



Møtebok for Utval for drift og utvikling

Møtedato: 12.09.2017
Møtestad: Meland rådhus - formannskapssalen
Møtetid: 16:00 - 18:30

Møtet vart styrt av utvalsleiar Mabel Johansen, H.

Medlemmane var innkalla i skriv dagsett 25.08.2017.

Møtet starta med synfaring i samband med UDU.sak 82/2017.

Karina Garnes Reigstad, MDG, fekk permisjon frå møtet kl 18.25 under handsaming av UDU.sak 83/2017.

Etter handsaming av UDU.sak 77/2017 ga GIS-konsulent Hans Ove Kannenberg ei innføring i bruk av Nordhordlandskart.

NGIR si orientering om heimekompostering er utsett til eit seinare møte.

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Mabel Johansen	H	Utvalsleiar
Tormod Skurtveit	AP	Nestleiar
Fredrik Seliussen	H	Medlem
Asbjørn Larsen	AP	Medlem
Rune Lekven Skår	SP	Medlem
Erling Rønnestad	KRF	Medlem
Karina Garnes Reigstad	MDG	Medlem
Øystein Vikebø	AP	Varamedlem
Tor Oscar Maaseide	FrP	Varamedlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	Parti
Henriette Fennelly	FrP
Åse Nina Sudmann	AP

Desse møtte frå administrasjonen:

Sektorsjef teknisk Anny Bastesen, byggjesakskonsulent Merethe Tvedt og GIS-konsulent Hans Ove Kannenberg.

Protokollfører: Lillian Straumøy Brakstad

Utval for drift og utvikling
18.09.2017

Mabel Johansen
Utvalsleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakliste

Saknr

Tittel

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1744

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
73/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Godkjenning av innkalling og sakliste

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 73/2017

UDU - behandling:

Administrasjonen melde frå om at NGIR I/S si orientering om heimekompostering er utsett til eit seinare møte.

UDU - vedtak samrøystes:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		17/1744

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
74/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 20.06.2017

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 74/2017

UDU - vedtak samrøystes:

Møtebok for Utval for drift og utvikling frå møtet 20.06.2017 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1744

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
75/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
75/2017.1	Analyserapport Meland kommune, Ref: Rossland vv
75/2017.2	Stadfesting av vedtak - Meland - GBNR 43/25 Bygging av landbruksveg - Snuplass
75/2017.3	Analyserapport Meland kommune, Ref: Husebø Vannverk vannprøver uke 27
75/2017.4	Analyserapport Meland kommune, Ref: Vannprøver Rossland Vannverk og Meland vv
75/2017.5	Analyserapport Meland kommune, elvevatn Fosse
75/2017.6	Stadfesta - Byggesak - Meland - GBNR 1/19 og 20 - Dispensasjon
75/2017.7	Analyserapport Meland kommune , drikkevannsprøver veke 29 (006-10521-158602)
75/2017.8	Analyserapport Meland kommune , Ref: Avløpsvatn Galteneset , Report: AR-17-MX-002905-01
75/2017.9	Vedtak i klagesak som gjeld dispensasjon GBNR 54/1

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 75/2017

UDU - vedtak samrøystes:

Meldingane vert tekne til orientering

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1744

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
76/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
191/2017	Adresstildeling Dalstøvegen 51A, 51B
170/2017	Adresstildeling Fagerbakken 27
185/2017	Adresstildeling Løypetona 102-108
198/2017	Adresstildeling/adresseendring Fagerbakken 25A og 25B
169/2017	Avslag - GBNR 23/37 - Søknad om fritak frå/reduisert gebyr - Frekhaug
171/2017	Avslag - GBNR 37/53 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad i LNFR-område
196/2017	GBNR 36/61- Godkjenning, søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad, Ådland
175/2017	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad gbnr 52/42 Kårbønaset
189/2017	Godkjenning - GBNR 10/228 - Løyve til etablering av tankanlegg for gassbilar
193/2017	Godkjenning - GBNR 10/274 - Løyve til oppføring av mur - Holmefeltet
166/2017	Godkjenning - GBNR 15/7 og 15/26 - Dispensasjon frå arealformål og løyve til arealoverføring
174/2017	Godkjenning - GBNR 18/58 - Løyve til oppføring av einebustad med utleigehusvære - Dalstø
168/2017	Godkjenning - GBNR 23/509 - Løyve til endring av tiltak - oppføring av bustadblokk 1 - felt B3 - Løypetona
190/2017	Godkjenning - GBNR 38/23 - Løyve til oppføring av naust - Refskar
197/2017	Godkjenning - GBNR 42/99 - Løyve til tilbygg, fasadeendring og ombygging - Beitingen
186/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk gbnr 52/42
194/2017	Godkjenning - oppføring av balkong på bustad i Dalemarka, gbnr 21/90.

188/2017	Godkjenning - utsepp frå ein fritidsbustad og tilknytning til kommunalt vassverk GBNR 52/57
182/2017	Godkjenning av fritak for gjødselplan på GBNR 52/7 Kårbø
183/2017	Godkjenning- Dispensasjon frå reguleringsplanen og søknad om løyve til oppføring av einebustad, gbnr 23/514
167/2017	Godkjenning- Søknad om oppføring av tilbygg til einebustad, gbnr 10/152
187/2017	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - tilbygg fritidsbustad på Flatøy, gbnr 1/128
177/2017	Krav om uavhengig kontroll - GBNR 36/96 - Ådland
199/2017	Løyve til dispensasjon fra forbod om motorferdsel i Rylandsvatnet
176/2017	Løyve til kantklipping langs sti ved Mjåtveitelva
181/2017	Løyve til plassering av ny nettstasjon innanfor byggegrense til kommunal veg
172/2017	Løyve til skadefelling av hjort på GBNR 13/2 og 3 - Røyset
159/2017	Manuell utbetaling av produksjonstilskot etter søknadsomgangen 20.01.17 org.nr 816605512
192/2017	Manuell utbetaling på søknad om produksjonstilskot 20.08.2015
179/2017	Pålegg om stans av arbeid og sikring av byggjeplass - GBNR 36/96 - Ådland
178/2017	Vedtak om skilt 516 gangfelt - KV 1027 Mjåtveitvegen
202/2017	Adresstildeling Mjåtveitflaten 54B
204/2017	Adresstildeling Mongsedalen 54
164/2017	Avslag - GBNR 23/34 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av einebustad i strid med avsett kotehøgde - Løypetona
201/2017	Godkjenning - GBNR 9/213 - Løyve til oppføring av einebustad - Mongsedalen
207/2017	Godkjenning- Rammeløyve for oppføring av tilbygg og påbygg til fritidsbustad på gbnr 9/24, Laksevika
203/2017	Godkjenning- Søknad om tilbygg til fritidsbustad - GBNR 7/9, Brakstad
205/2017	Godkjenning- Tilkopling til kommunalt vassverk gbnr 49/13
206/2017	Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt på gbnr. 38/23 - Kyrkjesundvegen
209/2017	Avslag - GBNR 57/3, Sætrevik - Søknad om dispensasjon frå LNF og byggeforbod i strandsona for oppføring av naust
210/2017	Godkjenning - igangsettingsløyve for heile tiltaket - bustadhus med utleigedel på Langeland, gbnr 24/109.
212/2017	Godkjenning - arealoverføring frå GBNR 22/26 til 22/52 og frådeling av to parsellar frå GBNR 22/52
214/2017	Godkjenning - løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg og igangsettingsløyve for heile tiltaket, hus 06 - felt B24 i Mjåtveitmarka gbnr 22/166, 173.

