



Møtebok for Utval for drift og utvikling

Møtedato: 06.06.2017
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16:00 - 22:00

Møtet vart styrt av utvalsleiar Mabel Johansen, H.

Medlemmane var innkalla i skriv dagsett 26.05.2017.

Møtet starta med synfaring i samband med UDU.sak 54/2017.

Etter synfaringa orienterte arealplanleggjar Alexander Helle om det pågåande arbeidet med områdeplan for Midtmarka.

Etter orientering om områdeplan for Midtmarka drog utvalet på eiga synfaring frå kl 18:30-19:10 i samband med UDU.sak 53/2017 - reguleringsplan Fossemyra - og UDU.sak 50/2017 - klage på avslag om fritak og dispensasjon frå plankrav i Mjåtveitmarka.

Fredrik Seliussen, H, var ugild ved handsaming av UDU.sak 50/2017. Merethe Neverdal Skarvåg møtte som vara i denne saka.

Tormod Skurtveit, AP, fekk permisjon frå møtet kl 18.30.UDU.sak 63/2017 vart handsama etter UDU.sak 64/2017.

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Mabel Johansen	H	Utvalsleiar
Tormod Skurtveit	AP	Nestleiar
Fredrik Seliussen	H	Medlem
Asbjørn Larsen	AP	Medlem
Åse Nina Sudmann	AP	Medlem
Erling Rønnestad	KRF	Medlem
Karina Garnes Reigstad	MDG	Medlem
Merete Skarsvåg	H	Varamedlem
Tor Oscar Maaseide	FrP	Varamedlem
Leiv Jan Fosse	SP	Varamedlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	Parti
Henriette Fennelly	FrP

Rune Lekven Skår	SP
------------------	----

Desse møtte frå administrasjonen:

Sakliste

Saknr	Tittel
46/2017	Godkjenning av innkalling og sakliste
47/2017	Godkjenning av møtebok frå møte 25.04.2017
48/2017	Referatsaker
49/2017	Delegerte saker
50/2017	Klage over avslag på søknad om fritak og dispensasjon frå plankrav - oppretting av eigedomar for bustadoppføring, gbnr 22/52 og 22/26
51/2017	Reguleringsplan Øvre Holsbergstien - 2. gongs handsaming
52/2017	Endring områderegulering Frekhaug sentrum. 2. gongs handsaming
53/2017	Reguleringsplan for Fossemyra gbnr. 24/58 m.fl. - offentlig ettersyn
54/2017	Søknad om oppstart av planarbeid, Vardane hyttefelt gnr. 54 bnr. 83
55/2017	Høyringsuttale, revidert rammeplan for avkørsler og byggjegrenser langs riks- og fylkesvegar for perioden 2017 - 2020
56/2017	Fastsetting av fellingskvote for hjort 2017
57/2017	Kommunalt tilskot til landbruksføremål 2017 -budsjettpost 14700 603 3290
58/2017	Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona - Tilbygg til fritidsbustad, GBNR 9/24 Laksevika
59/2017	GBNR 27/41 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen - Moldekleiv
60/2017	GBNR 38/30 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Utlekking av flytebrygge på Refskar
61/2017	Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av uthus på Eikeland, gbnr 42/39
62/2017	Møteplan Utval for drift og utvikling - 2. halvår 2017
63/2017	Aktuelle saker
64/2017	GBNR 54/1 - Klage på dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering, båtopptrekk og oppføring av naust - Husebø

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1161

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
46/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 46/2017

UDU - behandling:

Aase Sudmann, AP, ønskjer å få melding om synfaringar på eit tidlegare tidspunkt.

UDU - vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1161

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
47/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Godkjenning av møtebok frå møte 25.04.2017

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 47/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Møtebok frå møte 25.04.2017 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1161

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
48/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
48/2017.1	Analyserapport Meland kommune , Ref: Meland vv , Report: AR-17-MX-001676-01
48/2017.2	Analyserapport Meland kommune , Ref: Meland vv , Report: AR-17-MX-001715-01

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 48/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1161

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
49/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
124/2017	Adressetildeling Heiane 35A, 35B
125/2017	Adressetildeling Håtuftvegen 295
123/2017	Adressetildeling/adresseendring Mongsedalen 50- 60
118/2017	GBNR 4/29- Godkjenning- Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje, Beitingen
121/2017	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad GBNR 36/61 i Riplevikvegen
102/2017	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr for eigedomen gbnr 27/91 Moldekleivmarka
114/2017	Godkjenning - utslepp frå fritidseigedom GBNR 52/59 Kårbøneset
108/2017	Godkjenning - GBNR 1/3, Flatøy - Løyve til frådelling av parsell
106/2017	Godkjenning - GBNR 28/7 - Løyve til frådelling av skogsteig frå fritidseigedom
82/2017	Godkjenning - GBNR 9/34, 41 - Løyve til oppføring av garasje - Mongsedalen
110/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for deler av tiltak, grunn-/terrengarbeid og utvendige VA-anlegg, bustad på Langeland, GBNR 24/109
120/2017	Godkjenning - løyve til tiltak utan ansvarsrett - oppføring av garasje med bod på loft på Skurtveit, GBNR 48/51
122/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg for ein fritidsbustad GBNR 36/61
116/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk for fritidsbustad på GBNR 52/59 - Kårbøneset
115/2017	Godkjenning av søknad om skadefelling av rev
112/2017	Godkjenning- Søknad om legging av avlaupsleidning og tilkopling til kommunalt VA- GBNR 42/95
105/2017	Ilegging av lovbrotsgebyr

111/2017	Tilkopling til kommunalt VA-anlegg GBNR 24/109
126/2017	Feie-/tilsynsgebyr for eiegenomen gbnr 49/102
109/2017	Avslag - GBNR 22/26 og 22/52, Mjåtveitstø - Søknad om dispensasjon frå plankrav
129/2017	Godkjenning - GBNR 22/218 - Løyve til deling av grunneigedom - Mjåtveit Næringspark
127/2017	Godkjenning - GBNR 30/1 - Søknad om løyve til bygging av avkøyrse
130/2017	Godkjenning - legging av avlaupsleidning og tilkopling til kommunalt VA-anlegg - GBNR 42/10 Eikeland
131/2017	Godkjenning av søknad om endring av vald frå Kårbø til Nordre Holsnøy
128/2017	Godkjenning av søknad om endring av vald på Flatøy/Håøyna
132/2017	Utsetjing av arbeidsfrist for tilskot til drenering på GBNR 53/1 og 57/1
133/2017	Godkjenning - arealoverføring frå GBNR 22/158 til GBNR 22/188 på Mjåtveitflaten industriområde
134/2017	Godkjenning - oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, GBNR 38/42
136/2017	Godkjenning - GBNR 38/65 - Løyve til endra plassering av bygning og til endra ansvarleg føretak - Refskar
139/2017	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan GBNR 13/4
138/2017	Godkjenning - utslepp til minireinseanlegg for eiegenomane gbnr 20/3 og 20/34-35
140/2017	Godkjenning - gråvassutslepp og tilknyting til kommunalt vassverk fritidsbustad på Kårbø - GBNR 52/50

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 49/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 22/52, Gbnr - 22/26, FA - L33	16/2839

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Klage over avslag på søknad om fritak og dispensasjon frå plankrav - oppretting av eigedomar for bustadoppføring, gbnr 22/52 og 22/26

Vedlegg:

Søknad om arealoverføring og deling av eigedom GBNR 22/52 og 22/26 - oppretting av grunneigedom

Kart

GBNR 22/52 og 22/26 - Søknad om dispensasjon fra plankrav - Deling/arealoverføring

Uttale - Meland - GBNR 22/26, 52 - Mjåtveitstø - Arealoverføring og deling av eigedom -

Dispensasjon

Følgeskriv

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Arealoverføring gnr. 22 bnr. 52

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Arealoverføring gnr. 22 bnr. 52

Avslag - GBNR 22/26 og 22/52, Mjåtveitstø - Søknad om dispensasjon frå plankrav

Uttale- vurdering av delingarealoverføring Gnr 2226,52

Uttale - vurdering av deling/arealoverføring Gnr 22/26,52

Klage på vedtak - avslag om fritak frå krav reguleringsplan GBNR 22/26 og 22/52

22-52 1_1000(314783)

22-52 1_3000(314784)

Oversiktsutsnitt(314997)(1)

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Meland kommune avslo gjennom vedtak datert 08.05.2017, DS-109/2017, søknad om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Vedtaket innebar òg avslag på krav om fritak frå plankrav i medhald av føresegn 2.1.1.a til kommuneplanen sin arealdel (fritak frå plankrav ved fortetting av resteigedomar i område som i vesentleg grad er utbygd utan plan).

Samla sett inneber søknaden oppretting av 2 nye matrikkeleiningar for bustadoppføring, samt ein resteigedom som skal behalde det opphavlege gbnr 22/52. Sjølve delingssøknaden blir behandla av administrasjonen etter avklaring av spørsmåla om fritak frå plankrav / dispensasjon.

Grunngjeving for klagen:

Avslaget blei påklaga gjennom brev frå HKH Bygg og Eigedom AS datert 18.05.2017. Prinsipalt gjeld

klagen kravet om fritak frå plankrav, subsidiært dispensasjonsvurderinga.

Fritak frå plankrav:

- Det er grunnlag for å frita tiltaket (frådeling av to bustadeigedomar og oppføring av to bueiningar på desse) frå plankravet i medhald av føresegn 2.1.1.a til KPA. Dette fordi:
 - området ligg til rette for fortetting
 - området er vesentleg utbygd utan reguleringsplan
 - området er tilrettelagt med veg, vatn og avløp
 - området skal utbyggast med 2 einingar
- Tiltakshavar trur ikkje administrasjonen har handsama saker med heimel i føresegn 2.1.1.a tidlegare fordi denne føresegna var ny i kommuneplanen i 2015.
- Det er misvisande å vise til kart som syner det aktuelle området saman med dei store områda B_9 og B_8 som grunngeving for at området ikkje er vesentleg utbygd utan plan.
- Når reguleringsplan på naboeigedom for delar av B_8 blir vedtatt, vil det omsøkte området ligge igjen som ein uregulert restparsell av B_8, som då vil passe betre inn i administrasjonen sine vilkår for unntak.
- Administrasjonen definerer området for bruk av punkt 2.1.1.a for snevert. Formålet med fritaksheimelen er at det i avsette byggeområde som er bebygd, og der det elles ligg til rette for fortetting, skal kunne tillatast nokre nye einingar utan å gå vegen om ein kostbar og tidkrevjande reguleringsplan. Føresegn 2.1.1.a gjer at ein kan unngå dispensasjonar i desse områda.
- Føresegn 2.1.1.a kan samanliknast med område avsett i KPA til LNF-område, men der spreidd bustadbygging er tillate. Heller ikkje i spreidd-områda er det krav om utarbeiding av reguleringsplan eller dispensasjon.

Dispensasjon:

- Klagar gjer gjeldande at administrasjonen er negativ til dispensasjon som grunnhaldning, og viser til revidert plan og bygningslov som strammar inn bruken av dispensasjonar. I planskildringa til KPA punkt 3.2.1 om føresegn er det likevel uttalt at dispensasjonar kan vere nødvendig:
«Dispensasjonar frå kommuneplanen sin arealdel kan vere nødvendig sidan planen er laga på eit overordna nivå og umogleg kan fange opp alle detaljar. Det er likevel eit mål å ha færrast mogleg dispensasjonar frå kommuneplanen sin arealdel, etter at den er godkjent, då søknadsprosessane er tidkrevjande og lite føreseielege. Det er derfor lagt vekt på å formulere føresegnene til arealplanen slik at kommunen sitt ønskje for arealbruken kan gjennomførast utan mange dispensasjonar. Det vil alltid vere ein balansegang mellom detaljerte føresegn og fleksibel plan».
- Søkjar viser elles til dispensasjonssøknad datert 15.02.2017 og brev av 26.04.2017 til støtte for søknaden.
- Krav om reguleringsplan er eit unødig og omfattande krav for eit lite tiltak. Tiltaket har alle rettigheter og det er lagt til rette for veg, vatn og avløp.
- Dersom området skal inngå i ein større reguleringsplan, slik det skal gjennomførast for område B_9, vil dette ta 3-5 år. Ein slik plan vil ikkje endre forholda som er på staden i dag, som uansett er eit naturleg bustadområde. Tiltakshavar ønskjer å kome i gang no.
- Tiltaket vil ikkje kunne vanskeleggjere planarbeidet for B_9 og restarealet på B_8. Det er lagt til rette for vegtilkomst til B_9 i den løysinga som ligg føre (gbnr 22/95).

Det blir vist til klagen i sin heilskap.

Nabovarsling:

Delingssøknaden blei nabovarsla 24.10.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader. Kommunen har ikkje funne grunnlag for å stille krav om særskilt nabovarsling av dispensasjons-

søknaden, jf pbl § 21-3, 2. ledd.

Høyringsuttaler og tilsvaer frå tiltakshavar:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Vidare følgjer

det av pbl § 19-2 at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom slik statleg eller regional myndigheit har rådd frå dispensasjon.

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormyndede for uttale ved høyringsbrev av 17.02.2017. Både Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon.

SVV har gjennom skriv datert 14.03.2017 vist til at det er trong for å sjå infrastrukturen i området samla gjennom utarbeiding av reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplan vil gi grunnlag for å sikre gjennomføring av nødvendige trafikksikringstiltak. Følgjande er opplyst om tilkomsten til området:

Dei omsøkte eigedomane har tilkomst frå fv. 564 via kryss med Mjåtveitmarka. Dette krysset er noko utbetra i seinare tid. Statens vegvesen vurderer dagens kryss til å vere tilstrekkeleg til dei gjeldande reguleringsplanane i området. Ved vidare utbygging vurderer vi at det er trong for passeringslomme, evt. venstresvingefelt, for å unngå at vestgåande trafikk på fv. 564 vert hindra av trafikk inn til Mjåtveitmarka. Dette har vi òg gitt merknad om ved varsel om oppstart på 2 reguleringsplanar i området.

Ettersom det er fleire prosjekter i gang og under oppstart i dette området, meiner vi at tilkomst frå fv. 564 må sjåast i samanheng. Statens vegvesen vil be om at Meland kommune samordnar dei ulike prosjekta, og vurderer utbyggingsavtale for å sikre gjennomføring av tiltak».

Fylkesmannen har gjennom skriv datert 22.02.2017 gitt følgjande grunngjeving for rådet om å ikkje gi dispensasjon [utdrag]:

«Fylkesmannen er kritisk til at større område sett av til byggeføremål vert bygd ut gjennom dispensasjonar. Slike dispensasjonar kan resultera i mindre gode planløysningar som ikkje tar høgd for heilskapleg planlegging og forvaltning. Dette gjeld både med tanke på effektiv areal- og ressursbruk, som til dømes felles infrastruktur, men også med omsyn til ivaretaking av landskapskvalitetar og estetikk. I tillegg er kommuneplanen relativt nyleg vedteken. Vi fryktar at ein vil undergrava kommuneplanen som styringsreiskap, om ein opnar opp for dispensasjon i slike saker.

Vi er såleis samde i kommunen si vurdering om at desse områda bør byggjast ut gjennom ein heil-skapleg plan. Det vil i tillegg kunne skapa presedens å starte ein praksis med fritak frå plankravet i området.»

Tiltakshavar har gjennom skriv motteke 26.04.2017 kome med tilsvaer til uttalene frå sektorstyresmaktene. Tiltakshavar held fast på at omsøkt frådelling til bustadoppføring ligg innanfor det kommunen gjennom KPA føresegn 2.1.1.a kan frita frå plankrav, og uansett at vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Høyringsuttalene og tiltakshavar sine merknader er gjennomgått i avslagsvedtaket og ligg ved saksutgreiinga. Administrasjonen viser til vedtaket for nærare opplysningar.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt areal ligg i uregulert område avsett til framtidig område for bygg og anlegg med bustadformål (B_8). I slike område gjeld krav om reguleringsplan før «tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate», jf føresegn 1.2.1 til KPA. Deling og arealoverføring som omsøkt er tiltak som er omfatta av plankravet.

Kravet om fritak frå plankrav – føresegn 2.1.1.a til KPA:

På nærare vilkår kan kommunen frita frå kravet om reguleringsplan ved fortetting av eksisterande bustadområde som «...i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan». I tillegg til at denne grunnføresetnaden må vere oppfylt, må aktuelle resteigedomar kunne knyte seg til eksisterande infrastruktur, og vere tilpassa eksisterande bygg med omsyn til mellom anna volum og utnyttingsgrad, jf KPA punkt 2.1.1.a.

I det påklaga vedtaket blei det gjort følgjande vurdering knytt til kravet om fritak frå plankrav:

«Administrasjonen held fast ved vurderinga av at vilkåra for fritak frå plankrav ikkje er tilstade for omsøkt deling/arealoverføring. Grunnføresetnaden om at fritak kan bli gitt for område som «...i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» er ikkje oppfylt. Tiltaket krev difor dispensasjon frå plankravet, slik administrasjonen har stilt krav om, og som tiltakshavar subsidiært har fremma. Dette er i sams oppfatning i administrasjonen og spørsmålet blir ikkje vurdert å vere tvilsamt. Standpunktet har støtte gjennom uttalene frå Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland.

Det er rett som tiltakshavar skriv at KPA – korkje gjennom plankart eller føresegna – inneheld nokon definisjon eller klargjering av aktuelle eigedomar/område der fritaksheimelen er aktuell. Dette er ei konkret, skjønsmessig vurdering som kommunen må gjere frå søknad til søknad. Føresegn 2.1.1a er formulert som ei 'kan' føresegn. Administrasjonen sitt generelle utgangspunkt er at dersom vilkåra for fritak er oppfylt, så bør kommunen gi fritak frå plankravet.

Det omsøkte arealet grensar mot eksisterande bustadhus på gbnr 22/26 (einebustad), 22/53 og 22/252 (vertikaldelt tomannsbustad). Desse bygga blei i følgje matrikkelen oppført i perioden 2012-2016 etter dispensasjon frå LNF-formålet i dågjeldande kommuneplan. Omsøkt tiltak vil innebære fortsetting av denne utbygginga i området av same tiltakshavar.

Fritaksheimelen er etter administrasjonen sitt syn først og fremst aktuell ved fortetting av restparsellar i uregulert område som er utbygd utan reguleringsplan. Desse områda vil typisk vere avsett som 'noverande' bustadområde i KPA og ikkje 'framtidige' bustadområde. Etter revisjon av føresegn 2.1.1.a i 2016 går denne inndelinga ikkje lengre uttrykkeleg fram av KPA. Dette var eit bevisst val fordi skilje mellom 'noverande' og 'framtidige' byggjeområde ikkje alltid gav noko godt skilje frå område til område i høve til eksisterande utbyggingsgrad. Omgrepa 'noverande' og 'framtidig' blei tatt inn i KPA med det formål å synleggjere endringar frå gamal til ny kommuneplan, og ikkje etter ei konkret vurdering av om området var meir eller mindre utbygd.

