 27.05.2016. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Merknader frå naboar vert ikkje tekne til følgje, men moglege ulemper knytt til lyd, lys og støy skal reduserast i størst mogleg grad, jf nemnde uttale journalført 27.05.2016. Innvendingane mot å gje dispensasjon frå Fylkesmannen i Hordaland er kommentert i saksutgreiinga.

Dispensasjonen fell vekk dersom den ikkje er nytta innan 3 år, jf pbl § 21-9.

Oppdrettsanlegget kan ikkje flyttast før det er gjeve løyve etter akvakulturlovverket».

Kommunen har innan klagefristen motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland dagsett 17.10.2016 og i tillegg 9 klageskriv frå totalt 14 naboar:

- Koldbjørn Lunga
- Berit og Arne Takvam
- Christine Linn Tøgersen og Christer Martinsen
- Ole Harald Johansen og Anne Kristine Jordal
- Jørgen Bernt Mowinckel og Nina Kronen Mowinckel
- Ørjan Kristiansen
- Solrun og Tom Eirik Albrechtsen
- Tom Sverre Tomren
- Arild Paulsen

Blom Fiskeoppdrett har kommentert klagene gjennom merknader i brev av 31.10.2016 og 17.11.2016.

Klagene og Blom Fiskeoppdrett sine merknader ligg i sin heilskap ved saksframstillinga og administrasjonen viser til desse dokumenta.

Administrasjonen viser elles til opplysningane og vurderingane som blei gjort gjennom saksutgreiing datert 5.9.2016.

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland:

Gjennom uttale journalført 19.2.2016 rådde Fylkesmannen i Hordaland ifrå dispensasjon til flytting av anlegget. Klagen datert 17.10.2016 er i hovudsak grunngitt med same argumentasjon som frårådinga. Hovudsynspunktet til Fylkesmannen er at tiltaket burde vore vurdert gjennom ein kommuneplanprosess. Fylkesmannen saknar i tillegg ei grundig vurdering frå kommunen om tiltaket er reguleringspliktig.

Fylkesmannen meiner at konsekvensutgreiinga som er utarbeidd har manglar som gjer at den ikkje gir tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere dispensasjonsspørsmålet. Konsekvensutgreiinga vurderer ikkje fullt ut verknad for miljø og samfunn dersom ein oppgraderer og utvider anlegget, men den slår fast at nærare undersøkingar og vurderingar knytt til biologi, miljø- og straumtilhøve på lokaliteten, skal vurderast i samband med akvakultursøknaden etter sektorlov. Fylkesmannen meiner at samla miljøkonsekvensar ikkje kan utsetjast til prosessen knytt til særlovshandsaminga, men må vurderast i samband med arealspørsmålet jf. pbl. § 1-1, § 19-2 tredje ledd og forvaltingslova § 17 første ledd. Fylkesmannen nemner særleg problemstillingar knytt til naturmangfald, anadrom laksefisk, fjordsystemet, langsiktig perspektiv, konsekvensar av ny arealbruk, utslepp, verknadar for villfisk, spreining av sjukdom, auka biomasse, lakselus i Osterfjordsystemet, og utvandningsruta til m.a. Vossolaksen og redningsaksjonen for den.

Dei viser til tidlegare klage på vedtak om flytting av oppdrettsanlegget til Holme, der dei gjorde merksam på at miljøgranskningar har gitt indikasjonar på at terskelfjordane i Nordhordland kan vere overbelasta. Auking av biomassen blir difor problematisk. Dei meiner vurdering av resipienten ved ei framtidig utviding av lokaliteten ved Trollhola, må ta med seg tilstanden i det samla terskelfjordbassenget. Sjølv om fylkesmannen gjorde merksam på dette, er det i konsekvensutgreiinga ikkje referansar til Vann-Nett databasen som all vassforvaltning skal nytte. I vurderinga av resipientkapasitet er det tatt utgangspunkt i flytting og ikkje produksjonsauke, og dei ønskjer ei vurdering av kva sjøområde som er resipient for utsleppet frå anlegget i Trollhola. Fylkesmannen meiner at det er nødvendig å sjå på det samla terskelbassenget som omfattar Osterfjorden, Herdlafjorden og Byfjorden, og meiner ein dispensasjon vil føre til presedens.

Klagene frå bebuarar i området:

Kolbjørn Lunga:

Viser til at eit oppdrettsanlegg ikkje bør plasserast der det er uheldig i høve til omkringliggjande miljø, ferdsel eller anna meir samfunnsnyttig bruk av området. Det er registrert hekkeområde for raudlista rovfugl i området (ørn), noko som i si tid var argument for ikkje å byggje ut området vest for Dalemarka. Då dette ikkje er nemnt i konsekvensutgreiinga, meiner han denne er mangelfull. Det skal også vere registrert hubro og vandrefalk i området, og i tillegg blir ærfugl i fjorden råka. Han stiller spørsmål ved kvifor ikkje alle i Dalemarka er nabovarsla, og minner om at det er store avfallsmengder frå slike oppdrettsanlegg.

Klagar er heilt imot flytting av anlegget, som kjem til å ligge utan skjerming midt i deira utsikt. Han meiner det vil bli lukt- og støyproblem døgnet rundt, og han er uroleg for at anlegget vil få negativ verknad på bustadprisane i Dalemarka.

Berit og Arne Takvam:

Meiner at den konsekvensutgreiing som er gjennomført ikkje inneheld stort anna enn tiltakshavar sitt syn om at naboar ikkje har grunn til uro.

Dei meiner konsekvensane av tiltaket er uønskt støy frå foringsautomatikk, båttrafikk og aggregatdrift, og luktproblem. Dei er redd dette vil bli stressande og opplevast som ei plage. Dei påpeiker at Trollholet er den einaste plassen dei får tilgang til sjø i området, og der har det vore fiska og bada i årevis. Dei er redd dette no vil bli helsefarleg. Dei spør kvifor det berre er utvalde husstandar i Dalemarka som har fått nabovarsel, og minner om at dette er et flott turterreng for mange. Foto illustrerer kvaliteten i området. Dei ber kommunen om å ikkje plassere anlegget så nært opp til regulerte bustadområde.

Saksutgreiinga frå kommunen inneheld ingen konkrete argument eller opplysningar som gir klagarane grunn til å tru at vedtaket tek omsyn til deira innspel.

Christine Linn Tøgersen og Christer Martinsen:

Klagar viser til foto på side 8 i uttale frå Blom Fiskeoppdrett AS datert 26.05.16. Bilete viser klagar sin bustad og plassering av oppdrettsanlegget. Bilete viser at anlegget vil bli til stor sjenanse for dei.

Klagar er elles sterkt kritiske til at fiskeoppdrettsanlegget blir flytta til Trollholet og ber kommunen avslå dispensasjonssøknaden frå Blom fiskeoppdrett. Dei sjølv vil oppleve anlegget svært visuelt forstyrrende og skjemma. Dei skriv at Trollholet gjennom generasjonar har vore nytta til fritidsbruk, fiske og bading. Dei meiner at Dalemarka har fri utsikt over fjorden, at ingenting hindrar lys- og lydforureining frå eit eventuelt fiskeoppdrettsanlegg. Eit anlegg her vil også påføre Dalemarka kontinuerleg støy. Dei meiner vidare at anlegget vil bli ei stor belastning for dyre- og fuglelivet og naturmangfaldet i området, og at det ikkje tek omsyn til miljø og ferdsle. Dei meiner elles at anlegget vil medføre negative konsekvensar for verdien av eigedommane i Dalemarka.

Ole Harald Johansen og Anne Kristine Jordal:

Klagar meiner at kommunen ikkje har vurdert viktige moment som private og offentlege instansar har peikt på i samband med konsekvensutgreiing. Kommunen har ikkje gjort ei samla og tilstrekkeleg utfyllande vurdering av om akvakulturanlegg kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Jørgen Bernt Mowinckel og Nina Kronen Mowinckel

Naboar i fremste rekke mot sjøen er urolege for at oppdrettsanlegget vil generere støy- og luktproblem. Dei har spørsmål til omfanget. Dei er vidare uroleg for ærfuglsbestanden, er kritiske til flyttinga, og til utviding av anlegget.

Ørjan Kristiansen:

Meiner at Utval for drift og utvikling (UDU) ikkje er rett organ i kommunen til å treffe vedtak om dispensasjon. Saka skulle vore behandla av kommunestyret. Dette skuldast «manglande delegasjon, samt at saken både reelt sett og fremlagt fra kommuneadministrasjonen ikke å handler om en mindre endring av kommuneplanens arealdel, som kan delegeres til et utvalg», jf klage datert 4.11.2016. Vidare meiner Kristiansen at vedtaket er ugyldig;

- fordi det gjennom saksframstillinga feilaktig blei opplyst at saka gjennom dispensasjonsprosessen har fått grundigare behandling enn dersom den hadde blitt behandla gjennom ein kommune- eller reguleringsplanprosess.
- fordi vedtaket er gjort utan dokumentert stemmegiving

Dersom vedtaket blir oppretthalde, ber Kristiansen om at det blir stilt uttrykkeleg vilkår om at anlegget skal vere knytt til landstrøm.

Solrun og Tom Eirik Albrechtsen:

Dei klagar på dispensasjonsvedtaket og har tidlegare gjort gjeldande at dersom det kjem eit stort fiskeoppdrettsanlegg med aktivitetar heile døgnet, vil bebruarane bli ramma i form av nedsett livskvalitet med auka støy-, lys- og luktpproblem. Dei vurderer at det ikkje er mykje skog som skjermar fjorden. Dei er uroleg for ei markant endring i det totale bumiljøet og redusert livskvalitet for alle som bur der. Dei er sterkt i mot flytting av anlegget, og ber om at ein finn ei anna løysing som ikkje medfører negative konsekvensar for Dalemarka.

Tom Sverre Tomren:

Meiner kommunen gjennom vedtaket ikkje har teke tilstrekkeleg omsyn til natur- og miljøkonsekvensar, mellom anna registrert hekkeplass for vandrefalk. Og vidare at dispensasjonsvedtaket etter klagar sitt syn ikkje opnar for demokratisk medverknad på ein god nok måte. Dersom vedtaket blir ståande, vil det svekke tilliten til framtidige kommuneplanprosessar.