216/2017	Godkjenning - løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg og igangsettingsløyve for heile tiltaket, hus 07 - felt B24 i Mjåtveitmarka gbnr 22/166,173.
217/2017	Godkjenning - løyve til tilkopling til kommunalt VA-anlegg og igangsettingsløyve for heile tiltaket, hus 08 - felt B24 i Mjåtveitmarka gbnr 22/166,173.
215/2017	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad og tilkopling til kommunalt vassverk gbnr 52/64 Kårbø
213/2017	Avslag - GBNR 22/218 og 22/231 - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for Mjåtveit Næringspark - Arealoverføring av regulert vegareal
221/2017	Godkjenning - GBNR 22/1 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådeling av parsell
211/2017	Godkjenning - GBNR 22/3 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådeling av parsell
220/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk - GBNR 52/43
218/2017	Godkjenning av søknad om fritak for gjødselplan GBNR 47/10
223/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk - GBNR 55/55
222/2017	Godkjenning - GBNR 23/181 - Løyve til plassering av mellombels kontorbrakker
225/2017	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg GBNR 52/1
224/2017	Godkjenning - utslepp og tilkopling til kommunalt vassverk for fritidsbustad - GBNR 52/47
226/2017	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Ståldalsvegen GBNR 13/3 og 13/4 Røyset
69/2017	Godkjenning - GBNR 9/31 - Dispensasjon frå arealformålet friluftsområde til etablering av tilkomstveg og løyve til deling av eigedom - Hjertås
229/2017	Godkjenning - utslepp frå bustadhus på eigedomen GBNR 10/42 Holme

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 76/2017

UDU - behandling:

Administrasjonen orienterte om delegert vedtak 199/2017 og 229/2017.

Det vart også orientert om at skadefellingsløyve for hjort ikkje går av tildelte jaktkvotar, jf DS.vedtak 172/2017.

UDU - vedtak samrøystes:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 23/4, FA - L42	17/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
77/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

GBNR 23/4 - Klage på løyve til etablering av offentlig parkeringsplass på Frekhaug

Vedlegg:

Godkjenning - GBNR 23/4 - Løyve til opparbeiding av offentlig parkeringsplass

Kart

Kart

GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel -

Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

Søknad om løyve til tiltak på GBNR 23/4

Søknad om dispensasjon GBNR 23/4

GBNR 23/4 - Klage på vedtak - godkjenning til opparbeiding parkeringsplass

Saksopplysningar:

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Utval for drift og utvikling gav i møte 25.04.2017, UDU-sak 43/2017, dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for etablering av offentlig parkeringsplass, ny avkjørsle til kommunal veg, gangveg til friluftsområde og gangveg til badevik.

Etter at dispensasjonen var godkjent av UDU, søkte ansvarleg søkjar Norconsult AS på vegne av Meland kommune om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kap 20. Løyve blei gitt 31.05.2017, DS-149/2017. Tiltakshavar er Meland kommune.

Jarle Hvidsten og Ane Aslaksen har ved epost sendt 18.06.2017 sett fram klage over dette løyvet.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar har vist til at nabomerknadene han sendte inn 12.03.2017 ikkje blei tatt med i saksbehandlinga. Klagar er ikkje nøgd med trafikktryggleiken i Mjåtveitvegen. Parkeringsanlegget vil auke trafikken, noko Mjåtveitvegen i dag ikkje er rusta for, mellom anna fordi det manglar fortau. Klagar meiner tiltakshavar må vurdere å bygge fortau eller stenge vegen for gjennomkjøring sørvest for den nye parkeringsplassen. Parkeringsplassen må ikkje takast i bruk før tryggleiken til fotgjengarar er ivareteke.

VURDERING:

I det følgjande blir kommunen som tiltakshavar og privat rettssubjekt omtalt som *tiltakshavar*. Kommunen som offentleg styresmakt (byggningsstyresmakt) blir omtalt som *rådmannen*.

Plan- og lovgrunnlag:

Opparbeiding av parkeringsplass er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav l), og på grunn av storleiken er tiltaket i denne saka søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf pbl §§ 20-3, jf § 20-2.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk). Tiltaket er planavklart gjennom dispensasjonsvedtaket gitt av UDU, jf ovanfor.

På arealet som er sett av til offentleg trafikkområde kan det opparbeidast parkeringsplass, jf planføresegn § 9 bokstav a). Det same gjeld arealet som er sett av til friområde/trafikk, jf planføresegn § 16.

Planføresegn § 10 inneheld forbod mot tiltak i friområdet; «*med mindre det er naudsynt for bruken av friområda*». Ettersom ein parkeringsplass på dette arealet legg til rette for lettare tilkomst og bruk av friområdet, vurderer rådmannen at opparbeiding av parkeringsplass òg er i samsvar med arealformålet friområde.

Klagevurdering:

Rådmannen skal vurdere saka på nytt bakgrunn av den klaga som er sett fram. Klagar blei underretta om godkjenningsvedtaket 09.06.2017, og har rettidig påklaga vedtaket innan fristen på 3 veker frå underretning, jf fvl § 29. Det er tvillaust at klagar, som er næraste nabo til tiltaket, har rettsleg klageinteresse.

Klagar har rett i at nabomerknadene han sendte inn i saka ikkje blei skriftleg omtalt i godkjenningsvedtaket. Tiltakshavar hadde derimot kommentert merknadene i samsvar med krava i pbl § 21-3.

Rådmannen vurderer det som ein saksbehandlingsfeil at klagar sine nabomerknader og tiltakshavar sine kommentarar til desse ikkje blei omtalt i godkjenningsvedtaket. Vedtak i saker kor det er gjort saksbehandlingsfeil er likevel gyldig "når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold", jf forvaltningslova § 41.

Det følgjer av forvaltningslova § 33, andre ledd at underinstansen «*skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.*»

I samband med klagebehandlinga har det vore gjennomført felles synfaring i saka. Klagar framsette under synfaring sitt syn på naudsynte sikringstiltak. Tiltakshavar har kommentert desse i ettertid. Klagar sine ønskjer og svaret frå **tiltakshavar** (kursivert) kjem fram av epost frå tiltakshavar sendt 22.08.2017:

1. Etablering av fartsdumper og plassering av disse
Kommunen [tiltakshavar] meiner at det kan vere fornuftig å etablere fleire fartshumper for å sikre at fartsgrensen blir overholdt. Dette kan gjerast i inneværende år og være eit enkelt, men effektivt trafikksikringstiltak

2. Nedskilting av hastighet fra 40 til 30-sone

Mjåtveitvegen er ein samleveg, og samlevegane har som regel ein fartsgrense på anten 40 eller 50 km/t. I spesielle tilfelle med svært stor gangtrafikk kan farten settast ned til 30 km/t, jf. NA-rundskriv 05/17: Kriterier for fartsgrenser i byer og tettstader. Kommunen [tiltakshavar] vurderar at eksisterande fartsgrense 40 km/t er fornuftig. For å sikre at fartsgrensen vert overhaldt ønskjer kommunen [tiltakshavar] å etablere fleire fartshumpar på strekninga. Kommunen [tiltakshavar] vurderar vidare at det er behov for fortau på strekninga og vil fremme dette i økonomiplanprosessen

(3) Etablering av fortau forbi de aktuelle boligene

Det er behov for å bygge fortau på dette partiet av Mjåtveitvegen. I den nyleg vedtatte reguleringsplanen for Danielsen skule er det regulert inn eit fortau frå innkøyringa til Løypetona til atkomsten til Badevika. Når dette fortauet er utbygd vil det berre vere den siste strekninga mellom Badevika og parkeringsplassen på Varnappen som manglar fortau. Administrasjonen [tiltakshavar] vil foreslå utbygging av fortau langs denne strekninga som eit investeringstiltak. Dette må godkjennast politisk før det eventuelt kan gjennomførast.

(4) Stenging av gjennomgangstrafikk

Stenging av vegen for gjennomgangstrafikk vil føre til ein vesentleg større belastning av krysset mellom Havnevegen og FV 564. Her er det allereie ein stor trafikkbelastning og kommunen [tiltakshavar] vurderar at ein stenging vil skape negative ringverknader for andre strekningar, sjølv om det isolert sett vil være positivt for delar av Mjåtveitvegen.