I denne saka viser eit oversiktsutsnitt av KPA at ordlyden «i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan» ikkje er treffande, sjå vedlegg.

Nokre bustadhus er det i området, men areala grenser mot større, sentrale ubygde område i Meland, som kommunestyret gjennom KPA har bestemt skal utviklast gjennom reguleringsplan. Etter forslag i kommunestyret er det mellom anna aktuelt å regulere inn ny barneskule i område B_9. Når det nærare gjeld omsyna som skal takast i vare gjennom

planprosessar, blir det vist til dispensasjonsvurderinga nedanfor.

Vidare er administrasjonen usamd med tiltakshavar i at eit fritak frå plankravet i denne saka ikkje vil kunne vere retningsgivande ved behandling av framtidige søknader om frådelling og/eller bustadoppføring innanfor område B_8 og B_9. Tvert i mot vil ei slik avgjerd undergrave plankravet i KPA som kommunestyret har fastsett. Grunngevinga for kravet om fritak og utbyggingsgraden i området inneheld ikkje argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker i same eller liknande område».

Administrasjonen vurderer at denne grunngevinga framleis er dekkande for administrasjonen sitt syn og held fast ved at KPA føresegn 2.1.1.a ikkje gir heimel for fritak frå plankravet i denne saka.

Administrasjonen opplyser elles at rettleiing og avgjerd av spørsmål knytt til føresegn 2.1.1.a har vore oppe mange gonger etter vedtaking av kommuneplanen. På bakgrunn av erfaringar med praktisering av føresegn 2.1.1.a – og på initiativ og etter framlegg frå administrasjonen - blei ordlyden endra av kommunestyret i 2016 som nemnd i grunngevinga sitert ovanfor. Dette for å sikre ei lik og fleksibel tilnærming og praksis i kommunen. I ein rekke saker har kommunen gitt fritak frå plankrav med grunnlag i føresegna. Det vil alltid vere grensetilfelle som kan vere vanskelig å vurdere, men denne saka er ikkje eit slikt grensetilfelle.

Klagar sin samanlikning med LNF-spreidd områda er ikkje treffande. Dette er landbruks-, natur- og friluftsområde, men kor det er opna for eit konkret tal nye bueiningar innanfor eit avgrensa geografisk område som er vist i kommuneplankartet. I desse område er det opna for maksimalt 1-5 einebustader i kvart område. I områda B_8 og B_9 er det potensielt tale om fleire hundre nye bueiningar, leikeareal, skule, vegframføring, parkering mv. I slike område har kommunestyret vedteke at det skal utarbeidast reguleringsplan, noko som uansett klart følgjer av plan- og bygningslova sitt regelverk. At tiltakshavar ønskjer å gå i gang no – utan å vente på eit planarbeid – er forståeleg sett frå tiltakshavar sin ståstad. Av omsyn til likebehandling meiner administrasjonen det er viktig å oppretthalde plankravet ovanfor alle grunneigarane i området.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det blir særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd, som begge må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 blir sett vesentleg til side.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Administrasjonen i Meland kommune har ingen negativ grunnhaldning til dispensasjon, slik tiltakshavar har gjort gjeldande. Gjennomgang av dispensasjonspraksis for 2016 i Meland kommune, som tidlegare er presentert for UDU i møte desember 2016, viser at denne påstanden frå tiltakshavar

objektivt sett er feil. 75-80 % av alle dispensasjonssøknadene i 2016 blei godkjent administrativt eller av UDU etter positiv innstilling frå administrasjonen.

Administrasjonen er eit forvaltningsorgan som har plikt til å forvalte eit lovverk som er vedteke av Stortinget. Stortinget har gjennom vedtaking av plan- og bygningslova § 19-2 oppstilt strenge vilkår for dispensasjon. Dertil er administrasjonen som forvaltningsorgan forplikta til å lojalt tolke og praktisere kommuneplanen slik den er vedteke av kommunestyret. Dette er demokratiet sine spelereglar og ikkje eit uttrykk for personlege haldningar hjå tilsette i administrasjonen.

I det påklaga vedtaket blei det gjort følgjande vurdering knytt til spørsmålet om dispensasjon:

«Summen av mange små dispensasjonar blei allereie i 1966 skildra som «The tyranny of small decisions» i ein artikkel av siviløkonomen Alfred E. Kahn, jf rettsdata note 549 til pbl § 19-1. Føresetnadene og vilkåra for bruk av dispensasjon blei stramma inn gjennom førebuing og vedtaking av ny plan- og bygningslov i 2010 samanlikna med 1985-lova.

Kravet om planstyrt utvikling av dei framtidige bustadområda i kommunen er tufta på ein rekke omsyn, jf pbl § 1-1 og pbl § 3-1. Planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgåver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressursar. Planlegging skal sikre openheit, medverknad og ei føreseieleg utvikling. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysingar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal skildrast.

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

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

Tiltakshavar har heller ikkje påvist klart større fordelar enn ulemper ved dispensasjon. Vilåret for dispensasjon er ikkje at kommunen skal påvise konkrete ulemper, men at tiltakshavar skal dokumentere klart større fordelar. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er påvist relevante fordelar ved dispensasjon framfor å følgje kommuneplanen sitt krav om utbygging etter reguleringsplan. Det faktum at det reint praktisk let seg gjere å bygge bustader i området utan reguleringsplan er ikkje i seg sjølv tilstrekkeleg for at vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv. Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggjeområde B_8 og B_9. Grunngevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B_8 og B_9 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering- eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje sektorstyresmaktene sine råd, jf pbl § 19-1, dersom desse er tufta på ei konkret og sakleg vurdering. Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglege vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene».

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 08.05.2017, DS-109/2017 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.»

Utval for drift og utvikling - 50/2017

UDU - behandling:

Fredrik Seliussen, H, var ugild ved handsaming av saka. Merethe Neverdal Skarsvåg møtte som vara.

Utvalet var på eiga synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak i møtet:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel om utarbeiding av reguleringsplan for gbnr 22/52-22/26 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag - DS sak 109/2017 - blir oppheva.

UDU finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppretting av to bustadparsellar på gbnr 22/52-22/26 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Tomtene ligg i utkanten av B8;
- Tiltaket er ikkje til hinder for seinare utbygging av regulert areal B8 og B9;
- Eksisterande infrastruktur kan nyttast.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 24.11.2016 (arealoverføring og deling) og 16.02.2017 (dispensasjon)»

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.

Saka vert oversendt til statlege og regionale mynde for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 8 i mot og fall.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

- samrøystes:

«På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel om utarbeiding av reguleringsplan for gbnr 22/52-22/26 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag - DS sak 109/2017 - blir oppheva.

UDU finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppretting av to bustadparsellar på gbnr 22/52-22/26 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Tomtene ligg i utkanten av B8;
- Tiltaket er ikkje til hinder for seinare utbygging av regulert areal B8 og B9;
- Eksisterande infrastruktur kan nyttast.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 24.11.2016 (arealoverføring og deling) og 16.02.2017

(dispensasjon)»

Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette etter pbl. kap.20.

Saka vert oversendt til statlege og regionale mynde for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.

Sakspapir

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

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017
78/2017	Kommunestyret	PS	14.06.2017

Reguleringsplan Øvre Holsbergstien - 2. gongs handsaming

Vedlegg:

1256_20140001 Reguleringsplan, mars2017-2

Planføresegner Øvre Holsbergstien 20.3.2017

Planomtale Øvre Holsbergstien 20.03.2017

Merknadsskjema

2017 03 20_Øvre Holsbergstien Snitt 1-5

2017 03 20_Øvre Holsberstien Illustrasjonsplan

2017 03 20_Øvre Holsberstien Parkeringsplan

Reguleringsplan for Øvre Holsbergstien - 1- gongs handsaming

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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

1. Vurdere å inngå utbyggingsavtale som sikrer at ein viss el av bustadane til lavinntektshushald, med heimel i Pbl. Paragraf 17.

Planforslaget var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 13.12.2016 – 24.01.2017. Det kom to merknader til planforslaget frå private grunneigarar/naboar, medan det kom inn 7 uttalar frå offentlege høyringsinstansar. Merknadene vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Endringar i planforslaget etter offentlig ettersyn

Det er gjort ein del endringar og presiseringar i reguleringsføresegnene, mellom anna i høve til massehandtering og rekkefølgeføresegner. Det er også gjort nokre mindre endringar i plankart og illustrasjonsplan. Nærare informasjon om endringane vil bli gjennomgått i vurderinga under.

Vurdering

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen.

I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det tilsaman 9 uttalar og merknader til planforslaget. Forslagsstillar har oppsummert og kommentert desse, jf. merknadsskjema vedlagt saka. Nedanfor er administrasjonen si vurdering av uttalane lagt til oppsummeringa/kommentarane frå forslagsstillar :

Merknad	Forslagsstillar sin kommentar	Administrasjonen si vurdering
Holsbergstien velforening v/Bjørn Kvalheim Datert 20.1.2017 1. Utkjøring av masser vil føre til stor belastning for bustad-miljøet på Holsbergstien. Transporten vil føre til mye støy og støv. 2. Utbygger må ferdigstille fortauet til enden av eksisterande bustader øvst i Holsbergstien før løyve til igangsetting. 3. Generelle sikringstiltak med omsyn til at Holsbergstien er skuleveg til Vestbygd skule. 4. Driften av prosjektet bør halde seg innanfor normal arbeidstid. 5. Jevnleg spyling/reinhald av felles kommunal veg i anleggsperioden.	1. Tatt til følgje. Korrigert grov masseberekning av 23.11.2016 viser vesentleg redusert masseoverskot. Endeleg massebalanse vil bli fastlagt ved detaljprosjekteringa. Endra formulering ang. massebalanse i § 2.4. pkt. 8 samt nytt rekkjefølgjekrav ang plan for handtering av masser og anleggstrafikk før igangsettings-løyve. Anleggstransporten vil etter dette bli redusert til eit forventa nivå i utbyggingsfasen, men det er sett krav til plan for handtering av anleggstrafikk før igangsetting. 2. Tatt til følgje . Ny § 2.3 pkt. 8 om at køyreveg o _SKV med	1. Forslagsstillar har etter offentlig høyring endra reguleringsføresegnene på fleire punkt når det gjeld krav i høve til massebalanse, massetransport osv. I §2.4, pkt. 8 er det teke inn at det skal søkjast å oppnå best mogleg massebalanse ved utbygginga. Det er vidare teke inn eit nytt punkt 14 i § 2.3 der det vert sett krav til at det seinast ved søknad om igangsetting må leggjast fram ein plan for handtering av massar, anleggstrafikk og riggområde. 2. Tatt til følgje jamfør kommentar frå forslagsstillar. 3 – 5. Naudsynte tiltak vil gå fram av plan for handtering av anleggstrafikk mv som skal

	fortau må vere ferdig opparbeida fram til f_SV4 før det kan gjevast igangsettingsløyve for utbyggingsområda. 3. Ny § 2.3 pkt. 14. med krav til plan for handtering av masser og anleggstrafikk før igangsetting. 4. og 5. Jf. pkt. 3	leggjast fram seinast ved søknad om igangsetjing av tiltaket.
Jan Morten Dale, Holsbergstien 84, Gnr. 10, bnr. 217. Datert 23.1.2017 1. Støytiltak i anleggsperioden og trafikkstøytiltak i ettertid? 2. Varigheit på anleggsperiode 3. Dagleg arbeidstid vert halde innanfor daglege normer for tettbygde strøk? 4. Vil vei til eigedom bli riggområde/parkering av anleggsmaskiner m.m. 5. Skeptisk til overvann på eigedomen når vegetasjon blir erstatta med harde flater og i bratt terreng. 6. Skeptisk til at fjellrygg i tomtegrense blir fjernet grunna trafikkstøy, innsyn og ristningar ved sprengning. 7. Forventar ristningsmålarar på bygningane før sprengingsarbeid startar. 8. Vil soltilhøve verte forverra på grunn av høge bygg og murar bak eigedomen? Dagens soltilhøve haust og vinter er dårleg i utgangspunktet. Reagerer på murar på opptil 9 meter i sentrale delar av området. 9. Utbygginga vil kome svært nært og medføre store ulemper. Håper alle involverte partar viser respekt og allmenn omsyn.	1. Desse forholda vil vidareførast i utbyggaren sine planar for gjennomføringa. 2. J f. Pkt. 1 3. J f. Pkt 1 4. § 2.3 pkt. 14 5. Ivareteke i VA-rammeplanen samt endra innhald i § 2.4 pkt. 9 ang særleg fokus på sikring av overvatn. 6. Jf. Pkt . 1 og vil bli avklart i samband med detalj-prosjektering. 7. Jf. Pkt . 1 8. Sol - skugge analyse viser at utbygginga ikkje har vesentlege konsekvensar i mars kl 12, men at det elles er gode soltilhøve. 9. Området er sett av til bustadføre mål i gjeldande plan, Holmemarka Aust med planID 20031029 og vedteke 29.10.2003. Eksisterande naboar må leggja til grunn at området vert utbygd.	1.-4. Vil gå fram av tiltaksplan som skal leggjast fram før igangsetjing av tiltaket, jf. Nytt punkt i reguleringsføresegnene § 2.3, pkt. 14. 5. Jamfør kommentar frå forslagsstillar er det no sett inn krav i reguleringsføresegnene om at det skal vera spesielt fokus på sikring av overvatn i prosjekteringa, og at VA-norma for Meland kommune skal leggjast til grunn. 6. -7. Fjellryggen i bakkant av tomten må fjernast for å få vegtilkomst til det nye bustadfeltet og leggja til rette for utbygginga. Det er utført støyvurdering for det planlagte tiltaket, og støykarta viser at det ikkje vil vere støy over grenseverdiane ved Holsbergstien 84. Bustaden ligg i dag i enden av bustadfeltet, og vil liggje i framkant av det framtidige bustadfeltet. Bustadene bak vil liggje såpass mykje høgare at innsyn ikkje vert vurdert til å vera ei særleg ulempe. Når det gjeld krav i samband med sprengningsarbeid går dette fram av eigne standarder (NS8141), og må vurderast nærmare av entreprenør før arbeida vert sett i gang.

NGIR Datert: 29.12.2016 1. Kwart hushald har rett til å stille fram opptil to dunkar til levering av avfall kvar veke. 2. Viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal for hentestad. 3. Det bør vurderast moglegheit for nedgravde avfallsløysingar. Ved fellesløysingar må same volum pr. hushald som ein dunk veljast. 4. Tilkomstvegen må ha tilstrekkeleg breidde og tåle tilstrekkeleg akseltrykk til renovasjonsbilen. 5. Hentestaden bør vera plan og det bør vera snumoglegheit ved hentestaden. Alternativt må ein ha gjennomkøyringsveg. Leikeplass bør ikkje liggja i nærleiken.	1. Tatt til orientering 2. Dette er teke til følgje i planforslaget 3. Viser til uttale frå NGIR 8.9.2014. Denne er lagt til grunn i planforslaget. Det er i planforslaget lagt inn nok plass til avfallsdunkar eller nedgravd løysing. 4. Dette er teke til følgje i planforslaget 5. Dette er teke til følgje i planforslaget	8. Solstudiet som er utarbeida viser at soltilhøva ikkje vil verta forverra. 9. Viser til punkta over. Administrasjonen tek til orientering forslagsstillar sine kommentarar i høve merknaden til NGIR. Det er ein føresetnad at nærleikeplassen som skal opparbeidast i nedre del av f_BLK4 vert skjerma med gjerde frå snuhammaren som ligg i tilknytning til henteplassen f_BRE4.
NVE Datert: 30.12.2016 1. Har ingen merknader til planframlegget	1. Tas til orientering	
Statens vegvesen Datert: 18.01.2017 1. Sikring av barn og unge er løyst godt ved bilfrie tun, snarvegar og fortau. 2. Rår til at fortauet langs felles veg vert vidareført langs heile vegen. Vegen er smal og bratt og det kan oppstå farlege situasjonar. 3. Rår til å ha fokus på å trygge tilhøva på tilkomstvegane gjennom eksisterande bustadområde i anleggsfasen.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følgje ved at det er lagt inn møteplass på veg f_SV6 ved sving. Valet med møteplass er med grunnlag i minst mogleg terrenginngrep samtidig som det er gode siktilhøve . 3. Tatt til følgje	2. Då det berre er planlagt 13 bueiningar i det øvste feltet har ikkje kommunen stilt krav om fortau heilt opp. Dette også med bakgrunn i at dei fleste fotgjengarane naturleg vil bruke snarvegane i form av trapper mellom dei ulike nivåa i området i staden for å gå heile vegen rundt. Etter tilråding frå administrasjonen er det lagt inn ein møteplass øvst i vegen for å unngå situasjonar med rygging ved møtande bil. 3. Det vert her vist til krav om tiltaksplan før søknad om

		igangsetjing, jf. § 2.3 pkt. 14.
Fylkesmannen i Hordaland v/Jan Vidar Voster Datert: 14.12.2016 1. Uheldig med så høge skjeringar og er ikkje i samsvar med pbl. §3 - 1, bokstav b. Inngrep bør minimaliserast 2. Leiekareala er uheldig plassert og burde vore løyst på anna måte helst på naturtomter. 3. Ber kommunen vurdere behovet for ei så stor utbygging i denne delen av kommunen. Talet på einingar vil føre til auke av biltrafikken og er difor ikkje i tråd med statlig planretningsline for samordna bustad - , areal og transportplanlegging. 4. Jamfør klimaforliket er det mål om at veksten i persontransporten i storbyområda skal takast med kollektivtransport.	1. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003. I planforslag et er det søkt optimale løysingar i høve til landskap/terrenginngrep. 2. I planforslaget er det søkt optimale løysingar i høve til landskap/terrenginngrep. Viser til § 3.1 pkt . 4 3. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003. 4. Viser til at området er regulert til bustadføremål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, PlanID 20031029 og vedteke 29.10.2003.	1. Planområdet ligg i eit svært bratt terreng der det er krevjande å få til gode løysingar. Administrasjonen har gjennom prosessen fram til 1. gongs handsaming av planen hatt fleire rundar med forslagsstillar, som mellom anna har ført til at planforslaget har blitt vesentleg omarbeidd. Administrasjonen ser at planforslaget framleis viser store terrenginngrep, men vurderer også at det vert lagt til rette for gode butilhøve og eit variert butilbud gjennom planforslaget, og at dette bør vektleggjast. 2. Administrasjonen vurderer at leikeplassane er plassert sentralt og med gode soltilhøve. Planforslaget legg også til rette for naturleikeplassar, og store delar av planforslaget er regulert til grøntstruktur med rikeleg høve for leik. 3.-4. Administrasjonen vurderer at det er positivt at utbygginga legg til rette for vidare utbygging i eit område med gangavstand til skule mv. Utbygginga vil byggje opp under Holme som lokalsenter i kommunen, og gje tilbod om meir variert type busetnad i området. Området ligg tett ved fylkesvegen med bussavgangar kvart kvarter morgon/ ettermiddag. Området er nyleg vurdert og vidareført i kommuneplanen sin arealdel, som vart godkjent revidert i juni 2015.
Meland ungdomsråd		