Arild Paulsen:

Meiner det er uforståeleg at oppdrettsanlegget blir plassert rett nedanfor eit bustadfelt med 70 bueiningar, og peiker på at det må vere andre stader anlegget kunne vore plassert utan å vere til sjenanse.

Merknader til klagen frå Blom Fiskeoppdrett:

Til klagen frå Fylkesmannen i Hordaland:

Tiltakshavar har kommentert klagen frå Fylkesmannen i Hordaland gjennom skriv datert 31.10.2016, og meiner denne ikkje tilfører saka noko nytt samanlikna med tidlegare klager og merknader frå Fylkesmannen. Det er i skriv av 31.10.2016 gitt følgjande grunngjeving for at klagen ikkje bør takast til følge [utdrag]:

«Verken hensynet bak gjeldende arealplan eller hensynene i lovens formålsbestemmelse er vesentlig tilsidesatt i denne saken og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd. Vi kan ikke se at Meland kommune har unnlatt å legge påkrevd vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf plan- og bygningsloven § 19-2, tredje ledd.

Blom Fiskeoppdrett AS avviser ikke at planavklaring og gjennomføring av aktuelt tiltak i utgangspunktet skal skje gjennom reguleringsplan. Det er imidlertid ikke tvilsomt at krav om reguleringsplan også kan gjøres til gjenstand for dispensasjon, eller unnlates etter kommunens skjønn, forutsatt at de hensyn som ellers tilsier utarbeidelse av reguleringsplan enten ikke gjør seg gjeldende i det konkrete tilfellet, eller er forsvarlig ivaretatt på andre måter. Foruten at dette følger av ordlyden i plan- og bygningsloven § 12-1, andre og tredje ledd og § 19-2, andre ledd, første punktum, finner vi støtte for dette synet i Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2008/76 og i Ot prp nr 32 (2007-2008) på side 228. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev av 7. juni 2016 i tillegg gitt uttrykk for at det vil kunne være naturlig å benytte dispensasjon ved behov for flytting eller utvidelse av et akvakulturområde, eksempelvis som følge av utdaterte planer.

Spørsmålet om flytting av akvakulturområdet fra Laksevika har vært gjort til gjenstand for utredning som fullt ut ivaretar de hensyn som bestemmelsene om reguleringsplan skal ivareta, i tillegg har spørsmålet vært gjort til gjenstand for konsekvensutredning. Sistnevnte til sammenlikning med kravet i plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd, jf § 12-2, tredje ledd.

Dette kommer også klart til uttrykk i innstillingen som ble fulgt ved kommunens dispensasjonsvedtak:

'Dei prosessane, avklaringane, utgreiingane og vurderingane som er nødvendige for behandling av dispensasjonssøknaden må minst følgje same standard som ved utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel, dersom arealet skulle vore lagt inn der. Etter administrasjonen sitt syn er det i denne saka gjort endå grundigare og meir konkret konsekvensutgreiing enn kva som ville vore tilfelle i kommuneplanprosessen. I tillegg er næraste naboar varsla direkte og på ein heilt annan måte enn kva som ville vore gjort i kommuneplanprosessen.'

I tillegg kommer at alle relevante myndigheter har fått anledning til å uttale seg i saken.

Fylkesmannen i Hordaland har ikke angitt på hvilken måte denne konkrete saken ville ha blitt behandlet på en mer åpen og inkluderende måte i en planprosess. Det er altså ikke holdepunkter for å hevde at hensynene til et krav om reguleringsplan er vesentlig tilsidesatt eller ikke hensyntatt på en forsvarlig måte ved kommunens vurdering. Vi kan da heller ikke se at hensynet bak arealformålet er vesentlig tilsidesatt. Det bemerkes i denne sammenheng at bestemmelsene i kommuneplanen ikke er entydige og at det allerede i dag er avsatt areal til akvakulturformål innenfor det arealet som er avsatt til hovedformålet. Kommuneplanen har heller ikke til hensikt å fastsette at akvakultur skal være utelukket innenfor det arealet som er avsatt til hovedformålet, selv om arealbruk til akvakultur skulle følge av senere reguleringsplan. Sistnevnte fremkommer forutsetningsvis av at dagens arealformål ikke er til hinder for nødvendig fortøyning av anlegg for akvakultur.

Vi kan heller ikke se at det er holdepunkter for at Meland kommune har hatt en dispensasjonspraksis i relasjon til gjeldende kommuneplan som undergraver kommuneplanen som styringsverktøy for arealdisponeringen i kommunen.

Meland kommune har lagt påkrevd vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf plan- og bygningsloven § 19-2, tredje ledd, og foretatt en forsvarlig, samlet vurdering av fordeler og ulemper. Både saksgrunnlaget og kommunens vurdering har vært tilstrekkelig utfyllende til at det kan konkluderes med at fordelene er klart større enn ulempene.

Fylkesmannens innvendinger til kommunens beslutningsgrunnlag gjelder i stor utstrekning forhold som kommunen ikke har forutsetninger for å kunne vurdere, samt forhold som sektormyndighetene skal vurdere i forbindelse med behandling av søknad om akvakulturtillatelse.

Klagen bygger med andre ord på at kommunen, til tross for sektormyndighetens senere og svært kompetente behandling av akvakulturtillatelsen, både skal foreta en uttømmende vurdering av alle miljøkonsekvenser i tilknytning til arealspørsmålet og at det skal stilles strengere krav til kommunens vurderingen enn til den vurdering som etter praksis foretas av sektormyndigheten.

Hva gjelder forholdet til sektormyndighetene har Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved flere anledninger presisert at en uttømmende vurdering ikke er påkrevd. Presiseringen kommer til uttrykk både i ovennevnte brev av 7. juni 2016 og i departementets vedtak av 9. august 2016 angående nye områder for akvakultur ved Skårliodden og Durmålsvika i Lenvik kommune (mine understrekninger):

'Når det gjelder akvakulturlokaliteter, vil det også bli gjort mer detaljerte vurderinger av miljøvirkningene ved behandling av lokalitetssøknader etter akvakulturloven, som utfyller vurderingene i kommuneplanen. Det er derfor ikke nødvendig at alle miljøforhold er avklart i

detalj i kommuneplanen.'

'Tillatelsene etter akvakulturloven vil avklare nærmere hvilke krav som skal stilles til virksomheten av hensyn til sårbart naturmangfold knyttet til viltlevende anadrom laksefisk [...]'

Det er et forvaltningsrettslig prinsipp at fylkesmennene skal følge de føringer som gis av departementet. Prinsippet kom blant annet direkte til uttrykk T-6/96 om overføring av myndighet etter plan- og bygningsloven til fylkesmannen:

'For å oppnå en korrekt og enhetlig praksis på området, vil det være av avgjørende betydning at fylkesmennene som grunnlag for sine avgjørelser tar hensyn til de føringer som er gitt fra departementet i form av rundskriv, rikspolitiske retningslinjer (RPR) og veiledere etc. [...]'

Vi kan etter derfor ikke se at Fylkesmannen i Hordaland kan høres med at Meland kommune er forpliktet til å vurdere alle miljøkonsekvenser uttømmende, i tilknytning til arealspørsmålet. Vi viser også til at kommunens dispensasjonsvedtak er gitt på det *vilkår* at det oppnås tillatelse etter akvakulturloven.

Enkelthetene i Fylkesmannens innvendinger er forhold som Fylkesmannen, i henhold til egen praksis, altså skal vurdere i forbindelse med behandlingen av søknad om akvakulturtillatelse. Til illustrasjon viser vi til utslippstillatelsen av 1. oktober 2015, som ble gitt til Blom Fiskeoppdrett AS på lokaliteten Kjeppvikholmen – en lokalitet som også befinner seg i Herdlefjorden, like nord for Trollholet og Laksevika.

Til sammenlikning med utslippstillatelsen er de utredninger som er foretatt i forbindelse med dispensasjonssaken minst like omfattende. Når det i klagen gjøres gjeldende at utredningene likevel ikke er grundige nok, må Fylkesmannen mene at det skal stilles strengere krav til kommunens utredning i forbindelse med arealspørsmålet, enn til Fylkesmannens utredning av de samme spørsmålene ved behandlingen av akvakulturtillatelse, hvilket ikke kan være riktig.

Vi er ikke uenige i at naturmangfoldloven § 10 legger opp til at det skal foretas en helhetlig vurdering hvor andre eksisterende inngrep i det aktuelle økosystemet skal tas i betraktning. Det kan imidlertid ikke være tvilsomt at det av mange grunner er sektormyndighetene som best kan ivareta dette ved behandlingen av akvakulturtillatelsen. I motsetning til ved landbasert arealforvaltning vil prinsippet ved arealforvaltning i sjø medføre at kommuner også må ta inn i vurderingen betydningen av eksisterende tiltak i andre kommuner. Sektormyndigheten vil åpenbart ha bedre forutsetninger for å vurdere fjordsystemet under ett og forholdet til samlet belastning av akvakulturvirksomhet. Når det eksisterer en regional sektormyndighet som skal ta stilling til om tillatelse til akvakulturvirksomhet skal gis, er det vanskelig å se både hvorfor og hvordan kommunen skal vurdere alle slike spørsmål uttømmende.

Fylkesmannens synspunkt om at '*samløst miljøkonsekvenser ikke kan utsettes til prosessen knyttet til særlovshandsaminga*' blir etter dette stående som et aksiom, som verken har støtte hos Kommunal- og moderniseringsdepartementet eller i prinsippet som kommer til uttrykk i naturmangfoldloven § 10.

Det vises også til dispensasjonsvedtaket er gitt på vilkår om akvakulturtillatelse og at kommunen har rett til å uttale seg ved behandlingen av søknaden om slik tillatelse.