Tiltakshavar har soleis opplyst at det i inneverande år vil bli etablert fartshumpar for å sikre at eksisterande fartsgrense på 40 km/t blir overhalde. Når det elles gjeld klagar sine krav om andre og meir 'tyngande' trafikksikringstiltak (punkt 2-4 ovanfor), kan rådmannen ikkje sjå at det er grunnlag for å stille vilkår om dette før bruksløyve til parkeringsplassen blir gitt. Av den ulovfesta vilkårlæra følgjer det at bygningsstyresmaktene kan ikkje stille vilkår som er uforholdsmessig tyngande for ein tiltakshavar. Ein må vere særleg varsam på denne terskelsen når tiltaket som blir omsøkt er i samsvar med reguleringsplanen, slik tilfellet er i føreliggjande sak.

Rådmannen viser til at parkeringsplassen som er under etablering er i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen for området. Reguleringsplanen inneheld ikkje rekkefølgjekrav knytt til opparbeiding av fortau eller andre trafikksikringstiltak. Byggesaksbehandling er i utgangspunktet ikkje den best eigna arenaen for å vurdere denne type krav, som bør skje i ein planprosess eller som ledd i eit investeringstiltak der ulike konsekvensar og løysingar kan vegast mot kvarandre. Etablering av parkeringsplassen og gangtilkomst frå denne til kaien på Frekhaug vil avlaste behovet for parkering i offentleg veg, som er situasjonen i dag. Dette betrar trafikktryggleiken i området. Tilsvarande gjeld ny avkjørsle frå parkeringsplassen.

Med tilvising til grunngjevinga ovanfor vurderer rådmannen at det ikkje er grunnlag for å endre løyvet av 31.05.2017, sak 149/2017. Saksbehandlingsfeilen har ikkje vore bestemmende for innhaldet i vedtaket og er uansett reparert gjennom klagebehandlinga ved at klagar sine merknader er vurdert.

Sjølv om det ikkje er grunnlag for å ta klagen til følge, vil rådmannen vil ta innspela frå klagar med inn i det vidare arbeidet med trafikktryggleik i kommunen.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følge, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, 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, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 19.06.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve datert 31.05.2017, sak 149/2017, blir gjort om. Klaga blir difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 77/2017

UDU - behandling:

Administrasjonen orienterte om at kommunen no byggjerfortau frå ny offentleg parkeringsplass til kaien. Fortau frå parkeringsplassen forbi Badevika er under planlegging.

UDU - vedtak samrøystes:

«Utval for drift og utvikling finn at klaga journalført 19.06.2017 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve datert 31.05.2017, sak 149/2017, blir gjort om. Klaga blir difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	Gbnr - 33/2	17/1523

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
78/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Søknad om konsesjon for overtaking av Gbnr. 33/2 Sjurdal i Meland

Vedlegg:

Kartvedlegg Gbnr. 33-2

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Jan Inge Brakstad søker om konsesjon for overtaking av gbnr. 33/2 i Meland kommune. Tidlegare eigar er Liv Johansen.

Saka skal avgjerast av Utval for drift og utvikling. Konsesjon skal gjevast med mindre det er sakleg grunn til å avslå.

Føremålet med overdraginga:

Føremålet med overdraginga er å leggje tilleggsjord til Gbnr. 33/1, som søker eig og driv. Bruket ligg i Sjurdalen, om lag 13,2 km frå Frekhaug. Det har ikkje vore sjølvstendig drift på bruket, men jorda har vore drive aktivt ved jordleige. Søklar er busett på naboeigedomen i Sjurdalen og driv denne. Søklar opplyser at han vil vidareføra den aktive drifta på bruket. Søklar driv med storfe og har planar om å starta opp att med mjølkeproduksjon. Det er om lag 420 meter mellom driftssentra på eigedomane og dei har om lag 1,2 kilometer felles grense.

Planstatus: I kommuneplanens arealdel er heile eigedommen lagt ut til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

Fakta om bruket, storleik m.m.:

Den avtalte kjøpesummen er kr. 750 000,-.

Fulldyrka jord:	Overflatedyrka jord:	Innmarksbeite:	Produktiv skog:	Anna areal:	Sum:
22 daa	2,1 daa	14 daa	129,9	19 daa	187 daa

Bygningar:

Bygning:	Grunnflate:	Byggjeår:	Etasjar:	Teknisk stand:
Våningshus	70 m ²	1904	1 ½	Dårleg
Driftsbygning	110 m ²	1903	1	Middels

Uthus	40 m2	1958	1	Dårleg
-------	-------	------	---	--------

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9 og 11 og rundskriv M-2/2009 om konsesjon og buplikt.

Konsesjonslova § 1 har som formål å regulere og kontrollere omsetting av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket. Det inneber å oppnå eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, mellom anna for å tilgodesjå landbruksnæringa, ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling når det gjeld fast eigedom, og ta omsyn til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 skal det ved avgjersle av søknad om konsesjon for overtaking av eigedom som skal nyttast til landbruksføremål, leggjast særleg vekt på fylgjande punkt til fordel for søkjar:

1. *Om den avtalte prisen tilgodeser ei samfunnsmessig forsvarleg prisutvikling*

Det er ikkje priskontroll på eigedomar som har mindre enn 25 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 daa skog. Denne eigedomen fell inn under dette.

2. *Om overtakars føremål vil ivareta omsynet til busetjing i område*

Søkjar eig og er busett på naboeigedomen, og det at ressursgrunnlaget hans vert styrka kan bidra til å oppretthalda busetjinga i Sjurdalen.

3. *Om overtaking medfører ei driftsmessig god løysing*

Bruket har om lag 24 daa jordbruksareal, og det kan vere vanskeleg å drive eigedomen som ei sjølvstendig eining. Det er pårekeleg med landbruksdrift på bruket. Søkjar eig nabobruket, og det ligg godt til rette for ei rasjonell drift av areala. Søkjar driv i dag med storfe og har planar om å starta opp att med mjølkeproduksjonen på bruket. Det krev tilgang på gode areal nært driftssenter. Ei overtaking vil kunne styrke bruket sitt ressursgrunnlag, og vil kunne gjere drifta meir rasjonelt lønsam. Det vil vere korte avstandar for transport av gras, gjødsel og dyr på beite m.m.

4. *Om overtakaren kan sjåast som skikka til å drive eigedomen*

Søkjar driv i dag med storfe på nabobruket. Rådmannen vurderer søkjar som skikka til å drive eigedomen.

5. *Omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet*

Søkjar vil fortsette å nytta eigedomen til aktiv landbruksproduksjon som ein del av eiga drift. Eigedomen har vore i drift som leigejord, overtaking og fortsatt drift av ny eigar vil kunne styrke ressursgrunnlaget. Det er lettare å gjera investeringar som til dømes grøfting og gjerding når du eig jorda. Til dømes er grøfting ei langsiktig investering for 20-30 år, og ein leigeavtale er sjeldan meir enn 10 år. Det er naudsynte tiltak som må gjerast med jamne mellomrom for å oppretthalde kvaliteten på jord og beiter. Ein ser i dag at dette kan vere vanskelegare for den som driv om det skal gjerast på leigde areal. Det vil vere positivt for kulturlandskapet i Sjurdalen at det aktive bruket vert styrka, slik at landskapet kan haldast i hevd ved slått og beite. Rådmannen vurderer det til at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konklusjon

Konsesjonssøkjær er busett i kommunen, på naboeigedomen. Søkjær driv med storfe, og skal drive eigedomen sjølv. Han planlegg å starte opp att med mjølkeproduksjon, og drifta vil såleis halde areal og kulturlandskap i hevd. Rådmannen meiner at dei omsyna som konsesjonslova skal ivareta for heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert ivareteke. Rådmannen vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve konsesjon som omsøkt, då søknaden er i samsvar med dei føremåla lova skal ivareta.

Eit vedtak om konsesjon kan påklagast i samsvar med forvaltningslova §28.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med dette konsesjon til Jan Inge Brakstad for overtaking av gbnr. 33/2 i Sjurdalen i Meland kommune, med heimel i konsesjonslovas §§ 2, 9 og 11.