19.1.2017 1. Positive til utbygging i kommunen og meiner det er positivt at det er teke omsyn til låg-inntekts bustader. 2. Stiller spørsmål til om vegen mellom Dale og Holme er eigna og har nok kapasitet til ei så stor auke trafikk.	1. Tatt til orientering 2. Viser til Statens vegvesen si uttale. Anlegg av gang - og sykkelveg mellom Dale og Holme er ein del av Nordhordlandspakken.	2. Veggen mellom Dale og Holme er ein to-felts veg med god kapasitet. Prosentvis vil heller ikkje trafikkauken bli så stor. Imidlertid er det behov for gang- og sykkelveg på strekninga, for å legge betre til rette for mellom anna å kunne sykle til servicefunksjonane på Frekhaug. Dette tiltaket er ein del av Nordhordlandspakken.
Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne 25.1.2017 1. Rådet er bekymra for bygging i så bratt terreng. Dette vil hindre høve for universell utforming mellom bustadane. 2. Krava i TEK10 seier at bustader skal vere universelt utforma og ved å bygge bustader som ikkje er tilgjengeleg for alle vil det hindre besøksstandard.	1. Viser til at området er regulert til bustadføre mål i gjeldande reguleringsplan for Holmemarka Aust, planID 20031029 og vedteke 29.10.2003. Deler av områda får universell utforming mellom seg, særleg BBB1a, BBB1b, BKS2, BBB3 og BBB4. 2. Planforslaget tilfredsstiller gjeldande forskrift etter pbl . Dei fleste bustadane i planområdet har universell tilkomst, og sidan det er spesielt mange i området ved gatetunet vert det i denne omgang ikkje lagt opp til heis i Hus5.	1. Utbygging i så bratt terreng er utfordrande mellom anna i høve til universell utforming. Planforslaget legg like fullt til rette for at ein stor del av bustadene kan utformast universelt. 2. Som forslagsstillar kommenterer tilfredsstiller planforslaget gjeldande forskrift etter pbl. Gjeldande forskrift TEK10 set krav til universell utforming av bygg som har krav til heis. Krav til heis gjeld for bygg med tre etasjar eller fleire som har bueiningar. Prinsippet er at dersom ein må gå meir enn ein etasje frå inngangsparti til inngangsdøra til bueininga skal det vere heis. Administrasjonen har med bakgrunn i uttalen frå rådet for menneske med nedsett funksjonsevne bede om at det vert vurdert krav om heis i hus 5 (BBB3). Med utgangspunkt i TEK10 er det ikkje krav om heis her, då inngangspartiet til rekkehusa ligg i same plan som inngangsdøra til dei enkelte bueiningane. Men det som er

Eldrerådet 9.2.2017 1. Dei mjuke trafikantane må skjermast i anleggsperioden. Problem når store lastebilar køyrer i eit etablert bustadområde.	1. Korrigert grov masseberekning av 23.11.2016 viser vesentleg reduserte anbragte massar. Anleggstransporten vil etter dette bli redusert til eit forventa nivå i utbyggingsfasen.	spesielt med løysinga for dette bygget er at tilkomsten fram til inngangspartiet går via trapp. Dette gjer at det ikkje er mogleg for menneske med nedsett funksjonsevne å ta seg fram til bueiningane i 2. og 3. etasje. Etter dialog med forslagsstillar er det no gjort endringar i føresegnene til planen, slik at det vert sikra at område BBB3 skal ha trinnfri tilkomst til bueiningane, jf. § 3.3 pkt. 8. 1. Administrasjonen viser til kommentar over der det går fram at føresegnene no stiller krav til at det skal lagast ein tiltaksplan før igangsetting av tiltaket som skal gjere greie for dette. Jf. § 2.2, pkt.14
---	---	--

Utbyggingsavtale

I samband med 1. gongs handsaming av planen hadde administrasjonen og UDU nokre innspel til endringar i reguleringsplanen som ein bad om vart sett nærare på til 2. gongs handsaming. Forslagsstillar si handtering av desse går fram av merknadsskjema, jf. vedlegg. Dei fleste av innspela er teke omsyn til og innarbeidd i planen, og administrasjonen sluttar seg til dei vurderingane forslagsstillar har gjort for å imøtekomme desse. Utbyggingsavtale om type bustad etter plan- og bygningslova § 17-3 går fram av rekkefølgekrava i føresegnene § 2.3.

Administrasjonen har sett at føresegnene i reguleringsplanen ikkje er heilt i tråd med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel etter siste revisjon. I føresegnene til kommuneplanen er det nytta ordlyden ...«det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale....» Administrasjonen rår til å nytta same ordlyden i føresegnene til føreliggjande reguleringsplan slik at heimelen blir juridisk riktig. Dette fører til at ordlyden i § 2.3 pkt. 2 vert endra frå å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve må det etablerast utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det må i tillegg lagast utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Folkehelse

Planforslaget sikrar at eksisterande turstiar innafor området vert ivareteke. Det er også lagt vekt på å etablere snarveggar innafor planområdet som gjer det meir attraktivt å gå. Sykkelparkering er ivareteke i planforslaget, og det er lagt til rette for gode leikeplassar for barn på ulike alderstrinn. Planområdet ligg i kort avstand til næraste skule, slik at borna kan gå og sykle til skulen.

Miljø

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

Økonomi

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

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at forslagsstillar har gjort naudsynnte endringar i planforslaget som følge av merknadane og uttalane som har kome i samband med offentleg ettersyn og administrasjonen/UDU sine vurderingar ved 1. gongs handsaming. På denne bakgrunn vil vi tilrå at planforslaget vert vedteke slik det no ligg føre, med dei endringar i ordlyden med omsyn til utbyggingsavtale som administrasjonen har foreslått over.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, PlanID 1256 2014 0001, som vist på plankart sist datert 20.03.17 og med føresegnar av revisjonsdato 20.03.17, med følgjande endra ordlyd i føresegnene:

§2.3 pkt. 2 vert endra til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbygger og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jf. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.»

Utval for drift og utvikling - 51/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

- samrøystes:

«Meland kommunestyre godkjenner framlegg til reguleringsplan for Øvre Holsbergstien, PlanID 1256 2014 0001, som vist på plankart sist datert 20.03.17 og med føresegner av revisjonsdato 20.03.17, med følgjande endra ordlyd i føresegnene:

§2.3 pkt. 2 vert endra til å lyde:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve er det ein føresetnad at det vert etablert utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Meland kommune for gjennomføring av tekniske anlegg. Det er vidare ein føresetnad at det vert laga utbyggingsavtale med Meland kommune som gjev rett til kjøp av ein viss del av bustadane jff. § 17-3 i plan- og bygningslova.

Føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslovens § 12 – 12.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kjersti Møllerup Subba	PlanID - 1256 2010 0004, Komnr - 1256	15/2719

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017
77/2017	Kommunestyret	PS	14.06.2017

Endring områderegulering Frekhaug sentrum. 2. gongs handsaming

Vedlegg:

Plankart

Planomtale

Reguleringsføresegner

møtebok230317

Fråsegn til forslag til endring av områderegulering for Frekhaug senter - Meland kommune.pdf

Merknad til endring av områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring

Uttale til endring av områdereguleringsplan for Frekhaug senter

Offentleg ettersyn - Meland - Frekhaug Senter - Endring av områderegulering - PlanId 125620100004

Endring områderegulering Frekhaug senter - Offentleg ettersyn og høyring - særutskrift av sak 18/2017 av 23.03.2017

Endring områderegulering Frekhaug sentrum

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Områderegulering for Frekhaug sentrum vart vedtatt av kommunestyret 09.04.14. Det er i ettertid sett fram påstand om at det ikkje er tilstrekkeleg samsvar mellom regulerte byggjehøgder og utnyttingsgraden som er sett i planforslaget for nokre av dei eksisterande bygningane rundt Frekhaug torg som er avsett til sentrumsområde. Dette viser seg ved at utnyttingsgraden gjev rom for ytterlegare utbygging på tomten, medan byggjehøgda er sett til eksisterande byggjehøgde for nokre av desse områda.

Det blei difor hausten 2015 varsla oppstart av planarbeid for å vurdere om det trong for ei reguleringsendring av planen når det gjeld desse forholda ved planen.

Saka var til 1. gongs handsaming i UDU 24.02.17, etter at administrasjonen hadde gjort ein gjennomgang av planen med omsyn til regulerte byggjehøgder og utnyttingsgrad. UDU gjorde følgjande vedtak i saka:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til

reguleringsendring av områdeplan for Frekhaug senter ut til offentlig ettersyn:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felta utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivare tatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner: § 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentlig grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentlig grunn til parkering og uteopphaldsareal

Forslag til reguleringsendring var til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 22.01.17 – 04.04.2017. I samband med offentlig høyring og ettersyn kom det 5 uttalar frå offentlege instansar og 1 privat merknad. Desse vil bli gjennomgått og kommentert/vurdert i vurderinga under.

Vurdering

Merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Hordaland, datert 22.02.17 Ingen merknader.	
Eldrerådet, sak 18/2017, 23.02.17 Eldrerådet gjorde følgjande vedtak i saka:	I saksframlegg til 1. gongs handsaming av planendringa peika administrasjonen på at løysingar for parkering må sjåast nærmare på dersom det blir aktuelt å byggje fleire leilegheiter i området. Det er føreslått eit krav om parkeringsanalyse før det kan byggjast ut vidare i området.
Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, sak 16/2017, 23.02.17 RMF gjorde følgjande vedtak i saka: <i>Orienteringa vert teken til vitande, rådet ber om vidare oppfølging</i>	Administrasjonen tek RMF sitt vedtak til orientering.
Statens vegvesen, datert 30.03.17 SV minner om at dei har under oppstart reguleringsarbeid for fylkesveganlegga i Frekhaugområdet, der det med anna er trong for å regulere ny/endra kryssløysing i Frekhaugkrysset. I tillegg vil det bli regulert tilbod for gåande og syklende langsmed	Administrasjonen tek uttalen frå SV til orientering.

fv.244 til Sagstad skule/idrettsanlegget. Gjeldande reguleringsplan er ikkje dimensjonert for den venta utviklinga i området, og rundkøyringa i områdeplanen kan ikkje byggjast utan å endre store deler av infrastrukturen i sentrum.

Dei føreslåtte endringane i områdeplanen vil få liten innverknad på vegløyvingane i planen, men vil gje potensiale for auka bustadbygging i Frekhaug sentrum. Endringane er i tråd med intensjonane som ligg i den vedtekne områdereguleringsplanen, og SV har difor ingen vesentlege merknader til reguleringsendringane.

**Hordaland fylkeskommune,
regionalavdelinga, datert 31.03.17**

Planfaglege merknader:

Viser til at områdereguleringa for Frekhaug senter gjennomgåande har gode grep for å styrke Frekhaug som eit attraktivt kommunesenter, med fokus på eit tett og kompakt sentrum med kvartalsstruktur og funksjonsblanding. Planen er og i tråd med mål og intensjonar i Regional plan for attraktive senter.

Om føresegner for utbyggingsavtale:

Det vert peika på at utbyggingsavtaler er eit frivillig verktøy som kommunane kan tilby utbyggerar, og at kommunen ikkje kan krevje utbyggingsavtale for å gå vidare med eit planforslag eller byggesak. Ein utbyggingsavtale er eit verktøy som kan bli brukt slik at ein utbygger frivillig oppfyller føresetnader i lov eller plan, slik at området blir byggeklart. Eit vanleg grunnlag for utbyggingsavtale er at det føreligg rekkefølgekrav i ein vedtatt plan. Fylkeskommunen rår til at forslaget til føresegner vert endra i tråd med dette.

Planfaglege merknader:

Administrasjonen tek dei planfaglege merknadene til orientering.

Om føresegner for utbyggingsavtale:

Administrasjonen ser at forslag til føresegner i reguleringsplanen ikkje er heilt i tråd med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel etter siste revisjon når det gjeld utbyggingsavtalar. Vi vil difor tilrå at forslag til ordlyd endrast frå:

§ 2.7 Utbyggingsavtale. Før det vert gjeve byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn. Utbyggingsavtalen skal mellom anna omhandle bruk av offentleg grunn til parkering og uteopphaldsareal.

Til å lyde:

§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteopphaldsareal mv.

Senterstruktur og handel:

Senterstruktur og handel:

Regional plan for attraktive senter i Hordaland er vedteken etter områdeplan for Frekhaug senter. Føresegner til planen slår fast at dersom samla eller nytt bruksareal for handel overstig 3000 m², krevjast det samtykke frå fylkeskommunen. Hadde områdeplanen for Frekhaug vore på første gongs høyring ville den dermed utløyst krav om samtykke. HFK har vurdert at ein no i hovudsak vurderer dei endringane som er føreslått.

Då planen har føresegnar som sikrar at forretning og handel i hovudsak skal liggja i første etasje, betyr det at endringane med ei viss auke i byggehøgder ikkje vil føre til vesentleg meir handel enn det som ligg i godkjent plan. HFK krev dermed ikkje samtykkehandsaming no. HFK understrekar at planen burde hatt meir konkrete føresegnar for kor mykje handel planen opnar for totalt sett. Dette burde vore vurdert gjennom ei handelsanalyse der ein konkret dimensjonerte handelsbehovet i Frekhaug senter ut i frå nivået i senterstrukturen og sett i høve til handelsomlandet.

HFK understrekar at sidan samtykkevurdering ikkje er gjort i samband med områdeplanen, vil dette føre til at framtidige byggesøknader og detaljreguleringar innafor planområdet vil måtte vurderast i høve til den regionale planføresegna. Dette gjeld dersom samla bruksareal for handel i desse sakene overstig 3000m². Det vil bli stilt krav om handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Dersom det vert gjort ei overordna handelsanalyse i samband med kommuneplanen, vil kravet om handelsanalyse i enkeltsakene falle bort. HFK tilrår at kommunen utarbeider ei slik handelsanalyse i ei eigen oppfølgingssak til kommuneplanen. Dette vil forenkle arbeidet med enkeltsaker knytt til handel i kommunen for framtida.

Kulturminne og kulturmiljø:

HFK har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne med regional eller nasjonal interesse innafor planområdet. Gjer elles merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Administrasjonen tek uttalen om overordna handelsanalyse til orientering no, og vil ta nærare stilling til dette innspelet i samband med kommuneplanarbeidet.

Kulturminne og kulturmiljø:

Administrasjonen tek uttalen om kulturminne og kulturmiljø til orientering.

Astri Horghagen Tvedt, datert 03.04.17

Tvedt informerer om at ho er eigar av næringseigedommen gnr.23, bnr. 395 som ligg plassert mellom næringsbygget til Lingjerde Eigedom (S9) og næringsbygget til B. Hagen Eigedom (S19). Ho meiner det difor er naturleg at også hennar eigedom blir tildelt dei same føresetnadene når det gjeld utnytting som naboeigedomane.

Tvedt viser vidare til tidlegare kontakt med kommunen når det gjeld reguleringssituasjonen for eigedom hennar, som i områdeplanen er regulert til gangareal. Ho har vanskeleg for å forstå kvifor ikkje hennar næringseigedom også kan bli regulert til sentrumsformål.

Ho meiner at dersom hennar eigedom kunne blitt bygd på med to, tre eller fire etasjar, kunne bygget framstå som eit flott «middelaldertårn» midt i Frekhaug senter.

Tvedt viser til at ho hadde innspel til vidare utnytting av sin eigedom i samband med oppstart av reguleringsendringa, men at det i sakspapira gjekk fram at det ikkje var aktuelt å ta opp andre sider ved planen i denne reguleringsendringa.

Tveit skriv vidare at næringseigedom hennar er utelatt i planskilddringa for områdeplanen, der eksisterande bygg i området er gjort greie for. Ho viser også til fleire andre sider i planskilddringa for gjeldande områdeplan som ho meiner er misvisande når det gjeld hennar eigedom. Ho viser til innspel i samband med offentleg høyring og ettersyn av områdeplanen om å få utvide tomten sin, men at dette innspelet ikkje vart teke til følgje. Ho hevdar vidare at sidan det ikkje går klart fram av reguleringsvedtaket at eigedom hennar er regulert til gangareal, så har ho ikkje hatt moglegheit til å kome med innspel til dette og benytte seg av klageadgangen. Ho håpar dermed at administrasjonen vil vurdere den sakshandsaminga som har vore gjennomført, og om den bør kjennast ugyldig. Ho håpar avslutningsvis at kommunen også vil gjere hennar eigedom til sentrumsføremål med same utnyttingsgrad som vert gjeldande for S9 og S10.

Administrasjonen har forståing for at grunneigar ønskjer å utvikle eigedom sin innafor senterområdet. Tvedt har kome med innspel og merknader til sjølv om områdeplanen når den vart utarbeida, men utan at ønsket om vidare utvikling av eigedom hennar har blitt tatt til følgje. Det kunne vore tydelegare kommunisert gjennom planskilddringa til områdeplanen at eigedom hennar vart regulert til gangareal/torg, men saksgangen viser at grunneigar har vore klar over dette og gitt innspel i høve til dette i løpet av prosessen. Kunngjering av planvedtaket vart gjort med brev av 25.06.14, og blei send aktuelle grunneigarar med informasjon om 3 vekers klagerett og høvet til innløyssing og erstatning innan tre år frå kunngjering. Det er framleis mogleg å setje fram krav om innløyssing av eigedom hennar.

Formålet med denne reguleringsendringa er å sjå nærare på forholdet mellom utnyttingsgrad og byggjehøgder for områda avsett til sentrumsareal, og administrasjonen påpeiker at det ikkje er aktuelt å ta opp andre sider av planen i denne reguleringsendringa, jf. kommentar til Tvedt sitt innspel ved oppstart av planarbeidet.