I alle tilfeller er det uklart hva Fylkesmannen konkret sikter til når det i klagen hevdes at vesentlig og tilgjengelig kunnskapsgrunnlag knyttet til naturmangfold og utslipp ikke er tatt

med i vurderingene. Fylkesmannen har heller ikke begrunnet hvorfor man mener at kommunen i dispensasjonssaken må vurdere '*fjordssystemet under eitt*', mens Fylkesmannen i nevnte utslippstillatelse for Kjeppvikholmen forholdt seg til *Herdlefjorden*. Videre er det ikke konkretisert hvilke opplysninger fra Vann-nett som burde ha vært omfattet av utredningen og hvorfor slike eventuelle opplysninger ikke vil bli gjort til gjenstand for vurdering i forbindelse med behandlingen av søknad om akvakulturtillatelse.

Vi kan heller ikke se at klagen tar hensyn til at akvakulturvirksomhet i Laksevika vil opphøre ved en flytting til Trollholet og at flytting i utgangspunktet er basert på uendret biomasse. Vi kan heller ikke se at Fylkesmannen tar tilstrekkelig hensyn til de fordeler for fiskehelse og rømningsrisiko et oppgradert anlegg vil innebære.

I den samlede vurderingen er det også grunn til å vektlegge at det er et sterkt forankret ønske i kommunen om akvakulturvirksomhet i Herdlefjorden, jf dagens planfestede akvakulturområde i Laksevika. Forsvarets entré i området har ikke endret dette ønsket, men konsekvensen er at så lenge Forsvaret opprettholder sine standpunkter må akvakulturområdet flyttes for at kommunens politisk forankrede ønske om akvakulturvirksomhet i Herdlefjorden skal kunne gjennomføres. Saken står slik sett i en annen stilling enn dersom det var tale om etablering av ytterligere akvakulturvirksomhet.

Fylkesmannen i Hordaland har i klagen gjort gjeldende at Forsvarets forbudsområde omkring Laksevika er uten interesse for dispensasjonsspørsmålet. Begrunnelsen for dette kommer til uttrykk i klagen på følgende måte:

'Sjølv om oppdrettsanlegget ikkje hadde vore i konflikt med Forsvaret sine interesser og ønskje å utvide i Laksevika, hadde det vore naudsynt med dispensasjon fra KPA.'

Når det vitterlig er en konflikt med forsvarets interesser og det er søkt dispensasjon, fremstår denne begrunnelsen som noe spesiell. Forholdet til forsvarets forbudsområde har åpenbart direkte betydning for dispensasjonssaken i to vesentlige relasjoner.

For det første er behovet for *flytting* fra Laksevika *utelukkende* utløst av Forsvarets forbudsområde og en rettsoppfatning hos Forsvaret om at eksistensen av vår virksomhet i Laksevika er lovstridig og straffbar under henvisning til den tidligere lov om forsvarshemmeligheter og dagens lov om forebyggende sikkerhetstjeneste.

Som kjent kom dette klart til uttrykk da Blom Fiskeoppdrett AS fikk dispensasjon fra kommunen til utvidelse av akvakulturområdet i *Laksevika* i 2014 – et vedtak som senere ble omgjort etter klage fra Forsvarsbygg med uttalelse om at aktiviteten til Blom Fiskeoppdrett AS ville kunne straffeforfølges.

Dette synspunktet er senere opprettholdt av Forsvarsdepartementet i brev av 29. oktober 2015, hvor det fremgår at også '*Bloms tilstedeværelse og aktivitet slik den er i dag*' er i strid med forbudssonen.

Dispensasjonsvedtaket må med andre ord sees i den kontekst at alternativet til å dispensere vil være at kommunen mister et akvakulturområde som er etablert i kommuneplanen, uten at *bortfallet* har vært undergitt samme behandling. For Blom Fiskeoppdrett AS blir konsekvensen tilsvarende.

I relasjon til spørsmålet om *utvidelse* bemerkes igjen at Fylkesmannen i Hordaland ikke synes å

skille mellom utvidelse av akvakulturområdet og økning av biomasse. Dispensasjonsvedtaket medfører at arealet utvides sammenliknet med arealet i Laksevika. Det fremgår imidlertid også at man i utgangspunktet tar sikte på at biomassen forblir uendret. I alle tilfeller er biomassespørsmålet et forhold som sektormyndighetene skal vurdere og ta stilling til ved behandlingen av akvakulturtillatelsen. Igjen vises til presiseringene fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og til at akvakulturtillatelse er gjort til et *vilkår* i dispensasjonsvedtaket.

For det andre kan det ikke være tvilsomt at ovennevnte omstendigheter medfører at eventuelle presedensvirkninger av å opprettholde dispensasjonsvedtaket langt på vei elimineres. Vi går ut fra at de øvrige saker Fylkesmannen viser til om flytting og utvidelse av oppdrettsanlegg ikke er parallelle hva gjelder årsaken til behovet for flytting. I motsatt fall er det med stor interesse vi imøteser innsyn i og utfyllende opplysninger om disse sakene.

Når det for øvrig gjelder forsvarets forbudsområde i Herdlefjorden er det nærliggende å anta at verken konflikten med Forsvaret eller nærværende dispensasjonssak overhode ville ha materialisert seg dersom myndighetene hadde vært like fokusert på plan som arena for arealdisponering i sjø da forslaget om etablering av forbudsområdet ble sendt på høring i 2010, som i denne saken. Realiteten er at Forsvaret har skaffet seg et eksklusivt *test- og øvingsområde* som omfatter brorparten av Herdlefjorden, uten at dette har vært gjenstand for noen form for forutgående behandling eller konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Forsvaret har i tillegg nylig fremmet forslag om utvidelse av forbudsområdet og skjerping av reglene for adkomst som har til formål å ytterligere forsterke de forhold som er fremholdt ovenfor.

Vi har etter dette vanskelig for å se annet enn at forholdet til Forsvaret har betydning i saken, herunder i relasjon til spørsmålet om presedensvirkninger.»

Tiltakshavar har oppmoda klageinstansen leggje vekt på det kommunale sjølvstyret. Vidare har tiltakshavar bedt Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurdere å oppnemning av Fylkesmannen i Nordland eller Fylkesmannen i Sør-Trøndelag som settefylkesmann. Sistnemnde av omsyn til habilitet.

Til naboklagene:

Tiltakshavar har kommentert naboklagene gjennom skriv datert 17.11.2016. Det er vist til tidlegare merknader frå tiltakshavar gjennom brev av 26.05.2016, som er referert i saksutgreinga til UDU-møtet 5.9.16. I høve til klagen frå Ørjan Kristiansen har tiltakshavar opplyst:

«Ørjan Kristiansen, som også er beboer i Dalemarka, har for det første gjort gjeldende at vedtaket er ugyldig. Prinsipalt har Kristiansen gjort gjeldende at UDU ikke hadde kompetanse til å treffe vedtaket, subsidiært er gjort gjeldende at vedtaket bygger på feile forutsetninger og atter subsidiært er gjort gjeldende at manglende dokumentasjon av stemmeavgivelse skal lede til ugyldighet. For det andre har Kristiansen anmodet om at det bør stilles vilkår om at anlegget skal forsynes av landstrøm.

Allerede i 2008 besluttet kommunestyret at ansvar for plansaker skulle legges til Utval for drift og utvikling (UDU). Ordningen var gjenstand for evaluering i 2011 og ble opprettholdt ved nytt vedtak i kommunestyret i mai samme år. Kommuneloven § 39 nr 2 medfører *ikke* at vedtaket er ugyldig fordi reglementet ikke har vært oppdatert. Dette fremgår uttrykkelig av Prop 49 L (2011-2012) hvor det heter at '*avgjerder som blir tekne på grunnlag av eit "gammalt" delegeringsreglement eller andre delegeringsvedtak, ikkje fører til at avgjerdene blir ugyldige av den grunn*'. Vi kan heller ikke se at henvisningen til plan- og bygningsloven § 11-17 er relevant

ettersom det er tale om et vedtak etter lovens kapittel 19.

Kristiansens øvrige innsigelser kan heller ikke lede til ugyldighet. Vi er ikke enig i at saksfremstillingen bygger på feile forutsetninger og kan under enhver omstendighet ikke se at det er feil verken ved saksfremstillingen eller dokumentasjonen av stemmeavgivelsen som har virket bestemmende på vedtakets innhold, jf forvaltningsloven § 41.

Hva gjelder spørsmålet om landstrøm oppfattes dette som et innspill om et nytt vilkår og ikke som en anførsel om mangler ved vedtaket. Med mindre kommunen har klart for seg hvor ilandføring av kabel med tilhørende infrastruktur kan plasseres, kan vi ikke se at det er rimelig å stille landstrøm som et nytt vilkår. Vi viser også til våre tidligere påpekninger av forholdet mellom kommunens arealdisponering og sektormyndighetenes rolle hva gjelder rammevilkårene for driften av anlegget.»

VURDERING:

Det aktuelle sjøområdet er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett i arealkategorien '*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner*'. Slike sjøområde kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla i arealkategorien, med unntak av akvakultur og småbåthamn, jf føresegn 3.3 til KPA. Søknaden er såleis ikkje i samsvar med arealformålet i KPA og krev dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen vurderer at Utval for drift og utvikling (UDU) er rett organ til å treffe vedtak i saka. Saka gjeld *dispensasjon* frå KPA, ikkje endring av kommuneplanen. Gjennom Meland kommune sitt «Reglement for Hovudutvala», omfattar UDU sitt arbeids- og ansvarsområde mellom anna behandling av reguleringsplanar og byggjesaker. Søknader om dispensasjon frå plangrunnlag og/eller plan- og bygningslova er omfatta av dette arbeidsområdet.

Administrasjonen meiner at klagane ikkje inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier at vedtaket det er blitt klaga på blir oppheva eller endra. Administrasjonen held fast ved dei vurderingar og den grunngeving som går fram av saksutgreiing og vedtak i avgjerda av 5.9.2016, sak 58/2016. Administrasjonen konkluderte der slik:

«Etter administrasjonen sitt syn er konsekvensutgreiinga grundig og avklarande i høve til dei problemstillinga som gjeld for denne dispensasjonssøknaden. Administrasjonen finn ikkje at det er kome fram vesentlege negative konsekvensar eller tungtvegande grunnar for til å avvise søknaden. Administrasjonen vurderer at alle nødvendige tema for flytting av anlegget, er dokumentert i tilstrekkeleg grad. Dei negative konsekvensane ved flytting til ny lokalitet er vurdert som låge, medan rømingssikkerheit, oksygentilhøve, transport av avfallsstoff og dyrevelferd kan bli betra.

