



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 03.06.2014
Møtestad: Meland rådhus - formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Utvalsmedlemmane vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melde frå snarast, tlf 56 17 10 00, slik at varamann kan kallast inn.

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
44/2014	Godkjenning av innkalling og sakliste
45/2014	Godkjenning av møtebok
46/2014	Referatsaker
47/2014	Delegerte saker
48/2014	Klage på DNT.VEDTAK 526/13 - Oppføring av bustad på gnr 24 bnr 49, Langeland
49/2014	Klage på dispensasjonsvedtak for opparbeiding av veg til Kårbøneset Gnr/bnr 52/37
50/2014	Klage på avslag om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad datert 06.01.14. Gnr. 5 Bnr. 34 på Fløksand.
51/2014	Klage på DNT.vedtak 61/2014 - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 25/35.
52/2014	Reguleringsplan Bergotunet - 4.g. handsaming for Offentleg ettersyn og høyring
53/2014	Reguleringsplan Hoplandsdalen Jorddeponi - 5.g.handsaming - Framlegg til godkjenning
54/2014	SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ HØVESVIS PLANKRAV OG FORBOD MOT TILTAK I 50-METERSBELTET MOT SJØ FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ VIKEBØ - GBNR 45/126
55/2014	Søknad om dispensasjon - riving av eksisterande hytte, oppføring av ny, samt etablering av tilkomstveg, gbnr 42/32 Eikeland.
56/2014	Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - Gbnr 49/1, lo
57/2014	STORVILTFORVALTNING - FASTSETJING AV FELLINGSKVOTE 2014
58/2014	Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge - Gnr 49 bnr 140, lo
59/2014	Reguleringsplan E39 over Flatøy - Endring av plan - 1.g.h. for offentlig ettersyn og høyring
60/2014	Dispensasjon frå Pbl. § 1-8 100 meter beltet og kommuneplanens arealdel LNF område. Gnr 1 bnr. 405 Flatøy
61/2014	GODKJENNING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ AREALFØREMÅL I KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL OG FRÅ FORBOD MOT TILTAK I 100-METERSBELTET MOT SJØ FOR RIVING OG GJENOPPFØRING AV HYTTE OG REHABILITERING/UTVIDING AV EKSISTERANDE NAUST PÅ GBNR. 38/23 I MELAND KOMMUNE

62/2014 GODKJENNING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ AREALFØREMÅL OG FØRESEGNER I
GJELDANDE REGULERINGSPLAN OG FRA VISUELLE KRAV I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
FOR OPPFØRING AV MELLOMBELS SKULEBYGG PÅ GBNR 23/1 I MELAND KOMMUNE

63/2014 Aktuelle saker

Frekhaug, 25. mai 2016

Atle Håtuft
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
44/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 06.05.2014

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok for Utval for drift og utvikling frå møte 06.05.2014 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
46/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
46/2014.1	Analyserapport Meland kommune , Ref Husebø vv , Report AR-14-MX-0013
46/2014.2	Analyserapport Meland kommune
46/2014.3	Analyserapport Meland kommune
46/2014.4	Badeplassundersøking i Nordhordland og Gulen - 2014

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til etterretning.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
47/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
107/2014	Godkjenning - utslepp frå nytt våningshus, gnr. 7, bnr. 1 på Brakstad.
108/2014	Godkjenning - Driftsbygning i landbruk - Søknad om oppføring av lagerbygg/vedskjul på gnr 57 bnr 3
109/2014	GODKJENNING - RIVING AV EKSISTERANDE HYTTE OG OPPFØRING AV NY EINEBUSTAD PÅ GBNR. 9/34 OG 41 I MELAND KOMMUNE
110/2014	Godkjenning - Tilleggsøyve til miljøsanering og riving av bygning på Skjelanger fort - GBNR 55/3
114/2014	GODKJENNING - LØYVE TIL OPPFØRING AV TERRASSE PÅ GBNR 1/63 I MELAND KOMMUNE
115/2014	Godkjenning - tilbygg til bustadhus, gnr. 23, bnr. 78/93 Mjåtveitvegen.
116/2014	GODKJENNING - SØKNAD OM ANSVARSRETT TILKNYTT BYGGJETILTAK PÅ GBNR 23/363 I MELAND KOMMUNE
117/2014	Godkjenning fritak gjødselplan gbnr 46/2
118/2014	Gbnr 51/10 Landsvik. Nytt utrekna produksjonstilskot søknadsomgang 20.08.13.
119/2014	GODKJENNING - SØKNAD OM OPPARBEIDING AV LEIKEPlass PÅ GBNR 10/187 I MELAND KOMMUNE
120/2014	Klage på DNT.VEDTAK 526/13 - Oppføring av bustad på gnr 24 bnr 49, Langeland - Avvisning av klage
121/2014	Godkjenning - endring av ansvarsrettar - oppføring av bustadhus på gnr. 24, bnr. 5 Langeland.
122/2014	Godkjenning - oppføring av balkong på bustad på gbnr 23/80.
123/2014	Godkjenning - løyve til oppføring av terrasse på Flatøy, gbnr 1/188.
124/2014	Godkjenning - endring av løyve, oppføring av bustadhus gnr. 45, bnr. 8 på Vikebø.

125/2014	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt gnr/bnr 39/ 6 39/25
106/2014	Godkjenning - endring av løyve, plassering av bustad på gbnr 6/63 Brakstad.
126/2014	Godkjenning - oppføring av tilbygg til bustad på Frekhaug, gbnr 23/117.
127/2014	Godkjenning - oppføring av garasje i Moldekleivmarka, gbnr 27/248.
128/2014	Godkjenning fritak gjødselplan gbnr 54/4 på Husebl
129/2014	Godkjenning - frådeling av parsell til bustad, gnr. 4, bnr. 5 Beitingen.
130/2014	Godkjenning - oppføring av garasje på gbnr. 27, bnr. 226 Moldekleiv.
131/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr, gnr, 10, bnr. 210 snr. 1.
133/2014	Godkjenning - Søknad om igangsettingsløyve gnr 24 og bnr 49 - Oppføring av einebustad
132/2014	Søknad om igangsetjingstillatelse gnr 24 og bnr 49
134/2014	Godkjenning - opparbeiding av delområde F5 i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, felles leikearal for barn, del av gnr. 22, bnr. 187.

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til etterretning.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 24/49, HistSak - 13/203, HistSak - 13/1450	14/1215

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
48/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Klage på DNT.VEDTAK 526/13 - Oppføring av bustad på gnr 24 bnr 49, Langeland

Vedlegg:

Klage - Rammeløyve gnr 24 bnr 49 bruk av gang og dykkelveg som tilkomst til fv 244
24-49 1_1000
24-49 1_3000
rammeløyve 24-49

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune gav 21.1.14, arkivsakid 13/1450, rammeløyve for oppføring av einebustad og garasje på gnr 24 bnr 49, Langeland, i Meland kommune. Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF). Dispensasjon frå arealføremålet for oppføring av einebustad vart gjeve ved vedtak av 14.5.2013, jf UDU-sak 029/13.

Sagstad skule FAU og eigar av naboeigedomen gnr 24 bnr 72, Audun Engesbak, har ved skriv av høvesvis 12.3.14 og 15.4.14 klaga på vedtaket.

Tiltakshavar, representert ved ansvarleg søkar Hedalm Anebyhus AS (Anebyhus), har ved e-post motteke 10.4.14 søkt om igangsettingsløyve for tiltaket. Denne søknaden vert handsama i eige vedtak.

Klagen frå Audun Engesbak kom inn 7-8 veker etter utløp av klagefrist. Administrasjonen har derfor ved delegert vedtak i DNT-sak 120/2014 gjort vedtak om å avvise klagen frå Engesbak.

Saksframlegget gjeld klagen frå Sagstad skule FAU.

Grunngjeving for klagen:

FAU opplyser at dei først vart informert om rammeløyvet 12.3.14 og at klagen difor er rettidig, jf forvaltningslova § 35. FAU meiner at vedtaket har innverknad på skulevegen til skuleborna ved Sagstad skule (Bustølvegen), og at FAU av den grunn har klageinteresse i saka.

FAU gjer i korte trekk gjeldande:

- Vedtaket tek ikkje tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleiken og ferdsel for mjuke trafikantar. I alt 19 eigedomar har i dag rett til å køyre på gang- og sykkelvegen fram til avkjørsel til Fv 244. Biltrafikken er konsentrert til morgon og ettermiddag, som er dei tidspunkt borna går og sykklar til og frå skulen. Siste året er ein ny bustad komen til på gbnr 24/78, og i nærområdet til skulen er det frådelt fleire tomter som har potensiale for bustadbygging. FAU krev at nye rammeløyve for bustader – gbnr 24/49 inkludert – må ha krav om tilkomst til fylkesveg gjennom vegløyving som ikkje inkluderer gang- og sykkelvegen til Sagstad skule.
- Nyetablering av familiar med born i nye bustadfelt på Frekhaug (Mjåtveitmarka/Løypetona) vil ha naturleg tilkomstveg til skulen via gang- og sykkelvegen. Talet på elevar som vil nytte strekninga vil auke etter kvart som bustadfelta vert utbygd. Risikoen for trafikkuhell vil auke som følge av fleire mjuke trafikantar og meir biltrafikk på gang- og sykkelvegen. Det er bornasom vil verte skadelidande ved trafikkuhell, og sjølv med låg fast vil uhell kunne få alvorlege konsekvensar for desse.
- I «Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrensar i Region Vest», utarbeidd av Statens vegvesen region vest og politisk handsama av Fylkestinget i 2013, legg vegvesenet til grunn at det ikkje skal opnast for utvida bruk av avkøyrslar som inneber bilkøyring over gang- og sykkelveg, jf pkt 12.1. FAU meiner Meland kommune må leggje same prinsipp til grunn for bustadutforminga i kommunen. Gang- og sykkelvegen er den einaste tilnærma sikre tilkomsten til Sagstad skule for elevane, all den tid Fv 244 ikkje har noko tilbod til mjuke trafikantar. Denne vegen må difor gjerast så trygg som mogleg.

Vurdering

1. Vurdering av om vilkåra for å handsame klagen er til stades.

Plan- og bygningslova § 1-9, 1. og 2. ledd, har følgjande ordlyd:

«Forvaltningsloven gjelder med de særlige bestemmelser som er gitt i denne loven.

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.»

Klagen frå Sagstad skule FAU vart motteke 12.3.2014. Klagen gjeld godkjenning av gang- og sykkelvegen til Sagstad skule som tilkomstveg. Dette var eit tema allereie ved dispensasjonsvedtaket

av 14.5.2013, ca 11 månader før klagen vart motteke.

FAU har opplyst at dei ikkje vart informert om vedtaket før 12.3.2014, og at dei i medhald av forvaltningslova (fvl) § 35 har rett til å klage på vedtaket. Fvl § 35 regulerer kommunen sitt høve til å gjere om eit vedtak utan klage. Kommunen oppfattar at FAU krev at klagen vert handsama i medhald av fvl §§ 29-31.

FAU vart ikkje underretta om vedtaket og har ikkje vore rekna som part i saka. Etter fvl § 29 er klagefristen for den som ikkje har motteke underretning om vedtaket tre veker rekna «...frå det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet sig kjennskap til vedtaket», jf fvl § 29, 2. ledd. Denne fristen har FAU halde seg innanfor i høve til rammeløyvet, og det er ikkje grunnlag for å avvise klagen som følgje av fristoversitting.

Vidare må det takast stilling til om FAU har «rettslig klageinteresse» i saka, jf fvl § 28, 1. ledd. Dette fordi FAU som nemnd ikkje kan reknast som part i saka, jf definisjonen i fvl § 2 bokstav (e).

FAU (Foreldrerådets arbeidsutvalg) ved Sagstad skule er oppretta i medhald av opplæringslova § 11-4. Kjerneområdet for utvalets oppgåver er å «...fremje fellesinteressene til foreldra og medverke til at elevar og foreldre tek aktivt del i arbeidet for å skape godt skolemiljø», jf opplæringslova § 11-4, 2. ledd. Kommunen vurderer at tryggleiken ved gang- og skulevegen er eit område som ligg innanfor det som kan vurderast å vere ein naturleg del av FAU sitt virkeområde å ivareta. Kommunen finn derfor at FAU ved Sagstad skule har klageinteresse i saka og tek klagen til realitetshandsaming. FAU vert då part i saka ved klagehandsaminga, sjølv om dei ikkje i utgangspunktet hadde partsstatus.

2. Realitetsvurdering av klagen frå FAU.

Tilkomsten til gbnr 24/49 går frå tomta til privat veg over gbnr 24/3. I samband med handsaming av søknad om rammeløyve, vart det sett som vilkår at vegrett for gbnr 24/49 over gbnr 24/3 måtte dokumenterast før igangsetting. Slik dokumentasjon er framlagt ved søknaden om igangsettingsløyve og vilkåret «sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende», jf pbl § 27-4, er derfor oppfylt.