Folkehelse: Frå eit folkehelseperspektiv vil det vera viktig å setja av gode nok areal til uteopphald. Desse områda må vera solrike, skjermast frå støy og vera til bruk for alle aldersgrupper.

Miljø: Ikkje aktuelt.

Økonomi: Ei tilretteleggjing med uteopphaldsareal og nye parkeringsareal i samsvar med områdeplanen må mellom anna skje innafor kommunal eigedom og gjennom utbyggingsavtalar med kommunen.

Konklusjon

Administrasjonen viser til sine vurderingar av saka som kjem fram i saksframlegget til 1. gongs handsaming av planen. Med unntak av ei mindre endring i formuleringa når det gjeld utbyggingsavtalar, ser ikkje administrasjonen at det har kome merknader i samband med offentleg høyring og ettersyn som gjer grunnlag for endringar av forslaget til reguleringsendring. Administrasjonen vil derfor tilrå at forslaget til reguleringsendring blir vedtatt i samsvar med dette.

Framlegg til vedtak:

«Meland kommunestyre godkjenner følgjande framlegg til reguleringsendring for områdeplan for Frekhaug senter:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivarettatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner: *§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteopphaldsareal mv.*

Plankartet og føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12»

Utval for drift og utvikling - 52/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

- samrøystes:

«Meland kommunestyre godkjenner følgjande framlegg til reguleringsendring for områdeplan for

Frekhaug senter:

Plankart:

- Byggjehøgda innafor område S9 endrast til kote + 51,5
- Byggjehøgda innafor område S10 endrast til kote + 48

Reguleringsføresegner:

- Følgjande ordlyd takast inn som tillegg til § 2.5, pkt 1: For områda S7, S9 og S10 skal det ved ny utbygging innafor felte utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivaretatt for dei tre senterområda.
- Følgjande ordlyd takast inn som tilleggspunkt til § 2 fellesføresegner:
§2.7 Utbyggingsavtale. Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak etter planen som får følgjer for offentleg grunn til parkering, uteopphaldsareal mv.

Plankartet og føresegnene påførast revisjonsdato for kommunestyrevedtaket før planvedtaket vert kunngjort.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12 – 12»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2016 0006, Plannavn - Fosse Idrettspark, Komnr - 1256, Gbnr - 24/58 m. fl	16/1505

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
53/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Reguleringsplan for Fossemyra gbnr. 24/58 m.fl. - offentlig ettersyn

1. gongs handsaming

Vedlegg:

Planskildring
Føresegner
Plankart
Merknadsskjema
VA-plan
Terrengprofil
Kartvedlegg sakspapir

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Planendringa gjeld:

Saka gjeld endring av *Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg, planid 1256 2000 0301*. Formålet med reguleringsendringa er å leggje til rette for oppføring av ny idrettshall/fotballhall for idrettslaget Kvernbit.

Tiltakshavar har eit ønske om å få planforslaget ut på høyring før sommaren 2017. Dette fordi planprosessen har tatt lengre tid enn det ein rekna med på grunn av skifte av plankonsulent. Tiltakshavar rekna i utgangspunktet heller ikkje med at det var nødvendig med full reguleringsendring.

Nokre av dokumenta må oppdaterast og kvalitetssikrast før planen vert sendt ut på høyring, men utan at innhaldet vert endra. Dette vil administrasjonen sjå til i samarbeid med plankonsulenten Arkoconsult AS.

Arealformålet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel (KPA). KPA har sett av arealet som byggeområde for 'noverande idrettsanlegg', som skal vere i samsvar med gjeldande *Reguleringsplan for Fossemyra idrettsanlegg*. Denne reguleringsplanen opnar ikkje for idrettsbygg på den delen av planområdet som hallen skal plasserast på, og det er derfor det er nødvendig med reguleringsendring.

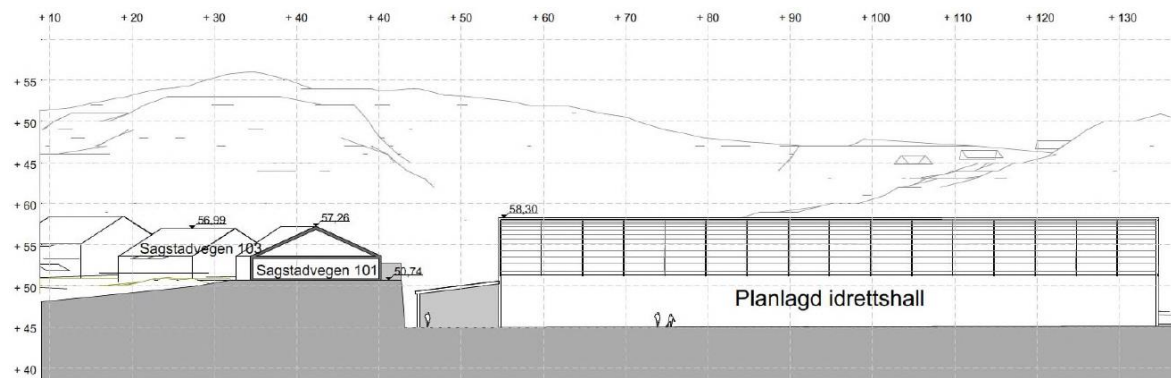
Dersom det ikkje hadde vore vesentlege innvendingar eller merknader til melding om oppstart av planarbeidet, ville endringsframlegget kunne ferdigbehandlast som ei mindre endring. På grunn av merknadene som kom inn til oppstartsmeldinga må endringsframlegget behandlast som full reguleringsendring.

Kort om planforslaget

På oppdrag frå Kvernbit IL legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsendring for Fossemyra Idrettsanlegg. Idrettsanlegget ligg på Fossemyra mellom Sagstad og Langeland, om lag 1 km vest for Frekhaug sentrum. Kartutsnitt ligg som vedlegg til saka.

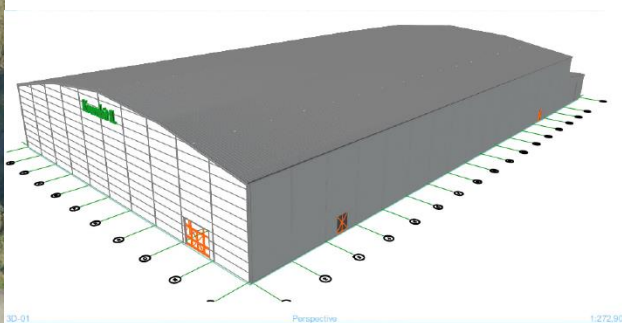
Planforslaget legg til rette for å omregulere del av Fossemyra for å leggje til rette for bygging av ny idrettshall/fotballhall og flytte dagens 11ar-bane mot parkeringsplassen i sør. Området der hallen skal plasserast er det i dag fotballbane, det er derfor ikkje naudsynt med terrenginngrep. Eit mindre bygg/garasje må rivast for å realisere hallen.

Fotballhallen som er skissert vert på 50 x 80 m med eit mindre tilbygg i vest. Hallen skal innehalde ei 7ar-bane på 39 x 62 m, samt fasilitetar som garderobe, dusj og wc.



Terrengprofil, hallen sett frå sør (Arkoconsult AS)

Hallen er planlagt med bua tak og ei mønehøgde på om lag 14 m frå planert terreng.



Illustrasjoner av hallen og ny 11ar-bane (Arkoconsult AS, Hugaas entrepenør og Front Energi AS)

Varsel om oppstart og gjennomgang av merknader:

Det blei varsla oppstart av planarbeidet i avisa Nordhordland 01.04.2017. Berørte grunneigarar, naboar og høyringsinstansar blei varsla med brev datert 30.03.2017. Etter råd frå kommunen blei det i oppstartsmeldinga informert om at planendringa ville bli vurdert behandla som ei mindre

planendring dersom føresetnadene for dette var tilstade etter varslng.

Til oppstartsmeldinga kom det inn 4 uttalar frå høyringsinstansar og 1 merknad frå naboar. Det er ikkje motteke merknader frå grunneigar, som er Meland kommune. Etter ei vurdering av innhaldet i merknadene som er komen inn samanhalde med tiltaket reguleringsendringa legg til rette for, er det administrasjonen sitt syn at saka ikkje kan behandlast som ei mindre endring av eksisterande plan og må difor leggst ut til offentleg ettersyn med vidare full behandling.

Forslagsstillar har i eige merknadsskjema oppsummert og kommentert merknadene som kom inn etter varsel om oppstart:

Avsendar	Hovedpunkt i merknad/uttale	Kommentar frå forslagsstillar
1 NVE 07.04.2017	NVE har ingen innspel til planarbeidet	Teke til orientering
2 Statens vegvesen 20.04.2017	Ber om at følgjande tema vert tekne omsyn til; ??Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m.) ??Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. lokalsenter, busshaldeplassar, skule, m.m.) ??Byggjegranser til riksveg/fylkesveg ??Vegtrafikkstøy ??Tekniske vegteikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker Dei er elles spesielt oppteken av om tiltaket vil skape meir biltrafikk til området og gjer merksam på at Fylkesveg 244 (Sagstadvegen) mellom Fossemyra og Frekhaug ikkje toler meir trafikk slik tilhøva er i dag, spesielt i høve til mjuke trafikantar. Dei ber difor om at det i planarbeidet blir utarbeida ei trafikkanalyse som omtaler korleis trafikken vil endre seg ved bygging av hallen. Denne må leggjast til grunn for det vidare arbeidet. Dersom tiltaket vil skape meir trafikk enn dagens reguleringsplan gjev grunnlag for, vil dei be om at det vert sett rekkjefølgjekrav om trygt gang- og sykkeltilbod lang Fv 244 før ein kan starte bygging av idrettshallen. Statens vegvesen vil venteleg lage reguleringsplan for gang- og sykkeltilbod langs Fv 244 i løpet av dei nærmaste åra, men det er ikkje sett av byggjemidlar til tiltaket.	Tiltaket og reguleringsendringa gjeld eit avgrensa område inne på sjølve idrettsanlegget og vil ikkje få konsekvensar i høve til nemnde kulepunkt. Planendringa omfattar ikkje eller grensar ikkje til vegareal. Er lagt inn kap. Trafikkanalyse i planskildring der det vert gjort greie for at kapasiteten på anlegget i dag allereie er maks i høve til antal ballbaner. Tiltaket med ny idrettshall vil ikkje skape meir trafikk til idrettsanlegget. Dette då ein ikkje får fleire banar eller meir areal til fotballbanar innan idrettsanlegget. I praksis vert grusbana i sør ved parkeringsplassen flytta nordover og inn i hallen.

3 Naboar i Sagstadvegen 99 og 101 18.04.2017	Som dei nærmaste naboar med bustader tett på vestgrensa til idrettsanlegget vil dei verte sterkt berørt av IL Kvernbit sine byggeplanar. Dei har følgjande merknader: ?? Handsamingsprosess av reguleringsplan etter plan og bygningslova ?? Plassering av fotballhallen på noverande friområde for idrettsbanar ?? Storleik på hallen ?? Planlagt bruk av hallen Endring av eksisterande reguleringsplan Viser til at dei planlagde endringane med bygging av ny idrettshall innan friområde idrettsbanar ikkje kan sjåast som mindre endringar då det ikkje ligg innan hovudtrekka for planen Plassering av fotballhallen på noverande friområde for idrettsanlegg Viser til at hallen er planlagd langs og parallelt med grasbane nord og så tett inn mot deira grense i vest som lova tillet. Dvs om lag 10 m frå husvera i Sagstadvegen 99B og 101A. Med høgd 13,3 m vert hallen 1-2 m høgare enn deira hus. Dette vil blokkere det meste av utsyn og for husveret i 101A og B òg sterkt redusere ljøs. Vert vist til at det frå IL Kvernbit er uttalt at ein ønskjer vrimleareal mellom Meland Aktiv og fotballhallen. Dvs om lag 30 m mens avstand til deira husvere vert 10 m, noko som vil medføre sterke negative konsekvensar for dei som bebuarar, både ved redusert sikt og ljøstilhøve, samt at det vil forringe verdien av deira husvere. Dei ber difor om at ein ser på fleire alternativ. Storleik på hallen Viser til at storleik på hallen vil vere avgjerande for konsekvensar bygget får for dei som nærmaste naboar. Dei har forståing for at høgda på 13.3 m er naudsynt, men arealmåla på 80 x 50 kan reduserast utan nemneverdig reduksjon i kvalitet og nytte. Viser til at ei sjuarbane på 39 x 62 m skal	Endring av eksisterande reguleringsplan Planarbeidet vert gjennomført som full endring og ikkje mindre endring. Alternativ plassering av fotballhallen Ein har sett på område i sør der noverande grusbane ligg. og grunntilhøva her er for dårleg for at det kan byggast ein idrettshall her utan ein fordyrande masseutskifting. Det vil i så fall fordyre prosjektet så mykje at det ikkje vil kunne gjennomførast med dei midlar IL Kvernbit har. Elles er det ikkje andre område innan idrettsanlegget det er mogleg å plassere hallen innafor dei mildar idrettslaget har. Elles vil hjørne av sjølve hallen liggje 12-13 frå nærmaste husvere, nr 101. Hjørne på tilbygg til hallen vil liggje om lag 10 -11 m frå nr 101, men dette er mykje lågare og ligg under grunnplanet til husvera. Sjå terrengprofil A. Ved at hallen skal ha bua tak vil ikkje hjørne av hallen mot byggegrensa ha ein høgd på 13,3 m men ein gesimshøgda på 6-7 m. Dvs at mønehøgda med 13,3 kjem om lag 24 m frå nærmaste husvere i vest, Sagstadvegen 101, og 27-28 m frå nr 103. Utsikta mot idrettsanlegget vil verte noko mindre, men ljøstilhøva vil ikkje verte negativt påverka i nemneverdig grad. I høve til skuggje frå hallen ligg også hallen aust for husvera slik at det kun vil vere tidleg morgon hallen vil kaste skuggje mot vest. Sol- og skuggjediagram for jamndøger, 21. mars/sept. når

	få plass i hallen, medan NFF anbefalar ein storleik på 30 x 50 på sjuarbane. Med desse måla kan hallen difor fint reduserast til 40 x 70 m. Tiltenkt bruk av hallen Viser til at det frå representantar frå IL Kvernbit er antyda at hallen vil kunne medføre ekstraintekter ved utleige til konsertar og likn. Med planlagd plassering og storleik vil dei på det sterkaste motsette seg ein slik bruk og planar om dette uroar dei djupt.	sola står relativt lågt, viser at det så tidleg som kl 0900 ikkje fell noko skuggje på bustadområdet. Storleik på hallen IL Kvernbit ønskjer ein fullverdig 7-bane på 39 x 62 m slik grusbana er i dag og då vert ein hall på 40 x 70 m for liten. Tiltenkt bruk av hallen Det er ikkje planlagd fleirbruk av hallen og dagleg leiar av IL Kvernbit har opplyst at det ikkje vert konsertar og likn. i hallen då det ikkje er kapasitet til slik fleirbruk.
--	--	--

VURDERING:

Hovudformål:

Bruk av Fossemyra til idrettsformål er i tråd med overordna plan (kommuneplanen sin arealdel), og administrasjonen har ingen innvendingar mot hovudgrepet i planen som gjeld oppføring av idrettshall for fotballbane under tak. Tiltaket representerer eit løft særleg for born og unge i kommunen og vil gi Idrettslaget Kvernbit betra tilbod til brukarane.

Utnyttingsgrad / byggjehøgder / estetikk:

Administrasjonen har ikkje vesentlege merknader til planframlegget til desse tema. Hallen er planlagd med bua tak og ei mønehøgde på om lag 14 m frå grunnplanet. Gesimshøgde vert om lag 6 m og hallen skal utførast med eit dempa og roleg fargeuttrykk i landskapet. Det er lagt vekt på estetisk, funksjonell og teknisk utforming.

Fjernverknad:

Idrettshallen er om lag 14 m høg og vil endre karakteren av området slik det ligg i dag. Denne endringa vil først og fremst utgjere ein forskjell for bebruarane i Tua bustadfelt som ligg vest for planområdet. I planskildringa har ein ved illustrasjonar prøvd å synleggjere kva for verknad hallen har for desse bebruarane.



Fossemyra sett frå Tua per dags dato



Fossemyra sett frå Tua med støyskjerming og idrettshall

Bustadene i Tua ligg på eit platå ca 5 m høgare enn Fossemyra og den nye hallen vil då vise 9 meter over planert terreng her. Illustrasjonane syner at utsikta vil endre seg. Då husa på Tua er vendt mot sør-vest og har det meste av utearealet vendt denne vegen, vil tiltaket i størst grad forringe utsikta frå bakhagen.

I følge sol-skugge illustrasjoner i planskildringa (s 30-31) vil hallen i liten grad endre sol- og lysforholda for bustadene.

Administrasjonen vurderer at fordelane ved eit innandørs fotballanlegg veg tyngre enn ulempene for bebuarane i Tua.

VA-rammeplan:

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområdet som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Sjå vedlegg.

Parkering:

Planforslaget regulerer kun området for idrettshallen og parkeringstilhøva vert då uendra. I KPA skal

det leggjast til rette for 25 parkeringsplassar per fotballbane. Parkeringsdekninga er i dag om lag 75 plassar med moglegheit for parkering ved idrettshallen Meland Aktiv, og ved større arrangement er Sagstad skule tilgjengeleg.

Veg:

Planforslaget gjeld kun oppføring av idrettshall for innvendig fotballbane, og vegsystem/tilkomst vil framstå slik som i dag. Ein kan ikkje sjå at tiltaket vil føre til nemneverdig auka trafikk til Fossemyra. Eit rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg langs Sagstadvegen er ikkje vurdert som naudsynt i denne planen.

Samla vurdering av endringsforslaget:

Som nemnd ovanfor er administrasjonen samd i hovudgrepet i planforslaget som legg til rette for ny hall for innvendig fotballbane. Hallen er i storleik og utforming tilpassa idrettslaget sitt behov. Plassering er valgt på bakgrunn av konkrete vurderingar av grunntilhøva og idrettslaget sine behov for å oppretthalde banekapasitet. Samla sett legg planforslaget til rette for effektiv og god utnytting av areala i planområdet. Dette er viktig for at idrettslaget i framtida skal kunne ha eit moderne og tilrettelagt anlegg med tilstrekkeleg kapasitet.

Totalt 8 bebuarar i Sagstadvegen 101 og 99 A og B meiner at hallen vil innebere naboulempen for dei bustader i form av reduserte lys- og utsiktstilhøve, samt verdiforringing av eigedomane. Vurdert på bakgrunn av at det er innregulert støyskjerm mot idrettsanlegget i gjeldande reguleringsplan for desse eigedomane (Reguleringsplan for Tua), samanhalde med det faktum at arealformålet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, meiner ein at omsyna til naboane må vike. Oppføring av idrettshall i planområdet representerar ikkje nokon upårekneleg utvikling i eit slikt område.