Etter høyringsrunden står ein att med det prinsipielle ved dispensasjonar (merknad frå Fylkesmannen i Hordaland) og bebuarane si tap av utsikt, slik administrasjonen ser det.

Endra utsikt kan opplevast framand /skjemmande for mange, ganske sikkert også som tap. Store deler av busetnaden i Dalemarka ligg fritt med vid utsikt. Når ein vurderer i kor stor grad omsynet til utsiktsendringar skal påvirke saka, må utsiktsendringane balanserast mot omsynet til næringsutvikling, og dei positive verknadene flyttinga vil ha i høve til modernisering og sikring av oppdrettsanlegget.

Plan- og bygningslova inneheld ikkje forbod mot dispensasjonar. Om ein er prinsipielt i mot dispensasjonar, skal likevel kvar søknad behandlast konkret og særskilt. Gjennom dispensasjonsprosessen har denne saka fått eit mykje meir konkret og omfattande fokus enn

kva ein standard kommuneplanprosess legg opp til. Den er også varsla og kunngjort særskilt, ikkje som ein del av ein større kommuneplan. Verken kommuneplanprosess eller reguleringsplanprosess vil gjere saka meir opplyst enn den er no. Sjå elles skriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 07.06.2016 om detaljnivået i undersøkingane, vedlegg til skriv frå Blom Fiskeoppdrett AS journalført 09.06.2016.

Administrasjonen rår til at Blom Fiskeoppdrett AS får dispensasjon for flytting av eksisterande anlegg frå Laksevika til Trollholet, slik at dette kan oppgraderast til dagens krav og standard. Det bør setjast av eit areal på 90 da av omsyn til ein viss fleksibilitet for endeleg plassering. Det bør ikkje takast stilling til eventuell auka biomassa i denne omgangen, då dette skal behandlast særskilt etter akvakultur-lovverket og med eigen uttale frå kommunen.

Administrasjonen vurderer at fordelane ved å gje dispensasjon for flytting av lakseoppdrettsanlegget frå Laksevika til Trollholet er klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering som går fram av saksutgreiinga her. Omsynet til heilskapleg planlegging som kommuneplanen skal ivareta vert ikkje sett til sides, jf plan- og bygningslova §§ 11-1 og 11-5.

Konsekvensutgreiinga kokluderer med at flytting av anlegget ikkje fører til auka forureining på naturmiljøet i sjø, og at det ikkje fører til auka fare for spreiding av sjukdom på villfisk og andre artar».

Med tilvising til ovannemnde og tiltakshavar sine merknader i skriv av 31.10.16 og 17.11.16 finn administrasjonen ikkje grunnlag for å gjere om vedtaket.

Vidare saksgang:

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

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for oppnemning av settefylkesmann.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen frå Fylkesmannen i Hordaland og naboar ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtaket av 5.9.2016, sak 58/2016, blir omgjort eller endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

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

Saka blir send Fylkesmannen i Hordaland for vidare klagehandsaming.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 18/36, FA - L42	16/120

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
83/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

GBNR 18/36 - Sagstad - Klage på løyve - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad

Vedlegg:

Klage på vedtak - Dispensasjon frå reguleringsplan for Solhaug - GBNR 18/36

Følgeskriv

Presisering angående veg til planlagd bustad i Sagstadvegen 107

Kommentar til klage på vedtak frå Statens vegvesen angående dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad GBNR 18/36 Sagstadvegen

kommentar til klage på vedtak fra Statens vegvesen ang dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tremannsbolig GBNR 1836 Sagstadvegen

Kommentar til klage på vedtak fra Statens vegvesen Gbnr 18-36 Sagstad

Saksopplysningar:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har ansvarleg søkjar, Magnus Helgesen ved Majo eigedom AS, søkt om dispensasjon frå Reguleringsplan for Solhaug (arealplanid: 125620080002) for oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus (tre bueiningar) på eit areal som er regulert til einebustad og auka utnytting frå 30 %-BYA til 35 %-BYA.

Planlagd tiltak er skildra slik gjennom situasjonsplan og terrengprofil vedlagt søknad om rammeløyve:



Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 22.9.2016, DS-313/2016, vart søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad på eit areal som er sett av til einebustad avslått. Avslaget vart klaga på av ansvarleg søkjar i brev datert 30.9.2016.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte den 25.10.2016, saksnr. 67/2016, dispensasjon for oppføring av tremannsbustad på gbnr. 18/36. Klage frå ansvarleg søkjar vart med dette teke til følgje av UDU. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 19-1, gir UDU dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tremannsbustad på gbnr 18/36 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at gbnr. 18/36 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Gang og sykkelvei til skole aktivitetstilbud og nærsenter er alt på plass*
- Passer inn i nærmiljøet*
- Positiv fortetting av området.»*

Statens vegvesen har rettidig klaga på vedtaket ved skriv datert 17.11.2016. Ansvarleg søkjar, Majo eigedom AS, har på vegne av tiltakshavar sendt tilsvar til klagen i brev datert 22.11.2016.

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

Nærare om innhaldet i klagen frå Statens vegvesen:

-Klagar er ikkje samd med UDU si vurdering om at gang- og sykkelveg til nærsenter er på plass. Etter vegvesenet sitt syn er ikkje dagens tilbod godt nok. Vegvesenet meiner òg at UDU ikkje har vurdert tryggleiken for dei som vel å gå eller sykle langs fv. 244. Etter deira syn toler ikkje denne vegen auka trafikk, utover det som allereie er regulert, før det er bygd eit trygt tilbod for gåande og syklande langs vegen.

-Klagar viser til Arealdelen av kommuneplanen kapittel 3.1.3 og kan ikkje sjå at vedtaket settar opp om kommunens arealstrategi og dei nasjonale målsettingane om meir miljøvenlege transportformer.

-Vidare viser klagar til at gang- og sykkelvegen mot Frekhaug, rundt Sagstad skule og Bustølvegen, er 1,5 gong så langt som fv. 564. I tillegg viser dei til at ruta har varierende standard og ikkje innbyr til auke del gåande og syklande, i tråd med kommunen sin arealstrategi. Ruta går i tillegg gjennom skuleområdet, og det er såleis ikkje ønskjeleg med auka bruk av trasèen i skuletida.

-Klagar viser til at ein dispensasjon i denne saka vil ha direkte konsekvensar for helse og tryggleik. Dispensasjon vil vere lite framtidsretta då det legg til rette for fleire bilbaserte bustader i sentrale deler av kommunen, og tryggleiken for dei mjuke trafikantane i området er ikkje tilstrekkeleg vurdert.

-Klagar kan ikkje sjå at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt i denne saka. Dei viser i tillegg til at ein dispensasjon vil skape presedens for nabotomten som er ubebygde, og for andre

saker i området, til dømes område B5 Langeland.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Vurdering:

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

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

Gbnr. 18/36 ligg innanfor *Reguleringsplan for Solhaug*, vedteken 16.9.2009, og grenser til *Reguleringsplan for Tua*, vedteken 9.5.2007. Gbnr. 18/36 er regulert til frittliggande småhusbusetnad (utbyggingsområde B3) med maksimal utnytingsgrad 30%-BYA.

Gjennom føresegn 3.1.1 tillèt planen «...*einebustader, tilkomstvegar og parkering knytt til desse*». Det er ein føresetnad for at kommunen kan gi løyve etter plan- og bygningslova kap 20 til oppføring av fleirmannsbustad/rekkehus med tre bueiningar som omsøkt, at det ligg føre dispensasjon frå bustadtype (tal på einingar) og utnytingsgrad.

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

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

Sivilombodsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

I Reguleringsplan for Solhaug er eigedomane regulert til einebustader og tomannsbustader fordi kommunen ønskjer småhusbusetnad i området, med få bueiningar.

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

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

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

gjennom planprosess, jf. pbl § 3-1.

Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet for administrasjonen er at det er UDU sitt vedtak i sak 37/2016 som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har etter synfaring på staden vurdert vilkåra for dispensasjon som oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Etter gjennomgang av klagen er administrasjonen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak arealformålet i Reguleringsplan for Solhaug. Saka vil også vere eigna til å skape presedens som rettesnor for seinare avgjerder i liknande saker. Vi viser i den samanheng til at det er ytterlegare ein ubebygd tomt innanfor reguleringsområdet, samt at det i tilgrensande område, som er regulert til einbustad i Reguleringsplan for Tua, står fire tomter som ikkje er bebygde. Dispensasjon i denne saka vil såleis kunne skape presedens for minimum fem tomter. Når det gjeld dispensasjonsvurderingane viser administrasjonen til grunngevinga i det opphavlege avslagsvedtaket og saksframstillinga i førre klageomgang.