Den avtalte kjøpesummen er på kr. 750 000,-.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Utval for drift og utvikling - 78/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gjev med dette konsesjon til Jan Inge Brakstad for overtaking av gbnr. 33/2 i Sjurdalen i Meland kommune, med heimel i konsesjonslovas §§ 2, 9 og 11.

Den avtalte kjøpesummen er på kr. 750 000,-.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 27/261, FA - L42	17/913

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

GBNR 27/261 - Søknad om fornya dispensasjon frå KPA for riving og gjenoppføring av bustad på Moldekleiv

Vedlegg:

Søknad om fornya dispensasjon frå gjeldande Kommuneplan/LNF
Kart
UDU 77-2014

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Harald Sundhordvik (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for riving og gjenoppføring av bustaden på gbnr 27/261 i Meland kommune, jf vedlagte søknad motteke 18.05.2017.

Utval for drift og utvikling gav i møte 02.09.2014, UDU-vedtak 77/2014, dispensasjon frå forbodet i KPA mot tiltak LNFR-områda for riving og gjenoppføring av den aktuelle bustaden. Bakgrunnen for føreliggjande søknad er at tiltakshavar ikkje rekk å få på plass søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, innan 3-årsfristen for bortfall av dispensasjonen, jf pbl § 21-9.

Den omsøkte bustaden var tidlegare eitt av to eksisterande bustadhus/våningshus på gbnr 27/3. I etterkant av dispensasjonen i 2014 har huset som skal rivast blitt frådelt frå hovudbruket og fått eige gards- og bruksnummer (27/261). Huset som skal rivast blei oppført i 1924.

Kommunen tek i denne omgang berre tek stilling til om det er grunnlag for å gi fornya dispensasjon frå gjeldande arealformål. Sjølve byggetiltaket – både riving og gjenoppføring – er i tillegg avhengig av særskilt godkjenning av eigen søknad om rive- og byggeløyve i samsvar med dei krav som følgjer av Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 27/261 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde, samt reindrift (LNFR). Det planlagde tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring (ikkje landbrukstiltak) og er difor avhengig av at det blir gitt dispensasjon frå rettsverknadane av gjeldande arealplan, jf pbl §§ 11-6 og 19-2.

Det er vedteke ny kommuneplan etter dispensasjonen i 2014, men planstatus for eigedommen er ikkje endra.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon blei nabovarsla 18.05.2017, jf pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknadar.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har ved brev datert 27.06.2017 vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga. Det er ikkje motteke uttale til søknaden frå høyringsinstansane.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbodet i LNFR-områda må ikkje bli "vesentlig" sett til side som følgje av dispensasjonen. 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."

Omsyna bak LNFR-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Då det ikkje er nye omstende i saka som taler mot dispensasjon, finn rådmannen det tilstrekkeleg å vise til grunngjevinga som blei gitt for dispensasjonsvedtaket i 2014. I saksutgreiinga til UDU-møte 02.09.2014 blei dispensasjonen grunngitt slik:

«Det vert søkt om riving og gjenoppføring av eit bustadhus på ein eigedom som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål. Den nye bustaden skal plasserast på same plass som eksisterande hus, med om lag same storleik (BRA-145m²) og med ei buening. Det planlagde byggjetiltaket får dermed ikkje andre verknadar for dei omsyn som skal takast i vare gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket får heller ikkje pårekelege verknader for miljø- og naturkvalitetane på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Den nye bustaden skal elles nytte same infrastruktur (tilkomst, vassforsyning og avlaupshandsaming) som i dag.

I den samla vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen lagt særleg vekt på at det er tale om gjenoppføring av ein eksisterande og lovleg oppført bustad som i dag er i svært dårleg stand. Administrasjonen har i samband med søknaden vore på synfaring på staden – inkludert innvendig synfaring i bustaden – og kan dertil slutte seg til tiltakshavar si framstilling av tilstanden til dagens bustad, slik denne er omtalt i søknaden.

Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan mellom anna visast til forarbeida til byggjesaksdelen til pbl. av 2008, kor lovutvalet skriv følgjande i høve bruken av dispensasjon med heimel i opph. pbl. (1985) § 7, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 ("Gjenoppføring etter riving"):

"Særlige hensyn gjør seg gjeldende der det er tale om gjenoppføring av tidligere bebyggelse. Ønsket om gjenoppføring kan eksempelvis skyldes at eksisterende eiendom er blitt ødelagt av naturkatastrofe. Det kan også være begrunnet i at en finner slik utnyttelse mer hensiktsmessig enn fortløpende vedlikehold. Endelig kan ønsket om gjenoppføring være begrunnet i at eksisterende bebyggelse er i så dårlig forfatning at bebyggelsen bør rives av den grunn. Ordinært vedlikehold er verken søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Slikt vedlikehold kan derfor gjennomføres uten offentlig tillatelse.

Det må legges til grunn at eksisterende bebyggelse gjennom godt vedlikehold vil kunne bli stående i svært lang tid. Bygningsmyndighetene vil derfor normalt ikke kunne påregne at bygningen rives. Det betyr i praksis at riving bare blir aktuelt i forbindelse med søknad om gjenoppføring.

Normalt vil riving med sikte på gjenoppføring kunne aksepteres som særlig grunn. I ombudsmannens årsmelding 1985 side 149 gjaldt det adgangen til å fravike avstandsreglene som fremkommer i gjeldende plan- og bygningslov § 70 nr. 2 om 4 meters avstand til nabogrense. Dispensasjon ble gitt for gjenoppføring av en gammel verkstedsbygning på tidligere grunnmur. Om dette uttalte ombudsmannen: "Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og såvidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe mot at kravet til "særlige grunner" ble ansett oppfylt."

Gjennom vedtakinga av pbl. av 2008 vart åtgangen til å gi dispensasjon betydeleg stramma inn. Administrasjonen legg likevel til grunn at praksisen frå før vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ein viss særstilling i høve dispensasjon – fortsatt har relevans ved praktisering av pbl. § 19-2.

Administrasjonen legg vidare vekt på at ein dispensasjon som omsøkt vil innebere ei meir rasjonell utnytting av ein allereie etablert bustadeigedom, ettersom eit byggverk med store bygningsmessige svakhetar vert erstatta av ein ny bustad som vil stette dagens tekniske krav og som vert tilpassa dagens standard og bruksbehov. Ved ikkje å gi dispensasjon vil eksisterande byggverk derimot truleg gradvis forfalle ytterlegare. Administrasjonen er i så høve samd med tiltakshavar i at det ikkje lar seg gjere å bringe dagens hus i forsvarleg stand gjennom alminneleg rehabilitering og vedlikehald. Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge taler dermed òg for at dispensasjon vert gitt.

Det vert elles vist til søknaden i sin heilskap, idet administrasjonen i alt det vesentlegaste er samd med tiltakshavar sin grunngjeving for kvifor vilkåra for å gi dispensasjon er til stades i denne saka.»

Konklusjon:

Det er ikkje sakleg grunn til å vurdere dispensasjonsspørsmålet annleis i dag enn i 2014. Rådmannen finn at korkje omsyna bak reglane det blir søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova elles blir sett vesentleg til side gjennom dispensasjon som omsøkt. Vidare finn rådmannen at fordelane ved å gi slik dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (LNFR) er etter dette til stades, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang:

Tiltakshavar har rett til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender saka til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling (UDU).

Dersom dispensasjon blir gitt, skal vedtaket om godkjenning sendast til Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for vurdering av om dei vil nytte seg av sin klagerett.

Byggetiltak kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette, jf. pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av bustadhus på gbnr 27/261 i Meland kommune. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølvbyggjetiltaket.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20.

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

Utval for drift og utvikling - 79/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel - mot tiltak i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - for riving og gjenoppføring av bustadhus på gbnr 27/261 i Meland kommune. Den nye bustaden skal oppførast med tilnærma same plassering og storleik som dagens hus, men kor endeleg plassering og storleik blir godkjent i samband med etterfølgjande søknad om sjølvbyggjetiltaket.