Både av omsyn til naboulempen, trafikkavvikling og parkering, er det i føresegna til planforslaget lagt inn eige punkt som bind bruken av hallen til idrettsformål.

KONKLUSJON:

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn slik det no ligg føre. Planmaterialet skal kvalitetssikrast før utlysing. Sommarferien (fire ferieveke) kan ikkje teljast inn i høyringsperioden.

Framlegg til vedtak:

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

Fossemyra Idrettsanlegg, gnr.24, bnr. 58 m.fl. Planid 1256 2016 0005, vist på plankart sist datert 15.05.2017, med tilhøyrande føresegner datert 23.05.2017.»

Framlegg til vedtak i møtet:

«Saka vert utsett.

UDU ber om at forslagsstillar utgreier tre alternative plasseringar av hallen der ein betre vurderer omsynet til naboane og estetisk utforming/plassering. UDU ber om at grunngeving for val av løysing kjem tydeleg fram.»

Utval for drift og utvikling - 53/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på eiga synfaring før vedtak vart fatta.

Usignert skriv dagsett 03.06.2017 frå naboar i Tua, motteke per e-post før møtet 06.06.2017, vart utdelt i møtet.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

Utvalet er innstilt på ekstramøte om saka 20. juni 2017

UDU - vedtak:

- samrøystes:

"Saka vert utsett.

UDU ber om at forslagsstillar utgreier tre alternative plasseringar av hallen der ein betre vurderer omsynet til naboane og estetisk utforming/plassering. UDU ber om at grunngjeving for val av løysing kjem tydeleg fram.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 125620160003, Plannavn - Husebø, Komnr - 1256, Gbnr - 54/1, FA - L1	16/484

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
54/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017
79/2017	Kommunestyret	PS	14.06.2017

Søknad om oppstart av planarbeid, Vardane hyttefelt gnr. 54 bnr. 83

Vedlegg:

Søknad om oppstart av planarbeid_15.05.17

Saksopplysningar:

Administrasjonens vurdering

Området F_4 ved Husebø/Bratshaug er nyleg regulert til fritidsbusetnad i kommuneplanen for perioden 2015-2026. I denne prosessen er det gjort grundige vurderingar i forhold til plassering av fritidsbusetnad, naust og flytebryggjer der ein tek omsyn til m.a. natur og eksisterande forhold. På bakgrunn av dette tilrår administrasjonen at det føreligg ei politisk avklaring før det vert varsla oppstart av planarbeidet i strid med kommuneplanen (KPA).

Administrasjonen viser til KPA der det i Kårbøvågen vert lagt opp til etablering av flytebryggje som fellesanlegg og 3 nye naust i planperioden. Områda er lagt inn som ei fortetting av eksisterande naustmiljø.



Oversiktsbilde over Saltholmen og naustmiljø i Kårbøvågen

Det er ikkje vurdert å leggje til rette for flytebryggje/båtfester ved Vardane på grunn av uvisse kring tilkomst til den vestre delen av vågen. Bildet syner at det på nordsida av Saltholmen er fleire skjer og svært grunt. På sørsida er Saltholmen tilgjengeleg via ei hengebru som vil vere er til hinder for båtferdsel. I søknaden er det oppgjeve at at brua heng ca 1 meter over havoverflata.



Hengebru over til Saltholmen

Administrasjonen ser behovet for båtanlegg i tilknytning til eksisterande og kommande

fritidsbusetnad, men stiller seg skeptisk til tilkomsten som er skissert i søknaden og om det let seg realisere.

Konklusjon

Administrasjonen er usikker på om forholda ligg til rette for båtferdsel i området slik det er forespurt. Administrasjonen meiner at det må gjerast grundigare undersøkingar av om tilkomst for båt er tilfredsstillande. Det må også gjerast greie for andre partar/grunneigarar/rettshavarar som har interesse i området og tilflotten, og deira synspunkt.

Framlegg til vedtak:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 ber Kommunestyret om at før eventuelt oppstart av planarbeid for Vardane hyttefelt gnr. 54 bnr. 83, vert det utarbeida ei kvalifisert analyse som dokumenterer tilfredsstillande tilkomst til vestre del av Kårbøvågen. Det må også gjerast greie for andre partar/grunneigarar/rettshavarar som har interesse i området og tilflotten, og deira synspunkt.

Spørsmålet om oppstart vert å behandla på nytt når dokumentasjonen ligg føre.»

Utval for drift og utvikling - 54/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

- samrøystes:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 ber Kommunestyret om at før eventuelt oppstart av planarbeid for Vardane hyttefelt gnr. 54 bnr. 83, vert det utarbeida ei kvalifisert analyse som dokumenterer tilfredsstillande tilkomst til vestre del av Kårbøvågen. Det må også gjerast greie for andre partar/grunneigarar/rettshavarar som har interesse i området og tilflotten, og deira synspunkt.

Spørsmålet om oppstart vert å behandla på nytt når dokumentasjonen ligg føre.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anny Bastesen	FA - Q01, FA - L42, TI - &13	17/1368

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017
80/2017	Kommunestyret	PS	14.06.2017

Høyringsuttale, revidert rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser langs riks- og fylkesvegar for perioden 2017 - 2020

Vedlegg:

Høyring av revidert rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser
ÅDT kart Meland kommune

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Statens vegvesen har ved skriv datert 12.05.2017 sendt revidert rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser i Region vest for perioden 2017 – 2020 ut på høyring. Høyringsfristen er 30. juni 2017. Noverande rammeplan gjeld for perioden 2013 – 2016.

Kartdelen av rammeplanen er presentert digitalt med dynamiske kart gjennom Vegkart, <http://arcg.is/28S0pBn>

Rammeplanen ligg til grunn for Statens vegvesen og fylkeskommunen si saksbehandling av planar og enkeltsaker. Den er retningsgjevande for deira vurdering av søknader, ved å liggje til grunn for utøving av fagleg skjøn. Rammeplanen er ikkje juridisk bindande.

Etter at planen har vore på ei formell høyring hjå kommunane, fylkeskommunane og fylkesmennene, vil innspela bli vurdert av Statens vegvesen. Fylkeskommunen skal godkjenne den endelege rammeplanen, som då erstatter noverande rammeplan for perioden 2013 – 2016.

Vegvesenet ønskjer at kommunane kjem med innspel basert på lokalkunnskap knytt til delstrekningar på vegnettet, slik at endeleg rammeplan i praksis blir eit felles verktøy for alle vegmynde – og kommunane.

Innleiingsvis, i Føreordet, er Statens vegvesen si rolle som samfunnsbygger og samfunnsaktør framheva meir tydeleg enn i førre rammeplan. Visjonen om at transportsystemet ikkje skal føre til tap av liv eller varig skade står sterkt. I den samanhengen er det slått fast at om lag 50 % av trafikkulukkeane skjer på fylkesvegnettet i Region vest (tilsvarande tal samla for kommunale og private veger er 18 %). Statens vegvesen ønskjer å bidra til løysingar som er gode for natur, miljø og

trafikktryggleik.

Sjølve plandokumentet er lettare tilgjengeleg denne gongen. Oppbyggingen av det er blitt mykje betre enn det var før, noko som kan bidra til at rammeplanen blir meir kjent og meir brukt i saksbehandlinga. Kapittel 2 om Bakgrunn og mål gjev relativt god forståing av kvifor rammeplanen er viktig. Med utgangspunkt i desse målsettingane, veglova med forskrifter og Statens vegvesen sine handbøker, er det gjort ei inndeling av vegnettet i 4 haldningsklassar for avkjørsler og byggjegranser. Føringsane er i stor grad som før, men formuleringane er meir smidige.

Klassane er:

- Meget streng haldning (raud) – for nasjonale og regionale hovudveggar
- Streng haldning (gul) – for regionale hovudveggar
- Mindre streng haldning (blå) – for viktige lokalveggar
- Lite streng haldning (grøn) – for lokalveggar

For Meland sin del er inndelinga i vegklassar oppretthalde slik dei er oppstilt i rammeplanen for 2013 – 2016.

Raud klasse:

- E39

Gul klasse:

- Fv 564 frå Flatøy til Rossland

Blå klasse:

- Fv 249 frå Rossland til Skjelanger
- Fv 245 frå Fossekrysset til Moldekleiv
- Fv 244 frå Frekhaug til Fløksand via Dale og Brakstad
- Fv 247 frå Tveit til Holme
- Fv 250 frå Dale (ungdomshuset) til Sandskaret

Grøn klasse:

- Fv 245 frå Moldekleiv til Ådland
- Fv 246 frå Moldekleiv til Meland via Grasdal
- Fv 248 frå Rylandshøgda til Io og frå Ryland til Eikeland

Vurdering

Meland har ingen gjennomgangstrafikk (med unntak av E39), vegane handterer berre lokaltrafikk. Den viktigaste funksjonen til fylkesvegnettet er å binde kommunen saman med det overordna transportsystemet (E39). Det gjeld både for innbyggjarane generelt og for dei næringsdrivande. Samstundes har fylkesvegnettet ein lokal funksjon i å handtere lokal trafikk mellom bygder / bustadområde, og mellom desse og senterområda (Frekhaug, Vikebø, Holme, Litlebergen).

Gul klasse:

Fv 564 er den mest trafikkerte vegen, med unntak av strekninga Vikebø- Rossland. Der er vegstandarden til gjengjeld svært dårleg og trafikktryggleiken låg. For Fv 564 tyder haldningsklassen (gul) m.a. at nye avkjørsler bør avklarast i reguleringsplan, og at utvida bruk av eksisterande avkjørsler bør avgrensast. Unntak frå regelen kan vurderast der det t.d. er tilrettelagt med gang- og

sykkelveg, busshaldeplass og fartsgrense 70 km/t eller lågare, eller årstdøgntrafikken er under 800 kjt/døgn.

Byggjegrensa skal normalt vere 50 m. Avvik frå denne grensa skal vanlegvis berre akseptertast gjennom reguleringsplan. Der det er tilrettelagt med gang- og sykkelveg, busshaldeplass og fartsgrense 70 km/t eller lågare, kan søknad om dispensasjon vurderast under føresetnad av at støykrava er oppfylt.

Blå klasse:

For dei fylkesvegane som ligg i haldningsklasse blå er det opna for nye avkjørsler i eit avgrensa omfang. Utvida bruk av eksisterande avkjørsle til bustadføre mål skal normalt godkjennast dersom tekniske krav er tilfredsstillande. Dette gjeld likevel ikkje fullt ut dersom årstdøgntrafikken er over 1500 kjt/døgn; då bør reguleringsplan vurderast før nye avkjørsler blir etablert. Fv 245 Fossekruset – Moldekleiv og Fv 244 Frekhaug – Meland Aktiv er eit eksempel på sistnemnde krav der reguleringsplan kan slå inn. Alle andre vegar i blå kategori har årstdøgntrafikk under 700 kjt/døgn.

Byggjegrensa skal normalt vere 30 m. Der årstdøgntrafikken er under 800 kjt/døgn og fartsgrensa er 70 km/t eller lågare, kan søknad om dispensasjon frå byggjegrensa vurderast.

Grøn klasse:

Vegane i haldningsklasse grøn har ikkje særskilte avgrensingar så lenge tekniske krav til utforming av avkjørsle blir oppfylt. Byggjegrensa er 15 m, og i utgangspunktet blir det ikkje gitt dispensasjon for oppføringa av bustader eller fritidsbustader nærare vegen enn 15 m.

Folkehelse: Haldningsklassar til avkjørsler og byggegrensar er kartlagt mellom anna av omsyn til trafikktryggleik.

Miljø: Ikkje relevant for denne saka

Økonomi: Ikkje relevant for denne saka

Konklusjon

På bakgrunn av gjennomgangen vurderer administrasjonen at dei mest trafikkerte strekningane i Meland er plassert i rett kategori. Strengast haldning for tiltak gjeld langs Fv 564 Flatøy – Rossland, Fv 245 Fossekruset – Moldekleiv og Fv 244 Frekhaug – Meland Aktiv.

Nokre strekningar med låg trafikk kunne vore flytta til grøn kategori; det gjeld Fv 244 Meland Aktiv – Fløksand via Dale og Brakstad, Fv 250 Dale (Ungdomshuset) – Sandskaret og Fv 249 Rossland – Skjelanger som alle har låg årstdøgntrafikk, til liks med dei strekningane som allereie er i grøn kategori. Aktivitetsnivået langs desse strekningane er nokså likt med dei øvrige i grøn kategori når det gjeld kommuneplanen sin arealdel. Arealdelen er revidert sidan førre rammeplanperiode. Administrasjonen ønskjer ein gjennomgang av nemnde strekningar for å avklare rett kategori.

Utover dette meiner administrasjonen at det er gjort ei positiv omstrukturering m.o.t. oppbygging av rammeplanen. Det er også gjort fleire positive omformuleringar / tilføyningar, som etter det administrasjonen kan sjå opnar for meir riktige vurderingar av plansaker og søknader.

Framlegg til vedtak:

«Kommunestyret ber Statens vegvesen vurdere endring av kategori for strekningane som er nemnd i

konklusjonen. Vurderinga må gjerast i samråd med kommunen sin administrasjon slik at grunnlaget for kategoriseringa blir så rett som mogeleg. Kommunestyret har elles ingen merknader til rammeplanen for avkjørsler og byggjegranser langs riks- og fylkesvegar i Region vest for perioden 2017 – 2020.»

Utval for drift og utvikling - 55/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

-samrøystes:

«Kommunestyret ber Statens vegvesen vurdere endring av kategori for strekningane som er nemnd i konklusjonen. Vurderinga må gjerast i samråd med kommunen sin administrasjon slik at grunnlaget for kategoriseringa blir så rett som mogeleg. Kommunestyret har elles ingen merknader til rammeplanen for avkjørsler og byggjegranser langs riks- og fylkesvegar i Region vest for perioden 2017 – 2020.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FA - K40, FE - 026	17/171

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Fastsetting av fellingskvote for hjort 2017

Vedlegg:

Tildelte og felte dyr i Meland kommune 2004-2016

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det skal fastsetjast fellingskvote for 2017. I 2016 vart det tildelt ein kvote på 131 dyr for heile kommunen. Det vart felt 110 dyr, som gjev ein fellingsprosent på 84 %. Det vart i 2016 påkjørt 4 hjort i Meland kommune, kor 2 vart friskmeldt. Det var elles funne 3 hjort som har døydd av andre årsaker.

I tabellen under kan ein sjå utviklinga i tildelte og felte dyr i Meland kommune dei siste 5 åra.

År	Tildelt totalt	Felt hannkalv	Felt hokalv	Felt hanndyr 1 ½ år	Felt hodyr 1 ½ år	Felt hanndyr eldre	Felt hodyr eldre	Felt totalt	Fellingsprosent
2012	196	16	20	38	37	31	25	167	85,2
2013	196	19	13	30	27	21	30	140	71,4
2014	196	12	15	24	24	25	26	126	64,3
2015	146	11	10	21	22	15	15	94	64,4
2016	131	13	11	29	23	20	14	110	84,0

Tala viser at det har vore ein klar nedgang i avskytinga i kommunen, dette sjåast på totalt tal felte dyr, men og godt på fellingsprosenten som har gått ned i frå 85,2 % til 64,4 % i åra 2012-2015.

Avskytinga har gått litt opp i 2016, dette kan vere eit teikn på at stammen har blitt meir stabil eller at nedgangen har blitt redusert. Det er vanskeleg å konkludere ut i frå eit enkelt år. Det vart telt hjort i april i år, det vart observert til saman 255 observasjonar over 2 teljingar, 102 dyr på første teljing og 153 dyr på andre. Dette er lågare enn 2013, 2014 og 2016, men høgare enn 2015. I perioden 2013-2016 var det telt mellom 206-324 dyr kvart år.

31. januar i år hadde administrasjonen møte med leiarane av hjortevalda i kommunen kor tema var fellingsresultat frå 2016, og utviklinga i bestanden i perioden 2004-2016. Dei valdansvarlege fekk

også lufte deira tankar kring utviklinga i bestanden og om det bør gjerast justeringar.

Vurdering

Tildeling av fellingskvote kan gjerast på to måtar, enten ved godkjenning av fleirårige bestandsplaner eller ved retta avskyting der kommunen deler ut årlege fellingskvoter. Tidlegare er det 3 vald i kommunen som har hatt avskyting etter bestandsplan. Det er i dag berre eit vald i kommunen som har godkjent bestandsplan. Ein bestandsplan er ein fleirårig plan for kor mange og kva type dyr ein skal ta ut gjennom jakta kvart år. Kommunen skal godkjenne desse planane og dei blir såleis ein avtale mellom kommunen og valdet. Grunnen til at to vald ikkje har søkt godkjenning av nye bestandsplanar skuldast at det vert arbeidd med ein felles bestandsplan for heile kommunen. I dei siste åra har det vore arbeidd for eit felles bestandsplanområde i Nordhordland. Etter ein gjennomgang med leiarane i valda, har dette bestandsplanområde ikkje blitt aktuelt av ulike årsaker. Det har kome forslag frå valda i kommunen om å laga eit felles bestandsplanområde for Meland med ein felles bestands-/avskytingsplan for alle valda. Det vert arbeidd for at denne skal kome i 2018.

Meland kommune har sett tre konkrete mål for forvaltninga av hjort i kommunen og desse tre måla legg såleis rammene for forvaltninga saman med lovverket. Når kommunen skal tildele fellingsløyve, enten gjennom bestandsplanar eller ved retta avskyting, skal ein leggje til grunn dei måla som kommunen sjølv har sett og lovverket.

Målet for storviltforvaltninga i Meland er:

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

Eit viktig grunnlag for å fastsetje kvotane er talmateriale samla inn i samband med jakt. Jegarane samlar inn mykje informasjon gjennom sett-hjort skjema. Her får ein eit innblikk i korleis stammen er sett saman etter alder og kjønn, samt tal dyr. I tillegg til dette gjennomførast det kvar vår ei varteljing av hjort i kommunen. Kommunen sit også med mykje informasjon på kor mykje som er delt ut av løyve og kva som vert felt av dyr. Her kan ein sjå korleis uttaket har vore over lengre tid, samt sjå utviklinga i fellingsprosenten over ein lengre periode.

Hjortebestanden i Meland kommunen var på topp i 2010-2011, og har påfølgjande åra blitt redusert gjennom jakt. Dette er i samsvar med det ønskje som har vore i kommunen om å redusere hjortebestanden av omsynet til beiteskader. Etter gjennomgang av fellingsstatistikk, vart-teljingar og sett-hjort ser kommunen den ønskja reduksjonen i bestanden. Det vil alltid vere årlege variasjonar i ein bestand, som kan variera i omfang. Difor har administrasjonen vurdert utviklinga i ein lengre periode; 2004-2016. I 2015 var det betydelig lågare enn føregåande år. I 2016 vart alle skjema for Sett-hjort levert og det var eit år med eit høgt jakttrykk. Jaktåret 2016 var litt betre enn 2015 med nokre fleire felte dyr og ein høgare fellingsprosent. Deler av fellingsprosenten kan forklarast med at kommunen reduserte kvotane i 2016 i samråd med valda.

Ut i frå jegerane sine skjema kan ein ta ut sett-hjort pr. jegardag, dette er ein indikasjon på kor mykje hjort som er observert under jakt i høve til tid brukt på jakt. I 2016 var det til saman brukt 740 dagar på jakt samla for heile kommunen. Dette er ikkje det høgaste i perioden 2004-2015, men det er samstundes eit år med fleire observerte dyr enn dei tre tidlegare åra. I 2015 vart det observert 1,07 hjort pr. jegardag, til samanlikning vart det i 2010 observert 3,55 hjort pr. jegardag. Gjennomsnittet for perioden 2004-2015 er på 1,90 hjort pr. jegardag. Totalt for heile kommunen vart det observert

litt færre hjort på jakt enn i 2015. Men forskjellen er liten, og dei har brukt mindre tid på jakt. Det er mykje meir variasjonar i teljingsresultata enn i sett-hjort. Dette er fordi teljinga er gjennomført i ein svært avgrensa periode og er difor mykje meir utsett for klimatiske påverknader enn sett-hjort som er samla inn i heile jaktperioden. Samt at hjorten står tettare på meir avgrensa område i ein kortare periode. I 2017 var teljinga litt lågare enn dei siste 5 åra, og noko høgare enn i 2015. Skilnaden mellom 2017 og tidlegare år er mest sannsynleg på grunn av dårleg vær på ein teljedato.

Det har vore tildelt 196, 146 og 131 dyr dei siste 4 åra i kommunen. Toppen for avskytinga i kommunen var i 2012 kor det var felt 167 dyr i kommunen. Bestanden var på sitt høgaste i 2010/2011, og dei påfølgjande åra vart det skote meir enn det som vart rekruttert inn i bestanden nettopp for å redusera bestanden. Sidan 2012 har fellingsprosenten i Meland kommune gått ned med 20 %, dette er ein ganske stor reduksjon. Fellingsprosenten seier noko om talet løyve samsvarer med talet hjort. Ein veldig låg fellingsprosent kan vere ein god indikasjon på at det er mindre dyr enn det er løyve for. Fellingsprosenten for 2016 var 84 %, dette er opp frå 2015 og skuldast at kommunen og valda i fjor reduserte kvoten med 15 dyr og at det var skote nokre fleire dyr. Det er indikasjoner på at stamma er stabil, og at fellingsløyve er meir i tråd med bestanden. Administrasjonen legg til grunn at det vanskeleg å kunne seie noko meir sikkert på eit enkelt års resultat. Dette er ein grunn for å halde kvotane stabile til ein får meir statistikk på dei kommande åra. Vidare er det eit poeng å halde stamma mest mogleg stabil og unngå store svingingar i bestanden.

Administrasjon har også tatt med dei valdansvarlege sine vurderingar av korleis dei oppfattar situasjonen i deira område, også dei ønskjer å halde fellinga stabil. To vald vil i år få eit dyr meir. Grunnen til dette er at eit vald har vorte litt større og har difor grunnlag for eit dyr meir. Vidare har eit vald som følgje av at dei ikkje har bestandsplan, eit dyr meir ved retta avskyting enn dei brukte i bestandsplan. I 2017 vil største parten av kvota bli tildelt som retta avskyting, som eit ledd i arbeidet med felles bestandsplan for heile kommunen.

Hjortebestanden i Meland er ikkje isolert, og bestandsutvikling i nabokommunane påverkar utviklinga i vår eigen kommune. Radøy, Lindås og Askøy har gjennomført reduksjonar i tal fellingsløyve i ulikt omfang dei siste åra. Medan dei hadde auke i ulikt omfang i 2016.

Det er administrasjonen si vurdering at ein har lukkast i å redusera bestanden, og at ein skal jobba for å halde bestanden stabil.

Dette etter ei grundig vurdering av bestandsutviklinga dei siste 13 åra, samstundes som ein har tatt erfaringane frå valdansvarlege og utviklinga i bestandane i våre nabokommunar. Det er også blitt lagt vekt på kommunen sine eigne mål for hjorteforvaltninga, der kommunen skal sikre ei biologisk og forsvarleg utvikling av bestanden lokalt og regionalt, samt at kommunen skal leggje opp til ein best mogeleg avkastning som er i balanse mellom dei ulike interessene.

Konklusjon

Administrasjonen vil difor foreslå å halde tal fellingsløyve for 2017 på nivå som 2016, med dei mindre korrigeringane som beskrive over. Administrasjonen foreslår å løyve 133 dyr. Av desse 133 dyra, er 30 dyr løyvd gjennom bestandsplaner godkjent av Meland kommune. Dei resterande 103 dyra blir løyvd ved retta avskyting. Administrasjonen meiner det vil vere viktig å vri uttaket i årets jakt mot ein større del unge dyr (kalv og 1 ½ åringer) for å spare eldre dyr. Dette for å auke alderen i bestanden og sikre god rekruttering i bestanden.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling syner til administrasjonen si saksutgreiing og vurdering, og fastset fellingskvoten for hjort i Meland kommune i 2017 til 133 dyr.

Det vert tildelt 103 løyve ved retta avskyting, løyva skal gjevast som kjønns- og aldersbestemte dyr. Ved tildeling av dyr skal det leggjast meir vekt på felling av unge dyr for å auke alderen i bestanden og sikre god rekruttering. Dette gjeld ikkje dei valda som har bestandsplanar godkjente av kommunen.

Vedtaket har heimel i §§ 9 og 21 i forskrift om forvaltning av hjortevilt.»

Utval for drift og utvikling - 56/2017**UDU - behandling:****UDU - vedtak:****- samrøystes:**

«Utval for drift og utvikling syner til administrasjonen si saksutgreiing og vurdering, og fastset fellingskvoten for hjort i Meland kommune i 2017 til 133 dyr.

Det vert tildelt 103 løyve ved retta avskyting, løyva skal gjevast som kjønns- og aldersbestemte dyr. Ved tildeling av dyr skal det leggjast meir vekt på felling av unge dyr for å auke alderen i bestanden og sikre god rekruttering. Dette gjeld ikkje dei valda som har bestandsplanar godkjente av kommunen.

Vedtaket har heimel i §§ 9 og 21 i forskrift om forvaltning av hjortevilt.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	FA - V01, FE - 223	16/2957

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
57/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Kommunalt tilskot til landbruksføremål 2017 -budsjettpost 14700 603 3290

Vedlegg:

Søknad om kommunalt tilskot for 2017

Følgeskriv

Retningslinjer for budsjettpost 14 700 603 32090 - tilskot til landbruksføremål (L)(249886)

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utval for drift og utvikling oppretta i 2002 ein budsjettpost som gjaldt ordning med tilskot til landbruksføremål. Den har mellom anna vore nytta til tilskot til ulike landbrukstiltak som grøfting, driftsbygningar m.m og til gode fellesprosjekt for landbruket til dømes prosjekt Glade bønder. For 2016 prioriterte ein grøfting og det vart gitt tilskot til 2000 meter med nye grøfter.

På budsjettposten står det kr. 45 000 til fordeling i 2017.

Norsk landbruksrådgiving (NLR), Hordaland har søkt om tilskot til drifta for 2017. Midlane frå kommunane går til informasjons-og utviklingsarbeid som er vanskeleg å finansiera med andre midlar. NLR er ein medlemsorganisasjon, men både bønder og kommunar kan kjøpa rådgivingstenester, og dei heldt kurs og mark dagar som er opne for alle. Dei ber om tilskot som tidlegare år. I 2016 vart det løyvd kr. 10 000.

NLR –Hordaland er i 2016 vorte ein del av NLR Vest SA som dekkjer ein stor del av Vestlandet. Rådgjevarane er framleis desentralisert, og kan tilby spisskompetanse innan ei rekke område. Fokusområde er mellom anna gras og grovfor, klimasmart landbruk, dyrking av bær, potet og grønsaker, bedriftsutvikling og etablering m.m. Dei er ei uavhengig, landbruksfagleg rådgivingsteneste. I 2016 har dei i Meland mellom anna bidrege med fagstoff på mark dagar og det er planlagt Bondelunsj i slutten av mai der dei skal ha det faglege innhaldet om ugras.

Vurdering

Føremålet med tilskotsmidlane har vore at dei skal vera til hjelp i samband med investeringar på bruk som mottek produksjonstilskot eller andre tiltak som fremjer landbruket i kommunen: Tekniske miljøtiltak, driftsbygningar, nydyrking, grøfting, skogsbilvegar og tiltak for å betra driftstilhøve. Nyskaping, kulturlandskapstiltak og fellesprosjekt for landbruket er andre. Midlane har eit breitt

føremål som innebær at det vert små summar til mange dersom ein ikkje legg føringar for kva som bør prioriterast.

Hovudutfordringa for landbruket i dag er grøftetilstanden på mange areal. Klimaendringar, bruk av tyngre maskiner kombinert med gamle grøfter gjer at areal går ut av drift. Grøfting er eit viktig klimatiltak i landbruket fordi godt drenert jord nyttar gjødsla betre og gjev dermed mindre utslepp av klimagassar og avrenning av næringsstoff. I tillegg er det eit tiltak for å auka avlingsnivået og dermed bidra til betre økonomi for bonden.

Det finst i dag ei ordning med statstilskot der ein kan få inntil 15 kr i pr løpemeter grøft i tilskot. Kostnaden på grøfting er relativt høg og varierer frå 70-100 kr pr. meter. Erfaring så langt med statstilskotet er at det er for lågt til å få fart på grøftinga, og dette er meldt tilbake til styresmaketene både av bønder og forvaltning. Erfaring frå dei to siste åra er at statstilskot saman med eit kommunalt tilskot ser ut til å ha betre effekt for å få til ei auka satsing på grøfting. Landbruksforvaltninga i kommunane vil og satsa på kurs- og markdagar på dette temaet.

Administrasjonen vil difor foreslå at grøfting vert prioritert for dette året og. Tilskotet er sett til 20 % av godkjent kostnadsoverslag, men det kan vera meir teneleg å bruka ein sats pr. meter. Administrasjonen foreslår her inntil 20 kr/løpemeter grøft.

Når det gjeld søknaden frå NLR Hordaland, vil administrasjonen peike på at det er ei fagleg verksemd som er viktig for utvikling av landbruksnæringa i fylket. Dei har fleire fokusområde, mellom anna optimal produksjon av gras og grovfor, gjødselplanlegging, bedriftsutvikling og økonomi, driftsplanar, næringsutvikling og bærproduksjon. Når det gjeldt å skaffa fram landbruksfagleg kunnskap lokalt i Hordaland er dei ein viktig bidragsytar. I tillegg held dei ei rekke kurs og fagmøte rundt i heile fylket. Meland kommune har god erfaring med å samarbeid med NLR om ulike kurs og fagdagar. Administrasjonen rår til å støtta dei med kr. 10 000 for 2017.

Retningslinene for denne budsjettposten har stått uendra sidan 2002, og har heller ikkje vore samordna med retningsliner for tildeling av midlar til skogsføremål. Utviklinga i landbruket har endra seg dei siste 15 åra og det kan difor vera naturleg å ta ein gjennomgang av ordninga. Administrasjonen vil foreslå at ein tek retningslinene opp til revidering i samband med budsjettarbeid for 2018.

Konklusjon

Administrasjonen vil foreslå å støtta Norsk landbruksrådgiving Hordaland med kr. 10 000 for 2017, dekkja av budsjettpost 14700 603 3290.

Administrasjonen gjer vidare framlegg om at tilskot til grøfting vert prioritert for 2017, og at det vert nytta inntil kr. 20 pr/løpemeter i tilskotssats

Midlane for inneverande år må nyttast i 2017, og administrasjonen ber om fullmakt til å lysa ut og løyva tilskota av resterande midlar på budsjettpost 14700 603 3290.

Retningslinene for denne tilskotspotten vert tatt opp til revidering i samband med budsjettarbeid for 2018.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift- og utvikling løyver kr. 10 000 til Norsk landbruksrådgiving Hordaland for 2017.

Tilskotet vert dekkja av budsjettpost 14700 603 3290.

Administrasjonen får fullmakt til å lysa ut og avgjera søknader om tilskot til landbruksføremål administrativt for 2017 innanfor ramma til budsjettpost 14700 603 3290. Grøfting er prioritert område».

Retningslinene for denne tilskotsordninga vert tatt opp til revidering i samband med budsjettarbeid for 2018

Utval for drift og utvikling - 57/2017

UDU - behandling:

Framlegg til vedtak i møtet - tillegg til administrasjonen sitt framlegg til vedtak:

"Utvalet ber om at det m.a. vert vurdert tilskot til reetablering av kantvegetasjon langs elver og vassdrag for å hindre uønska avrenning."

Ved røysting vart administrasjonen sitt framlegg til vedtak med tillegg sett fram i møtet, samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

-samrøystes:

«Utval for drift- og utvikling løyver kr. 10 000 til Norsk landbruksrådgiving Hordaland for 2017. Tilskotet vert dekkja av budsjettpost 14700 603 3290.

Administrasjonen får fullmakt til å lysa ut og avgjera søknader om tilskot til landbruksføremål administrativt for 2017 innanfor ramma til budsjettpost 14700 603 3290. Grøfting er prioritert område.

Utvalet ber om at det m.a. vert vurdert tilskot til reetablering av kantvegetasjon langs elver og vassdrag for å hindre uønska avrenning."

Retningslinene for denne tilskotsordninga vert tatt opp til revidering i samband med budsjettarbeid for 2018

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 9/24, FA - L42	17/680

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
58/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona - Tilbygg til fritidsbustad, GBNR 9/24 Laksevika

Vedlegg:

17-109_F1_Situasjonskart_9_24
17-109_E4_Planer_ny_situasjon_9_24
17-109_E2_Fasader_ny_situasjon_9_24
17-109_E1_Plan_Snitt_Fasader_eks_situasjon_9_24
9-24 1_3000
9_24 1_1000
17-109_E3_Snitt_ny_situasjon_9_24
17-109_F2_Redegjorelse_til_Meland_kommune__9_24

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Silje Andersen har med fullmakt frå heimelshavar Arne Drangevåg søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for tilbygg til sin fritidsbustad på gbnr 9/24 i Meland kommune. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 17.3.2017.

Eksisterande fritidsbustad er i matrikkelen opplyst med eit samla bruksareal (BRA) på 36 m², søkjar har opplyst eksisterande BRA på 40,9m², omsøkt tilbygg er opplyst med samla BRA på 49,10 m². Totalt vil hytta få eit samla BRA på 89,10 m² og BYA på 78,9 m² ved godkjenning av søknad. Eigedommen er på 1414 m². Tilbygget ligg innanfor 100 metersbeltet til sjø.

Det er vidare søkt om løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova Kap 20, og tiltaket er skildra gjennom teikningar vedlagt søknaden. Søknad om løyve til tiltak etter pbl Kap. 20 vil bli handsama av administrasjonen etter avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad.

Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Naboar er varsla i perioden 4.3 – 8.3.2017. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 9/2 om løyve til å føre opp tilbygg 2,7 meter frå felles grense.

Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 24.3.2017. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 9/24 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett som LNF- spreidd fritidsbustad, (opplista i tabell 9.2 over bygde fritidsbustader med status som LNF- spreidd fritidsbustad). På desse eigedommane opnar det for nokre mindre tiltak (opplista i punkt 3.2.2). Gjennom føresegna 1.6.4 opnar KPA for tilbygg med storleik inntil 30 m² utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, under føresetnad av at tilbygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygg. Omsøkt tilbygg er på 49,10 m², og er skissert nærare sjø enn eksisterande veggliv. Tilbygget krev difor dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i denne saka, jf pbl § 1-8.

Dispensasjonssøknaden:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik:

«Søknad om dispensasjon fra størrelse på tilbygg og avstand til sjø omhandler nytt tilbygg på eksisterende fritidseiendom på ovennevnte adresse. Tiltak som omsøkes benytter seg av eksisterende infrastruktur som allerede etablerte stier o.l. og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som kan medføre økt privatisering av strandsonen. Tilbyggets størrelse på mer enn 30 kvm som kommuneplanens bestemmelser gir tillatelse til kommer som en konsekvens av at tomtens typografi krever at tilbygget blir underbygget. Når tiltaket er tilknyttet eksisterende fritidsbolig med eksisterende terrasse og privat uteareal, bidrar ikke tiltaket i seg selv til økt privatisering av strandsonen. Det vurderes slik at deler av tiltaket delvis er i strid med de hensynene som bestemmelsen er ment i å ivareta. Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at man tillater utvidelse av eksisterende tiltak i funksjonell strandsonen som taler mot kommuneplanen og regionale myndigheters ønske. Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering av strandsonen, både fysisk og visuelt. Når tilbygg til eksisterende fritidsbolig underordner seg eksisterende bygning, og er lokalisert på lovlig eksisterende bebyggelse eiendom med tidligere privatisert areal, kan vi heller ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt».

Vurdering

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

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna der vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegranser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje høve til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Eigedommen er avsett til byggeområde for fritidsbustad. Administrasjonen har vurdert søknaden og finn ikkje at tiltaket vil påverke strandsonevernet negativt, tilbygget er til ein eksisterande fritidsbustad og eigedommen grensar ikkje direkte til sjø. Frå eigedomsgrense til sjølinje blir det målt ca. 13 meter, og allmenta sin tilgang til sjø er sikra av dette arealet. Heile eigedommen ligg innafor byggegrense mot sjø, men eksisterande hytte og tilbygg er plassert heilt i bakkant av eigedommen. Administrasjonen måler ca. 40 meter frå planlagt tilbygg til sjøkant. Eksisterande hytte er i dag opplyst med eit bruksareal på 40,9 m². Planlagt tilbygg på 49,10 m² legg opp til ei hensiktsmessig utnytting av bygget i samsvar med tida og tilhøve. Kommuneplanen har sett ei grense på 120 m² BRA for fritidsbustad i kommunen, og tiltaket held seg innanfor dette kravet i kommuneplanen. Det blir vurdert som ein fordel at eksisterande bygg blir vedlikehalde og oppgradert.

Tilbygget er vist på situasjonskartet med ein avstand på 2,7 meter frå nabogrense. Det er gitt erklæring frå naboeigedommen om løyve til oppføring av tiltak 2,7 meter frå fellesgrense. Eigedomsgrensene er vist stipla i kartet, som viser at dei ikkje er usikre (ikkje oppmålt). Eksakt plassering av tiltaket blir handsama i rammeløyve. Administrasjonen har vurdert plasseringa i forhold til avstanden til sjø, som blir om lag 28,8 meter.

Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9:

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova er lagt til grunn i vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn blir 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 ulemper.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til tiltak 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 byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 49,10 m² BRA til fritidsbustad på gbnr 9/24 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon om tiltak journalført motteke 17.3.2017.

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

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

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf pbl § 21-9».

Utval for drift og utvikling - 58/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av tilbygg på 49,10 m² BRA til fritidsbustad på gbnr 9/24 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon om tiltak journalført motteke 17.3.2017.

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

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

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf pbl § 21-9».

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 27/41, FA - L42	17/658

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
59/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

GBNR 27/41 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen - Moldekleiv

Vedlegg:

Søknad om løyve i eitt trinn GBNR 27/41 - riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad.

Søknad om løyve i eitt trinn GBNR 27/41 - riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad

Kart

Teikningar

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/41, Moldekleiv.

Gbnr. 27/41 har i følgje matrikkelen eit samla areal på om lag 1,5 daa. Omsøkt areal som ein ønskjer å rive er oppført med 66,50 m², medan ny fritidsbustad er oppgjeve med eit areal på 66,80 m² BYA. Samla sett vil eigedomen ha BYA 82,55 m², medrekna dei omsøkte tiltaka. Total BYA overstig dermed ikkje 20% av tomtens storleik, slik grensa er satt i KPA føresegn 1.6.14 pkt 5.

Det vert vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført 13.3.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

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

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 17.3.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og e). Tiltaka er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eigedomen sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av fritidsbustad er ikkje eit tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 første ledd, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er det i plankartet til KPA lagt inn ei byggjegrænse på om lag 70 meter i området. Eksisterande fritidsbustad ligg om lag 30 meter frå sjøen, og den nye fritidsbustaden er søkt plassert om lag 22 meter frå sjøen. Ettersom søknad om oppføring av tiltaket vil innebere ei plassering nærare sjøen enn 70 meter, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

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

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

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

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. At tiltaket vil liggje om lag 8 meter nærare sjøen enn eksisterande bygning gjer, inneber ei betre plassering og tilpassing til terrenget enn i dag. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at verken omsyna bak LNF-formålet eller fastsatt byggjegrænse mot sjø i KPA vert «*vesentlig*» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «*klart større*» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon 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.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen og byggjegrænse mot sjø som vist i plankartet til kommuneplanen, for riving og oppføring av fritidsbustad på gbnr. 27/41 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 13.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksugreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 59/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen og byggjegrænse mot sjø som vist i plankartet til kommuneplanen, for riving og oppføring av fritidsbustad på gbnr. 27/41 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 13.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksugreiing og vurdering over.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 38/30, FA - L42	17/871

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

GBNR 38/30 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Utlekking av flytebrygge på Refskar

Vedlegg:

Søknad om flytebrygge - GBNR 38/30

Søknad om flytebrygge - GBNR 38/30

Dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanen (KPA punkt 1.6.7)

Situasjonskart med tegning av flytebrygge

Høyring - utlegging av ei flytebrygge på Refskar/Ådlandsvågen, GBNR 38/30 - søknad om dispensasjon frå pkt 1.6.7 i føresegn til kommuneplanen sin arealdel

38-30 1_1000

38-30 1_3000

Saksopplysningar:

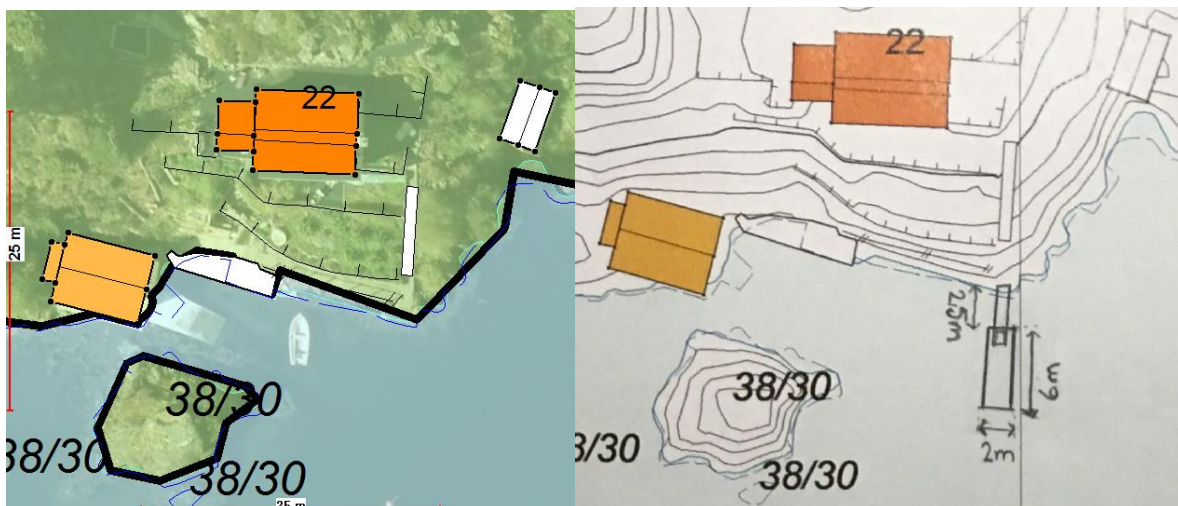
Saka gjeld:

Tiltakshavar Anita Bentzon har søkt om dispensasjon frå føresegn 1.6.7 (krav om at flytebrygger skal vere fellesanlegg) til kommuneplanen sin arealdel (KPA) for utlegging av ei mindre privat flytebrygge i tilknytning til eksisterande kai og naust på gbnr 38/30 på Refskar/Ådlandsvågen i Meland kommune.

Tiltaket omfatter landgang frå eksisterande kai på 2,5 meter og utlegging av flytebrygge på 12 m² (2 meter bredde / 6 meter lengde).

Utsnitt av KPA over ortofoto:

Omsøkt tiltak vist gjennom situasjonsplan:



Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunnlagt dispensasjonssøknaden slik, jf vedlegg 1 til søknad journalført motteke 10.04.2017:

«Flytte bryggen på 12m² vil bli tilknyttet eksisterende kai. Flyte bryggen vil bli utformet nøkternt i for av tre. Det er også lagt vekt på god terreng plassering og vil bli utformet/plassert slik at den ikke er dominerende eller til hinder for ferdsel eller båter.

Tiltaket vil heller ikke privatisere strandsonen ytterlig ettersom det allerede er utbygd kai i forbindelse med flytebryggen og fritidseiendom på stedet. Flytebryggen påvirker ikke landbruksinteresser eller dyre- og planteliv, samt at tiltaket går i liten grad ut over sjøen, og vil ikke tilsidesette arealformålet i sjø Fiske,

Tiltaket er helt nødvendig for å ha en sikker og trygg adkomst til hytten ettersom sjøveien er den eneste framkomst muligheten til å nå hytten fordi hytten er lokalisert på en øy (Storalangøyna). Søker er den eneste som benytter denne tilkomsten til hytten, og det er derfor ikke mulig å oppfylle kravene til fellesanlegg.»

Gjennom epost sendt 09.04.2017 har tiltakshavar i tillegg til ovannemnde opplyst at tilkomsten til eiegenomen ikkje lenger er trygg for eigar, og at det allereie har skjedd at eigar falt på sjøen.

Det blir gjort gjeldande at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2. Administrasjonen viser til søknaden i sin heilskap.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 38/30 er ein bebygd fritidseiendom. Eiegenomen er gjennom kommuneplanen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustadeiendom. Føresegn 3.2.2 til KPA opnar på slike eigenomar for gjennomføring av tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå ansvarleg for, slik at tiltaket ikkje vil vere i strid med arealformålet på land.

Gjennom føresegn 1.6.7 opnar KPA for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg (inntil 15 m²) på areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar som naust og fritidsbustad. Omsøkt tiltak har ei slik direkte tilknytning til eksisterande bygningar, men er ikkje eit fellesanlegg, slik at utlegging av flytebryggje krev dispensasjon frå føresegn 1.6.7.

Nabovarsling:

Søknaden er ikkje nabovarsla av tiltakshavar som har vurdert at naboeigedomar ikkje blir berørt av tiltaket, jf pbl § 21-3, 2. ledd. Kommunen er samd i dette og finn ikkje grunnlag for å stille krav om nabovarsling.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev datert 21.04.2017. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 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 blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det blir søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegrensene i KPA
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Hovudformålet med kommuneplanen sine føresegn om byggjegrenser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna blir sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Omsynet bak kravet til at flytebrygger skal utførast som fellesanlegg er å halde talet på flytebrygger nede slik at strandsona ikkje blir nedbygd og privatisert.

Omsøkte tiltak vil ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bebygd fritidseigedom. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Flytebryggja er nøkternt utforma med omsyn til storleik og plassering.

Vidare finn administrasjonen at planlagd bryggje legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen til fritidsbustadformål. Fordi eigedomen berre har tilkomst frå sjø, er det særskilt viktig at tilkomsten er utforma slik at den kan nyttast òg av eldre, samt andre personar som av ulike grunnar har nedsett rørsleevne. Sistnemnde er i samsvar med plan- og bygningslova sitt formål, jf pbl § 1-1, 4. ledd og blir vurdert som ein relevant fordel ved tiltaket.

Administrasjonen vurderer det som avgjerande at tiltaket i liten grad vil gi fare for presedens. Grunnen til dette er at det ikkje er mogleg å utføre tiltaket som fellesanlegg av den grunn at det ikkje er andre aktuelle eigedomar/fritidsbustader på staden som tiltakshavar kunne gått saman med. Det synast då lite rimeleg å oppretthalde eit slikt krav. Saka skil seg og frå dei fleste andre søknader ved at eigedom utelukkande har tilkomst frå sjø.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak føresegn 1.6.7 til KPA. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

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 gir dispensasjon. Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland 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. Innsendt søknad blir behandla på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegn 1.6.7 til KPA for utlegging av flytebryggje som omsøkt på gbnr 36/18 i Meland kommune.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak utan ansvarsrett journalført motteke 10.4.2017. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over»

Utval for drift og utvikling - 60/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegn 1.6.7 til KPA for utlegging av flytebryggje som omsøkt på gbnr 36/18 i Meland kommune.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak utan ansvarsrett journalført motteke 10.4.2017. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 42/39, FA - L42	17/42

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av uthus på Eikeland, gbnr 42/39

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Dispensasjon GBNR

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

kart

42-39 1_1000

42-39 1_3000

Saksopplysningar:

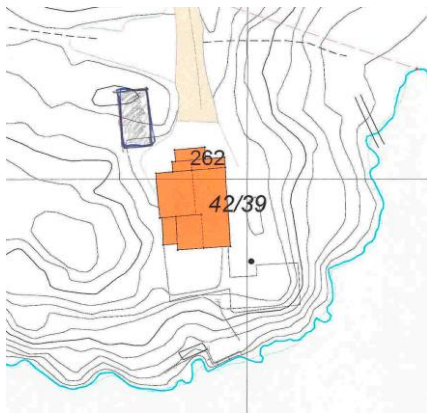
Saka gjeld:

Kari Lis Eriksen har søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av uthus/skur på 32,8 m2 på sin fritidsbustadeigedom på gbnr 42/39 på Eikeland i Meland kommune. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 7.3. og 8.3.2017.

Gbnr 42/39 ligg i kommuneplanen sin arealdel som fritidsbebyggelse. På eigdommen står det ein fritidsbustad, opplyst i matrikkelen til 71 m2. Eigdommen er på 3451,8 m2. Omsøkt tiltak ligg innanfor 100- meters beltet til sjø.

Boden er oppført, og tiltaket er skildra med bilder, teikningar og situasjonskart vedlagt søknaden.

Utsnitt av innsendt situasjonskart:



Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Gbnr 42/76 har skriftleg samtykka til tiltaket. Eigedommen grensar til gbnr 42/4 med veg, og område regulert til friområde i kommuneplanen. Ved varsling legg administrasjonen til grunn at søkjar har vurdert nabovarslingsplikt etter Pbl § 21-3 andre ledd og finn at tiltaket ikkje vil berøre gbnr 42/4 interesse, friområde og veg. Administrasjonen krev ikkje ytterlegare varsling etter Pbl § 21-3.

Matrikkelen viser to heimelshavarar av eigedommen. Søknaden er underskriven av ein heimelshavar. Med tilvising til sakshistorikk, legg administrasjonen til grunn at begge heimelshavar er orientert om tiltaket, og søknad om dispensasjon kan handsamast.

Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 17.3.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokon av høyringsinstansane.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 42/39 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til noverande bebyggelse for fritidsbustader. Tiltaket krev difor ikkje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Storleiken på tiltaket inneber at det ikkje er plankrav for tiltaket, jmf 2.1.1.b til KPA.

Eigedommen ligg i sin heilskap innanfor 100- meters beltet til sjø. Gjennom føresegna 1.6.4 opnar KPA for oppføring av uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m² utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, under føresetnad av at uthuset ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv). Omsøkt tiltak er på 32,8 m², slik at uthuset krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i denne saka, jf pbl § 1-8.

Dispensasjonssøknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik:

«Jeg Kari Lis Eriksen søker om dispensasjon på oppført skur/ uthus på eiendommen GBNR 42/39, Eikeland.

Vi har i god tro oppført et skur/uthus på 4,10 x 8 m = 32,8 m² da det var kommet nye regler for at en kunne oppføre skur, garasjer inn til 50 m².

Det er et skur/uthus der vi vil oppbevare Hagemøbler, Stier, Verktøy stort og smått og Material, for at der skal være mer ryddet på eiendommen å at ting ikke kan blåse rundt om kring.

Skure er ikke synlig fra sjøen og er ikke til sjenanse».

Vurdering

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

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna der vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegranser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Eigedommen ligg som byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen, og formålet vert ikkje vesentleg tilsidesett ved oppføring av bod på eigdommen. Kommuneplanen opnar for at frittstående uthus på inntil 15 m² kan oppførast på fritidsbustadeigedomane utan at det blir krevd dispensasjon. Denne boden er større og tiltaket må vurderast opp mot strandsonevernet. Plasseringa er i bakkant av eksisterande bebyggelse, og frå sjø skriv søkjar at bygget ikkje vert synlig. Administrasjonen vurderer at tiltaket er tilpassa terrenget godt, og finn ikkje at strandsonevernet blir påverka negativt ved å godkjenne tiltaket. Heller ikkje inneber det noko ytterlegare privatisering av strandsona enn eksisterande situasjon gjer.

Uthuset skal nyttast til oppbevaring av diverse redskaper og hagemøbler. Administrasjonen ser fordelene ved lagringsplassen, slik at tomten framstår ryddig.

Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna

bak lova si føremålsføresegn blir 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.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve eige løyve til tiltaket 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 byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av uthus/redskapshus på 32,8 m2 på fritidseigedommen gbnr 42/39 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad journalført motteke 7 og 8.3.2017.

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

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».

Utval for drift og utvikling - 61/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av uthus/redskapshus på 32,8 m2 på fritidseigedommen gbnr 42/39 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad journalført motteke 7 og 8.3.2017.

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

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1160

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Møteplan Utval for drift og utvikling - 2. halvår 2017

Vedlegg:

Politisk møteplan hausten 2017

Saksopplysningar:

Med utgangspunkt i møteplan for formannskapet og kommunestyret for 2. halvår 2017, gjer administrasjonen framlegg om at UDU har sine møte 05.09., 24.10. og 05.12.2017.

Framlegg til vedtak:

«Møteplan for Utval for drift og utvikling 2. halvår 2017 vert som følger:

- Tysdag 05.09.
- Tysdag 24.10.
- Tysdag 05.12.

Møta vert haldne i formannskapssalen og startar kl 16.00.»

Utval for drift og utvikling - 62/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Møteplan for Utval for drift og utvikling 2. halvår 2017 vert som følger:

- Tysdag 05.09.
- Tysdag 24.10.
- Tysdag 05.12.

Møta vert haldne i formannskapssalen og startar kl 16.00.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1161

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
63/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Aktuelle saker

Vedlegg:

Orienteringssak om utbygging av infrastruktur (L)(314516)

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Undertegnede var på representantskapsmøte i NGIR nylig. Daglig leder ga der uttrykk for at det er lite tilrettelagt for hjemmekompostering i boligfelt. Mange har ikke egnet areal og er redd for at en kompostbinge avgir lukt eller tiltrekker seg skadedyr. Både for sin egen del og for naboene sin del. Medlemmene i representantskapsmøte ble oppfordret til å ta denne problemstillingen opp i arbeidet med utvikling av nye boligområder. Hvordan kan UDU legge til rette for hjemmekompostering i planlegging av nye boligfelt?

Utval for drift og utvikling - 63/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Følgjande tema vart diskutert:

Orientering frå administrasjonen: Det er fint om innbyggjarane blir bedt om å ta kontakt med administrasjonen direkte i staden for å vente til eit UDU-møte, då får ein raskare svar.

Mabel Johansen, H:

- *Undertegnede var på representantskapsmøte i NGIR nylig. Daglig leder ga der uttrykk for at det er lite tilrettelagt for hjemmekompostering i boligfelt. Mange har ikke egnet areal og er redd for at en kompostbinge avgir lukt eller tiltrekker seg skadedyr. Både for sin egen del og for naboene sin del. Medlemmene i representantskapsmøte ble oppfordret til å ta denne problemstillingen opp i arbeidet med utvikling av nye boligområder. Hvordan kan UDU legge til rette for hjemmekompostering i planlegging av nye boligfelt?*

Administrasjonen inviterer NGIR til neste møte for å få ei orientering om mogelege

Løysingar.

Aase Sudmann, AP:

- Kvifor kom brevet om tilkomstvegen på Flatøy ut no? Kvifor er tilkomst via kulverten god nok i dette tilfellet? Kva skal padleklubben gjere no? Kva med private rettar – kva handlar det om?

Administrasjonen: I brevet som er gått ut, blir partane invitert til å kome med tilbakemelding. Det er trafikksikringsomsyn som ligg til grunn.

Karina Garnes Reigstad, MDG:

1. Inngrep i vassdrag er søknadspliktige. I følge vassressurslova § 5 skal tiltak i vassdrag bli planlagt og utforma slik at dei er 1) til minst mogleg skade og ulempe for allmenne og private interesser, og 2) ikkje utgjøre fare for menneske, miljø eller eigedom. Naturmangfaldlova § 6 gir tilsvarande plikt til aktsemd for å unngå skade på naturmangfaldlova. Har kommunen søkt om løyve til å leggje sidebekker til Mjåtveitelva i røyr? På kva grunnlag har Fylkesmannen godkjent tiltaket i Kloppedalselven?
2. Kva var kommentarane frå Fylkesmannen og NVE etter synfaringa i byrjinga av juni?
3. Mange plassar lang vassdrag er kantvegetasjon fjerna før forbudet om å fjerne kantvegetasjon blei innført, og dyrka jord går heilt ut til elvekanten. Det er rapportert om auka forureining ved fleire stader, særskilt i bekkeløp til Mjåtveitelva. Vil kommunen vurdere å krevje kantvegetasjon som eit tiltak for å hindre avrenning av gjødsel og plantevernmidlar frå beitemarker til vassdrag/bekkeløp?
4. Fylkesmannen har uttrykt uro over at renseparkar ikkje vil fungere optimalt ved lekkasjer. Vil administrasjonen vurdere å innhente en ny vurdering på om renseparken i tilknytning til Mjåtveit næringspark fungerer etter formålet med ein større lekkasje i bunnen av parken?

Administrasjonen kjem tilbake med skriftleg svar til Karina Garnes Reigstad. Punkt 3 er besvart gjennom vedtaket i sak 57.

Asbjørn Larsen, Ap:

- Mange hytter blir brukt som bustad. Mange kvir seg for å stå fram og varsle om tilhøva. Fører administrasjonen tilsyn med dette?

Administrasjonen: Vi er avhengig av å få inn meldingar eller varsel om mogelege ulovlege tilhøve, då følgjer vi dei opp. Det er fullt mogeleg å varsle anonymt.

Tor Oscar Maaseide, FrP:

- Kva må til for at boss som blir plassert utanom dunk, etter avtale med NGIR, skal bli henta av renovatøren?

Utvalsleiar: Ta direkte kontakt med NGIR.

Leiv Jan Fosse, Sp:

- Det står lastebil parkert langs vegen på Fosse, det skapar trafikkfarlege situasjonar.

Administrasjonen følgjer opp.

Orienteringssak om utbygging av infrastruktur i nye byggeområde.

Vedlagt notat. Vidare oppfølging i Mjåtveitmarka blir knytt til trafikksikringsplan og skilting.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 54/1, FA - L42	15/2613

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
64/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

GBNR 54/1 - Klage på dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering, båtopptrekk og oppføring av naust - Husebø

Vedlegg:

Gbnr 54/1 Husebø. Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og oppføring av naust

Situasjonskart

kart, bilder

Uttale - Meland - Gnr 54 bnr 1 - Bringeneset - Oppføring av naust utfylling i sjø - Dispensasjon

Bilde og kart

GBNR 54-1 - Situasjonsplan - Naust og utfylling mv

Meland - GBNR 54/1 - Bringeneset - Oppføring av naust utfylling i sjø

Saksopplysningar:

Tiltak:

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har Bernt Johan Husebø søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Oppføring av naust med grunnflate 48 m2 og saltak med takvinkel 27°
- Utfylling i sjø for etablering av tilkomstveg og parkering ved nytt naust
- Etablering av flytebrygge med 12 båtplassar

På bakgrunn av høyringsuttale frå Fylkesmannen i Hordaland, og etter rettleiing frå administrasjonen, er søknaden endra av tiltakshavar:

- Naustet er redusert i storleik og tilpassa krava i føresegn 1.6.14 til KPA
- Talet på båtplassar er redusert til 8 for å ikkje krevje dispensasjon frå plankrav
- Søknaden er supplert med søknad om dispensasjon frå arealformålet 'flytebrygger/fellesanlegg' for utfylling i sjø og plassering av naust innanfor dette arealet.

Vidare er søknaden supplert med nytt situasjonskart som viser planlagt tiltak, fotodokumentasjon og tilleggsgrunngjeving. Administrasjonen viser til supplerande dokumentasjon journalført motteke 8.3.2017 og 6.4.2017. Tiltakshavar er no representert av ansvarleg søkjar OK Charter AS v/Trond Ove Kristiansen.



Sakshistorikk:

Utval for drift og utvikling (UDU) gav i møte den 25.4.2017, sak 44/2017, dispensasjon som omsøkt. Vedtaket har følgende ordlyd:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg, parkering, båtopphal og naust som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 6.4.2017.

Vidare fritenk Utval for drift og utvikling frå plankrav for tiltaket som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 6.4.2017, jf føresegn 2.1.1a til KPA.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspåttige byggjetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

Fylkesmannen i Hordaland har rettidig klage på vedtaket ved skriv datert 8.5.2017.

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

Nærare om innhaldet i klaga:

Fylkesmannen i Hordaland klager på vedtak om dispensasjon, og har lagt vekt på følgende i si klage datert 8.5.2017:

Fylkesmannen deler ikkje kommunen si vurdering av at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, då føresegn til arealdelen pkt. 1.6.8 gjeld i tilknytning til område for småbåthamn som ikkje er formålet i dette området. Vidare skal båtoppdrag, parkering m.m. skje dels

ved hjelp av utfylling i sjø og vert såleis ikkje ført opp på land slik denne føreseigna føreset. Dette inneber at tilkomstveg, parkering m.m. også er avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i pbl § 1-8.

Vidare viser Fylkesmannen til at dei rådde frå dispensasjon i brev av 21.6.2016. Tiltaket var då noko meir omfattande enn kva som no er tilfelle, men uttalen gjer seg likevel gjeldande for klaga sin del. Det vart i uttalen vist til at det er problemstillingar knytt til landskap ved ei slik utfylling og problemstillingar knytt til dyrka mark ved val av andre løysingar. Naturmangfaldet må også vurderast grundig ved utfylling i sjø. Fylkesmannen meiner difor at det er behov for ein plan i denne saka, framfor å gje dispensasjon frå plankravet.

Kommuneplanen opnar for tre naust i området, men planen legg ikkje opp til at ein skal ha tilkomstveg eller parkering i strandsona. Det er heller ikkje opna for utfylling i sjø. Tiltaket er omfattande med tre meter brei veg heilt fram til eksisterande naust, parkering, opphal og utfylling til naust. Tiltaket vil øydeleggje gjenverande strandsonekvalitetar og endra landskapet totalt. Framfor å gjere tiltaket i heile strandsona på gnr 54 bnr 1 bør ein søke å samle inngrepa ved eksisterande naust, og unngå veg og parkering i strandsona.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning. I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Det vert vist til klaga i sin heilskap.

Til orientering har administrasjonen i brev datert 18.5.2017 beslutta å gje utsatt iverksetting etter forvaltningslova (fvl) § 42 etter krav frå Fylkesmannen. Dette inneber at søknad om løyve til oppføring og utfylling, journalført motteke 6.4.2017, vil bli handsama når klage på dispensasjon er endeleg avgjort.

Vurdering:

Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

- Lovgrunnlag:

Det er søkt om utfylling i sjø for oppføring av naust og opparbeiding av veg, parkeringsplass og båtopptrekk. Dette er søknadspliktige tiltak etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1, med krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.

- Planstatus:

Den omsøkte eigedomen er uregulert. Naustet er omsøkt oppført i tilknytning til ein del av eigedomen som i arealdelen til kommuneplan (KPA) er satt av til framtidig byggeområde for naust (NA_15) med opning for 3 nye naust i planperioden. Sjøarealet utanfor er satt av til framtidig

flytebrygger/fellesanlegg.

Utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og fundament for naust krev dispensasjon delvis frå det generelle arealformålet i sjø som er `bruk og vern av sjø og vassdrag`, og delvis frå arealformålet `flytebrygge/fellesanlegg`. For den del av tiltaket som ligg på land, krev tiltaket òg dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur- og friluftsområde (LNF).

Byggjegrænse mot sjø er sett til 0 meter for naust, jf. føresegn 1.6.1 til KPA. Tiltakshavar har søkt om oppføring av naustet utanfor naustområdet for å unngå omdisponering av dyrka mark. Naustet er i søknaden plassert innanfor område sett av til `flytebrygge/fellesanlegg`. Denne plasseringa krev dispensasjon frå arealformålet og byggjegrænse mot sjø for naust.

Føresegn 1.6.8 til KPA har følgjande ordlyd:

«I tilknytning til område for småbåthavn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.»

På bakgrunn av dette vurderte administrasjonen det i første omgang slik at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for tilkomst, båtopptrekk og parkering. Etter ei ny vurdering ser vi at ettersom delar av veg, båtopptrekk og parkering skal plasserast i sjø, er det også nødvendig med dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for desse tiltaka.

Føresegn 1.6.9 tabell 4 set krav om 1 parkeringsplass pr. 3. båtplass, og nærare krav til storleik og utforming av naust er stilt i føresegn 1.6.14 til KPA. Søknaden stettar krava.

· Plankrav:

I utgangspunktet gjeld det eit krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging av framtidige naust- og flytebryggeområde, jf. føresegn 1.2 til KPA.

Det kan gis fritak frå plankravet ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn/flytebryggje, viss tiltaket kan knyte seg til eksisterande infrastruktur og tilpassast eksisterande busetnad, jf. føresegn 2.1.1a første ledd til KPA.

Unntaket gjer seg ikkje gjeldande ved fortetting med meir enn 2 naust eller 8 båtplassar, jf. andre ledd.

Administrasjonen har vurdert det slik at omsøkt tiltak stettar krava til fritak i dette tilfellet. Det er allereie naust og flytebrygge i området og tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur. Naustet blir oppført i samsvar med kommuneplanen sine krav til storleik og utforming. Fordi kommuneplanen ikkje har detaljvklart ulike tiltak, slik som utfylling i sjø på grunn av stedlige forhold for å kunne realisere bygging i samsvar med arealformål på land, har det oppstått trong for dispensasjon frå arealformålet i sjø.

· Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsett 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 «*[I]oven skal fremme*

berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir 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 «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

- Tilhøve til naturmangfaldlova (nml):

Administrasjonen er pliktig etter naturmangfaldlova (nml) § 7 å vurdere søknaden etter nml § 8-12.

Klagevurdering:

Utgangspunktet for administrasjonen er at det er UDU sitt vedtak i sak 44/2017, datert 25.4.2017, som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har vurdert det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å «(...) *oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunner*», jf. fvl § 33 andre ledd.

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

Kommuneadministrasjonen var på synfaring på eigedomen den 15.5.2017 og har gjort ei ny vurdering av søknaden på bakgrunn av grunngjevinga i søknaden, klage frå Fylkesmannen i Hordaland og opplysningane i saka elles.

Fylkesmannen viser til føresegn 1.6.8 til KPA som legg opp til at det kan byggjast båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land i tilknytning til område for småbåthamn. Dei meiner at føresegna ikkje gjeld i dette tilfellet, ettersom området ikkje er satt av til småbåthamn. Vidare viser dei til at tiltaka uansett krev dispensasjon frå byggjeforbudet i pbl § 1-8 då tiltaka ikkje skal plasserast på land, men på utfylling i sjø.

Føresegn 1.6.8 til KPA legg opp til at det kan byggjast båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land i tilknytning til område for småbåthamn, utan at det må søkjast om dispensasjon frå byggjeforbudet i strandsona.

Området der det er søkt om oppføring av naust og flytebryggje er satt av til småbåthamn, som omfattar både SM – Småbåthamn og FL – Flytebrygger/fellessanlegg. På bakgrunn av dette finn administrasjonen at båtopptrekk, parkering og veg som omsøkt ligg i tilknytning til område for småbåthamn, og føresegn 1.6.8 til KPA gjer seg gjeldande. Dette inneber at tiltaka kan plasserast «*på land*», jf. føresegna. Ettersom tiltaka berre delvis ligg på land, og er avhengig av utfylling i sjø for omsøkt plassering, er administrasjonen likevel einig med Fylkesmannen i at det er nødvendig med dispensasjon frå byggjeforbudet i strandsona, jf. pbl § 1-8. Ettersom det er gjeve dispensasjon frå

byggjeforbodet i strandsona for naustet, finn administrasjonen at vi kan handsame tiltaka samla i høve byggjeforbodet.

Vidare meiner Fylkesmannen at det er nødvendig å krevje regulering av området, og at ein difor ikkje bør gje fritak frå plankravet i dette tilfellet.

I søknaden som var til høyring hos Fylkesmannen var det søkt om løyve til oppføring av naust, flytebryggje med 12 båtplassar, båtopptrekk og parkering. Ettersom føresegn 2.1.1a andre ledd, jf. første ledd, angjev at det kan gis fritak frå plankravet for oppføring av inntil 8 båtplassar, og søknaden vart redusert til å omfatte 8 båtplassar, finn ikkje administrasjonen grunnlag får å krevje utarbeiding av reguleringsplan i denne saka.

Fylkesmannen viser vidare til at kommuneplanen opnar for tre naust i området, men at det ikkje er lagt opp til at ein skal ha tilkomstveg eller parkering i strandsona. Det er heller ikkje opna for utfylling i sjø. Dei meiner difor at ein framfor å gjere tiltak i heile strandsona på gnr 54 bnr 1 bør ein søke å samle inngrepa ved eksisterande naust, og unngå veg og parkering i strandsona.

Administrasjonen viser til at kommuneplanen opnar for oppføring av naust og flytebryggjer i området, men har ikkje detaljavrklart ulike tiltak. Ettersom føresegn 1.6.9 tabell 4 til KPA stiller krav om 1 parkeringsplass for kvar 3. båtplass, er det difor naudsynt å etablere parkeringsplassar i tilknytning til anlegget. Fordi marka er dyrka er det lite hensiktsmessig å ta av dette arealet til parkering.

Administrasjonen har vurdert følgjande:

- Dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur- og friluftsområde for utfylling til plassering av veg, parkering og båtopptrekk.
- Dispensasjon frå arealformålet småbåthamn og bruk og vern av sjø og vassdrag for utfylling og oppføring av naust, veg, parkering og båtopptrekk.
- Dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for utfylling til oppføring av naust og anlegging av veg, parkering og båtopptrekk.

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbrukproduksjon, 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. 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.

Område blir lagt ut til småbåthamn, herunder flytebryggjer, fordi kommunen ønskjer å leggje til rette for slik bruk. Område blir lagt ut til bruk og vern av sjø og vassdrag fordi ein ikkje ønskjer tiltak som kan hindre fri bruk for ålmenta.

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsinntresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I saksframlegg til sak 44/2017 gav administrasjonen følgjande grunngjeving for dispensasjon:

«Som nemnd ovanfor vurderer administrasjonen at omsøkt tiltak i all hovudsak er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen sin arealdel. Som følgje av behovet for djupne for båt plassar og av omsyn til dyrka mark på staden er det likevel blitt naudsynt med dispensasjon. Nokon vesentleg konflikt med arealformålet i KPA kan administrasjonen ikkje sjå at tiltaket inneber.

Vidare meiner administrasjonen at ved å gjennomføre tiltaket på omsøkt måte på ein god måte legg til rette for å realisere kommuneplanen sin intensjon. Tiltaket etablerer funksjonelle båt plassar og naust, noko det er trong for i området. Vidare inneber dispensasjon at dyrka mark ikkje blir brukt som byggegrunn for naust.»

Tilhøve til naturmangfaldlova vart vurdert slik:

«Kommunen har etter gjennomgang av artskart og naturbase funne at det er registrert spesielle artar i nærleiken av området, jf nml § 8. Det er registrert svarthalespove (sterkt truga) i nærleiken av område, og på naboeigedommen er det registrert ein sårbar art pusleblom. Lokaliteten av pusleblom ligg på naboeigedomen og administrasjonen vurderer at det er lite truleg at lokaliteten blir påverka av tiltaket då den ligg over 40 meter frå næraste grense mot tiltaket.

På jordet tiltaket skal etablerast nedafor, blei det i april 2011 registrert ein observasjon av svarthalespove, som er ein prioritert art etter Forskrift om svarthalespove (Limosa limosa) som prioritert art, jf Nml §5, første ledd. Arealet som arten er registrert på er eit aktivt drive jordbruksareal som blir slått og nytta til beite for kyr m.m. Det er i dag ein del aktivitet i nærleiken til registreringa i samband med at det allereie er naust og flytebrygger i Husebøvågen.

Administrasjonen vurderer at gjennomføring av tiltaket vil kunne medføre noko aktivitetsauke i området, men legg vekt på at dette er eit område som har høg aktivitet i dag som følgje av landbruksdrift og naust/flytebrygger. Vidare viser administrasjonen til at registreringa er frå 2011 og at det ikkje har kome fleire registreringar i dei siste 6 åra. Administrasjonen vurderer at det er lite truleg at jordet er hekkeområde og viser til artsdatabanken sitt faktaark om arten der hekkeområde i Norge er vist. Sjølv om tiltaket vil kunne medføre noko auke i aktiviteten, må dette sjåast i samanheng med etablert aktivitet og alderen på registreringa. Administrasjonen vurderer det til at det føreligg nok kunnskap om tiltaket og at føre-var-prinsippet ikkje gjer seg gjeldande (jf. §9).

Tiltaket vil føre til litt auka belastning for økosystemet i området, men at området i dag har høg aktivitet som følgje av liknande tiltak. Vidare vurderer administrasjonen at omfanget ikkje er av ein slik storleik at det er i strid med prinsippet om samla belastning, jf nml §10). Naturmangfaldlova §§ 11 og 12 er ikkje aktuelle i dette tilfellet.

Administrasjonen konkluderer med at det omsøkte tiltaket ikkje er i strid med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.»

Administrasjonen er einig med Fylkesmannen i at tiltaka vil vere omfattande. Vi finn likevel at ettersom området er satt av til naust og småbåthamn, medrekna flytebryggjer, vil omsøkt løysing vere betre enn om tiltaka vert plassert på land der arealet vert nytta til dyrka mark. Eksisterande situasjon på staden, omfanget av utfyllinga, grunntilhøva i strandsona og behovet for å ta vare på dyrka mark tilseier difor at det kan gis løyve til omsøkt plassering. Når det gjeld materialvalg på utfyllinga og vegen vil kommunen stille krav om ei utføring som vil vere minst mogleg synleg frå

sjøen.

Administrasjonen viser til grunngjevnad i vedtak 44/2017. Noko ytterlegare grunngjeving til dispensasjonsspørsmålet frå administrasjonen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klage til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen vil sende saka vidare til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Dersom UDU tek klaga til følgja, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 9.5.2017 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjon datert 25.4.2017, sak 44/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 64/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 9.5.2017 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjon datert 25.4.2017, sak 44/2017, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»