Noko ytterlegare grunngeving til dispensasjonsspørsmålet frå administrasjonen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Administrasjonen fremjar to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av grunngevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen vert teke til følge og at Utval for drift og utvikling treff nytt vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden. Dette vil vere eit nytt enkeltvedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysning om klagerett. Ein eventuell klage på vedtaket skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Dersom Utval for drift og utvikling ikkje tek klage frå Statens vegvesen, datert 17.11.2016, til følge, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek klagen frå Statens vegvesen til følge. Utval for drift og utvikling opphevar vedtak datert 25.10.2016, saksnr. 67/2016, og avslår søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan for Solhaug for oppføring av tremannsbustad på gbnr. 18/36, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»

Alternativt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje Statens vegvesen si klage til følge. Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at Statens vegvesen si klage inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at

dispensasjonsvedtaket av 25.10.2016, saksnr. 67/2016, vert omgjort. Vedtaket vert oppretthalde.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 125620140001, FA - L13, Gbnr - 10/40	14/3040

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
84/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien - 1- gongs handsaming

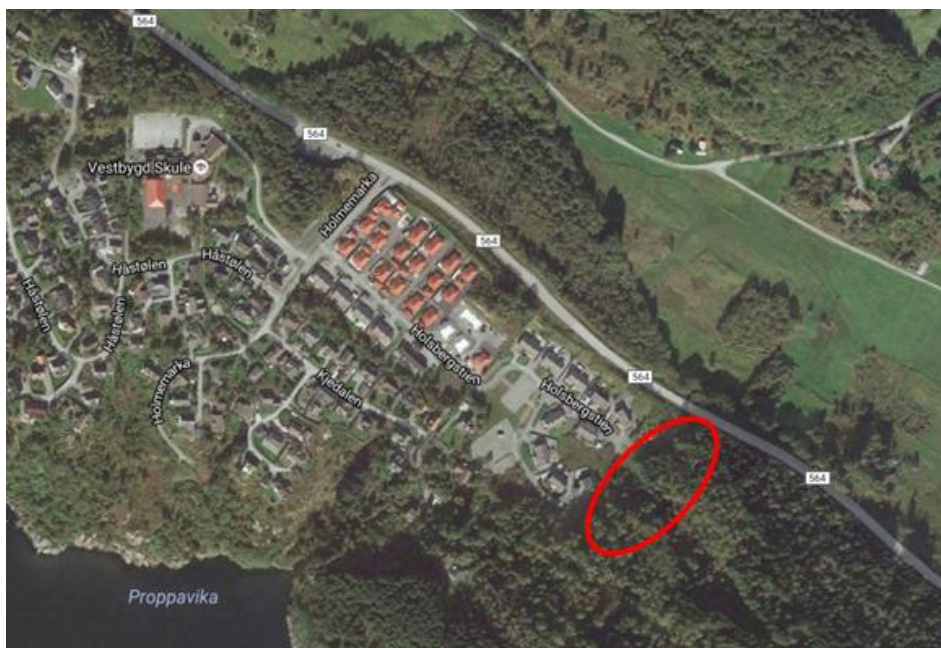
Vedlegg:

1256_20140001 Reguleringsplan, nov2016
Øvre Holsbergstien oppdaterte dokumenter - reviderte føresegner
2016 11 15_Øvre Holsbergstien_Illustrasjonsplan
Planomtale Øvre Holsbergstien 16.11.2016
Holmemarka_2016-11-12_perspektiv
Holmemarka_SU_2016-11-12_sol
2016 09 27_Øvre Holsbergstien Snitt
2016 11 15_Øvre Holsberstien Parkeringsplan
Plan og lengdeprofil
Rapport vegtrafikkstøy
VA-rammeplan Øvre Holsbergstien
Avrenning/flomveg
Vatn- og avlaupsplan
Massebalanse Øvre Holsbergstien
Øvre Holsbergstien grov masseberegning
Masseberegning Holmemarka

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Boligsenteret Bergen Prosjekt AS og Kvalitetshjem AS legg ABO Plan & Arkitektur AS fram forslag til reguleringsplan for Øvre Holbergstien på Holme. Planområdet er på om lag 45 daa og omfattar området søraust for utbygd bustadområde i Holmemarka jamfør kartutsnitt under.



Oversiktskart ved Holme, der raud ring viser kor planområdet ligg

Området er i dag ein del av reguleringsplan for Holmemarka Aust. Felt B9 er i denne planen flateregulert med krav om utbyggingsplan jf. § 28 (PBL 1985). Jamfør plan og bygningslov frå 2008 er utbyggingsplan utgått og erstatta med detaljregulering slik at det i denne planen blir krav om detaljreguleringsplan.

Ein av grunnane til at dette området vart flateregulert med krav om detaljregulering var pga. det utfordrande terrenget, og ynskje om å få god tilpassing av bustader med tilkomst og tilfredsstillande vegframføring i feltet.

Detaljreguleringsplanen vert utforma for område B9, mindre endringar i B8 og gnr./bnr. 10/45 i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, med eige plankart, føresegner og planomtale.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 27.06.2014. Planarbeidet vart varsla 3.9.2014. Det kom inn 3 private merknader og 4 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap. 6.

Undervegs møte vart gjennomført 18.11.2014. Planforslaget var sendt inn for 1. gongs handsaming i november 2014. Administrasjonen var ikkje positivt innstilt slik forslaget låg føre, og forslaget har vore omarbeida for å kome fram til betre løysingar.

Kort om planforslaget

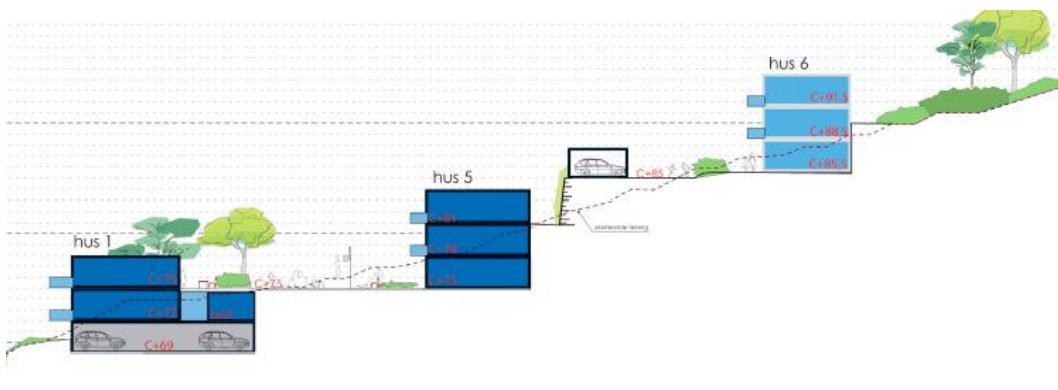
Planforslaget legg til rette for om lag 60 bustadeiningar i form av rekkehus og leilegheitsbygg. I hovudsak er det leilegheitsbygga (mørk blå farge i utsnittet av illustrasjonsplanen under) som ligg i nedre del av planområdet. Desse genererer mest trafikk, og parkering for desse bygga skjer i all hovudsak i parkeringsgarasjar under hus 1 og 2. Leilegheitsbygga er vist med tre etasjar, inkludert parkeringsgarasje for hus 1 og 2, der dei to nedste etasjane ligg mot terrenget i bakkant. På denne

måten er bygga med på å ta opp terrengspranga i området.



Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 15.11.2016 (ABO plan & arkitektur)

Sentralt i området ligg bilfritt gatetun og leikeplassar. Leikeplass 2 ligg i samband med gatetunet, og er bunde saman med skråstilt gangveg/trapp til leikeplass 3 som ligg på eit høgare nivå og er knytt til rekkehusa øvst i planområdet. Leikeplass 4, som ligg øvst (lengst sør) i planområdet, er planlagt opparbeidd som naturleikeplass med ein sandleikeplass nedst ved hus 7. Leikeplassane har universell tilkomst frå dei respektive felta dei er felles for.



Prinsipp for utnytting av området, utsnitt av snitt 1 (ABO plan & arkitektur)

Planforslaget vidarefører fortau frå eksisterande veg og opp til parkeringsplassen ved hus 4. Herifrå er vegen planlagt smalare og går over frå å vere offentleg veg til felles veg for rekkehusa øvst i området.

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er omlag 27 % BRA. Då er omkringliggjande

grøntstruktur rekna med i tomtearealet.

Planforslaget sikrar at eksisterande stiforbindelsar forbi planområdet vert tatt vare på.

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

Vurdering

Hovudformål

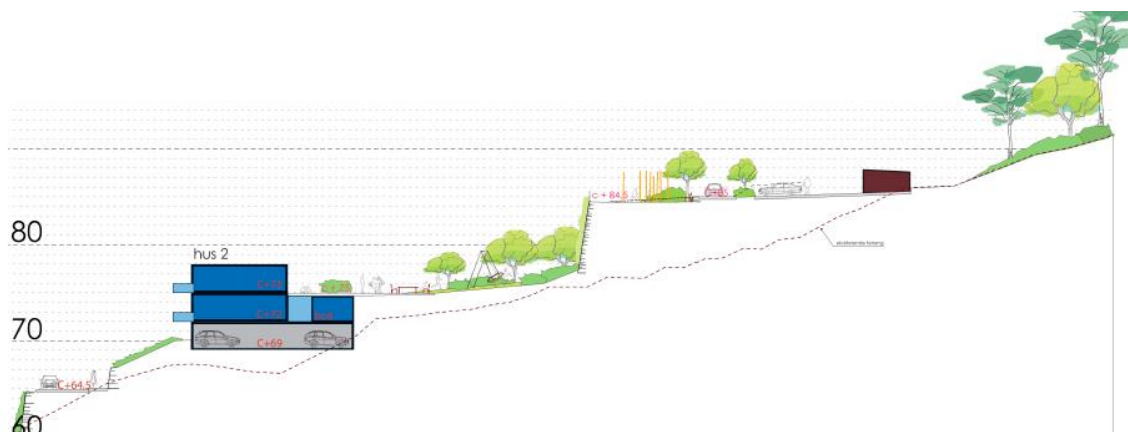
Framlegget til reguleringsplan er i tråd med overordna plan og administrasjonen sluttar seg i utgangspunktet til hovedgrepet i planforslaget med konsentrert busetnad. Dette vil gje meir variert type busetnad på Holme, og er med på å støtta opp under Holme som eit lokalsenter i Meland. Planområdet ligg også med kort avstand til Vestbygd skule.