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

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til dette med heimel i pbl. kap. 20.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/12, FA - L33	17/1528

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
80/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

GBNR 1/12 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur- og friluftsområde for deling av grunneigedom - Flatøy

Vedlegg:

Søknad om deling - dispensasjon
kart

1_12oversiktskart_3000

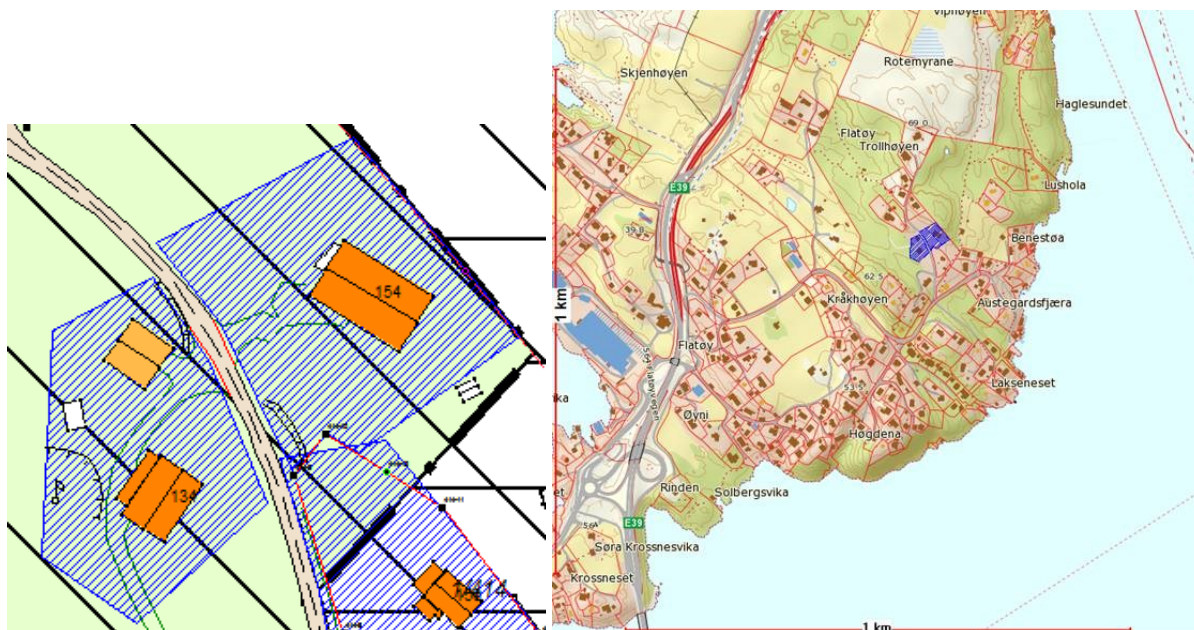
1_12oversiktskart_5000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om frådelling av to parsellar med påståande bustadar frå gbnr. 1/12, Flatøy. Saman med søknad om delingsløyve vart det òg søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), ettersom arealet som er søkt frådelt er sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).

Dei omsøkte areala er på om lag 1,3 daa og 1,6 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome inn merknadar til tiltaka.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 19.6.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider med denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. Frådeling som omsøkt er dermed i strid med KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Tiltaket krev vidare samtykke etter jordlova § 12 for deling av landbrukseigedom.

Vidare ligg arealet innanfor omsynssone H810_6 Flatøy aust i arealdelen til kommuneplanen, med krav om utarbeiding av områdereguleringsplan, jf. pbl § 11-8 tredje ledd. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak på området, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. 11-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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.

Søkjjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

Området ligger i Kommuneplanen 2015-2026, område H810_6. Det fremkommer av bestemmelsene at i dette området, Flatøy Aust, skal «utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy.» Det er vidare henvist til pbl.§ 11-8, nr. 3, bokstav e). Ut frå dette, er det nærliggende å anta at området på et senere tidspunkt vil bli regulert til boligområde. Man søker dispensasjon for krav om reguleringsplan. Det må vektlegges at eiendommene er allereie bebygd, og eiendommene får tilsvarende størrelse som øvrig bebyggelse i området.

Eiendommen ligger i henhold til kommunedelplanen i LNFR-område, med spredt bebyggelse. En fradeling krever dispensasjon fra krav om regulering i kommunedelplanen, jf. pbl § 19-2.

Eiendommen har ikke vært benyttet til landbruksformål på en årrekke. Det ble plantet en del juletrær på eiendommen, fra 1990 til 2009. De siste årganger ble ødelagt av hjort. Det er så å si ingen brukende juletrær igjen, og det er heller ikke planer om videre drift, da kostnadene vil bli høyere enn forventet inntekt. Det er for lite areal til at eiendommen kan drives lønnsomt.

Arealet kan ikke benyttes til jordbruksformål, verken selvstendig eller som tilleggsareal til annet bruk. Det er ikke bruk i nærheten som naturlig kan benytte seg av bnr. 12 som tilleggsjord. Det er, slik denne side ser det, ikke behov for at det skal være boligeiendom knyttet til bnr. 12.

Bnr. 12 vil i fremtiden bli benyttet som naturområde, og videre utbygging og fortetting. Dette er forutsatt i kommunedelplanen. Det vil være en fordel at begge eiendommene blir skilt ut.

Nåværende eier ønsker å fortsette å bo i sin bolig, men har ikke ønske om å videreutvikle tomten, verken på nåværende tidspunkt eller senere.

De eiendommer som søkes fradelt, er allerede bebygde, og har den infrastruktur som er påkrevet. Nødvendige tinglyste rettigheter til vei, vann og avløp vil bli gitt fra bnr. 12, så snart de omsøkte fradelte eiendommer har fått egne bruksnumre.

Det vises også til at det er en rekke bruk på Flatøy som har fått fraskilt bolighus, slik at grunneiendommen står uten våningshus, blant annet bnr. 2, 7, 11, 13, 15 og 18.

· Dispensasjonsvurdering – krav til områderegulering:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørgje for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Ei frådeling som omsøkt vil i seg sjølv ikkje vere til hinder for ein planprosess. Rådmannen kan difor ikkje sjå at plankravet vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Vi har i den samanheng òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Fordelane ved å gi dispensasjon er at bustadane får eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at frådeling ikkje kan gjennomførast før det ligg føre ei områderegulering. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå områdeplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 til KPA.

· Dispensasjonsvurdering – LNF-området:

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

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådeling av eine parsellen som omsøkt i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på eigedomen ikkje krev to bustadhus, og at frådeling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. Frådeling av begge parsellane vil svekke eigedomens ressursgrunnlag og objektivt sett medføre ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket. At eigedomen reint faktisk ikkje har vore nytta til landbruksformål på ei årrekke, slik søkjar skriv, kan vi ikkje sjå er relevant. Om eigedomen i framtida vil bli nytta til naturområde og vidare utbygging/fortetting er uvisst, men gjeldande kommuneplan legg ikkje til rette for vidare utbygging på denne eigedomen.

På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-området vil bli «vesentlig» sett til side ved frådeling av begge parsellane som omsøkt, men ikkje med frådeling av eine parsellen. Fordelane ved å gi dispensasjon til frådeling av eine parsellen er at bustaden får eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon til frådeling av eine parsellen. Fordelane ved å gi dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå LNF-formålet for frådeling av eine parsellen er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Vi har i den samanheng vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at frådeling av ein parsell kjem i konflikt med desse.

Vurdering etter jordlova § 12 og rundskriv M-1/2013:

Det følger av jordlova § 12 at «[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Vidare seier lovas § 12 at ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet med lova.

Omsyna som skal ivaretakast etter § 12 ved vurderinga av løyve til deling må sjåast i samanheng med jordlova sine formål. Jordlova § 1 har som mål å sikre at arealressursane blir disponert på ein måte som gir ein tenleg og variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området. Det med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessige gode løysingar, jf. Rundskriv M-1/2013; Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikra og samla ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Det omsøkte arealet er lite, men det er begge bustadhusa på eigedommen. Det er ikkje jordbruksareal på eigedommen, men den har ein del skogareal med særskilt høg bonitet som gjer eit grunnlag for skogproduksjon. Vidare har eigedomen tidlegare vore nytta til produksjon av juletre. Skogproduksjon krev mindre tilsyn enn jordbruksproduksjon, men skal ein produsera virke av god kvalitet krev det god skjøtsel på riktig tidspunkt. Det vil betre høva for dette om det er ein bustad på eigedomen. Dersom areala igjen skal nyttast til produksjon av juletre, krev dette meir skjøtsel og tilsyn og ein bustad kan vere viktig. Rådmannen meiner at ei frådeling av begge bustadane vil svekkje omsynet til arealressursane på lang sikt. Det er viktig at garden har eit våningshus dersom det vert aktiv drift på bruket i framtida.

Eigedomen er i dag telt i to teigar, og arronderinga på eigedomen vil ikkje verte svekka ved frådeling, men frådelinga vil kunne gje driftsmessige dårlegare løysingar for bruket då eigedomen ikkje har bustadhus. Uavhengig av produksjon vil det vere ein driftsmessig fordel at eigedomen har bustadhus. Pårekleleg drift på arealet er skogbruk, eventuelt produksjon av juletre og pyntegrønt. Ei

driftsmessig god løysing vil vera at bruket har eit våningshus, sjølv om det er mange slike skogeigedomar i landet.

Rådmannen meiner at frådelling ikkje vil føre til driftsmessige ulemper i landbruket då deling ikkje gjer tilkomst og arrondering dårlegare. Rådmannen meiner at frådelinga truleg ikkje vil auke miljømessige ulemper for landbruket. Det er ein landbrukseigedom og det er ikkje søkt om endra bruk for arealet.

Rådmannen si samla vurdering er at arealet er lite, og at ei frådelling ikkje vil svekke eller styrke ein tenleg og variert bruksstruktur, men å dela i frå begge bustadane vil kunne svekke eigedomens ressursgrunnlag. Det vert lagt vekt på at arealet ikkje skal leggjast til som tilleggsareal, men at det vert ein landbrukseigedom utan bustadhus. Frådelling av begge bustadane vil gje ei dårlegare driftsmessig løysing for landbruket, men vil ikkje føra til miljømessige ulemper for landbruket. Vi finn at pårekeleg drift på eigedomen ikkje krev to bustadar, og at ei frådelling av eine bustaden vil kunne vere i samsvar med krava til frådelling i jordlova § 12. Vidare vil frådelling av eine bustaden ikkje svekke gardens ressursgrunnlag i same omfang som begge eller gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i område.

Usakleg forskjellsbehandling:

Søkjar har vist til fleire andre gardsbruk på Flatøy som har fått frådelt bustadhus, slik at eigedomen er utan våningshus. Blant anna bruksnr. 2, 7, 11, 13, 15 og 18.

Ettersom det er eit ulovfesta prinsipp for sakshandsaminga i forvaltninga om at like saker skal handsamast likt, finn rådmannen grunnlag for å samanlikne denne saka mot dei tilfella som søkjar viser til. Usaklig forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Om vurderinga har Sivilombudsmannen sagt følgjande i si årsmelding for 2002, på side 321:

«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand.

Gbnr. 1/2 har same eigar som 1/7 og er registrert med våningshus i kommunen sine kart. Det same gjeld for gbnr. 1/13 og 1/18, som er registrert med same eigar (i tillegg til gbnr. 1/4 og 1/148).

Store delar av gbnr. 1/11 er sett av til bustadområde i KPA. I tillegg består eigedomen av eksisterande vegar innanfor bustadområdet på Krossneset. Resterande landbruksareal er så lite at våningshuset vart delt i frå i 1962.

Gbnr. 1/15 er regulert til fritidsbustadar, bustadar og friluftsområde i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Resterande areal er sett av til bustadformål i KPA.

Den omsøkte eigedomen, gbnr. 1/12, er i si heilheit sett av til landbrukseigedom i KPA. Dette inneber at det ikkje er grunnlag for å seie at denne saka er faktisk eller rettsleg lik frådelling som gjeld ovannemnde eigedomar, slik som søkjar viser til. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at det ligg føre

usakleg forskjellsbehandling.

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.

Søkjjar 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.

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 kommuneplanen sin arealdel, for deling av ein parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/12 i Meland kommune. Det gis ikkje dispensasjon for deling av begge parsellane, som omsøkt i søknad, journalført motteke 13.7.2017.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådelling av eine parsellen med heimel i jordlova § 12.

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

Utval for drift og utvikling - 80/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, for deling av ein parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/12 i Meland kommune. Det gis ikkje dispensasjon for deling av begge parsellane, som omsøkt i søknad, journalført motteke 13.7.2017.

Utval for drift og utvikling samtykker til frådelling av eine parsellen med heimel i jordlova § 12.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 19/12, FA - L42	17/1535

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
81/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

GBNR 19/12 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Dalstø

Vedlegg:

Situasjonsplan

Planløyving eksisterande hytte

3D Sør øst 01 11 16

3D Sør vest 01 11 16

Snitt A 21 03 17 (2)

Underetg ny del 15 03 17

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og opplysningar gitt i nabovarsel GBNR 19/12

Søknad om dispensasjon for bygging innanfor 100 meters beltet GBNR 19/12

Nabomerknad

Nabomerknad

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av tilbygg med eit bruksareal (BRA) på 46,6 m² til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 – Dalstø. Ettersom tiltaket er søkt plassert om lag 30 meter frå sjøen, men nærare sjøen enn eksisterande veggiliv, er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona.

Det vert vist til søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og søknad om dispensasjon, journalført motteke 8.6.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd. Det kom inn merknad frå eigar av gbnr. 19/13, Henning Christian Olsen, og eigar av gbnr. 19/5, Terje Marheim.

Henning Christian Olsen viser til at tilbygget må halde tilstrekkeleg avstand til grensene. Han viser også til at tiltaket ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona på 100 meter og i landbruk, natur- og friluftsområde. Vidare viser han til at det er planta tre på tiltakshavar sin eigedom mot sør-vest som står i vegen for Olsen si utsikt. Han ønskjer at desse vert justert slik at dei ikkje veks over grensa og

slik hindrar Olsen i å nytte sti til sjøen. I den samanheng viser han til at det er sett ut spenn som hindrar hans tilkomst til sjøen. Han viser også til at det er planta andre tre mot nord som kan hindre utsikt.

Terje Marheim viser til at han ikkje kan akseptere tiltakshavar sitt ønskje om tilbygg som omsøkt. Han viser til at det ikkje er grenseboltar rundt tiltakshavar sin eigedom, og at dette gjer det vanskeleg å finne ut om tiltakshavar allereie har bygd, blant anna veg, på Marheim sin eigedom (gbnr. 19/5). Han foreslår at dette blir ordna før tiltakshavar kan få søknad om løyve til oppføring av tilbygg handsama. Vidare viser han til at eksisterande fritidsbustad er bygd for langt mot grensa til hans eigedom (gbnr. 19/5), og ber om at dette blir sjekka. Han legg i tillegg fram opplysningar av privatrettsleg karakter.

Det vert vist til merknadane i si heilheit.

Når det gjeld Olsen sin merknad om bygging innanfor byggjeforbodet i strandsona vil dette bli vurdert nedanfor. Rådmannen kan ikkje sjå at plassering av det omsøkte tiltaket får verknad for stien som Olsen viser til, sør-vest på eigedomen. Øvrige merknadar frå Olsen gjeld privatrettslege tilhøve som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til ved handsaming av byggjesøknadar, jf. pbl § 21-6.

Marheim sin merknad om klarlegging av grensene vil bli vurdert av rådmannen under handsaming av byggjesøknaden når vedtak om dispensasjon ligg føre, då dette er tilhøva som ikkje har verknad for omsøkte dispensasjon. Det same gjeld for merknad som gjeld tilkomst og plassering av eksisterande bygning på gbnr. 19/12. Øvrige merknadar frå Marheim gjeld privatrettslege tilhøve som bygningsmynde ikkje skal ta stilling til ved handsaming av byggjesøknadar, jf. pbl § 21-6.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 19.6.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Ettersom eigedomen er bebygd med ein fritidsbustad og ligg i tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA, har den status som LNF-spreidd fritidsbustad. Oppføring av tilbygg som omsøkt er i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA.

Arealplankartet har oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Tilbygget har eit BRA på under 50 m², men ettersom det skal plasserast nærare sjøen enn eksisterande veggliiv gjeld byggjegrænsa mot sjø som vist i arealplankartet, jf. føresegn 1.6.3 til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje bli «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 «[I]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.

Byggjeforbodet 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 friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Dispensasjonen er grunngeve følgjande:

Vi har prøvd å utforme tilbygget på en måte hvor det i minst mulig grad skal være til sjenanse for naboene, vi har og prøvd på best mulig måte å integrere tilbygget med terrenget for å gjøre det minst mulig synlig ved ferdsel på sjø. Vi holder oss akkurat innenfor det maksimalt tillatte arealkravet på 120 kvm i bruksareal og vi har prøvd å bygge ut mest mulig i sør-østlig retning i stedet for å trekke bygget for langt mot sjø.

Tilbygget er tenkt på sør-østre side av eksisterende hytte og videre litt fram mot sjø. Eksisterende hytte er plassert ca 30 meter fra sjøen og med et nøst foran seg. Tomten er på ca 1,1 mål og ned mot sjø. Tomten er svært smal, men strekker seg ganske langt fra sjø og opp mot nabogrensen. Tomten ligger naturlig plassert nedimellom to koller eller fjell. Nede ved sjøen står det et naustet «kilt» mellom fjell på begge sider. Til høyre for naustet er det kolle på 7-8 meter som stiger opp fra sjøen. Tilbygget vil komme bakom og på et lavere nivå av denne kollen. Eksisterende hytte er knapt synlig fra sjøen, som følge av tomtens utforming.

Ved å plassere tilbygget på sør-øst siden av eksisterende hytte, så er vi vendt vekk fra innkjørselen til hytten og naboen sine hus. Bnr 13 vil derfor ikke kunne se mer av hytten enn de gjør i dag. Som følge av at vi vil slå oss inn på eksisterende tak med tilbygget og nesten lik takvinkel, så medfører dette at vi bygger oss ned i terrenget i forhold til eksisterende hytte. Den nye delen vil komme på et halvplan lavere enn eksisterende hovedetasje. Det er kun den nye kjøkkendelen på ca 12 kvm som er på samme plan som i dag. Taket er her imidlertid lavere enn på resten av hytten og vil ikke være synlig for naboene. På grunn av tomtens utforming, så er dette også den eneste mulighet vi har til å kunne utvide hytten. Tilbygget vil ikke være mulig å se fra sjø.

Det er ikke mulig for andre å benytte sjøsonen i dette området pga vanskelig tilgjengelighet både fra sjø og fra land.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke omsyna bak byggjeforbodet i strandsona negativt. Rådmannen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eignedomen. Tilbygget inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg vil tilbygget vere lite synleg frå sjøsida og terrenget er ikkje eigna til anna bruk enn den eksisterande.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eignedomen i samsvar med tida og tilhøva. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka. Tiltaket er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og vi kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling 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.

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

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 byggjeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 i Meland kommune.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 8.6.2017.»

Utval for drift og utvikling - 81/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 19/12 i Meland kommune.

Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 8.6.2017.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 26/31, FA - L42	15/1260

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
82/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense, endra plassering av båtverkstad på Litlebergen, gbnr 26/31.

Vedlegg:

Søknad om endring tiltak i gitt byggetillatelse GBNR 26/31 - søknad om dispensasjon
SitPlan A4 meland ENDRING 2017
26_31byggegrense_200 (3) (L)(340338)
Kartutsnitt - bilete

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ulriksen Consulting v/Lars Einar Ulriksen har på vegne av heimelshavar Jan Eirik Kolstad AS ved søknad journalført motteke 15.6.2017 søkt om dispensasjon for endra plassering av godkjent oppført tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31 på Litlebergen, DNT-vedtak 454/2015. Endringa som no blir søkt om, er allereie utført.

Endringa omfattar at tilbygget er trekt lenger fram mot sjø enn først godkjent. Slik det no er plassert er det i strid med byggegrense mot sjø sett i reguleringsplanen for Litlebergen.

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

Sakshistorikk:

Ved søknad om riving av deler av bygning og oppføring av nytt tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, sendte ansvarleg søkjar først inn situasjonskart som viste at tiltaket ville gå utover byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, samt viste i kartet at tiltaket strekte seg utover landfast areal.

Administrasjonen etterspurte dokumentasjon i saka, og bad om ytterlegare teikningar dersom tiltaket innebar utfylling i sjø. I tillegg kom tiltaket i strid med byggegrense til sjø, og ein dispensasjon måtte vurderast før eit eventuelt løyve kunne gis. Ansvarleg søkjar supplerte søknaden med nytt situasjonskart som viste at omsøkt tilbygg ikkje ville gå utover fastsett byggegrense, og bygget var trekt vekk frå sjøen slik at heile tiltaket då var plassert på landfast areal.

Ved søknad om ferdigattest av tiltaket, mangla innmålingsdata av bygget. Innmålingsdata som seinare vart sendt inn, viste at bygget er oppført slik det først var omsøkt av ansvarleg søkjar. Tiltaket

krev difor dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan.

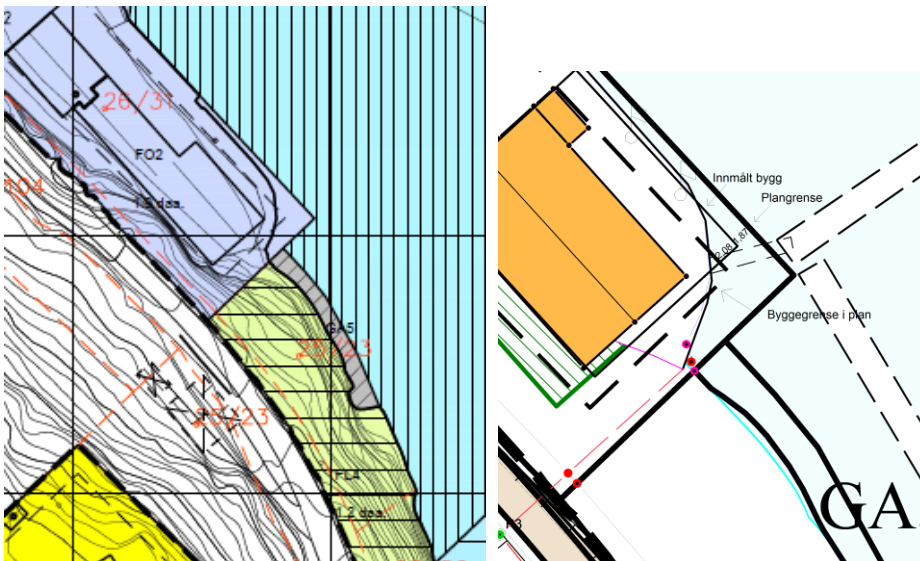
Gjennom innsendt situasjonskart viser endringa som er omsøkt, (grønskravur viser det som ført var godkjend):



Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er regulert av Reguleringsplanen for Litlebergen gnr 26 bnr 1 m.fl. (arealplan id. 125620060004) til FO2 Område for forretning. Tiltaket er bygd i strid med byggegrense mot sjø som vist nedanfor, og er såleis avhengig av dispensasjon.

(Grøn skravur vider korleis det ført var omsøkt og godkjend plassert. Stipla linje vier byggegrense i planen):



Søknad om dispensasjon:

Ansvarleg søkjar meiner det er grunnlag for å gje dispensasjon og skriv:

«Tomten topografi er svært bratt mot vest og plasseringen ligger veldig nært FV245, en ytterligere uttakning av fjellet under vegen vil medføre store terrenginngrep og vil også medføre økt belastning på gjenværende fjell som FV 245 er fundamentert til.

En plassering slik som vist, vil da medføre utvidelse av «kai-fronten» men målinger gjort på stedet viser et faktisk avvik i forhold til kartgrunnlaget, slik at kai-kanten allerede går ut slik som vist på tegninger. En undersøkelse av eks ortofoto kan ikke med sikkerhet fastslå når dette har skjedd, men

det har åpenbart skjedd før dagens tiltakshav er ervervet eiendommen. (1999)»

Nabovarsling:

Endringa er ikkje nabovarsla. Ansvarleg søker skriv at det er tiltakshavar som er heimelshavar til alle berørte eigedomar og tiltaket vil ikkje endre det arkitektoniske uttrykket. Kommunen krev ikkje ytterlegare varsling i saka.

Høyring og uttale frå anna mynde:

Dispensasjonen vil ikkje ha innverknad på nasjonale eller regionale interesser og søknaden er difor ikkje sendt statlege eller regionale sektormynde for uttale.

Vurdering

Dispensasjon frå reguleringsplankartet, byggjegrænse mot sjø på 4 meter.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsynet bak formålet med regulert byggjegrænse på 4 meter mot sjø i arealplankartet må etter dette ikkje verte «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*loven skal fremme berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*»

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

Omsøkt tiltak er i strid med avsett byggjegrænse, og kan ikkje godkjennast dersom det kjem i konflikt med det formålet det er regulert til, eller set til side dei hensyn som planen har meint å ivareta gjennom regulert byggjegrænse.

Heile eigedomen på Gbnr 26/31 inklusiv kaien er regulert til Forretning FO2, bygget som er oppført vert nytta som båtverkstad og er i tråd med dette formålet. Reguleringsplankartet viser ei byggjegrænse til sjø og ei formålsgrænse i sjø. Arealet utanfor byggjegrænsa er i dag tilkomstvegen til to flytebrygger som Litlebergen båtforening har for utleige og er forankra frå gbnr 26/31. Vidare viser reguleringsplanen at det skal gå ein felles gangveg GA_5 via denne tilkomstvegen til friluftsområde på land, FL_4. Denne gangvegen er ikkje etablert, men må prosjekterast i ein forlenging av tilkomstvegen på kaien. Omsøkt endring inneber at kaiområdet der tilbygget er oppført og nytta som tilkomstveg blir smalare.



Hovudformålet med byggegrense på 4 meter i planen er å hindre at det blir oppført byggverk eller konstruksjonar som kjem i konflikt med naudsynt areal for tilkomst til flytebryggene og friområde i søraust. Vidare er byggegrensa meint som ei buffersone for bygg og konstruksjonar mot sjø, for å unngå utbygging som ruvar og framstår privatiserande heilt i sjøkanten.

Administrasjonen synfarte eigedomen 21.6.2017. Det vart oppdaga at arealet mellom bygd veggliv og kaikant er overbygd med tak, slik at tilkomstvegen blir meir ein passasje mellom kai og verkstaden. Dette går ikkje fram av teikningsgrunnlaget til søknaden, men blir ikkje vurdert til å vera avgjerande i dispensasjonsvurderinga. Av kartet måler vi denne passasjen mellom bygd veggliv og kaikant til 1,87 meter brei. Snuareal for rullestol må minimum vera: ein snusirkel på 1,5 m eller eit snurektangel på 1,3m x 1,8 m. Jf TEK17 § 12-7 (4).

Når det gjeld universell utforming kan ikkje rådmannen sjå at formålet med regulert byggegrense mot sjø vil bli vesentlig tilsidesett ved endra plassering, då tilstrekkeleg passasje til bryggene og friluftsområde vert oppretthaldt. Det blir i den samanheng vist til at det er breiare manøvreringsareal på begge sider av tilbygget.

Det er likevel ei ulempe at tilkomsten vert smalare enn det som er regulert ved endra plassering, og at bygget framtrer meir ruvande slik det no er omsøkt. På den andre sida ser rådmannen at tiltakshavar får ei god utnytting av eigedomen. I forhold til trafikken til og frå båtverkstaden vil omsøkt plassering vera uproblematisk, då den føregår på arealet nord vest på tomten.

Føresegnene til reguleringsplanen § 8.3 og 9.1.7 legg til grunn at allmenta har rett til å nytta gangvegen heile året og heile døgnet. Omsøkt plassering saman med overbygget privatiserer området i større grad enn det reguleringsplanen legg opp til. For å avhjelpe denne ulempa finn rådmannen at det kan stillast vilkår for dispensasjonen at utstyr knytt til verkstaden og flytebryggene ikkje skal lagrast på kaien.

Utviding av kai:

Ansvarleg søkjar viser til at utviding av kai fronten må ha skjedd før utbyggar erverva eigedomen i 1999. Ortofoto frå 2015 viser ikkje ei utviding av kaifront, og rådmannen legg difor til grunn at utvidinga må ha skjedd i tida mellom 2015 - 2017. Ettersom utvidinga av kaien er positivt for manøvreringsarealet, finn rådmannen likevel å kunne tilrå utvidinga slik kartet vedlagt søknaden viser. Rådmannen finn likevel grunn til å påpeike at arbeidet er utført ulovleg, og dette vil verte fulgt opp i eiga sak.

På bakgrunn av ovannemnde vurderingar finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon kan vere større enn ulempene, jf Pbl § 19-2 andre ledd.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak primært at det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Ettersom kommunen med heimel i Pbl § 19-2 andre ledd «kan» gi dispensasjon når vilkåra for dispensasjon er oppfylt, finn rådmannen rett å fremje to alternativ forslag til vedtak i denne saka.

Dersom utval for drift og utvikling følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak og å gi dispensasjon, skal

saka til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Dersom utval for drift og utvikling treff vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden, skal vedtaket sendast partane med opplysningar om klagerett.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå regulert byggegrense i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, som omsøkt.

Det blir sett som vilkår at det ikkje skal lagrast utstyr på kaien som hindrar tilkomst.

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

Alternativ vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 avslag på dispensasjon frå regulert byggegrense i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, som omsøkt.

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

Utval for drift og utvikling - 82/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Grunna ein del "dobbel"-skrivning i utsendt sakspapir, vart revidert sakspapir utdelt i møtet.

Ved røysting fekk framlegg til vedtak frå rådmannen 0 røyster for, 9 i mot og fall.

Alternativt framlegg til vedtak frå rådmannen fekk 9 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - vedtak samrøystes:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 avslag på dispensasjon frå regulert byggegrense i Reguleringsplanen for Litlebergen for plassering av tilbygg til båtverkstad på gbnr 26/31, som omsøkt.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		17/1744

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
83/2017	Utval for drift og utvikling	PS	12.09.2017

Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling - 83/2017

UDU - behandling:

Følgjande tema vart teke opp:

Mabel Johansen, H, refererte til eit møte mellom ho og sektorsjef teknisk Anny Bastesen. Ho tok opp ein del tema som ho ønskjer at UDU skal diskuterte og ta stilling til, m.a.:

- UDU.møte som inneheld synfaring, kan møte starte tidlegare?
- Ved synfaring, felles transport?
- Kunngjering av synfaring, synfaring i klagesaker?
- Utsetje sak om UDU under handsaminga vil føreta synfaring i? Administrasjonen deltek ikkje på synfaring dersom denne ikkje er varsla/planlagt ved møteinnkalling.
- Gjenopptak av behandla saker.
- Seminar om likebehandling/bruk avskjønn.
- "Open time", samarbeid politikarar/administrasjon.

Utvalseiar sender utgreiing om overnemnde punkt til utvalsmedlemmar og varamedlemmar.

Administrasjonen orienterte om at på UDU.møte 24.10.2017 vert det eit "mini"-seminar om bruk av skjønn med innleigd førelesar. Møtet startar kl 13.00. Til dette møtet vert også 1. varamedlem invitert.

Rune Skår, SP, ønskjer orientering om framdrift Nordhordlandspakken, spesielt vegen Fosse-Litlebergen. Utvalseiar ber ordførar om ei orientering i neste kommunestyremøte.