Frå privat veg over gbnr 24/3 går tilkomsten via gang- og sykkelveg til Sagstad skule. Det er rett til å køyre på denne vegen for dei som bur i området. Frå gang- og sykkelvegen til Sagstad skule går tilkomsten via privat veg over gbnr 24/4 og 5 før ein kjem til avkøyrsløp til Fv 244. Tiltakshavar har i samband med søknad om rammeløyve dokumentert tinglyst vegrett på denne siste del av strekninga.

Dispensasjon frå arealføremålet for oppføring av ein bustad vart som nemnd gjeve ved vedtak av 14.5.2013, jf UDU-sak 029/13. Det vart som ein del av vurderinga den gong tatt stilling til utvida bruk av gang- og sykkelveg til Sagstad skule som tilkomst for eigedomen. Auka bruk vart vurdert som negativt, men ikkje avgjerande til hinder for dispensasjonssøknaden. I dispensasjonsvedtaket la kommunen til grunn følgjande:

«Oppføring av bustadhus vil føre til auka trafikk på vegen som vert nytta som gang- og sykkelveg for skuleungane. Det er i dag sju eigedomar som nyttar denne øvste delen av gang og sykkelvegen som tilkomst, og om lag 25 bustadeigedomar til saman på heile vegstrekninga. Vegen har nedsett fartsgrense. Administrasjonen vurderer i utgangspunktet at det ikkje bør bli større biltrafikk på skulevegen, men kan vanskeleg sjå at det er grunnlag for å endre praksis for den eine bustadtomta, som tidlegare er godkjent etablert med slik løysing.»

Administrasjonen understrekar at det i kommunen vert praktisert ei avgrensing mellom tidlegare godkjende bustadtomter som vart etablert med denne løysinga, og nye tiltak. Nye tiltak har administrasjonen ikkje godkjend, nettopp på grunn av omsynet til å halde nede trafikken på gang- og sykkelvegen.

Problemstillinga ved klagehandsaminga er om det ligg føre nye opplysningar i saka som gjer grunnlag for til å gjere om vedtaket om rammeløyve i saka til eit avslag. I praksis vil eit avslag på rammeløyvet innebere og at dispensasjonsvedtaket vert sett ut av kraft.

Meland kommune finn at det vil vere sterkt urimeleg ovanfor tiltakshavar å avslå rammeløyve i saka no med grunngjeving knytt til negative verknader ved utvida bruk av gang- og sykkelvegen til Sagstad skule. Å påleggje tiltakshavar å etablere annan tilkomstveg til Fv 244 utanom gang- og sykkelvegen til Sagstad skule vil i realiteten innebere eit avslag i saka. I praksis vil dette neppe vere mogleg for tiltakshavar å gjennomføre. Tilhøva knytt til tilkomst vart vurdert allereie ved dispensasjonen i saka og kommunen fann den gong at det ikkje var grunn til å avslå søknaden av desse omsyn. Det ligg i dette at kommunen vurderer at auka bruk av veggen til ytterlegare ein bustad ligg innafor det som er forsvarleg av trafikktryggleiksomsyn.

Det er tidlegare frådelt tre ytterlegare ubygde tomter langs den øvste delen av gang- og sykkelvegen. Dersom det vert søkt om dispensasjon for bustadføremål for desse eigedomane må kommunen gjere ei ny vurdering av om tilhøva knytt til tilkomstvegen skal medføre avslag eller ikkje. Dispensasjonsvedtaket av 14.5.2013 tilseier ikkje at eventuelle framtidige søknader automatisk vil verte godkjend. Det vil måtte vurderast ut frå tilhøva på søknadstidspunktet.

I etterkant av dispensasjonsvedtaket, har tiltakshavar ved ein feil fremja søknad til Statens vegvesen om løyve til utvida bruk av avkøyrse frå Fv 244 Sagstadvegen. Det er etter administrasjonen si vurdering ikkje trong for løyve til utvida bruk av avkøyrse frå Statens vegvesen ved dette høvet, fordi tilkomsten til tomta skjer via kommunal veg, jf veglova § 40. Statens vegvesen fekk av same grunn ikkje tilsendt dispensasjonssøknaden til uttale.

Framlegg til vedtak:

”Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagar har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilsei at rammeløyve datert 21.01.2014, DNT-sak 526/13, vert omgjort.

Klage frå Sagstad skule FAU vert ikkje teke til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunngjeving for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd.”

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 52/37, HistSak - 13/1121	14/607

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
49/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Klage på dispensasjonsvedtak for opparbeiding av veg til Kårbøneset Gnr/bnr 52/37

Vedlegg:

Klage vedk. forvaltningsvedtak.

Tilsvar på klage vedk. forvaltningsvedtak

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Den 11.3.2014 fatta Utval for drift og utvikling i sak 19/2014 vedtak om å gi dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag og LNF-føremål, jf pbl §19-2. Dispensasjon vart gjeve for legging av ny veg til Kårbøneset hyttefelt, gnr. 52 bnr. 37 i trase vist på kart stempla motteke 25.6.2013 som omsøkt.

Vedtaket vart påklaga i brev datert 2.4.2014 av Jofrid Wiese etter fullmakt frå Olav Kårbø. Klagar fekk underretning om vedtaket den 18.3.2014. Klagefristen er 3 veker rekna frå tidspunktet for underretning om vedtaket, jf fvl §29. Klagen er sett fram rettidig.

Kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom kommunen finn klagen grunngjeve, jf fvl §33.

Klage/tilsvar:

Klagar framhever i hovudsak privatrettslege forhold i klagen. Det vert blant anna vist til at tiltakshavar ikkje har naudsynt vegrett. Det vert også vist til kommunens tidlegare uttale om å «beholde uberørte steder» jfr. Strilen 2. januar 2007. Det vert også hevda at Jordskifteretten sin avgjerd inneheld feil.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Kårbøneset veglag har gjeve tilsvar til klagen i brev av 24.4.2014. Hovudsakleg viser veglaget til Jordskifteretten si handsaming av saka og kommunen si tidlegare handsaming av saka.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap.

Vurdering

Innleiingsvis gjer klagar gjeldande at tiltaket manglar privatrettsleg grunnlag til å leggje vegen. Klagar er grunneigar av eigedommen gnr. 52 bnr. 2 som deler av vegen skal gå over.

Ettersom det er søknad om dispensasjon som skal handsamast her, ikkje løyve til sjølve tiltaket, vil ei vurdering av privatrettslege høve ikkje høyre inn under denne saka. Likevel vil vi framheve at det i saka om vegen, er Jordskifteretten som tek stilling til dei privatrettslege forholda. Jordskifteretten si handsaming gir hytteigarane naudsynt privatrettsleg grunnlag for å gjennomføre tiltaket. Administrasjonen legg difor til grunn Jordskifteretten si avgjerd når det gjeld forholdet til private rettar. Det er ikkje forvaltninga si oppgåve å ta stilling til privatrettslege forhold.

Dispensasjonssøknaden har vore gjennom ei grundig handsaming før det vart fatta vedtak i utvalet tidlegare i år.

Administrasjonen og utvalet har vurdert om vilkåra for å kunne gi dispensasjon med heimel i pbl §19-2, er oppfylt.

Omsyna bak regelen som det er dispensert frå og omsyna bak føremålsparagrafen i plan- og bygningslova har vore vurdert, og det er konkludert med at dei ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga har det vore lagt vekt på at området ikkje har særlege kvalitetar knytt til kulturlandskap, vilt eller naturtype som kjem i strid med omsøkt tiltak. I arealdifferensieringsplanen er området merka som mindre verdfullt både for landbruk og kulturlandskap. Kårbøneset hyttefelt er i kommuneplanen sin arealdel sett av til hytter/fritidsbustader. Klagar sitt moment om at området potensielt kan nyttast til framtidig dyrehald, kan difor ikkje tilleggas avgjerande vekt.

Administrasjonen og utvalet har vidare vurdert om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe og konkludert etter ei samla vurdering med at det var ei klar overvekt av fordelar.

I vurderinga vart det mellom anna lagt vekt på omsyn som låg til grunn for Jordskifteretten sin avgjerd. Retten uttalte ved vurdering av vilkåra for å fremje jordskiftesak, at det var «utenleg for hytteigarane å måtte gå frå parkeringsplassen og ut til hytteområdet når det er fullt mogleg å lage veg.» Vidare fann retten at «eksisterande tilkomst for bnr. 2 og 11 er utenleg etter ei objektiv vurdering for eigedomane». Det vart vidare lagt vekt på at omsøkt tiltak vil betre tilkomsten til mange hytteigarar. Det er delvis veg på staden i dag og det er berre siste del av vegen som går gjennom terreng det ikkje er køyreveg på i dag. Det er pårekneleg at hytteigarane i eit hyttefelt ynskjer køyretilkomst. Den omsøkte traseen er av Jordskifteretten vurdert til å vere den mest skånsame.

I klageomgangen vil administrasjonen legge til at med tida endrar behova for vegtilkomst seg. Sjølv om det på tida for oppføring av hyttene ikkje var vanleg med vegtilkomst til hyttefelt, er det i dag en naturleg å legge veg til større hyttefelt og få orden på parkeringstilhøva.

Vi kan ikkje sjå at dispensasjonen får negative konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga elles i saka.

Vilkåra for dispensasjon er oppfylt og dispensasjon kan oppretthaldast.

Saka er med dette blitt vurdert på nytt basert på innkommen klage, utan at det funne grunnlag for å

ta klagen til følge.

Konklusjon

Vedtak datert 11.3.2014 i sak 19/2014 oppretthaldast. Klagen vert ikkje teke til følge.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling kan ikkje sjå at klagarane har kome med nye opplysningar i saka som skulle tilsei at løyve datert 11.03.14 for eigedomen gnr. 54 bnr. 37 i DNT.sak 19/2014 vert omgjort.

Klage mottatt 02.04.14 vert derfor ikkje teke til fylgje.

Vedtak datert 11.3.2014 i sak 19/2014 oppretthaldast.

Saka vert med dette oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 5/34, HistSak - 13/1021	14/593

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Klage på avslag om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad datert 06.01.14. Gnr. 5 Bnr. 34 på Fløksand.

Vedlegg:

5-34 vedlegg 4

5-34 vedlegg 5

5-34 vedlegg 1

5-34 vedlegg 2

ArkivsakID 2013001021. Klage på vedtak vedr. søknad om bruksendring

ArkivsakID 2013001021. Klage på vedtak

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det vert vist til avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på Fløksand med gnr./bnr. 5/34, vedtak datert 06.01.14. Dispensasjonen gjeld plan- og bygningslova § 1-8 (forbod mot tiltak langs sjø mv) og LNF –føremålet i kommuneplanens arealdel. Vedtaket vart påklaga i brev datert 03.03.14. Klagefristen blei med heimel i fvl. § 19 utsett til 03.03.14 jfr. brev datert 11.02.14. Klagen er sett fram rettidig.

Klage:

Klagar gjer i hovudsak gjeldande følgjande:

- Når det gjeld sjølve omsynet til at eigedomen ligg i LNF-område, og innanfor 100 meter beltet langs med sjø, meiner klagar at denne saka ikkje påverkar intensjonane ved lovgivinga i negativ forstand. Det går fram av klagen at verken omsyna bak «bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt».
- Klagar er einig i at det kan vere vanskeleg å sjå dei faglege, positive effektane ved tiltaket i eit større perspektiv. Men det understrekar at ein finn gode døme på område der fastbuande og fritidsbustader fungerer godt ilag. Det vert vist til at det dei siste åra har vore fleire positive vedtak i forhold til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.
- Klagar skjønar godt at kommunen i hovudsak ønskjer ei styrt bustad-utvikling via planprosessar, heller enn at utviklinga skjer ved dispensasjonspraksis. Når det er sagt vil ein kommune alltid oppleve situasjonar der gjeldande plan anten ikkje er fullstendig

dekkjande, eller har svake punkt der søknad om dispensasjon for fornuftige tiltak er på sin plass. Ein vil aldri klara å fjerna behovet for dispensasjonar frå planar heilt.

- Klagar meiner at kommunen til ein viss grad har verkemiddel til å styre presedensverknader sjølv. Ingen saker er heilt like, og argumentasjonen som ligg bak søknad om dispensasjon vil kunne variere frå sak til sak.
- Klagar understrekar at det ikkje er søkjar sin intensjon å omsetje bustaden etter ein bruksendring.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering:

Dispensasjonsvurderinga i avslag datert 06.01.14:

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

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Omsøkte bruksendring er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennast jfr. Pbl. § 19-2.

Klagar er ikkje er einig kommunen sin vurdering av vilkåra for dispensasjon jfr. Plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjonssøknaden har vore gjennom ei grundig handsaming før det vart fatta vedtak om avslag. Det vert vist til dispensasjonsvurderinga i vedtak datert 06.01.14 som tilsluttast i sin heilskap i klageomgangen. Etter ein grundig gjennomgang av klagen kan administrasjonen ikkje sjå at klagar kjem med nye opplysningar som endrar administrasjonens vurdering av om vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Meland kommune vil likevel knytte nokon kommentarar til klaga:

Klagar meiner at «kommunen til ein viss grad har verkemiddel til å styre presedensverknader sjølv. Ingen saker er heilt like, og argumentasjonen som ligg bak søknad om dispensasjon vil kunne variere frå sak til sak». Meland kommune har ein klar oppfatning om at ein her ikkje kan vurdere tiltaket isolert, men vurdere dispensasjonssaker i ein større heilskap. Det er fleire fritidsbustader i direkte nærleik til omsøkte eigedom, som både faktisk og rettsleg kan samanliknast med denne eigedomen. Konsekvensane av ein eventuell dispensasjon er derfor eit viktig moment i dispensasjonsvurderinga. Sjølv om klagar har vedlagt dokumentasjon på at naboar er positiv til bruksendringa, er dette ikkje eit moment som kan vektleggast i dispensasjonsvurderinga. I klageomgangen vil ein derfor framheve at ein i vurderinga legg særlig vekt på faren for presedens ved dispensasjon og i tillegg dårleg tilkomst til eigedomen.

Etter ei heilskapsvurdering er konklusjonen at fordelane med dispensasjon ikkje er klårt større enn ulempene i denne saka, og eit av dei kumulative vilkåra for å kunne gje dispensasjon er derfor ikkje oppfylt jfr. Pbl. § 19-2.

Usakleg forskjellshandsaming

I klagen går det fram at «dersom ein ser på området langs gamlevegen ved Fløksand Kai, vil ein finne gode døme på område der fastbuande og fritidsbustader fungerer godt ilag. Her har det også dei siste åra vore fleire positive vedtak i forhold til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad».

Meland kommune tolkar det ovannemnde som ein påstand om usakleg forskjellshandsaming.

Sivilombudsmannen har i ein sak frå årsmeldinga for 2002 s. 320, uttalt at for at ein påstand om forskjellshandsaming skal kunne føre fram, er det ein føresetnad at det dreiar seg om like saker både faktisk og rettsleg. Det må vidare kunne leggst til grunn at det skal forholdsvis mykje til for å konstatere ugyldighet som eit resultat av forskjellshandsaming når det enkelte vedtak isolert sett vurderast som gyldig.

Klagar har ikkje vist til konkrete eigedomar. Meland kommune kan ikkje sjå at det ligg føre faktisk og rettslege like saker i området som kan samanliknast med denne saka, og konkluderer med at eit avslag i denne saka ikkje er eit resultat av usakleg forskjellshandsaming.

Konklusjon

Saka er med dette blitt vurdert på nytt basert på innkommen klage, utan at det funne grunnlag for å ta klagen til følge.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring og finn at det ikkje er kome fram opplysningar/moment som gjev grunn til å endra på vedtak datert 06.01.14 i historisk sak 13/1021, ny sak 14/593. Klagen vert derfor ikkje teken til fylgje. Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 06.01.14 vert med dette oppretthalde. Saka vert med dette oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 25/35, HistSak - 13/1695	14/922

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Klage på DNT.vedtak 61/2014 - avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 25/35.

Vedlegg:

Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 2535.

Klage på vedtak - søknad om dispensasjon

Klageskriv

Skriv fra nabo

38313176A01 - Situasjonsskart

25-35 vedlegg 1

25-35 vedlegg 2

25-35 vedlegg 3

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR VERT ETTERSENDT

Framlegg til vedtak:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	HistSak - 10/2055, Gbnr - 45/157, PlanID - 125620110002, FA - L13	14/2091

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Reguleringsplan Bergotunet - 4.g. handsaming for Offentleg ettersyn og høyring

Vedlegg:

Føresegner Regplan Bergotunet 210514

Plankart Regplan Bergotunet 300414

REGULERINGSPLAN BERGOTUNET - 3. GONGS HANDSAMING. GODKJENNING. (L)(303966)

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Arbeidet med framlegg til reguleringsplan for den sentrale delen av Vikebø/Rosslund har gått over lang tid. Først i eit større planområde og seinare med ei mindre utviding. Framlegget til plan legg til rette for utvikling av eit mindre og tilpassa sentrumsområde som opnar for næring, bustad og tenesteyting.

Utfordringa i den seinere delen av denne planprosessen har vore utforming av trafikale tilhøve som både stettar krav til utforming langs og på begge sider av fylkesvegen, tek i vare avkøyringar til eksisterande eigedomar og på avgrensa areal tryggar mjuke trafikkantar på ein god nok måte. Særskilt utfordrande har det vore å oppfylle dei standardkrav som vert stilt til busstopp og avkøyrslar. Etter diskusjonsmøte med tiltakshavar, plankonsulent, Statens vegvesen og administrasjonen har ein vorte samde om ei mogleg utforming.

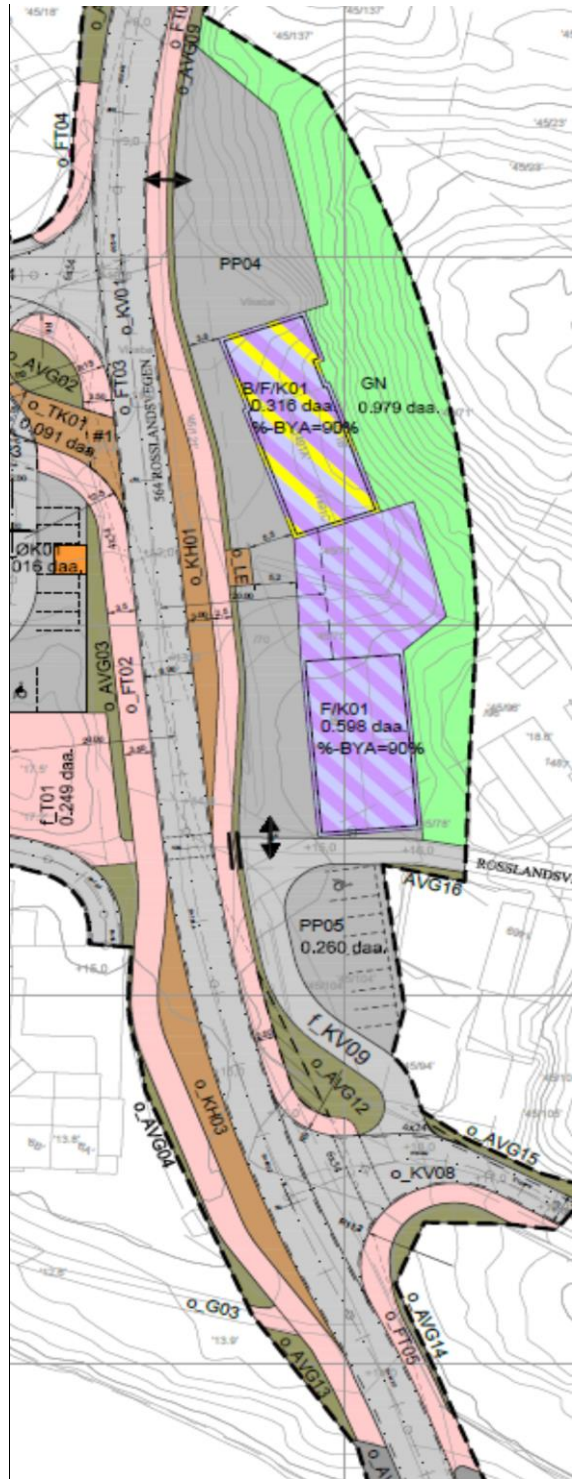
Framlegget til plan har fleire gonger tidlegare vore sendt ut til offentleg ettersyn og høyring og skal vere kjent for naboar og andre berørte. Etter ny gjennomgang av merknader og krav til utforming med hovudfokus på trafikktrygging, er plankart og føresegner endra på ein slik måte at det er naudsynt med nytt offentleg ettersyn og høyring.

Vedlagt til saka ligg tidlegare handsaming og vurderingar knytt til planområdet. Under vurderinga her vert det berre teke opp dei endringane som er føreslege etter førre ettersyn og høyring. Endringane gjeld i all hovudsak areal og eigedomar på austsida (skulesida) av fylkesvegen.

Vurdering

Av utsnitt frå plankarta nedanfor er skilnaden mellom tidlegare og nytt framlegg vist. For å sikre dei naudsynte grepa knytt til trafikktryggleik har det vore naudsynt å innlemme eigedomar på austsida av vegen. Ei kanalisering av trafikk til Skintveitvegen som medfører at Roslandsvegen vert lagt om har vore ein skildra konsekvens i lang tid, men detaljutforminga har mangla. Vidare vert avkøyrsla for gnr 45 bnr 71 (B/F/K01) tilpassa med gjennomgåande og nedsenka fortau. For gnr 45 bnr 70 (F/K01 - gamle Coop) og bebuarane i Roslandsvegen skal utforminga av tilkomst bli meir ryddig. Parkering på PP05 er i houvak knytt til F/K01.





Eigedomane gnr 45 bnr 70 og 71 (F/K01 og B/FK01) har det i utgangspunktet trangt og kan ikkje sjåast på som utviklingseigedomar til næring. Med det meinast å byggje mykje nytt og stort. Planframlegget er meir ei stadfesting av eksisterande situasjon. Det er likvel lagt til eit areal mellom dei eksisterande bygga som kan utnyttast til næringsformål. Parkerings situasjonen er slik at det ikkje er lagt til rette for nye bueningar i desse to områda.

Når det gjeld tilpassing og oppfylling av krav til trafikktryggleik er det ein rekkje detaljar som har vore naudsynt å justere. Trafikktrygging har lagt til grunn for den utforminga som no ligg i plankartet, mellom anna har ein søkt å sikre at:

- Busstopp vert universelt utforma og får rett lengde i begge retningar
- Busstoppa ikkje «overlapper» kvarandre»
- Leskur vert plassert hensiktsmessig
- Det vert fullnøyande utforming av fortau/GS-vegar
- Utfomringa av kryss til skulen (Skinntveitvegen) og Stekkeviksvegen vert fullnøyande både for mjuke og harde trafikantar
- GS-vegen vert kopla mot Rydland
- Det vert lagt til rette for å føre GS-veg vidare mot Skjelanger
- Det vert lagt til for kryssing av vegen på naturleg punkt (høgste i området) og mellom busstoppa
- Avkøyrsløse til eksisterande bustad- og næringsseigedomar vert ivareteke

Føresegn og rekkjefølgje

Når det gjeld føresegnene til plan er dei i mindre grad endra, unnateke når det gjeld gjennomføring og krav til rekkjefølgje (§ 2.3). Ein kan kortfatta seie at rekkjefølgjekrava er utforma slik at den sentrale delen av trafikkanlegget, som i denne tydinga femner om hovudvegen (FV), busstopp, GS-veg, tilkomst og avkøyrsløse, skal vere opparbeida før andre tiltak kan ta til. Vidare er det til dømes gjeve rekkjefølgje for kva som skal ferdigstillast dersom det i fyrste omgang berre vert bygd ny butikk, eller omvendt berre bustadar og eller bygg for tenesteyting.

Folkehelse

Planframlegget rører i all hovudsak ved temaet trafikktrygging. Omgjevnadene kring planområdet er utbygd med høve for fortetting og nybygging. I nærområde er det skule, omsorgsbustader og kort avstand til idrettsanlegg. Innanfor planområdet gjeld mest fokus på detaljutforming knytt til fredsle og kollektivtransport. Målsetting etter gjennomføring er at området skal stå fram som meir ryddig, oversiktleg og kan vere med å gje kjensle av å kunne ferdast trygt. I høve til universell utforming skal dette takast omsyn til for alle offentlege område eller anlegg og når det gjeld utfomring knytt til bygg vert dette fanga opp i naudsynt grad i byggjesaksforskriften (TEK10).

Miljø

Omgrepet miljø kan vurderast på fleire vis. Ved gjennomføring vil det skapast eit miljø der folk i alle aldrar kan ferdast trygt. Utforminga av nybygg skapar eit mindre tun som ligg i nær samanheng med eksisterande infrastruktur. Ein får lagt til rette for bustad, tenesteyting og forretning ved fortetting som både rettar seg mot eksisterande struktur og ligg innanfor det «gamle sentrum». I høve til målsettingar om nettopp utnytting av tilgjengeleg areal innanfor område som allereie er tatt i bruk, vil utbygging her vere eit pluss.