Utnyttelsesgrad / byggjehøgder / estetikk

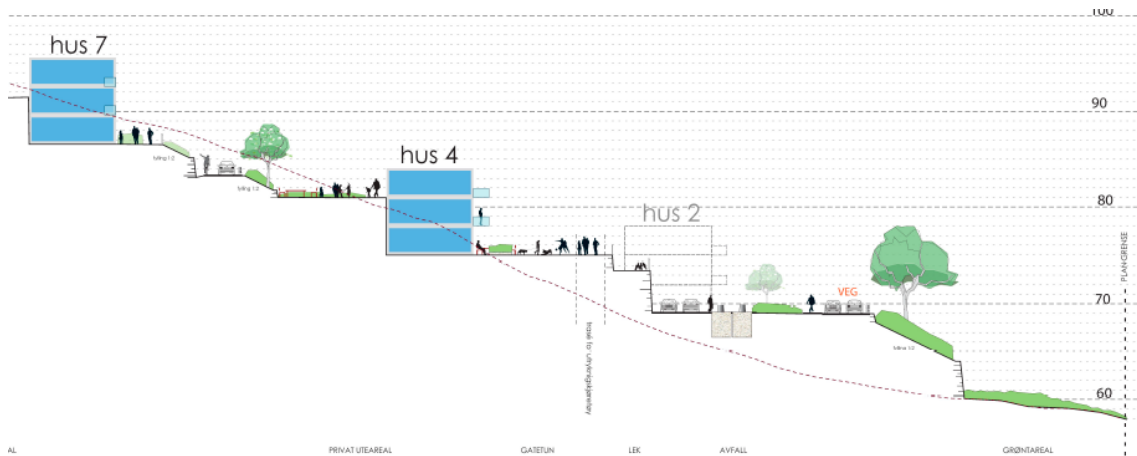
Planområdet er flateregulert i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka aust, med ein utnyttingsgrad på TU = 30%. Gjeldande plan set krav til at dette området spesielt skal visa korleis bygningane vert tilpassa terrenget. Terrenget i området er nordvestvendt og bratt, og har fleire små ryggar og slukter i nordvest – søraustgåande retning.

Samla utnyttingsgrad innafor planområdet er rekna til å vere omlag 27% BRA. Administrasjonen ser positivt på at dei markerte ryggane i vest og aust er vist som grønstruktur, men dette tyder og at utnyttingsgraden innafor området avsett til busetnad med tilhøyrande anlegg reelt sett vil vera høgare, sidan grønstrukturen ikkje er ein del av bustadområdet. Desto viktigare vert det å sikre at planen legg til rette for gode kvalitetar for dei som skal bu i området, men også korleis bustadområdet vil framstå estetisk.

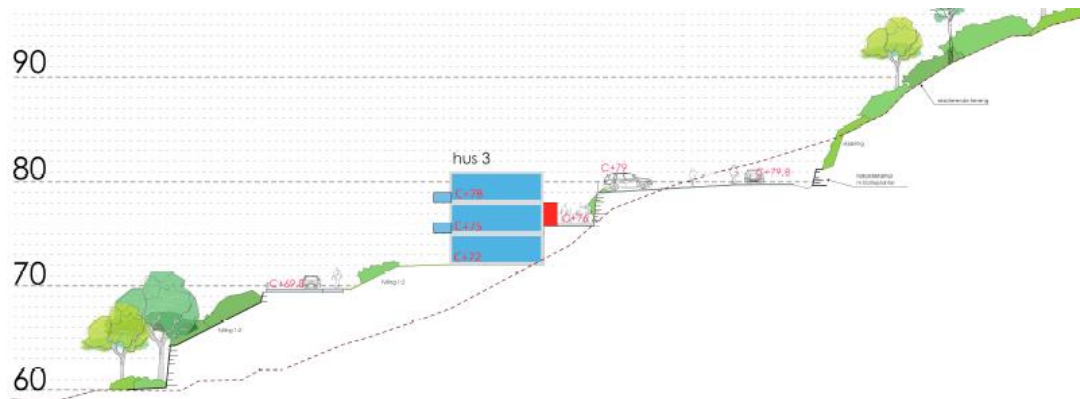
Det er levert gode og tydelege snitt som viser tilpassing til eksisterande terreng i området. Snitta viser til dels store terrenginngrep og utfyllingar i delar av området, spesielt i midtre og austre del av planområdet. Snitta viser at det må etablerast murar på opp mot 9 meter i sentrale deler av planområdet, med anna mellom dei to leikeplassane sentralt i bustadområdet (sjå snitt 2 under).



Utsnitt av snitt 2 (ABO plan & arkitektur)



Utsnitt av snitt 3 (ABO plan & arkitektur)



Utsnitt av snitt 4 (ABO plan & arkitektur)

I tillegg til snitteikningar, har kommunen motteke 3D-illustrasjonar for å få vurdert utnyttinga av området på ein god nok måte. 3D-illustrasjonane viser store terrengsprang mellom dei ulike nivåa i planområdet, og det vil vera viktig at arbeidet med overgangane mellom desse blir utført med gode kvalitetar ved utbygging av området. Reguleringsføresegnene er grundige når det gjeld krav til utforming jf. føresegnene § 2.4. Her er det med anna stilt krav til at murar høgare enn 2 meter i hovudsak skal terraserast og tilplantast. Vidare skal høgare skjeringar for vegframføringa utformast med mur langs vegen, fylt med jord inn til skjeringa og med tilplanting for å minske inngrepet og skjeringa. Utforming av murar skal avklarast og godkjennast gjennom utomhusplan og situasjonsplanar for dei ulike områda. Administrasjonen vurderer at føresegnene vil gje eit godt grunnlag for å kunne stille krav til utforminga av området ved utbygging.



3D-illustrasjon/perspektiv av utbyggingsområdet, sett frå vest (ABO plan & arkitektur)

Administrasjonen vurderer elles byggjehøgden som er vist i planforslaget til å vere godt tilpassa det stigande terrenget.

Massebalanse

Med bakgrunn i dei store terrengingrepa og utfyllingane som går fram av snitta, har administrasjonen etterspurt dokumentasjon på massebalansen innafør området. Dette vil vere viktig då store avvik frå massebalansen vil føre til ulemper for det nærliggjande bustadområdet i anleggsperioden, ved at massar må kjørast inn/ut.

Det blei først mottatt ei grov vurdering av massebalansen innafør området, som viste at det var tale om eit større masseoverskot. Det ble presisert at dette variert grovt anslag, og at tala var utvida massar dvs. at faste sprengningsmassar er multiplisert med faktor 1,5 og fyllingsmasser med 1,1.

Type masse	Massar i m3
Uttak/inngrep i terreng/skjeringar	21 420 m3
Massar brukt til fyllingar	-2684 m3
Tilbakefylling bygningar, parkeringsplassar, carport m.m.	-9570 m3
Totalt	9166 m3

Utrekna ved bruk av lastebil som tar 10 m3 tilsvarer dette om lag 916 lastebilturar.

I ettertid har det kome ei moderering av desse opplysningane, jf. vedlagt e-post datert 23.11.16. Det kjem fram av denne at overslaget var vel grovt og at lausmassedekke ikkje er medrekna i volumet som vart oppgjeve. Dersom dette vert teke med bør det i følgje opplysningar frå forslagsstillar vera

mogleg å få til massebalanse i prosjektet.

Administrasjonen vurderer at dei store terrenginngrepa som planforslaget fører til er ei utfordring ved etablering av bustadfeltet som bør gjerast grundig greie for. Tilkomstvegen ligg tett på eit bustadfelt med mange barnefamiljar, og er også hovudtilkomstvegen til Vestbygd skule. Forslagsstillar har peikt på at det kan søkjast om å få ei midlertidig avkjørsle til fylkesvegen for å handtere utkjøring av eventuelle massar i anleggsperioden. Administrasjonen vurderer at det terrengmessig ikkje ligg til rette for ei slik løysing og at det må gjerast nærare greie for desse utfordringane fram mot 2. gongs handsaming av planforslaget.

Byggeområda

Leilegheitsbygga:

Innafor planområdet er det planlagt 4 leilegheitsbygg (hus 1, 2, 4 og 5) og 4 rekkehus (hus 3, 6, 7 og 8), med til saman 39 bustadeiningar. I tillegg er det planlagt ein 4-manns bustad innafor BKS7. Leilegheitsbygga ligg tilknytt gatetunet (sjå utsnitt av illustrasjonsplanen under).

Hus 1 og 2 er i 3 etasjar, der nedste etasje er parkeringskjellar. Frå parkeringskjellaren er det heis opp til gatetunet, og leilegheitene i hus 1 og 2 samt i 1. etasje av hus 4 og 5 har universelt tilgjenge.

Hus 4 og 5 har òg tre etasjar. Leilegheitene som ligg i 2 og 3. etasje har tilkomst frå gangveg/trapper opp frå gatetunet. Hus 4 har òg høve til å nytte parkeringsplass aust for bygget, og tilkomst herifrå.



Utsnitt frå illustrasjonsplan ved hus 1, 2, 4 og 5 (ABO plan & arkitektur)

Planføresegnene til kommuneplanen set krav til at det skal setjast av privat uteoppholdsareal på min. 50 m² for kvar bustadeining. Planforslaget opnar for at delar av dette arealkravet kan dekkast innafor gatetunet, i tillegg til altan/terrasse/balkong i tilknytning til bustadeininga. Planføresegnene til kommuneplanen §1.5.13 opnar for at ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar, kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Administrasjonen vurderer at det bilfrie gatetunet bind saman leilegheitsbygga på ein god måte, og at det kan

aksepterast at deler av arealkravet for privat uteopphaldsareal vert dekket i gatetunet.

Rekkehusa



Utsnitt frå illustrasjonsplan ved hus 3

Hus 3 ligg ved inngangen til gatetunet, og inneheld 4 bustadeiningar. Rekkehusa er over tre etasjar med inngang frå baksida og halve etasjar for å kome seg opp. Bustadeiningane får fleire balkongar/terrasser og har bod utanfor eigen inngang. Rekkehuset har parkering innanfor parkeringsplassen som ligg like sør for planlagt bygg. På same måte som for leilegheitsbygga opnar planforslaget for at delar av det private uteopphaldsarealet kan dekkast gjennom gatetunet. Sidan bustadeiningane her går over tre etasjar, vil dei ha ein større del av privat uteopphaldsareal ved bustaden enn dei andre bygga ved gatetunet.

Illustrasjonsplanen viser ein sandleikeplass like sørvest for bygget som ligg på eit nivå mellom gatetunet og vegen inn til parkeringsgarasjen under hus 2. Administrasjonen vurderer at denne løysinga ikkje er god då sandleikeplassen har trappetilkomst, og dermed ikkje er tilgjengeleg for alle, og ikkje for barnevogner, trehjulssyklar mv. Administrasjonen rår til at det vert sett på andre løysingar for denne sandleikeplassen til 2. gongs handsaming av planforslaget.

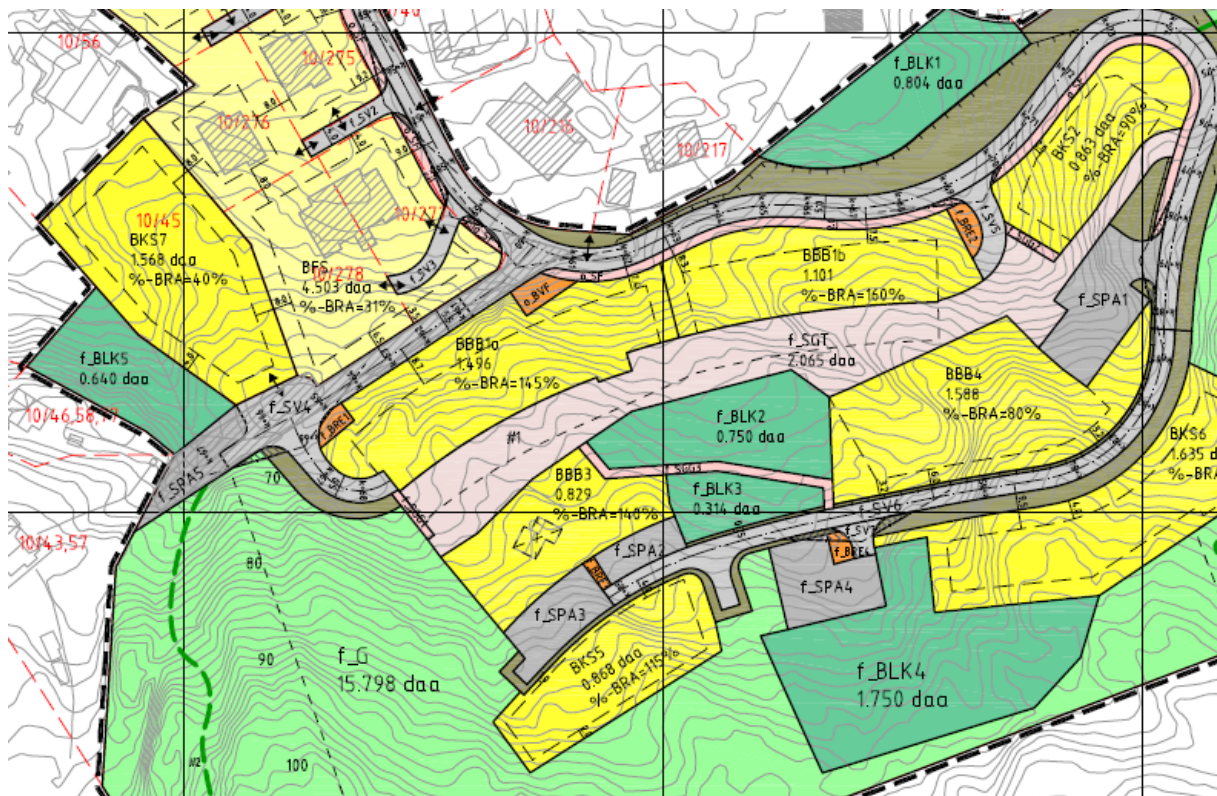
Rekkehusa vist som hus 6, 7 og 8 i illustrasjonsplanen ligg øvst i bustadfeltet (sjå utsnitt under). Rekkehusa er over tre etasjar, og har privat uteopphaldsareal både framfor og bak bustaden i tillegg til balkongar. Hus 6 har parkering like nord for bygget, medan hus 7 og 8 har planlagt parkering vest for bygga. Det er planlagt ein sandleikeplass like vest for hus 7. Føresegnene til planen set krav til at alle bustader skal ha tilgang til ein sandleikeplass ikkje mindre enn 50 meter frå bustaden. Utifrå illustrasjonsplanen er ikkje dette kravet tilfredsstilt for alle bustadene, då avstanden vil vera lengre enn dette frå bueningane lengst vest og aust. Administrasjonen rår til at det blir vurdert andre løysingar for sandleikeplassar i dette området fram mot 2. gongs behandling av planforslaget.



Utsnitt frå illustrasjonsplan ved hus 6, 7 og 8

Felles leikeområde

Det er plassert felles leikeplassar sentralt i feltet, og administrasjonen vurderer at det ligg godt til rette for at desse kan bli gode møteplassar for bebuarane i området. Både leikeplassen ved gatetunet (f_BLK2) og leikeplassen for det øvste rekkehusområdet (f_BLK3) vil vera tilnærma universelt utforma. Administrasjonen ser også positivt på at det er tilrettelagt ein naturleikeplass (f_BLK4) i bakkant av bebyggelsen opp mot naturterreng, som kan vera eit spennande område for dei litt større borna.



Utsnitt av plankart som syner plasseringa av felles leikeområde

Det er motteke soldigram som viser at planområdet har forholdsvis gode solforhold sjølv om området ligg nordvendt. Dei sentrale leikeområda og gatetunet vil ha sol på minst halvparten av arealet vårjevndøgn kl. 15, og soltilhøva betrar seg utover ettermiddag og kveld. Alle private uteareal / balkongar ser ut til å ha kveldssol.

Leikeplassen f_BKLS som er leikeplass for fleirmannsbustad innafor BKS7 vil utfrå soldigramma ikkje ha sol kl.15 vårjevndøgn, men vil ha gode solforhold ettermiddagstid og kveld frå april.

Parkering

Planforslaget legg opp til at det for rekkehusa skal vere 2 parkeringsplassar for bil pr. bueining, medan det for leilegheitene skal vere 1,5 plassar. Det er vidare sett krav til at det må setjast av 0,5 plassar for sykkelparkering for kvar bueining knytt til leilegheitsbygga. Dette er i samsvar med føresegnene til kommuneplanen. Illustrasjonsplanen viser carportar på delar av areala avsett til utandørs parkering.

Veg

Hovudvegen inn i området er i følgje planomtalen lagt med tanke på at vegen skal ha best mogleg stigningstilhøve og minst mulig terrenginngrep. Kommuneplanen set krav til at utforminga av vegen skal vere i samsvar med vegvesenets handbok N100. På grunn av det bratte terrenget er vegen regulert med smalare breidder enn kravet i handbok N100. Ein smalare veg vil gje mindre terrenginngrep, samstundes som forslagsstillar meiner det vil vere unaturleg at vegen er breiare enn tilkomstvegen gjennom tilliggjande bustadfelt. Vegen har stigningstilhøve 1:10 i dei brattaste partia. Dette vurderer administrasjonen til å vere akseptable stigningstilhøve. Når vegen er så bratt og smalare enn vegnormalen, vil det vere viktig at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er sikt mellom møteplassane. Det må også sikrast at det er lagt til tilstrekkeleg breiddeutviding i den store svingen i aust. Her er det dokumentert møtesikt på 40 meter, medan kravet i handbok N100 er 50 meter. Administrasjonen saknar ei vurdering på dette i planomtalen, og ber om at dette vert sikra til 2. gongs behandling av planforslaget.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet, som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering av området. Det er problem med overvatn i området nedfor planområdet i dag, spesielt ved eigedomen som ligg ved starten vegen opp til det planlagte bustadområdet (gnr.10, bnr.217). Når eksisterande vegetasjon blir erstatta med harde flatar, og det i tillegg er i eit bratt terreng der overvatnet får stor fart, vil det vera særskilt viktig at overvatnet vert handtert tilfredsstillande. Systemet for handtering av overvatnet må også ta høgde for flomsituasjonar. Dette må sikrast i den vidare detaljprosjekteringa, og dette gjeld spesielt for infiltrasjonsgrøfta som er vist i VA-rammeplanen langs hovudvegen opp til bustadfeltet.

Grøntstruktur

Innafor området for grønstruktur aust og vest i planområdet, er det eksisterande stiar som fører vidare opp til høgda sør for planområdet. Dette er eit område som har blitt meir og meir brukt i seinare tid etter utbygging i nærområdet. Planen legg til rette for at dersom eksisterande stiar i aust og vest vert råka, skal desse leggjast om som ein del av utbygginga av området. Det er også stilt krav til turstien i aust skal vera lagt om før anleggsarbeidet med vegen blir sett i gong.

Planforslaget viser gangforbindelse frå gatetunet og vidare opp mot naturleikeplassen i sør. Administrasjonen skulle gjerne sett at planforslaget også sikra ein gangforbindelse frå gatetunet og

ned mellom hus 1 og hus 2, og tilrår at dette blir vurdert til 2. gongs behandling av planforslaget.

Folkehelse

Som nemnt i avsnittet over sikrar planforslaget at eksisterande turstiar innafor området vert ivareteke. Det er også lagt vekt på å etablere snarvegar innafor planområdet som gjer det meir attraktivt å gå. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for gode leikeplassar for barn på ulike alderstrinn.

Miljø

Administrasjonen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det må fellast noko skog innafor planområdet, men det er i følgje planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar eller prioriterte artar ved søk i kartabasar. Holsbergåsen er del av eit større beiteområde for hjort, med vidare trekkveg i Herdlefjorden over til Askøy. Det har også vore nokre påkjørslar av hjort langs Fv 564 vest for planområdet. Hjorten er tilpassingsdyktig og vil truleg trekke bort frå bustadområdet.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for vidareført offentleg veg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Planforslaget sikrar at det vert utarbeidd utbyggingsavtale for gjennomføring av tekniske anlegg før det kan gjevast igangsettingsløyve. Planen legg til rette for ca 60 nye bustadeiningar som vil føre til høgare elevtal på Vestbygd skule.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre. Vidare har administrasjonen nokre kommentarar til planforslaget som vi ber om blir vurdert før 2. gongs behandling av planforslaget:

- Det må gjerast nærare greie for korleis best mogleg massebalanse skal kunne oppnåast innafor planområdet jf. føresegnene § 2.4 pkt. 8. Vidare må det gjerast ei vurdering på korleis eit eventuelt masseoverskot/-underskot skal handterast slik at det fører til minst mogleg ulempe for lokalmiljøet.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering/løysing av sandleikeplassen sørvest for hus 3, som gjer denne tilgjengeleg utan trappeløysing.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering av sandleikeplassar for hus 6, 7 og 8 (BKS5 og BKS6)
- Det må sikrast og gjerast greie for at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er tilstrekkeleg sikt mellom møteplassane.
- Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg mellom hus 1 og hus 2

Framlegg til vedtak:

« I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Holsbergstien, gnr.10, bnr. 40 m.fl. Planid 125620140001, vist på plankart sist datert 15.11.16 , med tilhøyrande føresegner datert 18.11.16.

Utval for drift og utvikling ber om at det fram mot 2. gongs behandling av planforslaget vert sett

nærare på følgjande forhold ved planen:

- Det må gjerast nærare greie for korleis best mogleg massebalanse skal kunne oppnåast innafor planområdet jf. føresegnene § 2.4 pkt. 8. Vidare må det gjerast ei vurdering på korleis eit eventuelt masseoverskot/-underskot skal handterast slik at det fører til minst mogleg ulempe for lokalmiljøet.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering/løysing av sandleikeklassen sørvest for hus 3, som gjer denne tilgjengeleg utan trappeløysing.
- Det vert tilrådd å vurdere endra plassering av sandleikeklassar for hus 6, 7 og 8 (BKS5 og BKS6)
- Det må sikrast og gjerast greie for at bilar kan passere kvarandre på møteplassar langs vegen, og at det er tilstrekkeleg sikt mellom møteplassane.
- Det vert tilrådd å leggje til rette for ein snarveg mellom hus 1 og hus 2

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 55/31, FA - L33	16/2403

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
85/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for frådelling av parsell med påståande fritidsbustad på Skjelanger, gbnr 55/31.

Vedlegg:

55_31oversiktskart1_3000
kart1_1000
55_31oversiktskart1_1000

Saksopplysningar:

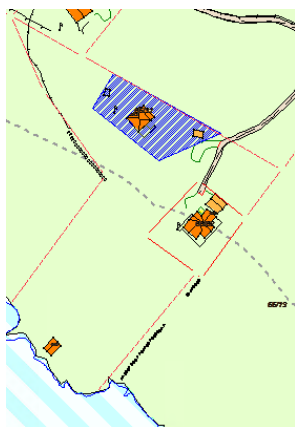
Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningslova (Pbl.) § 20-1 bokstav m har Nils-Oddvar Merkesvik og Aslaug Johanne Wergeland søkt om frådelling av areal med fritidsbustad frå gbnr 55/31 på Skjelanger.

Saman med søknad om delingsløyve er det og søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), då søknaden om frådelling gjeld areal som er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Fritidsbustaden er tidlegare bruksendra frå bustadhus, og eigedommen gbnr 55/31 er ein frådelt teig frå landbrukseigedommen gbnr 55/11. I tillegg til fritidsbustaden er eigedommen bebygd med eit naust/uthus.

Den omsøkte teigen er i søknaden opplyst til å vera om lag 1,5 dekar.

Nils-Oddvar Merkesvik og Aslaug Johanne Wergeland er begge tinglyste eigarar av gbnr 55/31. Eigedommen har søskena saman arva, og dei ynskjer no ei frådelling for å rette opp i eigarforhold i samsvar med etablert bruk. Nils-Oddvar Merkesvik ynskjer å frådele fritidsbustaden på eigedommen, slik at han aleine eig denne. Restarealet av gbnr 55/31 skal framleis vera felles eige, og blir liggjande som LNF- område. Det står frå før eit naust/uthus på eigedommen, det vil framleis liggja på gbnr



55/31.

Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Frådeling som omsøkt tiltak inneber ikkje endring av etablert situasjon eller auka bruk av tilkomstveg. I samband med handsaming av frådelingssøknaden er det eit vilkår at naudsynte rettar til veg-, vass- og avlaupsnett over framand grunn vert tinglyst til nye parsellen, jf. Kap. 27.

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter Pbl. § 1-6, og er søknadspliktig etter Pbl. § 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av Pbl. § 26-1 at «oppretting av ny grunneigedom (...), eller endring av eksisterande eiendomsgrenser, må ikkje gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Ein eigedom som er sett av til LNF- formål i kommuneplanens arealdel, skal nyttast i samsvar med dette formålet, jf. Pbl. 11-6 første ledd. Formålet med å sette av areal til LNF er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikra at arealet blir liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Viss det skal gis løyve til frådeling må det i så tilfelle vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF.

Frådeling av parsell med fritidsbustad er i strid med føremålet i kommuneplanen sin arealdel, og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter Pbl. § 19-2. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt og at det er grunnlag for samtykke til deling av eigdommen. Søknaden er grunngjeve slik:

«Denne eiendommen er undertegnede og min søster, Aslaug Wergeland, sitt barndomshjem. Etter at far gikk borti 1987, satte mor huset over på oss som vår felles eiendom. (Huset ble bygget i 1944)

Mor bodde her noen år, inntil hun måtte på sykehjem i 2007. Eiendommen har vært mye brukt av meg og min familie i ferier og høytider. Aslaug og min svoger Alfred, bygget egen hytte i 1983, da familien vokste og huset ble for lite til alle.

Gnr.55, bnr11 ble i 2007, etter min mor, overtatt av min søster og svoger. Dette var «hovedbruket» som våre foreldre kjøpte en parsell av i 1944. (som da ble bnr.31, «Sørheim») Far drev med fiske så lenge han kunne ha et levebrød av det. Etter hvert fikk han arbeid i Bergen. På bruk nr.31, har det aldri vært drevet landbruk. Eiendommen består i stor grad av utmark og til dels bratt fjell ned mot sjøen.

Etter hvert som tiden går, ser vi at det kan være fornuftig å klargjøre eierforholdet bedre. Dette for at våre barn da kan slippe å vurdere dette senere.

I praksis vil dette bety at eiendommen vil bli brukt på samme måte som til nå».

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Saka vart sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

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

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

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- 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)

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 av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjon som omsøkt innber ingen endring frå dagens situasjon, slik at frådelinga vil ikkje setje LNF- omsyna i kommuneplanen vesentleg til side. Frådeling her vil i hovudsak vera til uendra bruk, men samtidig innber frådeling av fritidsbustaden (som tidlegare var bustad) frå eigedommen, at attverande areal av gbnr 55/31 blir utan bygning som er tilrettelagt for å bu i. Eigedommen blir liggjande som ein LNF- eigedom bebygd med eit naust, og framtidige tiltak i strid med arealformålet LNF, er avhengig av dispensasjon før gjennomføring.

Vurdering etter Jordlova §§ 12 og 9

Eigedommen 55/31 er ein bebygd utmarksparsell på totalt 11,5 daa, derav 7,7 daa skog av høg

bonitet og 3,8 daa anna areal. Arealet er i hovudsak lyngmark i attgroing, og er ikkje vurdert som dyrkbar jord i kartsystemet AR 5. Parsellen vart kjøpt frå hovudbruket GBNR 55/11 i 1944. GBNR 55/31 har i hovudsak vore nytta til bustad/fritidsføremål og det har ikkje vore drive noko landbruksdrift der. Parsellen ligg nordvest i kommunen i eit område der det er lite utbyggingspress.

Etter § 12 i jordlova skal ein ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, leggja 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.

Parsellen har liten produksjonsverdi for landbruket, og deling vil difor i liten grad koma i konflikt med vern av arealressursane eller bruksstrukturen. Ei deling vil ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, då både topografi og arrondering gjer at ein vanskeleg kan nytta arealet til landbruksproduksjon. Sidan det er tale om frådelling av eksisterande bygningar vil ikkje det gje vesentleg endring av kulturlandskapet.

Jordlova sine delingsbestemmelsar gjeld eigedom som kan nyttast til jordbruk eller skogbruk. Denne parsellen har ikkje dei naudsynte ressursar i form av bygningar eller driftsapparat til å verta rekna som ein landbrukseigedom. Parsellen er eigd i sameige, og den eine eigaren eig óg ein ideel halvdel av hovudbruket GBNR 55/11. Søknaden vert difor vurdert i høve til om 55/31 skal reknast som ein del av driftseining 55/11. Av søknaden går det fram at eigedommane ikkje har vore drive saman, sjølv om avstand og beliggenheit tilseier at dei eignar seg for felles drift. Sidan det her er tale om å dela i frå ein liten del av GBNR 55/31 ser ikkje rådmannen at regelen om deling av driftseiningar vert brukt her. Dei faktiske tilhøva som gjeldt landbruk er vurdert i saka, og landbruksinteressene på parsellen 55/11 vert vurdert å vera små.

Konklusjon:

Ein vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gitt samtykke til deling etter §12 i jordlova. Grunngeving for vedtaket er at arealet har liten produksjonsverdi for landbruket, og at det er frådelling av eksisterande busetnad som ikkje medfører endring i kulturlandskapet eller gjer det vanskelegare å nytta resten av arealet til landbruk.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Søknaden gjeld frådelling av ein allereie oppført fritidsbustad, og tiltaket innber ikkje nokon endring av situasjonen slik den er i dag. I tillegg vil det ikkje vera til ulempe for landbruksdrifta, då eigdommen er vurdert til å ha liten produksjonsverdi for landbruket. Tiltaket medfører at attverande areal av gbnr 55/31 ikkje lenger vil liggje som ein landbrukseigedom, men som ein LNF- eigedom i KPA. Med tilvisning til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i Plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av parsell med fritidsbustad frå gbnr 55/31, jf. søknad og situasjonskart journalført motteke 26.10.2016.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådeling med heimel i jordlova § 12.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter Pbl. Kap. 20.

Det vert stilt følgjande vilkår:

Ny parsell må sikrast naudsynte rettar for framføring og bruk av veg, vass- og avlaupsnett over framand grunn.

Eigedommen må stetta vilkår sett i KPA føresegn 1.6.14 ved frådeling av tiltaket.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		16/2672

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
86/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.12.2016

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: