

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 20/11, FA - L42	16/2496

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
20/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

## GBNR 20/11 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon

### Vedlegg:

Klage på vedtak i sak 11/2017 - søknad om dispensasjon for bygging av veg

Uttale til søknad

Bilete og situasjonskart

Avslag - GBNR 20/11 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging av veg - Øvre Dale

Jordlovsvurdering - Søknad om veg over GBNR. 20/5

Gardskart 1256 25-5 dale i Meland

Kulturminnefagleg fråsegn - Øvredalsvegen - GBNR 20/11 - dispensasjon - bygging av veg over GBNR 20/5 - Meland kommune

Følgeskriv

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Meland kommune av slo gjennom vedtak av 19.1.2017, DS-11/2017, søknad om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad over gbnr 20/5 og gbnr 20/11 på Øvre Dale.

Vedtaket er påklaga av tiltakshavar Per-Olaf Wellbroch gjennom klage dagsett 16.2.2017.

Gbnr. 20/5 er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Gbnr. 20/11 er sett av til LNF-område, men har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 tab. 9.2 til KPA. Ettersom bygging av veg er i strid med arealformålet er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gbnr. 20/5 har 11,6 daa fulldyrka jord, 19,4 daa overflatedyrka jord og 33,6 daa beite, 279,4 daa produktiv skog og 37,5 daa anna areal. Sum 8 1,5 daa. Bruket har ikkje sjølvstendig jordbruksdrift, men leiger vekk jordbruksarealet til ein heiltids mjølkeprodusent og ein heiltids sauebonde. Det er sagbruk på garden, og det blir drive ein del med skog. Tunet på bruket ligg lenger mot nord, men noverande eigar bur på frådelt parsell. Hovuddelen av jordbruksarealet på bruka på Dale er i drift, men som leigejord. Alle bruka på Dale blir i denne saka omtalt som Dalegarden.

Den omsøkte vegen vil gå gjennom ein teig som er avgrensa av vegar i nord og vest og av nabogrenser i sør og aust. Teigen har eit areal på 5,9 daa og er overflatedyrka jord. Det ligg fleire bakkemurar og steingardar på teigen.



### Grunngjeving for klagen:

I klage dagsett 16.2.17 har tiltakshavar opplyst (utdrag):

#### «**BAKGRUNN:**

Eiendommen ble utskilt er hovedbruket og ble først bruk som bolig. De senere årene som fritidsbolig, hjemmelshaver er 3dje generasjons eier. Tidligere eiere har vert tanter, morfar og mor, før jeg overtok eiendommen. Eiendommen har gjennom hele min oppvekst, vert en samlingsplass for hele familien i ferier og helger.

Jeg har bodd på Dale mini oppvekst i teen årene, i Øvredalsvegen 10. og har gjennom oppveksten fått tilknytning til både menneskene og miljøet i på Dale

Jeg har planer om å etablere meg med bolig på eiendommen, dette kom ikke frem i søknaden, men vil bli søkt om på sikt. Huset er av en slik tilstand med råteskader og ustabil grunnmur i dag, at det er forbundet med store kostnader å rehabilitere bolig og grunnmur. Det er ikke innlagt vann eller avløp for kloakk. Det er planer å rive og bygge ny enebolig på eiendommen, det kom ikke frem i søknaden som ble innsendt. [...]

#### **VEI TIL EIENDOMMEN:**

Veien det søkes om får bredde på 4 meter og lengde på ca 40 meter. Arealet som veien opptar er ca 160 m<sup>2</sup>. Veien vil ligge nærmest plant med marken som kommer inn mot veilegeme. Teigen som ligger ovenfor nåværende sti er slått av nabo med motor klipper og denne teigen blir ikke benyttet til grasproduksjon.

Parkering for eiendommen har vert ved kryss Ved innkjørsel til Kråkedalen ved en fiellnabb. Dette er ikke en god løsning for parkering. Spesielt på vinterdager med glatt føre, kan det medføre vanskelig for brøyting og biler som kommer ned bakken vil det være trang å manøvrere seg forbi parkert bil. Se vedlegg 2. Ny vei vil sikre bedre kjøreforhold og en unngår å parkere i ett veikryss.

#### **KULTURLANDSKAP:**

Bakkemurer i kulturlandskapet vil ikke bli berørt. Steigard ved innkjørsel vil bli utvidet og rehabilitert og murt opp igjen.

#### **FRILUFTSLIV:**

Vei gjennom Kråkedalen har vert en vei som er benyttet av 20/5 til en utmarksteig for beite og til gang til skog. Kan ikke se at veien vil være til hinder eller komme i konflikt med friluftsliv for sti til Raudt] ellet, Melandsåsen og Hopland. Se vedlagt kart, vedlegg 3.»

Klagen med vedlegg ligg i sin heilskap ved saksframstillinga og administrasjonen viser til denne.

### Nabovarsling og privatrettslege høve:

Dispensasjonen er nabovarsla den 21.12.2016 utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Grunneigar av gbnr 20/5 har gitt samtykke til tiltaket og opplyst at veg som omsøkt ikkje vil vere til hinder for jordbruksdrift.

### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga for uttale. Hordaland fylkeskommune v/kultur- og idrettsavdelinga kom med kulturminnefagleg fråsegn datert 21.11.2016. Dei har ingen avgjerande merknader i saka, men viser til at viss det blir funne automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må det straks meldast til Hordaland fylkeskommune for vurdering. Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

### **VURDERING:**

#### Plan- og lovgrunnlag:

Opparbeiding av veg er søknadspliktig etter pbl § 20-1 bokstav l) og gjennomføringa må vere i samsvar med gjeldande plan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 20/5 er ein uregulert eigedom som er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Gbnr. 20/11 er uregulert og sett av til LNF-område, men har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 tab. 9.2 til KPA.

Framføring av veg over gbnr. 20/5 er ikkje i samsvar med arealformålet LNF. Framføring av veg på gbnr. 20/11 er heller ikkje i samsvar med arealformålet LNF, sjølv om eigedomen har status som LNF – spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

#### Klagevurdering:

Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Avslaget av 19.1.2017 blei grunnlagt på følgjande måte:

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

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

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

sikre dei interessene som fell inn under formåla.

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

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

Meland kommune sin landbrukssjef og skogbrukskonsulent har vore på synfaring på eigedomen, saman med sakshandsamar, og har gjeve følgjande vurdering i saka:

Søknaden er vorte vurdert i høve til jordlova sin § 9 og rundskriv M-1/2013 frå landbruks- og matdepartementet.

§ 9 i jordlova seier at: *"Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika."* Formålet til denne paragrafen er å verna produktive areal og jordsmonnet mot inngrep.

Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er naudsynte av omsyn til dei føremåla lova skal fremja, jf. jordlova § 9.

*Godkjende planar etter plan- og bygningslova:*

Arealet ligg i eit LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate og dette taler mot å gje samtykke til omdisponering.

*Drifts- og miljømessige ulemper:*

I denne saka er det tale om å byggja veg fram til ein fritidsbustd. Vegar kan vera eit gode for jordbruket ved at ein lettare kjem seg inn og ut på teigar med gjødsel og anna. Kart over eigedomen syner at det går ein gamal sti der som det no er søkt om å få byggja veg. Det er eit relativt lite tiltak det er søkt om, men sidan det vil gå over dyrka mark kan det likevel gje utilsikta eller uheldige konsekvensar for landbruket.

Jordbruksarealet på teigen ser ut til å vera kjøresterk fastmark og trongen for betra tilkomst til denne vert vurdert til å vera liten. Lengda på vegen er berre 50-60 meter, men det vil vera uheldig for drift av teigen at denne vert oppdelt med ein veg. Dersom vegen vert bygd vil det på sørsida verta liggjande att eit restareal på om lag ½ daa som kan verta vanskeleg å driva, fordi det er lite og får dårleg arrondering. Erfaring frå andre tilsvarende saker i kommunen er at slike tilkomstvegar som ligg gjennom bø og beite fort kan verta gjenstand for konflikt. Beitedyra bruker slike vegar som liggjeplass og det samlar seg fort mykje skit i vegen. Dette er ikkje så triveleg å kjøra over for den som skal fram til hytta, og ein del slike saker har konfliktane resultert i eit krav om inngjerding av vegen. Administrasjonen vurderer det slik at det er konkret pårekeleg med drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i denne saka, og at dette taler mot å gje samtykke til omdisponering.

#### *Kulturlandskapet:*

Med kulturlandskapet meiner ein landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. I temaplan til kommuneplan: Kjerneområde landbruk 2012-2016 er Dalegarden teke med i eit samanhengande landbruksområde som går frå Frekhaug over Dale/Meland til Fløksand. Området er definert som kjerneområde kulturlandskap pga eit fint og karakteristisk landskap, bygningsmasse i god stand og tørrmurte element.

Dalegarden har ei rekke kulturminne i form av tørrmur i vegar, bakkemurar, steingardar og som element i bygningar. Her er historiske vegfar, gravhaugar og gamle gamle bygningar. Dalegarden har eit fint landskapsbilde og framstår som relativt inntakt, fordi det i liten grad er gjort terrengendingar utanom dei ein finn i samband med frådelte tomtar og bygningar. Dalevatnet med gardane rundt framstår som eit heilskapleg og inntakt kulturlandskap og dette gjer at ein bør vera varsam med å gje løyve til tiltak som medfører terrenginngrep.

#### *Samfunnsgagnet:*

Det vil vera stor nytte for søkjar og få veg fram til hytta, men ikkje noko samfunnsgagn.

#### *Konklusjon:*

Arealet ligg i eit LNF-område der berre tiltak knytt til landbruksnæringa er tillate. Administrasjonen meiner at det er konkret pårekeleg med drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i denne saka. Dalevatnet med gardane rundt framstår som eit heilskapeleg og inntakt kulturlandskap og av omsyn til kulturlandskapet bør ein ikkje gje løyve til tiltak som medfører terrenginngrep.

Etter ei samla vurdering vil ein ikkje rå til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 til bygging av veg fram til fritidseigedom GBNR 20/11.

Meland kommune sin kulturleiar har gjeve følgjande vurdering i saka:

#### **Kulturminnevern**

Kulturlandskapet på Dale er eit synleg og flott døme på korleis gardssamfunnet vart påverka av utskiftingane, med tydelege spor av vegfar og ressursutnytting av mellom anna kultivert skog og vasskverner. Plasseringa av det gamle fellestunet er sporbart og tydeleg i landskapet med godt ut- og innsyn langs svært gamle vegfar. Desse ferdelsvegane er knytt til kyrkja, men skriv seg nok lenger tilbake i tid som kommunikasjonsårer mellom gardane i området og gjennom denne delen av Holsnøy. Den markante plasseringa av gravminna på Dale og Sagstad langs ferdelsvegane i samband med svært gamal gardsbusetnad, kan stillast saman med liknande døme andre plassar i regionen. Dalegarden er nok blant dei eldre på Holsnøy og det er òg fleire lausfunn i området frå førhistorisk tid.

- Kulturminneplan for Meland kommune:
  - o Viktigheita av å satse på dei heilskapelege kulturlandskapa og den rike tørrmurstradisjonen i kommunen er skildra i planprogrammet for ny kulturminneplan i kommunen, som døme på sentrale markørar for Meland si kulturhistorie, og er eit sentralt arbeidsfelt i det pågåande planarbeidet. Denne prioriteringa har òg gjenklang i føringar frå Fylkeskonservatoren.

#### **Friluftsliv**

Kråkedalen er ei viktig ferdelsåre for friluftslivet, og ein sentral kopling mellom bustadfeltet i Dalemarka, stiane langs kystlina ved Herdlefjorden, Raudfjellet,

Melandsåsen og Krossfjellet. Det er eit pågåande arbeid for merking og gradering av turstiar i området i eit samarbeid mellom kommune, grunneigarar og frivillig sektor. Kulturlandskapet i nedre del av Kråkedalen har ei høg opplevings- og opplæringsverdi i denne samanheng, der både gamle og nye innbyggjarar kan oppleve ei landskapshistorie som er svært viktig å ta vare på i ein kommune med stor tilflytting.

- Kartlegging og verdisetting av friluftsområde i Meland:
  - o Området er i nordaustlege kant av område 029 – Raudfjellet-Melandsåsen-Hopland, registrert som viktig, med høge opplevingskvalitetar og kunnskapsverdiar.

### **Konklusjon**

Tiltaket kan sjå ut til å kome i konflikt med nyare tids kulturminne, døme på tørrmurstradisjon på Holsnøy og vil vere eit inngrep i eit relativt heilskapleg kulturlandskap i nedre del av Kråkedalen. Dette vil vere til ulempe for å kunne halde det kulturhistoriske landskapet på Dale ved lag, og for opplevings- og kunnskapskvalitetane for friluftsbukarar i området. Til sist er eit levande og berekraftig landbruk sentralt for å kunne halde landskapstrukturar i hevd og sørgje for skjøtsel av kulturminna.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna som ligg bak byggjeforbodet i LNF-område vil bli "*vesentlig*" sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at ein veg vil få uheldige konsekvensar for landbruket og vil dele det eksisterande kulturlandskapet som er heilskapleg og intakt.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.»

Med tilvising til ovannemnde grunngeving fremjar administrasjonen forslag om at klagen ikkje blir tatt til følge.

### **Vidare handsaming:**

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følge, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

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

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.1.2017, DS-11/2017 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

## **Utval for drift og utvikling - 20/2017**

### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Saka vart handsama etter UDU.sak 17/2017 og før UDU.sak 18/2017.

### **Framlegg til vedtak frå Asbjørn Larsen, AP:**

"UDU tek klagen til følgje og set vilkår vedkommande terrengprofil og passering av mur (tørrmur). Opningen i tørrmuren skal ikkje vere større enn 4 m og opningen skal setjast i tilsvarande stand slik den no er.

Vegen må ikkje verte for høg frå bakkenivå slik at den vil liggje som ein naturleg del av området."

**Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå Asbjørn Larsen, AP, 4 røyster for, 4 imot (H, MDG, KrF).**

**Framlegg til vedtak frå administrasjonen fekk 4 røyster for, 4 imot (AP, SP) og er såleis vedteke med utvalsleiar Mabel Johansen, H, si dobbeltstemme.**

### **UDU - vedtak mot 4 røyster (AP, SP) og med utvalsleiar Mabel Johansen, H, si dobbeltstemme:**

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.1.2017, DS-11/2017 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»