Økonomi

I høve til plassering av planlagde nye tiltak bør ikkje kostnader knytt til opparbeiding av naudsynte tilhøyrade anlegg ikkje vere vesentlege. Byggjeplassen er omkransa av eksisterande infrastruktur som kan nyttast før, under og etter anleggsperioden. For Meland kommune vil gjennomføring av planområdet medføre svært lite nye veganlegg for overtaking. I høve til vatn og avlaup er det ein del eksisterande anlegg i området, og utbygging vil føre med seg nokre nye. Sannsynlegvis vil det vere naudsynt at teknisk avdeling er med i prosessen alt når prosjekteringa tek til.

Konklusjon

Med bakgrunn i tidlegare handsaming av saka (sjå vedlegg) og gjennomgangen her vil administrasjonen tilrå at endra framlegg til reguleringsplan for Bergotunet vert lagt ut for offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling legg endra framlegg til reguleringsplan for Bergotunet, planid 1256 2011 0002, ut på nytt offentleg ettersyn og høyring i medhald av plan- og bygningslova § 12-10, jf plankart av 300414 og føresegner av 210514 .»

r

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	HistSak - 12/1154, FA - L13	14/1158

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
53/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014
	Kommunestyret	PS	

Reguleringsplan Hoplandsdalen Jorddeponi - 5.g.handsaming - Framlegg til godkjenning

Vedlegg:

Plankart Regplan Hoplandsdalen 021013

Føresegner Regplan Hoplandsdalen 220514

Vedtak Sak 094-13 - 4gh Off Ettersyn 101213

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Framlegg til reguleringsplan for Hoplandsdalen Jorddeponi har vore fremja fleire gonger. Det har vore same planområde, men med noko ulikt innhald. Sak, innhald og moglege konsekvensar skal vere godt kjent etter tidlegare handsaming både i UDU og kommunestyret. Då saka sist vart lagt fram for handsaming i sak 094/13, den 10.12.2013 innehold planområdet mellom anna areal for ny busetnad. Med grunngjevinga at ramma for å leggje til rette for nye bustadområde må avklarast i arealplan for, før det vert utarbeidd detaljplan, vart område for nye bustadar teke ut av planen. Det visast til siste handsaming som er vedlagt.

Ei slik endring er av ein slik karakter og omfang at framlegget til plan vert endra i stor grad og plandokumenta må endrast og leggjast ut til nytt offentleg ettersyn og høyring. Plankart og føresegner er endra og framlegget til plan låg ute til offentleg ettersyn i perioden 12.03. – 25.04.2014. Meland kommune har motteke 5 merknadar til framlegget.

Vurdering

Framlegget til reguleringsplan er no endra i tråd med vedtak i kommunestyret sak 064/13, den 25.09.2013 og lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring etter vedtak i UDU sak 094/13, den 10.12.2013.

Framlegget til plan står no fram som eit meir reindyrka område for deponi der det er regulert inn naudsynt infrastruktur og krav til rekkjefølgje og kva omsyn som skal takast til omgjevnadane. Sjølv om føremålet bustad no er teken ut av reguleringsplanen vil spørsmålet kome opp på sikt då føremålet bustad er gjeve som innspel til revisjon av arealplanen. Det gjeld ikkje berre innan for dette

planområdet, men for eit større område som kan utviklast over tid knytt til Holme-området.

Det er frå tidlegare ikkje lagt skjul på at ei godkjenning og gjennomføring av plan vil ha konsekvensar i form av støy og transport. Samstundes vil der vere positive verknader både på kort og lang sikt. All den tid det er utbyggingsinteresser i kommunen og regionen, vil transporten av jord og stein gå på vegane uansett. Denne type deponi kan vere med å gi meir føreseieleg handtering av store volum og meir ryddige tilhøve for omgjevdane. Lokalisering av denne type anlegg har og vil føre med seg diskusjon då anlegga er både fornuftige og naudsynte, men samstundes har konsekvensar. Målsettinga vert å minialisere dei negative i størst mogleg grad, men samstundes gje ramme for ein effektiv drift. Dei tiltaka som ligg inne i plan som gjeld omsyn til omgjevnadane er i tråd med dei føringane som gjeld for opparbeiding og gjennomføring av denne type anlegg.

Dei innkomne merknadane bringer ikkje noko nytt inn i sakstilhøvet og der er ikkje merknader frå overordna fagmynde som er avgrensande for framlegget. Frå eigarar i område er det fremja om lag lik merknad som tidlegare, men er ei presisering av korleis dei opplever saka. I utgangspunktet ønskjer dei ikkje deponiet etablert, samstundes som det vert fremja krav til gjennomføring.

Innkomne merknadar

Merknad frå	Innhald	Kommentar / vuredering
Fylkesmannen i Hordaland Statens hus Kaigaten 9 5020 Bergen	<ul style="list-style-type: none"> • Generelt om planen • Positivt at det vert lagt til grunn at tiltak av slik storleik skal vere forankra i arealplanen • Oppdatere planskildringa og mellom anna ta ut omtale om nytt bustadområde • Korrektur slik at referansar mellom skildring, kart og føresegner er rett • Justere teiknforklaring 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til etterretning, oppdatering av skildring vert gjort • Tas til etterretning, oppdatering av skildring vert gjort • Tas til etterretning
Olaug og Bjørn Tveit Rune Tveit	<ul style="list-style-type: none"> • Framhald av dei same merknadar som tidlegare i saka • Utgangspunktet i mot heile tiltaket • Meiner dei negative verknadane er større enn dei positive • Fryktar støyplage og meiner at støyreduserande tiltak ikkje vil ha verknad • Opningstid for anlegget må reguleres, krav om at tidspunkt må vere «vanleg arbeidstid» - kl 08 – 17 • Skeptisk til trafikkbelastninga, mykje transport • Uroa for barnehagen og henting/bringing • Tidsramma for drift er 15 år, er det rett? • Må deponiet ligge her? • Likevel positivt at det med tida vert landbruksareal 	<ul style="list-style-type: none"> • Der er rammer i føresegna (§ 3.3) som skildrar naudsynte omsyn • Føresegna § 3.3.4 gjev ramme opning, drift, mottak og utkøyring • Vil verte auka trafikk, opprusting av FV med GS-veg skal ta høgde for dette • Drift av anlegget er eit anslag, men vert normalt gjeve konkret ramm i driftsplan
Statens vegvesen Region vest Askedalen 4 6863 Leikanger	<ul style="list-style-type: none"> • Generelt om endringa i plan der bustadar er teken ut • Detaljspørsmål om bustadplanlegging i kommunen 	

Direktoratet for mineralforvaltning Leiv Eirikssons vei 39 P.b. 3021 Lade 7441 Trondheim	<ul style="list-style-type: none"> · Ingen merknadar og syner til tidlegare uttale til saka 25.05.10 og 16.08.12 · Minner om at planlagd steinbrott krev driftskonsesjon og driftsplan · Tiltakshavar er ansvarleg søkjar 	<ul style="list-style-type: none"> · Føresegn om rekkjefølgje (§ 2.4) stiller naudsynte krav om konsesjon og plan
Hordaland fylkeskommune Regionalavdelinga Agnes Mowinckels gate 5 P.b. 7900 5020 Bergen	<ul style="list-style-type: none"> · Generelt om planstatus og føringar for denne type tiltak · Syner til tidlegare uttale til saka 14.06.10 og 19.09.13 · Framlegg ikkje i tråd med arealplan, men utarbeidd KU er dekkande · Positivt at det ved gjennomføring vert ei opprusting av trafikale tilhøve · I høve til kulturminne har det vore gjennomført undersøkingar i 2012 utan påvisning av kulturminne, minnar likevel om varslingsplikt ved eventuelle funn 	<ul style="list-style-type: none"> · Vert innarbeidd i framlegg til revidert arealplan 2014 · Teke til etterretning

Folkehelse, Miljø og Økonomi

I høve til desse tre omgrepa kan dette framlegget til plan skildrast med ulike gradientar. Når det gjeld folkehelse vil til dømes opparbeiding og drift angå nokon i høve til støy og støv, medan transporten av masser vil skje uavhengig av planområdet og angå mange. Samstundes vil gjennomføring vere med å auke trafikktryggleiken både i krysset ved Holme og langs fylkesvegen forbi barnehage og forsamlingshus

Når det gjeld miljø vil til dømes noko beite og plantefelt gå bort, men verte omdanna til fulldyrka areal på sikt. Eit deponi fører med seg at transportfirma har føreseielegheit og kan planlegge transport til og frå meir effektivt, medan andre areal i ikkje vert berørt. Effektiv og planlagt drift er ein økonomisk faktor både for brukarar og tiltakshavar som og treng tilsette som skal styre den daglege drifta av deponiet.

Slik, og fleire synsvinklar, kan akkurat denne saka vurderast. Det som me sikkert veit er at behovet i høgste grad er til stades og at transportvolum allereie er på vegane.

Konklusjon

Med bakgrunn i tidlegare handsaming i saka, endra plandokument, offentleg ettersyn og gjennomgangen, ser administrasjonen ikkje at det har kome nye fakta som gjev grunn til at ein ikkje skal gå vidare med framlegget til plan. Gjennomføring vil kunne vere til belastning for eit mindre tal eigedomar og brukarar, men nytta synast vesentleg større. Der er klare rammer i kart og føresegner som tek omsyn til omgjevnadane. Vidare skal gjennomføring av sjølve deponiet og rammer for dette utformast ved driftskonsesjon og driftsplan. Gjennomføring (drift) i deponiområdet kan ikkje ta til før dette er utforma og godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner i medhald av pbl § 12-12 framlegg til reguleringsplan for Hoplandsdalen jorddeponi med planID 1256 2009 0003 med planlankart datert 02.10.2013, føresegner datert 22.05.2014 og tilhøyrande planskildring.2

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 45/126	14/340

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
54/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ HØVESVIS PLANKRAV OG FORBOD MOT TILTAK I 50-METERSBELTET MOT SJØ FOR OPPFØRING AV GARASJE PÅ VIKEBØ - GBNR 45/126

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon i 100m belte

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV GARASJE

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVARSRETT - OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR 45 BNR 126

45-126 1_1000

45-126 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ragnhild Oterholm og Roger Haugland («tiltakshavar») har søkt om oppføring av ein 49,9m² stor garasje på gbnr. 45/126 i Meland kommune. Saman med søknaden om byggjeløyve er det òg søkt om dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen sin areal (KPA), ettersom den omsøkt garasjen vert plassert nærmare strandlina enn 50m. Det vert vist til høvesvis søknad innstempla 3.1.2014 og støtteskriv innstempla 27. sm. med nærmare grunngjeving og kommentar til nabomerknadar.

Kommuneadministrasjonen legg til grunn at søknaden om dispensasjon òg omfattar KPA sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. vurderinga nedanfor.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 45/126 ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til byggeområde for bustadar. Området er merka med R i plankartet, noko som inneber at utbygging ikkje kan skje før det ligg føre ein reguleringsplan. Det omsøkte tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon frå dette plankravet, jf. Plan- og bygningssloven (pbl.) §§ 11-6 og 19-2.

I høve til byggeområde inneheld planføresegnene vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak nærmare sjø og vassdrag enn 50m. Den omsøkte garasjen vert plassert om lag 38m frå strandlina og er følgjeleg òg avhengig av dispensasjon frå KPA si føresegn om byggjeforbod i strandsona.

Søknad om dispensasjon:

Støtteskrivet til søknaden om dispensasjon vert referert i sin heilskap:

«Søker herved om dispensasjon for oppføring av garasje på under 50m² (49,9m²) på tomt 45/126 som ligger innenfor 100m belte. Dette er for å kunne utnytte tomten betre, det er allereie et bebygd område rundt. Garasjen blir ikke synlig for normal ferdsel i strandsonen eller frå sjø siden huset på tomten ligger foran garasjen. Tilkomst er den samme som blir brukt i dag på gårdsplassen.

Viser til merknader ang. nabovarsel fra 45/131:

Garasjens grunnflate er på 49,9m² og kommer 1m fra grense 45/131, noe som har blitt akseptert fra nabo. Når det gjelder merknader ang. vann/avløpsledning fra 45/131 skal ikke garasjen komme i konflikt siden vi har tatt hensyn til det.»

Nabovarsling:

Søknadane og byggjeløyve og dispensasjon vart nabovarsla i perioden 19.-20.11.2013. Tiltakshavar har dertil motteke fellesmerknadar frå eiganane av naboiegedomane gbnr. 45/25 og 131. Dei aktuelle naboane motset seg ikkje tiltaket, men har påpeika enkelte omstende som det må takast omsyn til i høve til plassering. På bakgrunn av opplysningane i støtteskrivet som er referert over legg kommuneadministrasjonen til grunn at nabomerknadane er tilstrekkeleg imøtekome.

Søknaden om dispensasjon vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 6.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

- Omsyna bak plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 50-metersbeltet i strandsona, jf. KPA og pbl. § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gjeve

Dispensasjon frå KPA sitt plankrav

Omsyna bak plankravet er først og fremst behova for å sikre ein heilskapleg arealbruk og ei framtidig god utnytting av planlagde utbyggingsområde; i dette tilfellet som bustadområde. Plankravet skal dermed òg ivareta omsyna til infrastruktur og området sin karakter som bustadområde.

Det aktuelle området er i dag bygd ut med ei blanding av bustader, fritidsbustader, naust, kaiar og garasjar.

Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon frå KPA sitt plankrav i denne saka ikkje vil hindre ei forsvarleg kommunal ivaretaking av omsynet til ein heilskapleg arealbruk i området eller innebere at allmenne interesser vert tilsidesett. Tiltaket vil heller ikkje medføre endringar i infrastruktur eller området sin karakter. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at ein reguleringsplan i dette tilfellet vil leggje betre til rette for ein føremålstenleg bruk av den omsøkte eiendomen eller området rundt.

Kommuneadministrasjonen vurderer på denne bakgrunn at omsyna bak det gjeldande plankravet ikkje vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon frå dette kravet.

For å kunne gje dispensasjon må «[i] tillegg (..) fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”.

Området rundt Vikebø har vore forsøkt regulert ved fleire høve, seinast gjennom forslaget til Reguleringsplan for Vikebø og Ryland som vart handsama i perioden 2006 – 2008, jf. arealplanID 125620060001. Det har likevel ikkje lukkast å nå fram til ein godkjent reguleringsplan og alle tiltak i området er difor avhengig av dispensasjon frå KPA sitt plankrav. Etter kva byggjesaksavdelinga kjenner til er det p.t. ikkje aktuelle planar om reguleringsarbeid i området.

Administrasjonen vurderer at ei regulering av området er lite aktuelt med det første. Med tanke på at området allereie er betydeleg utbygd er det difor urimeleg at eigedomen skal vera bandlagt i høve til alle byggjetiltak i nær framtid, som følgje av reguleringskravet. Dette er eit avgjerande omsyn som talar for dispensasjon, idet administrasjonen ser det som ein klar fordel for arealdisponeringa at det likevel til ein viss grad vert lagt til rette for mindre byggjetiltak i dette området, med sikte på ein føremålstenleg bruk av allereie utbygde tomtar.

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

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og å avgrense ytterlegare privatisering. Det skal difor takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Det står vidare i retningslinjene til KPA at kommunen skal vere restriktiv ved vurdering av dispensasjonar innanfor denne sona.

Gbnr. 45/126 er i dag utbygd som bustadeigedom og ligg i eit samanhengande område med heilårs- og fritidsbusetnad på Vikebø. Den planlagde garasjen vert plassert i bakkant av den eksisterande bustaden, på eit areal som allereie er ei opparbeidd og privatisert del av bustadtomta. Det går òg fram av søknaden at garasjen ikkje vert synleg frå sjøsida eller ved ferdsel i strandsona.

Administrasjonen vurderer at strandsona ikkje vert ytterlegare privatisert som følgje av tiltaket. Det vert vidare lagt til grunn at allmenta sitt høve til bruk av strandsona ikkje vert endra. Omsyna bak KPA sitt generelle byggjeforbod i strandsona vert difor ikkje sett vesentleg til side ved at det vert gitt dispensasjon. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Administrasjonen finn vidare at det ligg føre ei overvekt av omsyn som taler for dispensasjon som omsøkt. Den omsøkte garasjen vil etter administrasjonen sitt syn ikkje virke skjemmande eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona, men vert snarare vurdert som ein naturleg og integrert del av den eksisterande busetnaden på staden, jf. kart og teikningar vedlagt søknaden. Ein dispensasjon legg i tillegg betre til rette for ein føremålstenleg bruk av den aktuelle bustadeigedommen.

Naturmannafoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Omsøkte tiltak er avgrensa både i innhald og omfang. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gjev eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag (§ 8) som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter.
- Det ligg føre tilstrekkeleg kunnskap og det er ikkje naudsynt å leggje vekt på «føre-var-prinsippet» (§ 9). Tiltaket vil ikkje føre med seg alvorleg eller uoppretteleg skade eller skape presedens for handsaming av tilsvarende saker.
- Gjennomføring av omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem (§ 10).
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

Samla konklusjon:

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

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

Vilkåra for å gi dispensasjonar frå KPA sitt plankrav og frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor eit 50-metersbelte mot sjø og vassdrag og er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang

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

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

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan for oppføring av garasje på gbnr. 45/126 i samsvar med søknad og støtteskriv innstempla høvesvis 3. og 27.1.2014, jf. pbl. §§ 11-6.

For same tiltak og med same heimel gir Utval for drift dispensasjon frå kommuneplanen sitt forbod mot byggjetiltak i 50-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

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

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20.

Dispensasjonane fell vekk dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Reidun Iden Lædre	HistSak - 13/1904, Gbnr - 42/32	14/1080

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Søknad om dispensasjon - riving av eksisterande hytte, oppføring av ny, samt etablering av tilkomstveg, gbnr 42/32 Eikeland.

Vedlegg:

42-32

42-32 vedlegg 2

42-32 vedlegg 3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Henrik Sunde, representert ved VestlandsHus Mjelde AS, har i søknad stempla motteke 29.11.2013, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sine føresegner vedkomande plankrav, avstand til sjø og tiltak i LNF-område, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på same staden på gnr. 42, bnr. 32 på Eikeland. Det er også søkt om etablering av tilkomstveg.

Plangrunnlaget:

Plan- og bygningslova § 11-6 seier at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Eigedomen er vist som byggeområde for hytter i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen set krav om at utbygging i området ikkje kan skje før det ligg føre reguleringsplan for området. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon frå plankrav i gjeldande kommuneplan. Området der vegen skal plasserast er i kommuneplanen sin arealdel avsett til Landbruks-, natur- og friluftsområde, (LNF-område).

Eigedomen ligg i sin heilskap innanfor 100-metersbeltet til sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 anna ledd som fastsett at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Ansvarleg søkjar skriv mellom anna:

Plankrav:

Hytteområdet er meir eller mindre ferdig utbygd og det har ikkje tidlegare blitt stilt krav om dette i området.

Avstand til sjø:

Den gamle hytta som står der i dag skal rivast. Denne er plassert i ein avstand på om lag 17 meter

frå sjø.

Kommuneplanen set grensa på avstand til 50 meter til sjø. Den nye hytta vil bli plassert der den gamle står i dag. Fleire hytter i området ligg vesentleg nærare sjø enn det planen tilseier.

Veg inn i området:

Det er regulert veg heilt fram til tomtegrensa mellom gnr. 42, bnr. 73 og gnr. 42, bnr. 4.

Tiltakshavar ynskjer å flytte den lengre vekk frå tomtegrensa mot bnr. 73, slik at vegen fell meir naturleg inn i terrenget. Eigar av gnr. 42, bnr. 4 har ved erklæring gitt vegrett.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev dagsett 28.02.2014. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

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”*.

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

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå *«planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8»* dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. I dette tilhøve har ikkje sektorstyresmaktene rådd 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
- 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 natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjøen og LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen. Tomta er i dag utbygd med hytte, og ligg i eit etablert område for hytter på Eikeland. Ettersom det her blir søkt om å rive eksisterande

hytte på 53 m² og oppføre ny hytte på 80 m² med tilnærma lik plassering, vurderer administrasjonen at strandsona ikkje blir ytterlegare privatisert som følgje av tiltaket. Deler av den omsøkte tilkomstvegen inn på tomta vil også liggje innanfor 100-meterbeltet, men lite synleg frå strandsona.

Vidare vurderer administrasjonen at allmenn tilgjenge til sjø, eller høve til bruk av strandsona, ikkje vert endra ved tiltaket. Omsyna bak pbl. § 1-8 blir derfor vurdert å ikkje bli vesentleg sett til side som følgje av ein dispensasjon. Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge blir heller ikkje oppfatta å bli sett til side ved ein dispensasjon.

I tillegg vurderer administrasjonen at det ligg føre overvekt av omsyn som taler for dispensasjon frå § 1-8. Etter administrasjonen si vurdering, vil ikkje tiltaket verka skjemmande eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona.

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".

Omsøkt veg inn til tomtegrensa er avsett til dette føremål gjennom kommuneplanen. Tiltakshavar ynskjer å flytta denne vegen bort frå tomtegrensa mot gnr. 42, bnr. 73, slik at vegen fell meir naturleg inn i terrenget.

Administrasjonen meiner at veg inn til tomta i dette tilfellet ikkje i vesentleg grad set til side omsyna bak strandsonevernet, LNF-føremålet i kommuneplanen eller føremåla til plan- og bygningslova.

Administrasjonen vurderer at vilkåra i pbl. § 19-2 er oppfylt, og at det føreligg grunnlag for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Dispensasjon frå plankrav i gjeldande kommuneplan:

Omsyna bak plankravet er behovet for å ivareta ein heilskapleg arealbruk og allmennhetens interesser, og i tillegg sikre ei framtidig god utnytting av planområdet. Plankravet skal også ivareta omsyn til infrastruktur og området sin karakter. Omsynet bak arealformålet byggjeområde for hytter er å ivareta området som eit hytteområde.

I dag er området rundt eigedomen bygd ut med hytter. Det er her søkt om riving og oppføring av ny hytte, med tilsvarende plassering. Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon ikkje vil hindre kommunen i å ivareta ein heilskapleg arealbruk i området. I tillegg meiner administrasjonen at allmenne interesser ikkje vil bli tilsidesett ved ein dispensasjon. Tiltaket vil ikkje medføre endringar i området sin karakter. Omsyna bak plankravet blir derfor vurdert å ikkje bli tilsidesett ved ein dispensasjon.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samlag vurdering. Administrasjonen ser positivt på at hytter vert bygd i områder som gjennom kommuneplanen er avsett til hytteformål, og meiner med det at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er oppfylt.

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.

Bygging kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter plan- og bygningslova kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gnr. 42, bnr. 32, samt bygging av tilkomstveg over gnr. 42, bnr. 4 og inn på gnr. 42, bnr. 32.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) for bygging av veg over gnr. 42, bnr. 4 fram til gnr. 42, bnr. 32.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå føresegn om plankrav for området i kommuneplanen sin arealdel for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på gnr. 42, bnr. 32.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.

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

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jfr vedlagte skjema.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 49/1, HistSak - 13/1710	14/968

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - Gbnr 49/1, lo Dispensasjon frå LNF og strandsone

Vedlegg:

søknad om dispensasjon

49-1 vedlegg 2

49-1 vedlegg 3

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Bjørn Erling og Else-Marie Waage har i søknad motteke 24.2.14. og 14.3.14 søkt om dispensasjon for oppføring av nytt våningshus knytt til eksisterande gardstun på gnr 49 bnr 1, lo i Meland kommune. Dispensasjonssøknaden gjeld forbodet mot tiltak i strandsona og LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Eigedomen er ein landbrukseigedom på om lag 213 daa. Den teigen (hovud-/driftsteigen) som søknad gjeld er på om lag 38 daa. Bustaden er plassert i tilknytning til eksisterande gardstun om lag 70 meter frå sjø.

Skog og landskap sitt arealkart (markslagskart AR5) viser arealet som innmarksbeite. Arealet er i dag gjengrodd. Det har ikkje vore drift på garden på mange år, slik at driftsomsyn ikkje kan grunngje behov for våningshus nr 2 på garden innanfor omgrepet stadbunden næring. Det er derfor naudsynt med dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel.

Søknaden inneber ikkje deling av eigedomen. Særskild handsaming etter jordlova § 12 er då ikkje aktuelt. Omdisponering av innmarksbeite (tidlegare gjødsla beite) krev godkjenning etter jordlova § 9, jf Gyldendal Rettsdata note 48 til § 9, jf Ot.prp.nr 72 (1993-94) 7. Kap IV s 81. Dette gjeld sjølv om arealet i dag er gjengrodd. I departementet sitt rundskriv M-1/2013 er det uttalt at kartgrunnlaget bør vere avgjerande ved vurdering av forbodet mot omdisponering. Dette gjeld uansett storleik på arealet. Kommunen held seg til dette.

Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Vegtilkomst til eigedomen er via fylkesveg 248 til privat veg på eigen grunn. Tiltaket er avhengig av løyve til utvida bruk av avkøyrsløse til fylkesvegen. Statens vegvesen har i brev dagsett 30.4.2014 i samband med nabovarsling av tiltaket gjort merksam på at det vil verte stilt krav om teknisk utbetring av avkøyrsla før godkjenning.

Omsøkt bustad kan nytte eksisterande offentleg vassforsyning. Når det gjeld avlaup må det omsøkast og etablerast privat minireseanlegg for dette. Det må søkast om løyve til utslepp/tilkopling i samband med søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1.

Plan- og lovgrunnlag:

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

Arealet ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

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

«Vi kjøpte gårdsbruket med ønske om å flytte dit og drive gården som et helårsbruk. Som beskrevet i konsesjonssøknaden (innvilget 20.6.12) har vi trengt noe tid på å vurdere hva vi skulle gjøre. Dette gjelder både bolig og drift. Det å bo på gården er avgjørende for å komme i gang med driften (rehabilitering av driftsbygninger og areal) og å kunne videreføre denne., og anses derfor som nødvendig av hensyn til driften av garden.

Vi ønsker å bygge nytt våningshus i tilknytning til eksisterende tun (se vedlagt kart) fordi eksisterende våningshus ikke oppfyller dagens krav til helårsbolig. Boligen må være universelt utformet, noe eksisterende våningshus ikke er. Et nytt våningshus vil kunne lokaliseres i nær tilknytning til eksisterende tun, og bidra til et styrket tunmiljø.»

Søkjær har framheva følgjande moment:

- Tiltaket si plassering kjem ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord
- Tiltaket er ikkje i konflikt med biologisk mangfald, jf naturbase.no og artsbanken
- Det er ikkje registrert kulturminner på eigedomen, jf naturbase.no, askeladden
- Tilgang til strandsona vert ikkje redusert for allmenta
- Eksisterande våningshus kan nyttast i samband med framtidig gardsdrift, til dømes overnatting for sesongarbeidarar, leirskule eller anna.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 18.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

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

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar». Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke 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 bestemmelse 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
- 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)

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

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbudet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstyking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagde område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. 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".

Kommunen finn at omsøkt tiltak ikkje inneber vesentlege negative verknader for natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Omsøkt plassering av tiltaket påverkar ikkje strandsoneomsyn eller allmenta si tilgang til sjø. Bustaden vil bli liggande om lag 70 meter frå strandlina delvis skjult bak ei kolle. Terrenget mot sjø er skrånande.

Kommunen finn at omsynet til kommuneplanen sin arealdel ikkje vert sett vesentleg til side ved dispensasjon. Ved vurderinga legg kommunen vekt på at søknaden står i nær samheng med

landbruksføremål og framtidig stadbunden næring, der eit berande omsyn er å få i gang drift på garden slik at eigedomen sine areal kan haldast i hevd. Kommunen ser positivt på dette både for eigedomen og av omsyn til lokalsamfunnet. Av same grunner vil dispensasjon i saka ikkje medføre fare for at kommunen etablerer ei lite ønskjeleg dispensasjonspraksis.

2. Samtykke til omdisponering av areal – Jordlova § 9

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

Arealet omfatta av søknaden er innmarksbeite, og krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9. I vurderinga er det dei same omsyna som går fram av § 12 det skal takast omsyn til. Her heiter det:

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

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

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

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

Arealet som etter søknaden skal nyttast til bustadføremål er av underordna betyding for avkastninga frå eigedomen. Eigedomen har så mykje areal at tapet av om lag 1 daa innmarksbeite får lite å seie. Mogleg avkastning frå arealet er i seg sjølv liten. Eksisterande veg til tunet kan nyttast og plasseringa av bustaden er såleis den mest hensiktsmessige av omsyn til landbruket og framtidig drift. Med denne grunngeving vert det gjeve løyve til omdisponering av omsøkt areal til anna føremål enn jordbruksproduksjon. Ved avgjerda er det vidare lagt noko vekt på at arealet ikkje gjeld dyrka eller dyrkbar jord, men innmarksbeite.

3. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

4. Samla vurdering:

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Etablering av omsøkt våningshus inneber fortetting av eit allereie etablert bustadmiljø og er ikkje til ulempe for landbruksverksemda på staden. Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klar større enn ulempene etter ei samla vurdering. Oppføring av nytt våningshus legg til rette for framtidig drift på garden.

5. Vidare saksgang:

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av nytt våningshus på gnr 49 bnr 1, jf søknad og situasjonskart motteke 24.2.14.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag, jf søknad motteke 14.3.14.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til omdisponering av innmarksbeite til bustadføremål, jf jordlova § 9, 2. ledd.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.

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

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge		14/2518

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
57/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

STORVILTFORVALTNING - FASTSETJING AV FELLINGSKVOTE 2014

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det skal fastsetjast fellingskvote for 2014.

Det vart i 2013 tildelt ein kvote på 196 dyr. Det vart felt 140 dyr, som gjev ein fellingsprosent på 71,43 %.

År	Tildelt totalt	Felt hannkalv	Felt hokalv	Felt hanndyr ½ år	Felt hodyr 1 ½ år	Felt hanndyr eldre	Felt hodyr eldre	Felt totalt	Fellingsprosent
2013	196	19	13	30	27	21	30	140	71,43
2012	196	16	20	38	37	31	25	167	85,2
2011	175	22	24	31	33	20	29	159	90,9

Det er registrert 5 hjortepåkjørslar i kommunen i 2013

Det har vore gjennomført vårteljinga i april 2014, men p.g.a vakant stilling på vilt har ein ikkje fått registrert desse resultatane

Det vert meldt at det framleis er ein del skade på groe og skog.

Vurdering

Målet for storviltforvaltninga i Meland er:

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

Avskytingtal og tilbakemeldingar frå dei valdansvarlege tyder på at hjortestamma har flata ut. Dette vil likevel måtte sjåast over noko tid så ein foreslår difor å tildela same kvote som for 2013.

Det er likevel i enkelte område enno for stor skade på landbruket. Dette må kunna betrast ved å utnytta dei tildelte kvotane på ein god måte, spesielt i storvalda.

Konklusjon

Administrasjonen vil tilrå etter ei samla vurdering at det vert gjeve løyve til å felle 196 dyr i 2014. Det er det same som i 2013. Løyva skal gjevast som kjønns- og aldersbestemte dyr. Det gjeld ikkje dei valda som har bestandsavtale med kommunen

Framlegg til vedtak:

”Utval for drift og utvikling syner til administrasjonen si saksutgreiing og vurdering og fastset fellingskvoten for hjort i Meland kommune i 2014 til 196 dyr. Løyva skal gjevast som kjønns- og aldersbestemte dyr. Dette gjeld ikkje dei valda som har avskytingsavtale med kommunen. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 18 i viltlova.”

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 49/140	14/737

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
58/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge - Gnr 49 bnr 140, lo Dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og pbl § 1-8

Vedlegg:

Byggesak GBNR 49/140 lo - utlegging av flytebrygge - søknad om dispensasjon

Nabovarsel

Kopi av førehandsuttale - søknad om flytebrygge

49-140 vedlegg 2

49-140 vedlegg 3

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Helge Dalland og Else-Britt Straumøy Dalland har ved søknad motteke 11.2.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø for utlegging av flytebrygge med landgang ved eksisterande brygge på gnr 49 bnr 140, lo.

Omsøkt flytebrygge er på 2 x 12 meter og skal leggest parallelt med eksisterande brygge for å betre tilkomsten mellom båt og kai.

Grunngjeving for søknaden:

Søkar skriv at utbetring av kai vart godkjend i DKML-sak 108/06, men at dei i etterkant av utbetringa har opplevd at høgdeavstanden mellom båt og kai gjer tilkomsten vanskeleg. Særleg gjeld dette ved fjære sjø. Føremålet med omsøkt tiltak er å betre tilgjenge til kaien og sikre tryggleiken for brukarane. Tiltaket vil ikkje innebere terrenginngrep eller sprengingsarbeid. Konstruksjonen består av 2 element á 2 x 6 meter beståande av galvanisert stålramme med tredekke. Det er vedlagt situasjonskart til søknaden som viser planlagd utføring av tiltaket.

Nabovarsel og førehandsuttale frå Bergen og Omland Havnevesen:

Tiltaket har vore nabovarsla utan merknader. Bergen og Omland Havnevesen har i førehandsuttale i brev dagsett 17.3.2014 opplyst at dei ikkje kan sjå at tiltaket vil vere problematisk etter Lov om havner og farvann.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev dagsett 12.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

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

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

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke 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 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

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- metersbeltet 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”*.

Omsøkt flytebrygge vil betre tryggleiken ved tilkomst til eksisterande kai. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje inneber ytterlegare privatisering av strandsona og strandlinja på egedomen, ut over

dagens situasjon. Tiltaket er gjeve ei hensiktsmessig utforming som er tilpassa eksisterande kai, utan å komme i strid med landbruks-, natur eller friluftssyn. Dispensasjonssøknaden inneber ikkje tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Administrasjonen finn på denne bakgrunn at tiltaket ikkje set omsyna bak kommuneplanen eller plan- og bygningslova § 1-8 vesentleg til side, og at fordelande ved tiltaket er klart større enn ulempene. Det vert vist til grunngjevinga i søknaden. Vilkår for å kunne gje dispensasjon vert med dette vurdert å vere oppfylt.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for utlegging av flytebrygge og landgang på gnr 49 bnr 140, jf søknad motteke 11.2.2014 og situasjonskart motteke same dato.

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i pbl § 19-2 dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø for same tiltak.

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

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	FA - L13, HistSak - 11/1825	14/1277

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
59/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Reguleringsplan E39 over Flatøy - Endring av plan - 1.g.h. for offentlig ettersyn og høyring

Vedlegg:

Reguleringsendring plan E 39 Flatøy

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommunestyre godkjente i sak KS-090/13 den 11.12.2013 framlegg til reguleringsplan for E39 over Flatøy. Føremålet med reguleringa er leggje til rette for etablering av midtdelar på veggen og på sikt etablere 4-felts veg.

Under prosjekteringa av vegplanlegget er det avdekkja eit behov for noko større areal til vegføremål enn det som ligg inne i vedteken reguleringsplan. Bakgrunnen for endringa ligg i handtering av trafikk ved gjennomføring av anlegget.

Den omsøkte endringa frå Statens vegvesen, motteke 13.03.2014, gjeld areal for etablering av omkøyringsveg ved kulvert mot Hagelsundbrua og riggområde på eigedom gnr 1 bnr 1.

Vurdering

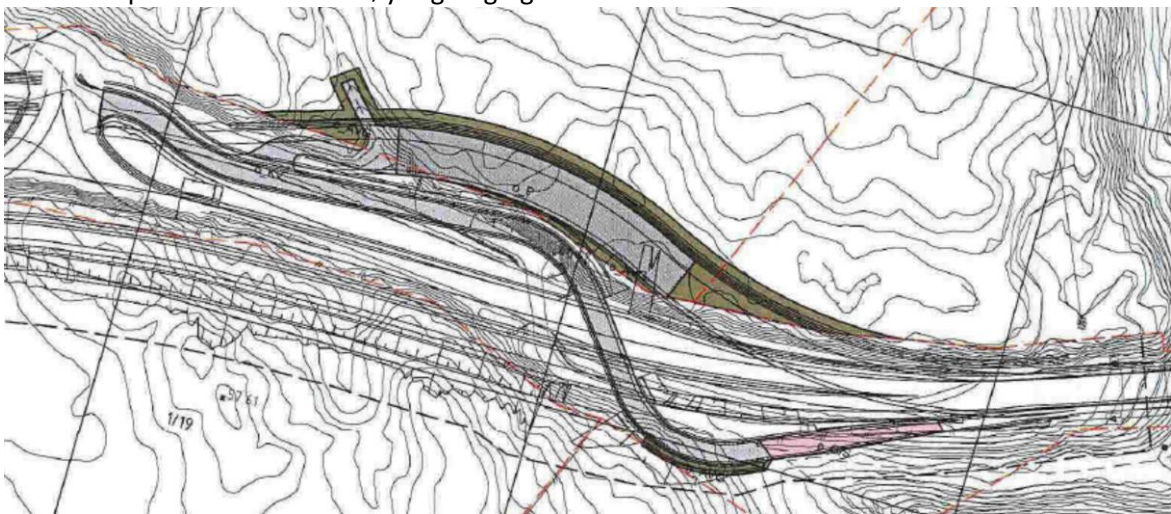
Meland kommune har ikkje særskilte merknadar til den omsøkte endringa. Når det gjeld riggområde er det nyttig og føreseieleg at dette er regulert. Arealet må ein forutsetje er stilt tilgjengeleg av grunneigar og riggområde er mellombles medan gjennomføringa går føre seg.

Utsnitt av plan – utviding/tillegg av riggområde på gnr 1 bnr 1



Når det gjeld areal for omkøyning er dette absolutt naudsynt for å handtere den daglege store trafikkmengda som går på E39. Ved gjennomføring av plan skal det etabelrast ny kulvert nærast mot Hagelsundbrua og dette tek tid og plass. Areal for omkøyringsvegen ligg nord for dagens veganlegg, men innafor det arealet som på sikt skal nyttast for etablering av ny bru mot Knarvik. Me ser ikkje at utvidinga rører ved plantema eller interesser som ikkje er teke opp i planskildringa.

Utsnitt av plan – Areal for omkøyringsveg og kulvert



Areal for omkøyning vil verte opparbeida og kan etter anlegget er gjennomført nyttast til parkering for brukarar av friluftsområda nord på Flatøy. På eit seinare tidspunkt, dersom planane for veg og utbygging av Midtmarka vert realisert, vil heile dette arealet gå med til infrastruktur.

Konklusjon

Når det gjeld prosess i saka vil ikkje endringa røre ved hovudinnhaldet i planen. Administrasjonen meiner at det difor vil vere tilstrekkeleg med eit begrensa ettersyn og høyring som berre omfatter direkte berørte grunneigarane og overordna fagmynde. Administrasjonen har elles ikkje særskilte merknadar.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling vedtek å leggje framlegg til endring av reguleringsplan for E39, planid 1256 2011 0007, ut til eit avgrensa offentleg ettersyn og høyring til direkte berørte parter, jf plan- og bygningslova § 12-10. Endringa er vist på plankart datert 10.03.2014.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	HistSak - 14/40, Gbnr - 1/405	14/1108

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Dispensasjon frå Pbl. § 1-8 100 meter beltet og kommuneplanens arealdel LNF område. Gnr 1 bnr. 405 Flatøy

Vedlegg:

1-405 vedlegg 1

1-405 vedlegg 2

1-405 vedlegg 3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kristian Samuelsen, eigar av gnr. 1 bnr. 405 på Flatøy, har i søknad motteke 07.01.2014 søkt om dispensasjon for oppattbygging av kaianlegg og rehabilitering av notebu på Flatøy.

Dispensasjonssøknaden gjeld forbod mot tiltak i 100 metersbeltet og i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Det er i søknaden sett fram to alternative tiltak:

1. Oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebu, samt føre opp ei mindre brygge med flytebryggje tilknytta, sjå vedlegg E2, E2A, D1, D2.
2. Byggje opp att den gamle kaien, samt oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebua, sjå vedlegg E3, E4, D3, D4.

Vurdering

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

Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

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

Søkjar skriv:

Det har eksistert notebu og kaianlegg på eigedommen tilbake til 1946. Anlegget vart opphavleg oppført til bruk for ei trålar for lossing og lasting av fiskeutstyr. Med åra har det meste av kaianlegget forsvunne som følgje av manglande vedlikehald frå tidlegare eigar og slitasje frå sjøen. Utbetring er naudsynt for å unngå at kaien rasar ut. Ved flo sjø kan ein ikkje ferdast rundt notebuen.

Gangveg/stilas-fundament foran notebu er naudsynt for å sikre tilkomst og vedlikehald av anlegget.

I sak frå Meland forliksråd den 31.5.2005, saksnr 2005033, står det at det skal vere plass for grunneigar av hovudbruket å lagre og transportere ved via sjøvegen, då det ikkje er køyreveg fram, berre ei 100 meter lang sti frå E39.

Tiltaket vil derfor oppfylle denne retten. Forholda ligg til rette for ei tilbakeføring av anlegget og at nokre av dei gamle fundamenta kan nyttast. Tiltaket vil ikkje føre til ytterlegare privatisering eller vere til hinder for allmenn ferdsle då det ikkje vert nytta som gjennomgang til andre friluftsområde. Området vert ikkje nytta som badeplass då det kjem forureining frå betongblandeverket ved E39 og innerst i viken er det evjebunn. Det vil vere ei fordel for drifta av hovudbruket å få ei praktisk og sikker nytte av kaianlegget. Tiltaket krev ikkje inngrep i berg. Anlegget vil bli sett i forsvarleg stand og gi eit estetisk løft for området.

Nabovarsel:

Søknaden er nabovarsla 05.01.2014. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 12.03.14. Det er ikkje motteke merknad frå høyringsinstansane.

Det er ein føresetnad for gjennomføring av tiltaket at det vert gjeve løyve etter havne- og farvannslova.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

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".

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

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 «planer, 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
- 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

Dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100- meters beltet ved sjøen og LNF føremålet i kommuneplanen sin arealde!

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. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagte område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. 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”.

Det er ikkje høve til å dispensere frå byggjeforbodet/føremålet i kommuneplanen sin arealdel dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side jfr. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er som nemnd over søkt om to alternative tiltak. Administrasjonen vurderer at verken alternativ 1 eller 2 vil medføre auka privatisering av strandsona, eller ha påreknleg verknad for miljø og naturkvalitetane på staden jfr. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket, og dispensasjonen er ikkje til hinder for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv.

Av dei to alternativa, vil alternativ 2 vere best eigna til å oppretthalde etablerte kulturhistoriske verdiar knytt til korleis strandsona historisk sett har vore nytta på denne staden. Strandsona er tent med at eksisterande, gamle naust og anlegg vert halde ved like og på den måten representerer kommunen sitt landskap mot sjøen på ein god måte. Alternativ 2 er det alternativet som passar best inn i landskapet på staden og det som best fører anlegget tilbake slik det opphavleg var. I tillegg er alternativ 2 det minst dominerande i landskapet.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak føresegnane ikkje vert sett nemneverdig til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt.

I tillegg *“må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Administrasjonen vil framheve at det er viktig å halde ved like eksisterande byggverk i strandsona, særleg når dei i tillegg er med på å ta vare på kulturhistoriske verdiar knytt til bruken av strandsona. Kaianlegget gir høve til å halde notebua betre vedlike. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er funne ulemper som opphever eller reduserer desse fordelane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dispensasjonen vil få negative konsekvensar for helse, miljø og tryggleik.

Konklusjon

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna bak loven elles, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforboda i respektivt pbl. § 1-8 (strandsona),) og § 11-6 jfr. LNF- føremålet i kommuneplanens arealdel er dermed til stades jfr. pbl. § 19-2.

Administrasjonen kan godkjenne alternativ 2.

Vidare saksgang

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

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.

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) og FFNF-område (fiske, ferdsel, natur og friluftsliv) i kommuneplanen sin arealdel, for å byggje opp att den gamle kaien, samt oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebua (alternativ 2), gnr.1 bnr.405 på Flatøy. Tiltaket er vist i vedlegg E3, E4, D3, D4 til søknad stempla motteke 07.01.14. Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Dispensasjon for kaianlegget vert gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve etter havne- og farvannslova. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.

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

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 38/23	14/754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

GODKJENNING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ AREALFØREMÅL I KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL OG FRÅ FORBOD MOT TILTAK I 100-METERSBELTET MOT SJØ FOR RIVING OG GJENOPPFØRING AV HYTTE OG REHABILITERING/UTVIDING AV EKSISTERANDE NAUST PÅ GBNR. 38/23 I MELAND KOMMUNE

Vedlegg:

søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av hytte

Vedlegg

nabovarsel

061 vedlegg 3

061 vedlegg 4

Saksopplysningar:

SAKSPAIR VERT ETTERSENDT

Framlegg til vedtak:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 23/1	14/1793

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

GODKJENNING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ AREALFØREMÅL OG FØRESEGNER I GJELDANDE REGULERINGSPLAN OG FRA VISUELLE KRAV I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR OPPFØRING AV MELLOMBELS SKULEBYGG PÅ GBNR 23/1 I MELAND KOMMUNE

Vedlegg:

søknad, danielsen, planering og modulbygg, Gbnr 23-1

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad innstempla 16.4.2014 har Danielsen ungdomsskule Frekhaug v/ Prosjektstyring Vest AS søkt om løyve til grunnarbeid og oppføring av eit mellombels skulebygg på gbnr. 23/1, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1. Saman med søknaden om byggjeløyve er det òg søkt om dispensasjonar frå arealføremål m/ tilhøyrande føresegn i gjeldande reguleringsplan (*Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest*) og frå krav til visuell utforming av tiltak i høvesvis pbl. og planføresegnene.

Gbnr. 23/1 er på totalt 168daa. Det omsøkte skulebygget får eit bruksareal på 407m² og vert plassert innanfor ein 11,2daa stor del av gbnr. 23/1 som i dag er regulert til «offentlege bygg», sjå utgreiinga nedanfor i høve til planstatus. Tiltaket er planlagt som eit modulbygg på eitt plan som m.a. skal innehalde to klasserom, arbeidsrom for tilsette, kontor for helsesøster og sanitærrom.

Kommunen har tidlegare gitt tiltakshavar dispensasjon og byggjeløyve for oppføring av eit liknande, mellombels skulebygg på naboeigedomen gbnr. 23/296, jf. arkivsak 12/747. Sistnemnde sak vart handsama på same rettslege grunnlag og med tilnærma same faktiske forhold som i føreliggjande sak. Administrasjonen viser difor til vurderingane som låg til grunn for vedtaka om dispensasjon og byggjeløyve i UDU-sak 042/12 av 15.5.2012 og DNT-sak 201/12 av 25. sm.

Modulbygget og planert uteareal skal saman med eksisterande modulbygg på gbnr. 23/296 fungere som mellombels skule, i påvente av ei endeleg handsaming av framlegget til *Detaljreguleringsplan for Danielsen skule*, jf. arealplanID 1256 2011 0005. På den føresetnad at reguleringsplanen vert vedteke skal modulbygga fjernast og erstattast av eit permanent skulebygg i samsvar med planen.

Plan- og lovgrunnlag:

Det omsøkte tiltaket vert plassert i eit område som i gjeldande plan er avsett til offentlege bygg innanfor byggjeområde O2, jf. arealplanID 125619951011. Arealbruken knytt til O2 er nærmare regulert i planføresegn § 5, kor det mellom anna står at «[o]mråde O2 skal nyttast til ei eventuell kyrkje nr. 2 i kommunen.»

I tillegg inneheld gjeldande reguleringsplan m.a. følgjande fellesføresegner for tiltak innanfor planområdet, jf. § 2 bokstav a og c:

- *Før søknad om byggjeløyve vert handsama vert det kravd utarbeidd ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppa. Utbyggingsavtalen skal syna hus, avkøyrsløse til hus, interne leikeplassar, vegar og parkeringsplassar/garasjar.*
- *Ved handsaming av byggjemeldinga skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innanfor same byggjefelt får ei einsarta utforming. Kommunen skal godkjenne farge på hus og taktekking.*

Med heimel i pbl. § 19-2 vert det altså søkt om dispensasjon frå gjeldande arealføremål m/ tilhøyrande føresegn, ettersom det i staden vert søkt om oppføring av ei privat og mellombels skulebygning, jf. pbl. § 11-6. Det vert vidare søkt om dispensasjon frå krava til visuelle kvalitetar i pbl. § 29-2. Administrasjonen tolkar sistnemnde søknad til òg å omfatte dispensasjon frå krava til utforming i planføresegn § 2 bokstav a, som er referert ovanfor. Det vert søkt om midlertidig dispensasjon fram til 31.8.2017.

Gjennom vedtak frå Meland kommune v/ Utval for Drift og Utvikling av 14.5.2013 vart det teke avgjerd om å leggje framlegg til ny reguleringsplan for Danielsen skule ut til offentlig ettersyn. I dette forslaget er det omsøkte arealet avsett til føremålet «undervisning», noko som vil vere i samsvar med tiltaket det no vert søkt om. Planforlaget har ikkje bindande rettsverknadar for føreliggjande sak, men kor vurderingane som er gjort av kommuneadministrasjonen og sektormyndigheitene under dette planarbeidet likevel vil kunne ha relevans for administrasjonen sin vurdering av om vilkåra for å gi dispensasjon er til stades.

Nærmare om søknaden om dispensasjonar:

Søknaden om dispensasjonar er i hovudsak grunngeve som følgjer:

- *Det vert søkt om mellombels dispensasjon frå eksisterande reguleringsføresegner i påvente av at ny reguleringsplan er ferdig handsama og permanent skulebygg er oppført.*
- *Tiltaket er av mellombels art og difor ei utføring som ikkje er i samsvar med lova sitt krav om «gode visuelle kvalitetar», jf. pbl. § 29-2. Dette skuldast at tiltaket skal oppførast med fokus på byggjetid, økonomi og fleksibilitet med omsyn til gjenbruk. Området rundt tiltaket vil òg i deler av tiltaket si levetid være ein anleggs- og byggjeplass. Følgjelig er det lite føremålstenleg å leggje store ressursar ned i visuelle og arkitektoniske kvalitetar for tiltaket.*
- *Modulbygget skal stå mellombels fram til 31.8.2017, og vert deretter erstatta av eit permanent skulebygg i samsvar med dei krav som følgjer ved vedtakinga av ein reguleringsplan for Danielsen skule.*
- *Tilsvarande dispensasjonar er godkjent for eit mellombels modulbygg oppført på gbnr. 23/296, jf. arkivsak 12/747.*
- *Det omsøkte bygget er naudsynt for å kome i møte auka i talet på elevar og tilsette ved skulen.*

- Tiltaket vil medføre ei auka belastning på eksisterande veg- og parkeringsanlegg, men gjennom godkjenning av ny reguleringsplan og søknad om permanent skuleanlegg vil eksisterande vei og parkeringssituasjon utbetrast.
- Fordelane ved å gi dispensasjon vert oppsummert som følgjer: Oppstart av skuledrift i området er allereie godkjent og i gang. Tiltaket er viktig for vidare drift av skolen inntil ny reguleringsplan er godkjent og permanent skulebygg er oppført. Vidare skuledrift bidreg positivt til skuletilbodet i kommunen og medfører fleire arbeidsplassar. Delar av tiltaket (planering) er i samsvar med reguleringsplanen som er under utarbeiding, og ein dispensasjon legg difor til rette for ei raskare og enklare oppføring av permanent skulebygg når ny reguleringsplan er vedteke.
- Ulempene ved tiltaket vert oppsummert som følgjer: Noko auka belastning på veger og parkeringsanlegg. Modulbygget er av provisorisk art og har difor ikkje dei same visuelle kvalitetar eit varig byggverk.
- Konklusjon: Fordelane ved å gi naudsynte dispensasjonar er klart større enn ulempene og omsyna bak føresegnene vert ikkje sett vesentleg til side, jf. Pbl. § 19-2.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjonar vart nabovarsla 21.3.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke merknadar frå nokre av dei varsla partane. Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til andre myndigheiter, ettersom administrasjonen vurderer at søknaden ikkje omhandlar forhold som klart vedkjem statlege eller regionale interesser.

Vurdering

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

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå arealplanar eller lovføresegner dersom sektorstyresmaktene har rådd ifrå å gi dispensasjon. Slik fråråding ligg ikkje føre i denne saka.

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

- Omsyna til føremåla bak gjeldande reguleringsplan, særleg i høve til arealføremål
- Omsynet til ny reguleringsplan som er under utarbeiding
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av dispensasjon

Om dispensasjon frå reguleringsplanen sitt arealføremål og føresegn om arealbruk:

Gjennom vedtakinga av Plan- og bygningsloven av 2008 vart høvet til å gi dispensasjon frå offentlege planar vesentleg innskrenka jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.”

Lova sin heimel til å gi dispensasjon frå (m.a.) arealplanar er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar av ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevise fråvik gjennom dispensasjonar.

Då *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* vart vedteke i 1995 vurderte kommunen at den no omsøkte delen av gbnr 23/1 var ei veileigna lokalisering for ei eventuell ny kyrkje i kommunen. På bakgrunn av m.a. utviklinga i området har kommuneadministrasjonen i ettertid sett på andre plasseringar som meir tenleg for dette føremålet. I dag vert ei plassering av kyrkje i samsvar med og *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* i vurdert som heilt uaktuell.

Det prinsipielle spørsmålet om etablering av privat skule i Meland har vore lagt fram for både planutval og kommunestyre, og i møte av 7.9.2011 fatta kommunestyret følgjande vedtak, jf. KS-sak 103/11:

”Kommunestyret godkjenner at område for offentlege bygg, O2, i reguleringsplanen for Frekhaug senter/vest, blir regulert til område for skule i tråd med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, stempla motteke 20.06.2011. Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-4.”

Det omsøkte tiltaket legg uansett ikkje sterke bindingar for den framtidige arealdisponeringa, då det i denne omgang berre er tale om eit mellombels byggverk som enkelt kan fjernast. Dei omsøkte grunnarbeida vert isolert sett vurdert til uansett ikkje å vere i strid med gjeldande arealføremål.

Ein dispensasjon vil på denne bakgrunn ikkje sette omsynet bak vedtakinga av gjeldande arealføremål vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen legg vidare til grunn at heller ikkje dei generelle omsyna bak pbl. vert vesentleg sett til side gjennom ein dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd og § 1-1.:

Etablering av ny skule skal normalt skje gjennom utarbeiding av reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1. Pbl. § 3-1 inneheld dertil ei rekkje oppgåve og omsyn som skal takast i vare gjennom offentlig planlegging. Å dispensere frå gjeldande planar til eit slikt føremål vil difor berre kunne skje heilt unntaksvis.

Det ligg allereie føre eit framlegg til ny reguleringsplan for Danielsen skule, men slike planprosessar er normalt tidkrevjande og strekk seg gjerne over fleire år. Meland kommune har difor allereie gitt same tiltakshavar dispensasjon for eit tilsvarande skulebygg på naboeigedomen, i påvente av ei endeleg avgjerd i den aktuelle plansaken. Det vert igjen vist til saksutgreiinga og vurderinga som låg

til grunn for kommunen sitt vedtak om dispensasjon av 15.5.2012 i UDU-sak 042/12.

Administrasjonen vurderer dei to dispensasjonssakane i alt det vesentlegaste som like, og at dei to sakane difor bør handsamast på same måte både i høve til godkjenning og vilkår. I føreliggjande sak er det likevel nye forhold som taler endå sterkare for at dispensasjon vert gitt:

Drifta ved Danielsen skule er no godkjent og i gang. Modulbygget som no vert omsøkt er viktig for vidare drift inntil ny reguleringsplan er godkjent og permanent skulebygg er oppført, særleg for å kome i møte auka i talet på elevar og tilsette ved skulen. Delar av tiltaket (planering) er uansett i samsvar med både gjeldande plan og reguleringsplanen som er under utarbeiding, og kor ein dispensasjon difor vil legge til rette for ei raskare realisering av ny plan.

Frå handsaminga av framlegget til ny reguleringsplan går det elles fram at det ikkje er registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8 og 9.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein dispensasjon har klare arealdisponeringsmessige fordelar, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Administrasjonen ser rett nok fleire potensielle ulemper ved å dispensere – særleg i høve til infrastruktur og uteopphaldsareal – men vurderer at slike ulemper vert avhjelpt i naudsynt grad gjennom dei krav som uansett vert stilt til tiltaket i sjølve byggjesaka. Av slike krav nemnast særskilt (men ikkje uttømmande):

- Saman med søknaden om dispensasjon er det òg søkt om godkjenning av utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg (Mjåtveitvegen). Slik godkjenning er likevel ikkje naudsynt, ettersom avkjørsla allereie er teikna inn i gjeldande reguleringsplankart, jf. Veglova (vegl.) § 40 første ledd. I samband med den føreståande byggjesaka må tiltakshavar v/ ansvarleg føretak like fullt sjå til at avkjørsla stettar gjeldande tekniske krav, jf. vegl. § 43.
- Innan det vert gitt byggjeløyve må det sendast inn ein situasjonsplan som m.a. viser tilkomsten til det planlagde modulbygget, naudsynte parkeringsplassar tilpassa den utvida bruken og opparbeiding av tilstrekkeleg leike- og uteopphaldsareal tilpassa tal og alder på nye elevar.
- Utvida tilkomst og parkering må ikkje medføre auka trafikk langs stikkvegen som lauper nordvest for høvesvis barnehagen på gbnr. 23/505 og skulebygningen på gbnr. 23/296, men skal skje gjennom naudsynt og tilstrekkeleg utviding av eksisterande snu- og parkeringsplass rett aust for den omsøkte plasseringa av det nye modulbygget. Ei tilsvarande løysing er òg lagt til grunn i framlegget til ny reguleringsplan for Danielsen skule.
- Det omsøkte modulbygget må vere sikra naudsynt tilkomst for og ambulanse-, rednings- og sløkjemannskap, persontrafikk og eventuelle vareleveringar. Det vert i tillegg stilt krav om universell utforming av både byggverk og uteopphaldsareal.
- I tillegg til dispensasjon og byggjeløyve frå bygningsmyndigheitene skal det innhentast naudsynt løyve eller uttale frå andre myndigheter som tiltaket vedkjem (sektormyndigheiter i høve til Privatskoleloven, Arbeidsmiljøloven m.m.).
- I samband med høyringsrunden tilknytt framlegget til ny reguleringsplan for Danielsen skule har BKK påpeika at eksisterande straumfordelingsanlegg truleg ikkje vil ha kapasitet til å drifte det det planlagde, permanente skulebygget til Danielsen skule, og at tiltakshavar difor må pårekna anleggsbidrag til ein ny nettstasjon. Det planlagde modulbygget vil krevje

langt mindre straum enn det planlagde, permanente skulebygget, men innan modulbygget vert oppført må ansvarleg føretak avklare om dagens straumfordelingsanlegg har kapasitet til å drifte både det eksisterande og det planlagde modulbygget.

Administrasjonen viser utanom det nemnde òg til pbl. § 23-4 første ledd: *«Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.»*

Administrasjonen gjer for god ordens skuld merksam på at det – utover dispensasjonar frå høvesvis gjeldande arealføremål og krava til visuell utforming i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a – verken er omsøkt eller gitt dispensasjon frå andre krav til utforming i pbl. eller Byggteknisk forskrift (TEK10). Tiltaket skal dermed elles prosjekterast og utførast i samsvar med føresegner gitt i eller i medhald av pbl., jf. vurderinga over.

Det vert elles vist til søknaden om dispensasjon i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med tiltakshavar si grunngjeving i høve til dispensasjonsvilkåra.

Om dispensasjon frå krava til visuelle kvalitetar i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a:

Både pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a tek sikte på å sikre ein forsvarleg og tilfredsstillande estetisk utforming av omgjevnadane. I pbl. § 3-1 er det dertil stilt krav om at offentlege arealplanar må *«legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet»*.

Ettersom administrasjonen har kome til at det er grunnlag for å gi mellombels dispensasjon frå gjeldande arealføremål, finn administrasjonen at det vil vere lite føremålstenleg å påleggje tiltakshavar å leggje urimeleg store ressursar ned i visuelle og arkitektoniske kvalitetar for tiltaket. Modulbygget skal oppførast med eitt plan og med ein forholdsvis beskjeden storleik. Bygget vert plassert tett opptil det eksisterande skulebygget på bnr. 296 og inngår dermed som ein naturleg del av dette mellombelse bygningsmiljøet. Det er vidare pårekleleg at arealet aust for desse bygga vert ein anleggs- og byggeplass i deler av dispensasjonsperioden.

Administrasjonen legg avgjerande vekt på at modulbygget skal fjernast innan tre år, og at omsyna bak lova og planføresegnene sine krav til estetikk difor i liten grad vert tilsidesett.

Av same grunnar vert ulempene ved tiltaket vurdert som små, medan vurderinga over viser at modulbygget vil dekkje eit påtrengjande behov for nye undervisningslokale tilknytt eksisterande skuledrift.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein dispensasjon frå gjeldande krav til visuelle kvalitetar – avgrensa til tre år – har ein klar overvekt av fordelar.

Samla konklusjon

På dei vilkår som går fram av vedtaket nedanfor finn administrasjonen at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet vil vere klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealføremål og frå krava til visuell utforming i pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

Framlegg til vedtak:

”Utval for drift og utvikling (UDU) gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande arealføremål med tilhøyrande planføresegn §5 i Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest, for utføring av grunnarbeid og oppføring av mellombels modulbygg til undervisningsføremål på gbnr. 23/1, i samsvar med søknad m/ vedlegg motteke 16.4.2014, jf. pbl. §§ 11-6. For

same tiltak og med same heimel gir UDU dispensasjon frå gjeldande krav til visuell utforming i høvesvis pbl. § 29-2 og planføresegn § 2 bokstav a, for oppføring av eit mellombels modulbygg i samsvar med kart og teikningar vedlagt nemnde søknad.

Dispensasjonane vert gitt på følgjande vilkår og med følgjande presiseringar:

- 1) Innan byggjeløyve vert gitt må ansvarleg søkjar sende inn ein situasjonsplan som viser ei forsvarleg løysing for tilkomst, parkering og leike- og uteopphaldsareal som er tilpassa både trafikkauka som følgje av tiltaket, talet på nye tilsette og elevar, og alderen til elevane.
 - 2) Med unntak av gitte dispensasjonar i høve til arealføremål og visuelle utforming skal tiltaket prosjekterast og utførast i samsvar med føresegn gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven.
 - 3) Dispensasjonane vert gitt mellombels og gjeld fram til 31.8.2017. Innan utgongen av denne fristen skal modulbygget vere fjerna i samsvar med søknad som skal godkjennast forut for riving.
 - 4) Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20.
 - 5) Dispensasjonane fell vekk dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.
- For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/2260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
63/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: