



Møtebok for Utval for drift og utvikling

Møtedato: 04.09.2018
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 15.00 - 17.50

Møtet vart styrt av leiar Mabel Johansen, H.

Medlemmene var innkalla i skriv dat. 27.08.18 og møtet var kunngjort i pressa 20.06.18.

Møtet starta med synfaring i samband med UDU-sak 61/2018 og 62/2018.

Utvalet hadde pause frå kl. 16.45 - 16.50 og frå kl. 17.30 - 17.35.

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Mabel Johansen	H	Utvalseiar
Fredrik Seliussen	H	Medlem
Åse Nina Sudmann	AP	Medlem
Åshild Aamli	MDG	Medlem
Øystein Vikebø	AP	Varamedlem
Berit Ohnstad	AP	Varamedlem
Tor Oscar Maaseide	FrP	Varamedlem
Leiv Jan Fosse	SP	Varamedlem
Jon Vidar Sakseide	KRF	Varamedlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	Parti
Asbjørn Larsen	AP
Erling Rønnestad	KRF
Henriette Fennelly	FrP
Rune Lekven Skår	SP
Tormod Skurtveit	AP

Desse møtte frå administrasjonen: Sektorsjef teknisk Anny Bastesen og juridisk rådgjevar byggesak Marianne Aadland Sanvik.

Protokollfører: Randi Hilland

Utval for drift og utvikling
5. september 2018

Mabel Johansen
leiar

Randi Hilland
konsulent

Sakliste

Saknr	Tittel
57/2018	Godkjenning av innkalling og sakliste
58/2018	Godkjenning av møtebok
59/2018	Referatsaker
60/2018	Delegerte saker
61/2018	Klage over avslag på søknad om dispensasjon frå KPA for oppføring av garasje på GBNR 49/154, lo
62/2018	GBNR 9/28 - Klage over avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad
63/2018	Søknad om konsesjon for kjøp av eigedom Gbnr. 57/8 på Sætre
64/2018	Søknad om konsesjon for kjøp av eigedom Gbnr. 47/10 på Rossland
65/2018	GBNR 9/29, Hjertås - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for riving av steingard
66/2018	GBNR 18/12 - Klage på dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12
67/2018	GBNR 9/1 - Søknad om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona for frådeling av parsell med påståande bustadhus - Hjertås
68/2018	GBNR 1/19 - Søknad om dispensasjon frå områdeplankrav for frådeling av tomt med påståande bustadhus - Flatøy
69/2018	GBNR 26/76, Litlebergen - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø - Oppføring av hagestove
70/2018	Reguleringsplan for kv. 1133 Myrvollane til Hestdal - 1. gongs behandling
71/2018	Reguleringsplan for Flatøy kollektivknutepunkt og innfartsparkering - 1. gongs behandling
72/2018	Aktuelle saker

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland	FE - 033	18/1817

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
57/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 57/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl	FE - 033	18/1817

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
58/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 05.06.2018

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 05.06.18 vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 58/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Møteprotokoll frå møte 05.06.18 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland	FE - 033	18/1817

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
59/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 59/2018

UDU - behandling:

Det låg ikkje føre skriv og meldingar.

UDU - vedtak:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland	FE - 033	18/1817

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
130/2018	Administrativt vedtak om skilt 142 Barn med underskilt 1050 SKULE - KV 1109 Ådlandsvegen
161/2018	Adressetildeling Husebøvegen 93
127/2018	Adressetildeling Kyrkj Sundvegen 49
155/2018	Adressetildeling Rosslandsvegen 366
156/2018	Adressetildeling Rosslandsvegen 394
154/2018	Adressetildeling Øvredalsvegen 8
134/2018	Avslag - GBNR 49/154 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod
93/2018	Avslag - GBNR 9/28, Hjertås - Avslag på søknad om rammeløype for oppføring av tomannsbustad
131/2018	Avslag- Bruksendring av deler av industriareal til bustadføre mål - GBNR 22/161 (seksjon 2), Mjåtveit
195/2018	Feil utbetaling av produksjonstilskot etter søknad 2017 - krav om tilbakebetaling av tilskot
205/2018	Førehandsgodkjenning av fjerning av knaus på GBNR 7/ 5 og 6 på Brakstad
180/2018	GBNR 10/163 - Godkjenning- Løype til oppføring av mur, Holme
182/2018	GBNR 10/163- Godkjenning- Løype til tiltak, fasadeendring av garasje, Holme
111/2018	GBNR 22/166 Mjåtveitmarka - godkjenning av seksjonering
152/2018	GBNR 22/245 - Godkjenning for oppføring av industribygg, Mjåtveit Næringspark
210/2018	GBNR 49/11 og 49/106 - Oppheving av ugyldig vedtak
207/2018	Godkjenning - igangsettingsløype for delar av tiltaket grunn-og terrengarbeid GBNR 24/8 Langeland

158/2018	Godkjenning - utsleppsløyve og løyve til tilknytning kommunalt vatn for fritidsbustad - GBNR 36/31 Nordre Ådland
142/2018	Godkjenning - GBNR 1/15 - Dispensasjon frå regulert tomtegrense og løyve til frådelling av parsell med eksisterande bustadhus
119/2018	Godkjenning - GBNR 1/6 - Dispensasjon frå byggegrense mot sjø - Oppføring av mindre uthus på bebygd eigedom
109/2018	Godkjenning - GBNR 14/1 - Løyve til frådelling av parsell - Erstad
126/2018	Godkjenning - GBNR 19/5 - Løyve til oppføring av påbygg i form av vinterhage til eksisterande bustad - Dalstø
106/2018	Godkjenning - GBNR 20/7 - Løyve til arealoverføring - Dale
139/2018	Godkjenning - GBNR 22/128 og 22/185 - Løyve til arealoverføring
138/2018	Godkjenning - GBNR 22/231 - Rammeløyve til oppføring av næringsbygg - Mjåtveit næringspark
137/2018	Godkjenning - GBNR 22/260 - Rammeløyve til oppføring av driftsbygning - Mjåtveit Næringspark
160/2018	Godkjenning - GBNR 23/130 - Løyve til tilbygg, fasadeendring og vesentleg terrenginngrep i form av grøfting - Frekhaugskogen
196/2018	Godkjenning - GBNR 23/486, Frekhaug - Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av garasje og løyve til oppføring av garasje
108/2018	Godkjenning - GBNR 23/520 - Løyve til samanføyning av to bueiningar - Frekhaug
192/2018	Godkjenning - GBNR 23/567 - Løyve til oppføring av tomannsbustad på BK15
117/2018	Godkjenning - GBNR 23/567- Løyve til frådelling - Elvaåsen
191/2018	Godkjenning - GBNR 23/567, Elvaåsen - Løyve til oppføring av rekkehus på BK14
194/2018	Godkjenning - GBNR 23/567, Elvaåsen - Løyve til oppføring av rekkehus på BK17
193/2018	Godkjenning - GBNR 23/567, Elvaåsen - Løyve til oppføring av tomannsbustad på BK16
167/2018	Godkjenning - GBNR 24/27, 5, 61, 12, 3 Langeland - Rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal og bruksendring av symjehall - Sagstad skule
132/2018	Godkjenning - GBNR 27/17 - Rammeløyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad
146/2018	Godkjenning - GBNR 27/3 og 27/96 - Løyve til arealoverføring til uendret bruk
181/2018	Godkjenning - GBNR 31/19 - Dispensasjon og løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til anneks/garasje
179/2018	Godkjenning - GBNR 31/19 - Løyve til riving av eldre bustadhus
121/2018	Godkjenning - GBNR 31/2 - Dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag - Riving og gjenoppføring av naust
124/2018	Godkjenning - GBNR 36/108, Ådland - Løyve til arealoverføring

208/2018	Godkjenning - GBNR 36/99 Nordre Ådland - Løyve til oppføring av fritidsbustad
116/2018	Godkjenning - GBNR 38/85 - Løyve til oppføring av einebustad - Refskar
113/2018	Godkjenning - GBNR 39/2 - Løyve til frådeling på vilkår
211/2018	Godkjenning - GBNR 39/24 m.fl. - Løyve til arealoverføring av tilleggsareal til fritidseigedom (uendra bruk)
175/2018	Godkjenning - GBNR 45/35 - Løyve til oppføring av tilbygg til einebustad
166/2018	Godkjenning - GBNR 47/10 Rossland - arealoverføring
178/2018	Godkjenning - GBNR 49/11 og 49/106 - Løyve til arealoverføring
177/2018	Godkjenning - GBNR 52/50 - Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad
176/2018	Godkjenning - GBNR 52/50 - Utslepp av sanitært avlaupsvatn frå fritidsbustad
190/2018	Godkjenning - GBNR 54/12 - Løyve til igangsetting av tiltak, tilkopling og utslepp
150/2018	Godkjenning - GBNR 54/12 - Løyve til oppføring av nytt våningshus - Husebø
114/2018	Godkjenning - GBNR 57/80 - Løyve til oppføring av tilbygg til einebustad - Sætre
165/2018	Godkjenning - GBNR 8/1 - Løyve til mellombels oppføring av anneks - Vollo
129/2018	Godkjenning - GBNR 9/2 - Løyve til overføring av areal til GBNR 9/140 - Hjertås
149/2018	Godkjenning - GBNR 9/24 - Løyve til oppføring av tilbygg til fritidsbustad
153/2018	Godkjenning - gråvassutslepp og tilknytting til kommunalt vassverk fritidsbustad - GBNR 42/46 Eikeland
112/2018	Godkjenning - igangsettingsløyve, endringsløyve og utsleppsløyve til bustad GBNR 49/158 - lo
136/2018	Godkjenning - Løyve til tilknytting til kommunalt vatn - GBNR 25/103 bustad Fosse
173/2018	Godkjenning - løyve til gråvassutslepp og tilkopling til kommunalt vatn - GBNR 42/21 fritidsbustad Eikeland
174/2018	Godkjenning - løyve til gråvassutslepp og tilkopling til kommunalt vatn - GBNR 51/66 fritidsbustad
151/2018	Godkjenning - Løyve til oppføring av 2 tilbygg til einebustad - gbnr 27/207 Moldekleiv
120/2018	Godkjenning - løyve til oppføring av 2 tilbygg til driftsbygg - gbnr 30/2 Hestedal
110/2018	Godkjenning - Løyve til oppføring av garasje - GBNR 30/13 Hestdal
212/2018	Godkjenning - Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - GBNR 22/244 Mjåtveit

157/2018	Godkjenning - Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - GBNR 6/6 Ytre Brakstad
162/2018	Godkjenning - løyve til tilknytning av bustad til kommunalt avløpsanlegg GBNR 22/5, 148 Mjåtveit
123/2018	Godkjenning - løyve til utslepp frå hytte for gråvatn - GBNR 57/61 Sætre
201/2018	Godkjenning - mellombels tilkopling til kommunalt VA-anlegg brakkerigg GBNR 22/245 Mjåtveit
206/2018	Godkjenning - oppføring av garasje GBNR 25/53 Fosse
204/2018	Godkjenning - tilbygg til bustad GBNR 25/126 Fosse
197/2018	Godkjenning - tilkopling av bustad til kommunalt vatn GBNR 32/5 Myrtveit
209/2018	Godkjenning - utslepp frå fritidsbustad og tilkopling vatn GBNR 9/47, 56 Hjertås
141/2018	Godkjenning - utsleppsløyve og løyve til tilknytning til kommunalt vatn for fritidsbustad på GBNR 42/47 Eikeland
135/2018	Godkjenning - uttsleppsløyve - minireinseanlegg - gbnr 45/42 bustad Vikebø
189/2018	Godkjenning av statstilskot til drenering på GBNR 57/4,5 og 12 på Sætrevik
188/2018	Godkjenning av statstilskot til grøf팅 på GBNR 40/7 Furuskjegget
183/2018	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Beitevegen - Gbnr 51/10 Landsvik
163/2018	Godkjenning av søknad om utsatt frist for omdisponering til innmarksbeite på GBNR 5/3 Fløksand
147/2018	Godkjenning av tilskot til grøf팅 på GBNR 57/1 Sætre
145/2018	Godkjenning for delar av tiltaket - GBNR 22/260 - Løyve til igangsetting for grunnarbeid, fundament, stikk- og bunnleiding - Mjåtveit Næringspark
144/2018	Godkjenning- igangsetjingsløyve og endringsløyve på GBNR 23/34 Frekhaug bustad
143/2018	Godkjenning igangsettingsløyve for bygningsmessige arbeid Gbnr 23/585 Løypetona hus 1 felt 3 Frekhaug
133/2018	Godkjenning -rammeløyve til oppføring av tilbygg til bustad- gbnr 9/169 Hjertås
203/2018	Godkjenning tilkopling til kommunalt vatn GBNR 42/58 Eikeland hytte
202/2018	Godkjenning tilkopling vatn og utslepp frå hytte - GBNR 42/18 Eikeland
171/2018	Løyvingsbrev GBNR 19/3 Nedre Sagstad SMIL 2018 - tilskot til beiterydding
140/2018	Løyve til kantklipping langs sti ved Mjåtveitelva
187/2018	Løyvingsbrev GBNR 12/ 2 og 3 SMIL 2018 - tilskot til inngjerding av beite

185/2018	Løyvingsbrev GBNR 35/2 Gripen SMIL 2018 - tilskot til restaurering av smie
186/2018	Løyvingsbrev GBNR 40/7 Espetveit SMIL 2018 - tilskot til vøling av løe
168/2018	Løyvingsbrev GBNR 51/10 Landsvik SMIL 2018 - tilskot til gjerding og beiterydding
169/2018	Løyvingsbrev GBNR 55/16 og 12 Skjelanger SMIL 2018 - tilskot til gjerding
118/2018	Pålegg - GBNR 23/567 - Pålegg om sikring av byggeplass og førehandsvarsel om ilegging av tvangsmulkt - Elvaåsen
164/2018	Pålegg om stans - GBNR 41/28, 67 - Etablering av veg til fritidsbustad - Skarpenes
115/2018	Søknad om nytt sanitærabonnement GBNR 1/179
148/2018	Vedtak om skilt 516 gangfelt - KV 1109 Ådlandsvegen

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 60/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 49/154, FA - L42	18/1427

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Klage over avslag på søknad om dispensasjon frå KPA for oppføring av garasje på GBNR 49/154, lo

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 49/154

Situasjonskart

Teikningar

Avslag - GBNR 49/154 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod

Klage - Avslag GBNR 49/154 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod

Erklæring Avstand til nabo grense

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over rådmannen sitt avslag datert 18.06.2018, DS 134/2018, på søknad frå tiltakshavar Joakim Ådlandsvik om dispensasjon frå arealformålet LNF for oppføring av garasje med bod på gbnr 49/154.

Problemstillinga i saka er om kommunen gjennom dispensasjonspraksis skal gi høve til å bygge større garasjar på LNF-spreidd eigedomane i kommunen enn det som følgjer av kommuneplanen med føresegner.

Omsøkt garasje er oppgitt med størrelse 90 m² BYA og 83,9 m² BRA, og med gesims- og mønehøgde på høvesvis 3,74 m og 7,35 m. Vidare går det fram av søknaden at garasjen ikkje har målbart loft (høgde 1,89 mellom golvplan på loft og trykkbelastet hanebjelke).

Omsøkt garasje vist på innsendte illustrasjonsteikningar:



Grunngjeving for klagen:

I klage datert 08.07.2018 har tiltakshavar, representert Fjeldstad og Sandvik TømrerTeam AS, gjort gjeldende følgende (utdrag):

Tiltaket som er søkt om på gbnr 49/154 er avslått på bakgrunn av føresegn 3.2.1 i KPA. Når det gjeld frittstående garasjar, inneber føresegn 3.2.1 at det er tillate å bygge garasje med størrelse og plassering i samsvar med pbl § 20-4 bokstav a (mindre tiltak på bebygd eigedom), jf SAK 10 § 3-1, 1. ledd, bokstav b:

En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Tiltakshaver ønsker å bygge garasjen større enn dette er for han har eit behov som tilsier det. Tiltakshaver jobber offshore som mekaniker og har dermed mykje fritid når han er heime. Han har ein nokså spesiell hobby som går ut på å reparere og restaurere to-hjulstraktorer som nærmer seg 70 år gamle. Per dags dato har han i alt 6 traktorer samt ein rekke utstyr til desse, slåtte aggregater, jordfreser, potetopptaker og reserve deler for å nevne noko. Og ikkje minst verktøyet som trengs for å reparere og holde desse maskinene vedlike. Dette krever forståelig nok ein del lagringsplass for at ikkje vestlandsværet skal øydelegge dette.

I tillegg ønsker han og å ha sine to biler under tak samt annet som er naturleg å ha lagret i ein garasje, ved, dekk, hagemøblar, grill, stilas osv.

Det er da ønskelig å samle alt dette under eit tak for å holde bygningsmassen samlet på eigedomen og holde eigedomen ryddig. Dette er utelukkende positivt både med tanke på vedlikehold og byggekostnad ved eventuell oppføring av fleire bygg for å oppnå samme BRA som omsøkt tiltak.

Tiltakshaver ønsker og å ha samme stil på garasjen som på eksisterende bolig for å ha ein eigedom der bygningsmassen harmonerer.

Tiltakets plassering er heller ikkje til sjenanse for naboer, dette gjenspeiler seg i nabovarslinga der samtlige naboer har samtykket til tiltaket. Eigar av gbnr 49/14 og 113 har og samtykket til at tiltaket kan plasseres inntil 1 meter frå felles grense, iht. erklæring signert 08.07.2018.

Omsøkt tiltak er og i samsvar med føresegn 1.6.14 i KPA når det gjelder grad av utnytting:

Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².

Omsøkt tiltak har ei BYA på 19,3% og BRA på 399,9 m².

Det er og vert å nevne at eigendomen ligger landlig til og at det da kan vera litt andre behov for denne type tiltak enn for samme type tiltak som for eksempel ligg i eit boligfelt.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket blei nabovarsla 23.05.2018 i samsvar med Pbl § 21-3 første ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket. Tiltakshavar har opplyst at det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 49/14 og 113 om rett til plassering av bygget inntil 1 meter frå felles grense. Den erklæringa som ligg ved klagen er usignert og utan kartvedlegg, noko som må rettast opp dersom dispensasjon blir gitt. Ved dispensasjonsvurderinga nedanfor legg rådmannen til grunn av plasseringa av garasjen er avklart i høve til naboeigedomar.

Høyring:

Rådmannen har vurdert at dispensasjonen i føreliggjande sak ikkje berører nasjonale eller regionale interesser. Dispensasjonssøknaden har difor ikkje vore sendt på høyring. Dersom det blir gitt dispensasjon, må denne sendast fylkesmannen og fylkeskommunen slik at dei kan vurdere om dei vil nytte klageretten. Eit dispensasjonsvedtak vil ikkje vere rettskraftig før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

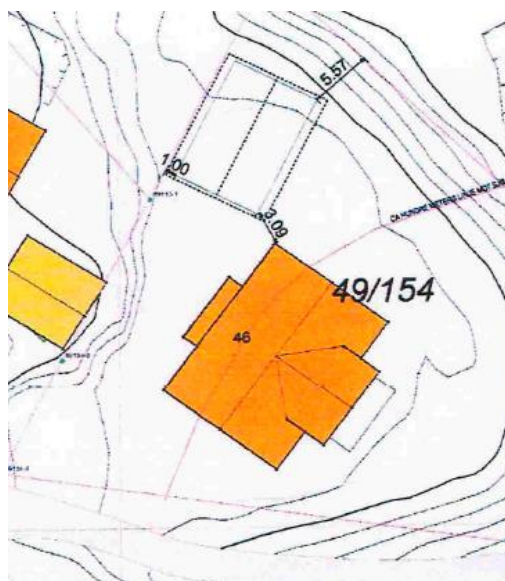
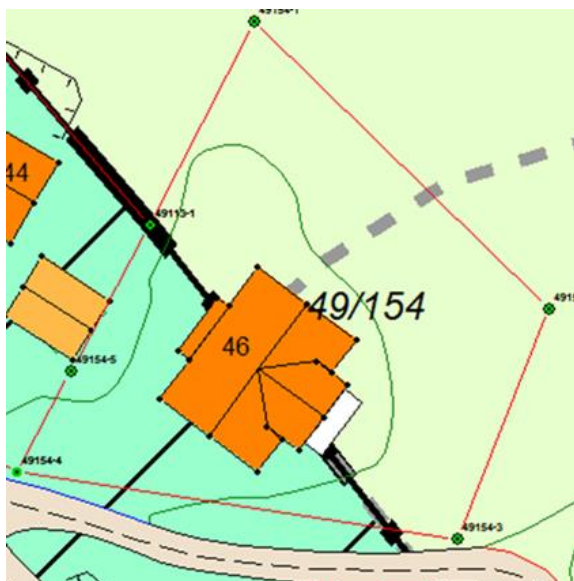
Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt garasje er søknadspliktig med krav til ansvarsrettar, jf pbl § 20-1 bokstav a, jf § 20-3.

Eigedomen ligg delvis i LNFR-område, delvis i LNFR-spreidd bustadområde (SB_11) på lo i Meland kommune. Rådmannen vurderer eigedomen som ein bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i samsvar med føresegn 3.2.1 til KPA. Dette sjølv om eigedomen ikkje er nemnd i tabell 9.1 i KPA, noko som skuldast av delar av eigedomen ligg i eitt spreidd-område vist i arealplankartet.

Utsnitt av KPA viser eigedomen:

Plassering av garasje vist i situasjonsplan:



På Inf-spreidd eigedomane kan følgjande tiltak gjennomførast utan dispensasjon:

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Når det gjeld frittstående garasjar, inneber føresegn 3.2.1 at det er tillate å bygge garasje med størrelse og plassering i samsvar med pbl § 20-4 bokstav a (mindre tiltak på bygd eigedom), jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1, 1. ledd, bokstav b:

b) En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Omsøkt tiltak er større enn 70 m² og krev difor dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen.

Klagevurdering:

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

Rådmannen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegn 3.2.1 til KPA, som er sitert ovanfor. Hovudformålet med å avgrense størrelsen på garasjar i kommunen til maksimalt 70 m² BRA/BYA, har vore eit ønskje om å sikre bruk og utforming i samsvar med funksjonen garasje. Gjennom vedtaking av føresegn 3.2.1 har kommunestyret bestemt at ein som utgangspunkt ikkje tillèt garasjar som er større enn dette.

Regelen i føresegn 3.2.1 er generell og gjeld for alle LNF-spreidd eigedomane i kommunen. Rådmannen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Omsøkt garasje er vesentleg større enn kommuneplanen opnar for. Størrelse og fasadeutforming av garasjen legg til rette for bruk til varig opphald. Rådmannen tvilar ikkje på opplysningane frå tiltakshavar om planlagd bruk av garasjen i denne konkrete saka. Likevel meiner rådmannen det vil vere slik at dersom kommunen opnar for oppføring av garasjar med størrelse og fasadeutforming som den omsøkte på LNF-spreidd eigedomane, vil det erfaringsmessig innebere press mot bruk av bygningsmassen til bustadformål, utleigebustader mv.

Dersom kommunen gir løyve til oppføring av garasje med størrelse og utforming som i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader på andre eigedomar om det same på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikebehandling. Rådmannen kan heller ikkje sjå at grunngjevinga for søknaden fyller vilkåra for å kunne gi dispensasjon, jf pbl § 19-2.

Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen. Kommunen må ha eit langsiktig og heilskapleg perspektiv ved praktiseringa av kommuneplanen.

Vidare handsaming:

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

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

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 18.06.2018, DS 134/2018 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 - 61/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Leiv Jan Fosse, SP:

Utval for drift og utvikling tek klagen til følge fordi:

1. Omsøkt garasje ligg lavt i terrenget.
2. Ikkje kome inn naboklager.
3. Søkjaren driver og tar vare på kulturarven (gamle landbruksmaskiner), noko som er viktig for komande generasjonar.

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 3 røyster for, (2 H, MDG), 6 røyster mot, og fall.

Framlegget frå Leiv Jan Fosse fekk 6 røyster for, (3 AP, SP, KrF, FrP), 3 røyster mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak (mot 3 røyster):

Utval for drift og utvikling tek klagen til følge fordi:

1. Omsøkt garasje ligg lavt i terrenget.
2. Ikkje kome inn naboklager.
3. Søkjaren driver og tar vare på kulturarven (gamle landbruksmaskiner), noko som er viktig for komande generasjonar.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 9/28, FA - L42	18/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
62/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 9/28 - Klage over avslag på søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad

Vedlegg:

Kopi av brev til fylkesmannen - klage på avslag

Kopi av søknad

kart

kopi av utg.brev

GBNR 9/28 Hjertås - oppføring av bustader - hus 1 og 2 - riving av eksisterande hytte

Utv. teikningar

Innv. teikningar

Tilleggsopplysningar til søknad

Kart og epost framside

Saksopplysningar:

1. Saka gjeld:

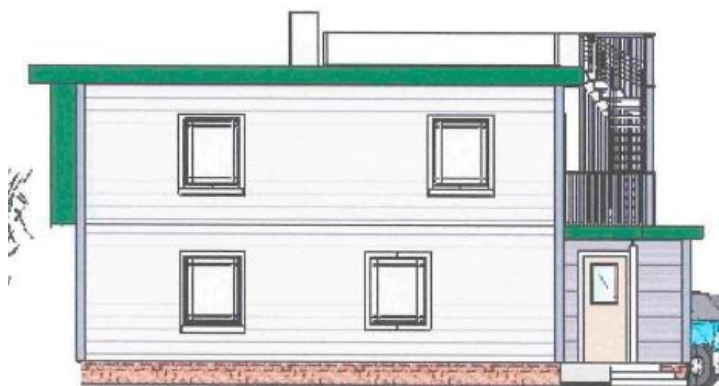
Meland kommune avslo gjennom delegert vedtak datert 04.06.2018, DS 93/2018, søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28. Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar gjennom skriv datert 11.06.2018.

Prosjektet som er planlagt av tiltakshavar på gbnr 9/28 gjeld fortetting av eit eldre reguleringsområde (Mjukebakkane) med totalt 7 nye bustadeiningar; 3 tomannsbustader og 1 einebustad. Omsøkt bygg er ein tomannsbustad med 2 fulle etasjar og takterrasse, skildra gjennom innsendte fasadeteikningar.

Fasade mot Nord-Aust:



Fasade mot Sør-Aust:



Utbyggingsprosjektet totalt sett med plassering av omsøkt bygg (hus 1 og 2 påført raud skrift), vist på situasjonsplan innsendt av tiltakshavar:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart:



2. Grunngeving for klagen:

Klaga meiner avslaget er uklart, upresist og utan heimel i plan- og bygningslova. I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Kommunen har ikkje heimel til å stille krav om at det blir søkt om felles opparbeiding av utomhusareal eige separat søknad. Tiltakshavar har utarbeid ein detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500, som viser kva for moglegheiter tiltakshavar har ved utbygging av eigedommen.
- Tiltakshavar ser det som urimeleg at det er blitt stilt krav om opparbeiding av felles leikeareal. Det er ikkje trong for felles leikeareal i området. Mellom anna fordi truleg er få born i området og fordi det er gode leikeareal i Orrhøyen, som ligg tett ved. Føresegna til kommuneplanen kan ikkje nyttast som heimel for krav om felles leikeareal, fordi utbygginga berre gjeld 4 bueiningar. Kravet bør sløyfast.
- Kommunen burde kunne godkjenne 2 etasjar i reguleringsfeltet utan dispensasjonssøknad, fordi dette er fast praksis i området.
- Kommunen sine synspunkt om estetikken knytt til utforming av omsøkt tomannsbustad er subjektiv og udokumentert. Bygget sin utforming er ikkje i strid med pbl § 29-2.
- Kommunen tolkar reguleringsplanen sine føresegner om fortetting feil. Reguleringsføresegna opnar for fortetting av eigedommen i samsvar med den utbygging tiltakshavar legg opp til. Omsøkt fortetting med tomteutnytingsgrad på 0,25 BYA er i samsvar med reguleringsføresegna for bustadeigedomar i planområdet.

- Tiltaket er nabovarsla i samsvar med krav frå kommunen, supplert med nabovarsling av vellaget i samband med innsending av føreliggjande klage. Ingen naboar har hatt merknader til tiltaket eller utbyggingsprosjektet på eigedomen.
- Eigedomen har vegrett til vegen i Mjukebakkane. Denne vegen i Mjukebakkane blei opparbeidd av utbyggjar av reguleringsområdet etter avtale med tidlegare eigar av bnr 28 om grunnavståing til vegen, og denne avtalen kan dokumenterast. Vegen er regulert som offentleg veg og er open for alminneleg ferdsel. Vegen er ikkje matrikulert og har ingen spesifikk juridisk eigar. Vellaget har ansvar for drift og vedlikehald. Utbyggjar vil sjølvsgatt delta i dette på same måte som dei andre brukarane av vegen. Det er ingen som spesifikt kan dokumentar særskild vegrett til vegen, men alle har fått vegrett gjennom kjøp av tomt.
- Både regulert veg i reguleringsområdet og kommunal tilførselsveg frå fylkesvegen har god kvalitet og god kapasitet. Kommunal tilførselsveg har ingen vegbredde under 4 meter. Vegen i reguleringsområdet har bredde på om lag 3,5 meter, som er normalt for slike vegar i reguleringsområder i Meland som har så få hus som soknar til vegen. Stigninga på vegen er moderat, og det er ikkje trong for utbetring av nokon av desse vegane, slik kommunen krev i avslaget.
- GBNR 9/28 er allereie tilknytt offentleg vatn- og avlaupsnett gjennom fritidsbustaden som står på eigedomen i dag. Utbyggjar kan dokumentera betalt vassavgift for den tida han har vore eigar av eigedomen. Avlaupet til hytta er vidare tilknytt til det som tidlegare har vore eit privat avlaupsanlegg, men som kommunen nå har overteke drift- og vedlikehaldsansvaret for. Alle tilknytingane er vist på situasjonskartet som følg med søknaden. Kommunen synast ikkje å ha klart å fange opp den informasjonen og dokumentasjonen som ligg i situasjonskartet tiltakshavar har sendt inn som vedlegg til søknaden. På kartet er alle nødvendige element innteikna. Det gjeld både avstand til grenser/veg, siktsoner for avkøyringar, vass- og avlaupsleidningar, plassering av overvassleidning, planeringshøgder for omsøkte bygg og støttemurar med oppgitte høgder.

Vegane er angitt med cotehøgder som fastsett stigning/fall. Det er feil som kommunen skriv at leidningsanlegga ikkje er vist på situasjonskartet. Dei kommunale hovudleidningane som ligg i tilstøytande veg er rikeleg dimensjonerte. Ved søknad om igangsettingsløyve og søknad om tilknyting for bygg på tomt 2, vil meir detaljerte teikningar kunne leggjast fram av ansvarleg røyrleggar dersom det er nødvendig.

- Det var ikkje trong for å sende mangelsbrev i samband med behandling av søknaden. Informasjonen kommunen etterspurde låg allereie i søknaden med vedlegg. Tiltakshavar reknar ikkje med at vanlege saksopplysningar og ynskje som rådmannen sender til utbyggjar er gebyrbelagd, men ei teneste frå kommunen som det ikkje skal betalast gebyr for. Gebyret på kr 3 300,- må difor sløyfast.

Rådmannen viser til klagen i sin heilskap, som ligg ved saksframlegget.

VURDERING:

1. Problemstilling og heimel for avslaget:

Den sentrale problemstillinga i saka er om reguleringsplanen for Mjukebakkane med reguleringsføresegner frå 1994 opnar for fortetting av gbnr 9/28 i det omfang og på dei føresetnader søknaden frå tiltakshavar inneber.

Rådmannen si tolking av plangrunnlaget har hatt som siktemål å forsøke å legge til rette for ei forsvarleg fortetting av eit eldre reguleringsområde. Rådmannen har stilt krav om at utbygginga må gjennomførast med grunnlag gjeldande arealplanar som er politisk forankra i kommunestyret og inneheld føreseielege krav til utbyggar. Rådmannen har opplyst til tiltakshavar at utbygginga kunne vore gjennomført utan ny reguleringsplan, dersom tiltakshavar hadde utforma prosjektet i samsvar med føresetnader forankra i reguleringsplanen og kommuneplanen sin arealdel.

Det er særleg to tilhøve som har vore grunnlaget for at rådmannen har avslått føreliggjande søknad som stridande mot reguleringsplanen. For det første at ordlyden i reguleringsføresegna for Mjukebakkane ikkje opnar for fortetting, i motsetning til føresegna for Mongsedalen. Og for det andre at tiltakshavar ikkje har utforma søknaden i samsvar med krav forankra i føresegna til kommuneplanen sin arealdel på område der reguleringsplanen er taus. Dette er saklege krav som rådmannen allereie under førehandskonferanse gav opplysningar om. Krava er politisk forankra i kommunestyret.

Avslaget i vedtaket som er påklaga har følgjande ordlyd:

«Meland kommune avslår i medhald av reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane med føresegner frå 1994 § 6, jf pbl §§ 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan og 12-1 (reguleringsplikt), søknad om rammeløyve for oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28, Mjukebakkane i Meland kommune. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Det er altså reguleringsplanen og rettsverknadene av denne som er lovheimel for avslaget, samt reguleringsplikten som gjeld for større bygge- og anleggstiltak. Desse lovheimlane er ikkje uklare. Eit sentralt poeng i denne samanheng er at utbygginga har eit omfang som utløyser behov for ny regulering så lenge ikkje tiltakshavar er villig til å følge kommuneplanen.

Andre tema i saka, til dømes estetikk, vegrett, vegstandard, va-løysingar og krav om separat søknad om utomhusplan, har relevans ved vurdering av utbygginga og om det er trong for ny regulering. Rådmannen understreker likevel at lovheimelen for avslaget ikkje er knytt til desse tema isolert, slik klagen kan gi inntrykk av. Heimelen for å avslå tiltaket er reguleringsplanen for Mjukebakkane og rettsverknadene av denne.

2. Plan- og lovgrunnlag:

Gjennomgang av gjeldande reguleringsplan med føresegner:

Eigedomen gbnr 9/28 er gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER/BUSTADER». Eigedomen er i plankartet vist med brun farge, i motsetning til bustadområda i planen som er vist med gul farge.

Første del av denne reguleringsplanen – arealplankart og føresegner – blei vedteke i 1994. Den reguleringsplanen gjaldt Mjukebakkane. I 2001 blei reguleringsplanen vedteke utvida med området Mongsedalen, som har eigne føresegner.

At planføresegna frå 1994 framleis gjeld for Mjukebakkane følgjer direkte av føresegna for Mongsedalen, jf § 2 punkt 2.1, der det blei vedteke at:

"For den godkjente reguleringsplanen Mjukebakkane, gjeld reguleringsføresegner datert 15. november 1994.»

Planføresegna for Mjukebakkane frå 1994 bestemmer under punkt B, § 6 følgjande om byggjeområde for hytter/bustader:

"På det regulerte arealet kan eksisterende hytter byggjast om til heilårsbustader.

[...].

Utnyttingsgraden, inkludert bebygd areal, kan ikkje overstige 0,15.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av det regulerte området.

Forøvrig gjeld føresegnene under pkt. A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver. "

Siste setning viser til føresegna under pkt. A, som gjeld byggjeområde for bustader i Mjukebakkane. Desse føresegna vil gjelde ved ombygging av hytter til heilårsbustader på hytteeigedomane. Av relevans for føreliggjande sak fastsett desse føresegna følgjande:

- Utnyttingsgrad 25-%BYA
- Bygg med inntil 1½ høgde
- Vertikaldelte tomannsbustader eller einestad med leilegheit på tomter som høver
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar buening

Reguleringsføresegna for Mongsedalen har ei anna ordlyd kva gjeld byggjeområda for hytter/bustader i denne delen av planområdet. Her heiter det i § 5:

«på dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver [adm.understr.].

[...]

Utnyttingsgraden, inkl. eksisterande bebygd areal, skal ikkje overstige % BYA = 25 %.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilrettelegging av det regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver."

Som det går fram av ovannemnde gir reguleringsføresegna for Mjukebakkane frå 1994 etter ordlyden ikkje heimel til fortetting av hytte-/bustadeigedomane, men berre bruksendring av eksisterande hytter eller ombygging av desse til heilårsbustad. Dette i kontrast til føresegna for Mongsedalen, som etter ordlyden har heimel til fortetting.

Kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova:

Utbyggar sitt prosjekt inneber oppføring av 3 tomannsbustader og 1 einebustad, totalt 7 bueiningar. Planleggar av Mjukebakkane-feltet har neppe sett for seg ei slik utbygging av eigedomen, det synast klart ut frå plankart og ordlyd (ingen heimel til fortetting).

Prosjektet har eit omfang som i seg sjølv inneber reguleringsplikt direkte etter plan- og bygningslova § 12-1, 3. ledd, fordi det er eit *"større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn"*. Rådmannen vurderer det ikkje tvilsamt at prosjektet ligg over denne terskelen, og finn støtte for dette ved at det gjennom føresegn 2.1.1 (a) til kommuneplanen sin arealdel er bestemt at det i uregulert område ikkje kan gjevast fritak frå plankrav ved fortetting med meir enn 3 bueiningar. Det er eit generelt utgangspunkt ved tolkinga av pbl § 12-1, 3. ledd, at fortetting med meir enn 3-4 bustader ligg over terskelen for reguleringsplikt. I tillegg vil tiltaket innebære trong for utbetring av kommunal veg både i høve til breidde og sikt. Dette må sikrast anten gjennom rekkjefølgjekrav i plan eller vilkår i godkjenningsvedtak.

Kommunen har i tillegg ei særskilt plikt til å vurdere om *"planen i nødvendig grad er oppdatert"* ved utbygging etter reguleringsplaner som er meir enn 10 år gamle, jf pbl § 12-4, 5. ledd. Føreliggjande plan er 28 år gamal, og har som nemnd ikkje tatt høgde for fortetting i det omfang planlagt prosjekt på gbnr 9/28 legg til rette for.

Meland kommune vedtok ny kommuneplan gjeldande frå 2015. Den aktuelle reguleringsplanen blei vidareført gjennom kommuneplanen sin arealdel, og gjeld som utgangspunkt *"før kommuneplanens arealdel"*, jf føresegn 1.1. til KPA. Når det gjeld situasjonar der ein reguleringsplan er taus om einskilde tilhøve, til dømes krav til tomtestørrelse og leikeareal ved fortetting, har rådmannen supplert eldre vidareførte reguleringsplaner med dei generelle krava i kommuneplanen. Dette for å sikre at fortettingstiltak stettar krava i plan- og bygningslova kap 28 (krav til byggetomt og ubygd areal). Denne praksisen har vore aktualisert i føreliggjande sak, jf nedanfor.

Oppsummering av rådmannen si tolking av plangrunnlaget:

Føresegna for Mjukebakkane opnar etter sin ordlyd berre for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad på eigedomen. Reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane er gamal, og korkje plankart eller føresegn held den kvalitet og detaljgrad som kravst i dag.

Situasjonen er likevel slik at areala i Mjukebakkane/Mongsedalen er i stor grad ferdig utbygd, og innanfor planområdet Mjukebakkane er gbnr 9/28 siste fortettingstomt. Av denne grunn – og på grunn av ulik ordlyd i føresegna for høvesvis Mjukebakkane og Mongsedalen – har kommunen måtte tolke og harmonisere føresegna i samband med behandling av søknader om byggjetiltak innanfor planområdet dei siste åra. Kommunen har soleis opna for fortetting dersom utbygginga som blir omsøkt stettar krava i reguleringsplanen til utnyttingsgrad og utforming i samsvar med reguleringsplanen, men òg krav til tomtestørrelse, felles leikeareal og veg-, vatn- og avlaupsløysingar i samsvar med kommuneplanen og plan- og bygningslova. I eldre reguleringsområde med mangelfulle føresegner har dette vore ein forsvarleg måte å gjennomføre fortetting utan å måtte stille krav om ny reguleringsplan.

Søknaden som er sendt inn stettar ikkje krava rådmannen har stilt i medhald av kommuneplanen og plan- og bygningslova på følgjande punkt:

- Det er ikkje søkt om felles plan for samla opparbeiding av utomhusareal. Innsending av søknad om felles/samla plan for opparbeiding av veg og utomhusareal (detaljert utomhusplan). Utomhusplanen må vise:
 - Tomtegrenser og byggegrenser
 - Husplassering
 - Parkering/garasjar
 - Interne vegar med stigningsforhold, sikt, breidde, vegskulder, avkøyring
 - Tilkomstvegane til eigedomen må visast på same måte
 - Leikeplass med opparbeiding
 - Vann/avlaup med tilkoplingspunkt og handtering av overvatn
 - Terrenginngrep og massehandtering
- Det er ikkje vist felles leikeareal (felles sandleikeplass) slik føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA stiller krav om ved utbygging av 5 bueiningar eller fleir. Som alternativ til opparbeiding av felles leikeareal på tomt 9/28, har rådmannen opplyst at opparbeiding av regulert leikeareal ca 70-80 meter aust for omsøkt eigedom vil kunne akseptrast. Heller ikkje dette alternativet er omfatta av søknaden.

Krava frå rådmannen har vore synleggjort for tiltakshavar allereie frå førehandskonferansen 10.01.2017. I referatet blei mellom anna følgjande opplyst:

«Det vert stilt krav om opparbeiding av sandleikeplass etter KPA føresegn 1.6.12, Tab. 5.»

Og vidare:

«Kommunen opplyste om at vi krev ein detaljert utbyggingsplan før vi kan ta endeleg stilling til omsøkt fortetting. Her skal alle mål i forhold til sikt, parkering, snu, byggegrenser osv. vera vist.»

3. Klagevurdering:

Rådmannen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering av søknaden.

Avslaget i vedtak datert 04.06.2018 var grunngitt slik:

«Kravet om innsending av søknad om felles plan for samla opparbeiding av utomhusareal (utomhusplan), er i realiteten eit krav om oppdeling av byggesøknaden. I nye reguleringsplanar er det vanleg at planen inneheld krav om slik søknad ved større bygge- og anleggstiltak som det føreliggjande. Slik sett har kravet samanheng med at gjeldande reguleringsplan for Mjukebakkane er gamal og lite oppdatert i høve til dagens krav.

Kommunal og regionaldepartementet har i tolkings- og prinsipputtale av 22. november 2005 (sak nr 2005/3620) lagt til grunn at søkar i utgangspunkt har valrett med omsyn til kva for tiltak som skal vere omfatta av ein søknad. Unntaksvis kan kommunen krevje at søkar splitter om ein søknad, slik at det må sendast inn fleire søknader. Departementet uttaler følgjande om dette:

Plan- og bygningsloven (pbl) og forvaltingsloven inneholder ingen definisjon som gir svar på spørsmålet om hvem som avgjør om det kan sendes felles byggesøknad for oppføring av fem identiske bygg. Utgangspunktet er at søker velger hva det skal søkes om, det vil si at søker avgjør hva byggesøknaden skal omfatte. Kommunen må imidlertid i enkelte tilfeller kunne kreve at søker splitter søknaden ved å pålegge søker å sende inn flere søknader. Dette kan skje i tilfeller der reelle hensyn taler for dette, det være seg at grunnforholdene på ulike deler av tomta er forskjellige, at tiltakene er meget ulike, at det er forskjellige søkere på de ulike tiltak, at det er forskjell i de ytre rammer og lignende. Kommunen kan derimot ikke legge usaklige hensyn til grunn for å kreve flere søknader, for eksempel ut fra at dette er mest praktisk for dem, eller at dette gir kommunen økonomisk vinning gebyrmessig. Kommunens avgjørelse om flere søknader skal kreves, må heller ikke medføre en usaklig og urimelig forskjellsbehandling mellom søkere.

Administrasjonen [rådmannen] held fast ved at det er grunnlag for å stille krav om innsending av søknad om samla opparbeiding av utomhusareal i føreliggjande tilfelle. Reelle omsyn og fast praksis i kommunen tilseier ei slik løysing, som òg vil vere ei føresetnad for å kunne gjennomføre ei forsvarleg fortetting utan ny reguleringsplan. Dette gjeld mellom anna VA-løysingar i feltet og arbeid med utbetring av kommunal veg, samt trong for å kunne stille krav til rekkefølge. Avslaget nedanfor er ikkje direkte grunnlagt med kravet om søknad om felles opparbeiding av utomhusareal, men står i samband med at ei forsvarleg tolking av gjeldande reguleringsplan tilseier avslag utan slik utomhusplan.

Når det gjeld kravet om felles leikeareal, følgjer dette direkte av føresegn 1.6.12 til KPA ved utbygging i det omfang tiltakshavar legg opp til. Det er ikkje nokon god grunn for administrasjonen [rådmannen] til å vike frå det kommunestyret at bestemt. At tomtane i feltet har tilstrekkeleg utomhusareal til å tene den einskilde bustad, er ikkje det same som at ein bør sjå bort frå behovet for fellesareal og møteplassar. Kommunen har ikkje heimel til å pålegge eksisterande husstandar eller velforeininga å opparbeide felles leikeplassar, slik tiltakshavar har oppmoda til. Dette framstår uansett ikkje som ei rimeleg løysing. Kommunen må rette slike krav mot ny utbygging i området som har eit omfang som ligg over terskelen i kommuneplanen (5 bueiningar eller fleir). Det er tiltakshavar som vel å fortette eigedomen over terskelen i kommuneplanen og som har økonomisk interesse i prosjektet.

På bakgrunn av ovannemnde konkluderer administrasjonen [rådmannen] med at reguleringsplanen for Mjukebakkane ikkje opnar for fortetting i det omfang og på dei føresetnader som søknaden legg opp til. Tiltaket er difor i strid med plangrunnlaget og tiltakshavar har ikkje eit rettskrav på byggeløyve. Reguleringsplanen er bindande for tiltaket, jf pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan).

Søknaden er ein del av ei utbygging/fortetting av eigedomen som inneber eit større bygge- og anleggstilltak. Utan heimel i gjeldande reguleringsplan utløyser prosjektet plikt til å utarbeide ny reguleringsplan, jf pbl § 12-1, 3. ledd. Utan reguleringsplan som gir heimel til tiltaket kan løyve til tiltaket ikkje givast, jf pbl § 12-1, 3. ledd, 2. punktum. På desse grunnlag blir søknaden avslått, jf vedtaket nedanfor.»

Den grunngevinga som er gitt framleis er dekkande for rådmannen sitt syn. På bakgrunn av det som tiltakshavar har gjort gjeldande i klagen har rådmannen nokre tilleggsmerknader knytt til innhaldet i situasjonsplanen som er sendt inn, og tilhøve som uansett må avklarast før kommunen som bygningssstyresmakt kan gi løyve til tiltaket.

Situasjonsplanen viser støttemurar som tilsynelatande er plassert i nabogrense. Desse murane må avklarast i høve til krava til avstand til nabogrense, jf pbl § 29-4. Avhengig av høgde og utforming av støttemurane må det innhentast avstandserklæring frå nabo eller dispensasjon frå pbl § 29-4. Innsendt situasjonsplan gir ikkje tilstrekkelege opplysningar til å ta stilling til dette.

Rådmannen kan framleis ikkje sjå at situasjonsplanen på nokon eintydig og god måte gir opplysningar om VA-løysingane i feltet, til dømes om det er trong for private rettighets erklæringar.

På situasjonskartet tiltakshavar har sendt inn er det gitt opplysning om 'vegutviding', mens det i klagen er opplyst at det ikkje er trong for vegutviding. I tillegg kjem det at vegutvidinga som er vist på situasjonskartet synast å innebere bruk av areal på naboeigedomane gbnr 9/9 og 9/95. Arealet ligg utanfor reguleringsplanområdet. Tiltakshavar har ikkje gitt opplysningar om korleis retten til å nytte dette arealet privatrettsleg er sikra. Dette er ikkje sikra privatrettsleg sjølv om vegen er regulert som offentleg veg og er open for alminneleg ferdsel.

Rådmannen har gjennom rettleiing i saka opplyst at det må påreknast krav om utbetring av vegen på staden for å sikre trafikktryggleiken, særleg trong for utbetring av sikt i kryss mot kommunal veg. I reguleringsplansamheng ville krav her blitt formulert som rekkefølgjekrav. For å kunne sikre gjennomføring av slike krav i samband med byggesaksbehandling, må desse krava formulerast som vilkår for igangsetting eller bruksløyve.

4. Trong for dispensasjon frå regulert etasjehøgde og gebyrfastsetting i saka:

Rådmannen viser til at mangelsbrev datert 22.03.2018 innehalde relevante opplysningar om trong for tilleggsinformasjon til søknaden, mellom anna behov for dispensasjonssøknad og felles leikeareal. Til det siste blei følgjande opplyst i mangelsbrevet:

«Reguleringsføresegn § 2, 2. setning for Mjukebakkane har følgjande ordlyd:

«Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgde.»

Omsøkt bygg har 2 målbare plan, jf TEK10 § 6-1, men det er ikkje søkt om dispensasjon på tross av at rådmannen opplyste om trong for dette under førehandskonferansen. Rådmannen meiner tiltaket krev dispensasjon, sjølv om kommunen ein rekke gonger før 2013 godkjente oppføring av bustad med to etasjar innanfor planområdet. Frå 2013 blei denne praksisen endra på bakgrunn av prinsipputtale frå Sivilombudsmannen (sak 2012/654, av 09.01.2013):

«Saken gjelder et spørsmål om det er behov for dispensasjon fra en reguleringsplanbestemmelse om etasjetall som i liten grad er etterfulgt av forvaltningen.

Jeg er kommet til at bestemmelsen ikke kan anses bortfalt, slik at det er nødvendig med dispensasjon fra denne for å kunne godkjenne et tiltak i strid med bestemmelsen.»

Det er ikkje grunnlag for å vurdere føreliggjande sak annleis, og etter 2013 har det vore fast praksis i kommunen å stille krav om dispensasjonssøknad for oppføring av bygg med 2 fulle etasjar i planområdet Mjukebakkane. Kravet om dispensasjon blei stilt ved godkjenning av bygg på gbnr 9/210, 9/219 og 9/31. I alle sakane blei dispensasjon gitt etter ei konkret vurdering. Administrasjonen [rådmannen] opprettheldt kravet i føreliggjande, og det må søkast dispensasjon for det einskilde bygg.»

På bakgrunn av uttalen frå Sivilombudsmannen nemnd ovanfor, har kommunen ikkje grunnlag for å vurdere spørsmålet annleis i denne saka. Omsøkte bygg har i tillegg til to fulle etasjar òg takterassar. Reguleringsplanen må endrast dersom det ikkje skal vere trong for dispensasjon i framtida. Tiltakshavar har fått klar rettleiing om desse spørsmåla heilt frå førehandskonferansen og i fleire etterfølgjande møter og korrespondanse. Det er ikkje grunnlag for å endre gebyrfastsettinga i saka.

5. Vidare behandling av saka:

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

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, må saka sendast tilbake til rådmannen for ny behandling. Det er uavklarte spørsmål i saka knytt til gjennomføring av fortettinga, slik at rådmannen rår frå at Utval for drift og utvikling gir rammeløyve i saka. Dersom UDU har eit anna syn på einskilde spørsmål i saka, tilrår rådmannen at avslaget blir oppheva og at UDU grunngir sitt vedtak, til dømes med forslag om at det blir gitt rammeløyve på dei føresetnader UDU meiner er rett.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 04.06.2018, DS 93/2018 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 - 62/2018

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 04.06.2018, DS 93/2018 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.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	Gbnr - 57/8	17/2917

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
63/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Søknad om konsesjon for kjøp av eigedom Gbnr. 57/8 på Sætre

Vedlegg:

Kartvedlegg Gbnr. 57-8

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ørjan Tveit (heretter kalla konsesjonssøklar) søker konsesjon for overtaking av Gbnr. 57/8 (heretter kalla konsesjonsbruket) i Meland. Tidligere eigarar er Herdis Blom, Tove Janne Blom, Karin E. Blom Helland, Irene R. N. Nyheim Johnsen og Reidun J. Blom Skjelanger.

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

Føremålet med overdraginga:

Bruket ligg på Sætre og har ikkje vore i sjølvstendig drift dei siste åra. Jorda har vore leigd vekk og drivi av ein annen i området. Søklar vil fortsette med bortleige av jorda som i dag. På sikt vil dei vurderer å flytta til bruket med familien, men dette er avhengig av jobbsituasjon. Dei vil vurderer kva som er best egna for familien. Konsesjonssøklar opplyser at bygningane på garden skal settast i stand, eller rivast og byggast opp på nytt. Søklars familie har eigd gard i Rogaland, og søklar har jobba mykje på denne garden.

Planstatus:

Hovuddelen av konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Ein mindre del av hovudteigen ligg som eit eksisterande næringsareal i kommuneplanen sin arealdel. På den sørligaste teigen ved Eldsfjellet, er eit hjørne av eigedommen innanfor omsynssone vasskjelde.

Fakta om bruket, storleik m.m.:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
14,1 daa	-	15,6 daa	2,9 daa	144,7 daa	177,3 daa

Bygningar:

Bygning	Grunnflate m2	Byggjeår	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	175	1934	4	Dårleg
Driftsbygning	90	Ca. 1900	2	Dårleg
Naust	34	Ca. 1900	1	Dårleg
Naust	-	-	-	Dårleg
Naust	-	-	-	Dårleg

Avtalt kjøpesum er på kr 3,575 millionar.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9, 9 a og 11 og rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og buplikt frå Landbruks- og matdepartementet .

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike 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 omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 og 9 a 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 søker:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området

Eigendomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa og bebygd. Eigendomen har mindre enn 35 daa fulldyrka- og overflatedyrka jord, og har difor ikkje automatisk buplikt. Konsesjonssøklar opplyser at dei ikkje har konkrete planer om å flytte til eigendomen, men at dei skal vurdere dette ut i frå familieomsyn. Kommunen kan vurdere å setja vilkår om buplikt på eigendomen, men etter praksis har dette ikkje vore vanleg på eigedomar med så lite jord- og skogareal. Sjølv om sett frå kommunen si side er ynskjelig at slike eigedomar er bebudd av eigar.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Konsesjonssøklar opplyser at han vil halde fram med jordleige som i dag, slik at jorda vert halde i hevd. Frå 1. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverk av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil driva eigendomen sjølv eller leiga bort jordbruksarealet. Dersom driveplikta skal oppfyllast med bortleige må avtalen vera skriftleg, gjelda for 10 år om gongen og gje ei driftsmessig god løysing. Søklar vil ta stilling til tilstanden på bygningane, for å avgjera om dei skal settast i stand eller rivast og byggast opp at. Rådmannen meiner det er positivt for bruket at jorda vert halde i hevd og at bygningar kjem i stand att.

3. om erververen anses som skikket til å drive eiendommen

Konsesjonssøkjar har familie som har eig gard og har erfaring frå drift av landbrukseigedom. Rådmannen vurderer konsesjonssøkjar som skikka til å drive eigedomen.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjons- og utnyttingsevne vert teke vare på. Bruket er lite og har ikkje vore i sjølvstendig drift på fleire år, og bygningsmassen har ein dårleg tilstand. Søkjar gjev inntrykk av å ha interesse og kunnskap til å ta vare på produksjonsevna og kulturlandskapet på bruket. Søkjar har plan for å setta i stand bygningane/setta opp nye bygg på bruket. Jorda skal drivast ved jordleige. Rådmannen vurderer at overtaking vil ivareta omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Etter konsesjonsloven § 9 a skal kommunen vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseigedom. Konsesjonsbruket skal ikkje prisvurderast då eigedomen er under arealkravet på 35 daa fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord, jf. konsesjonsloven § 9 a.

Konklusjon

Konsesjonssøkjar vil vurdera å flytte til eigedomen, og har opplyst at dei vil vurdera dette med bakgrunn i jobb situasjon og familieforhold. Han vil vidareføra jordleigeavtalen, og såleis halde jorda i drift og hevd. Rådmannen meiner at dei omsyn som konsesjonslova skal ivareta for heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet vert ivareteke. Rådmannen vil etter ein samla vurdering tilrå at det vert gjeve konsesjon som omsøkt, då søknaden er i samsvar med dei føremåla lova skal ivareta.

Gebyr for konsesjonshandsaming vert ettersendt, jf. forskrift om gebyr for behandling av konsesjons_ delingssaker § 2.

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

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9a og 11 konsesjon til Ørjan Tveit for overtaking av gnr. 57 bnr. 8 på Sætre i Meland kommune.

Den avtala kjøpesummen er på kr 3 575 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Utval for drift og utvikling - 63/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9a og 11 konsesjon til Ørjan Tveit for overtaking av gnr. 57 bnr. 8 på Sætre i Meland kommune.

Den avtala kjøpesummen er på kr 3 575 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	Gbnr - 47/10, Gbnr - 51/15	18/1873

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
64/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Søknad om konsesjon for kjøp av eigedom Gbnr. 47/10 på Rossland

Vedlegg:

Kartvedlegg 47-10

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Thea Brattås Rossland og Glenn Rossland (heretter kalla konsesjonssøklarane) søker konsesjon for overtaking av Gbnr. 47/10 (heretter kalla konsesjonsbruket) i Meland. Tidligere eigarar er Karin Strømmen og Øyvind Ommedal.

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

Føremålet med overdraginga:

Bruket ligg på Rossland og har vore i drift med sauehald. Konsesjonssøklarane ynskjer å busette seg på eigedomen og halde fram med enkelt sauehald på bruket. Dei ynskjer også på sikt å utvide dette med høns og hest. Begge søklarane er oppvaksne på småbruk/gard og har tilbakt mykje tid på landbrukseigedom.

Planstatus:

Hovuddelen av konsesjonsbruket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Delar av bruket ligg innafor areal lagt ut til bustadformål, og ein liten del er ligger i areal som er lagt ut til naust. Det ligg LNF-Spreidd næring på ein del av tunet, med opning for gardsturisme.

Fakta om bruket, storleik m.m.:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
1,5 daa	1,7 daa	10,0 daa	25,5 daa	94,8 daa	133,5 daa

Det er tre teigar på bruket som er på til saman 51,5 daa, i tillegg eig bruket 1/41 del av felles utmark på Eldsfjellet Gbnr. 51/15 som utgjer 82 daa.

Jord og bygningar er i god stand sjølv om areala er små, og tidlegare eigarar har gjort ein stor jobb med gjerding og rydding av beite. Det er positivt for vidareføring av drift.

Bygningar:

Bygning	Grunnflate m2	Byggeår	Etasjar	Teknisk stand
Einebustad	179	Ca. 1900	2	God
Driftsbygning	137	Ikkje oppgitt	2	God
Driftsbygning	95	Ikkje oppgitt	1	God
Naust	34	Ikkje oppgitt	1	God

Avtalt kjøpesum er på kr 7,15 millionar.

Vurdering

Søknaden har vore vurdert etter konsesjonslova §§ 1, 9, 9 a og 11 og rundskriv M-3/2017 Konsesjon, priskontroll og buplikt frå Landbruks- og matdepartementet .

Konsesjonslova § 1 har som føremål å regulere og kontrollere omsetjinga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om produksjonsareala i landbruket og slike 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 omsynet til busetjinga.

Etter konsesjonslova § 9 og 9 a 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 erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området

Eigedomen er konsesjonspliktig fordi den er over 100 daa og bebygd. Då eigedomen har mindre enn 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord, har den ikkje automatisk buplikt. Kommunen kan vurdere å setja vilkår om buplikt, men etter praksis i tilsvarende saker har dette ikkje vore vanleg. Søkjarane opplyser i sin søknad at dei skal busetje seg på eigedomen, og rådmannen meiner at dette er positivt for eigedomen og for bygda.

Eigedomen ligg nært lokalsenter Rossland og rådmannen meiner at det ikkje er naudsynt å setja vilkår om buplikt i eit sentralt område.

2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Konsesjonssøklar har planar om å drive med sau og vil såleis ta vare på og halda jord og bygningar i hevd. Sjølv om bruket er lite høver det godt til småskala drift i kombinasjon med anna arbeid, noko som er vanleg på våre kantar. Bruket har på areal avsett i kommuneplanen høve til å utvikla gardsturisme og dette kan vere eit mogleg inntekspotensial. Rådmannen meiner at det er positivt at det vert framleis vert busetjing og aktivitet på bruket, og at dette gjev ei driftsmessig god løysing.

Frå 1. juli 2009 er det innført generell og varig driveplikt for jordbruksareal. Driveplikt er ei personleg og varig plikt som ikkje er knytt opp mot erverv av eigedom. Nye eigarar må innan eitt år ta stilling til om dei vil driva eigedomen sjølv eller leiga bort jordbruksarealet. Dersom driveplikta skal oppfyllest med bortleige må avtalen vera skriftleg, gjelda for 10 år om gongen og gje ei driftsmessig god løysing.

3. om erververen anses som skikket til å drive eiendommen

Begge søkerane er oppvaksne på småbruk/gard og har erfaring med drift av landbrukseigedom. Rådmannen vurderer konsesjonssøkarane som skikka til å drive eigedomen.

4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Ressursane skal disponerast på ein slik måte at produksjonsevne og utnyttingsevne vert teke vare på, slik at eigedomen i framtida kan leggja grunnlag for drift og busetjing. Med kulturlandskap meinast landskapsbilete, mangfaldet i naturen og kulturhistoriske verdiar. Rådmannen ser ikkje at det vil vera i strid med desse omsyna at det vert gitt konsesjon.

Etter konsesjonsloven § 9 a skal kommunen vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseigedom. Konsesjonsbruket skal ikkje prisvurderast då eigedomen er under arealkravet på 35 daa fulldyrka- og/eller overflatedyrka jord, jf. konsesjonsloven § 9 a.

Konklusjon

Konsesjonssøkarane ynskjer å busetje seg på eigedomen, dei planlegg enkelt sauehald og utvida dette med høns og hest, og halde bygningar, kulturlandskap og areal i hevd på eigedomen. Rådmannen meiner at dei omsyna som konsesjonslova skal ivareta for heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskap vert ivareteke. Rådmannen vil etter ein samla vurdering rå til at det vert gjeve konsesjon som omsøkt, då søknaden er i samsvar med dei føremåla lova skal ivareta.

Gebyr for konsesjonshandsaming vert ettersendt, jf. forskrift om gebyr for behandling av konsesjons_ delingssaker § 2.

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

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9 a og 11 konsesjon til Thea Brattås Rossland og Glenn Rossland for overtaking av Gnr. 47 bnr. 10 på Rossland i Meland kommune.

Den avtala kjøpesummen er på kr 7 150 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurderinga.

Utval for drift og utvikling - 64/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gjev med heimel i konsesjonslova §§ 2, 9, 9 a og 11 konsesjon til Thea Brattås Rossland og Glenn Rossland for overtaking av Gnr. 47 bnr. 10 på Rossland i Meland kommune.

Den avtala kjøpesummen er på kr 7 150 000,-.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurderinga.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 9/29, FA - L42	18/111

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
65/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 9/29, Hjertås - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for riving av steingard

Vedlegg:

Tilbakemelding etter orientering om vedtak og videre behandling av dispensasjonssøknad GBNR 9/29

Situasjonskart

Situasjonskart

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Marius Øvretveit og Guro Hopland van der Kooij har søkt om dispensasjon frå Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane (arealplanid 125620010502) § 2, punkt 2.3. Dispensasjonen gjeld riving av steingard på eigedomen.

Gjennom administrativt vedtak datert 23.03.2018 blei søknaden avslått. Vedtaket blei påklaga av tiltakshavar og klagen fremma for behandling i Utval for drift og utvikling (UDU) til møtet 05.06.2018.

UDU vedtok å utsette saka for å gi rådmannen tid til å vurdere om det kunne vere aktuelt å flytte muren i samband med utbygging av eigedomen, dvs. å gi dispensasjon for riving på vilkår om gjenoppføring av muren i grense mot gbnr 9/211. Forslaget blei illustrert slik:



For historikken i saka blir det vist til avslag og saksutgreiing nemnd ovanfor, som ligg ved.

VURDERING:

Tenestekområde Kultur har til alternativet om flytting av muren uttalt at dette kan vere ei akseptabel løysing så lenge arbeida blir gjort i samsvar med tradisjonell teknikk og handverk.

Tiltakshavar har opplyst at ein prinsipalt ønskjer dispensasjon for riving av steingarden, utan krav om gjenoppføring. Dette på grunn av kostnaden knytt til flytting av mur. Dersom kommunen likevel krev flytting av muren har tiltakshavar foreslått to alternative plasseringar:

Alternativ 1:



Alternativ 2:



Rådmannen er framleis negativ til dispensasjon for riving av muren. Det blir vist til avslaget i saka og førre saksframstilling. Rådmannen kan derimot ikkje sjå avgjerande grunnar til å nekte dispensasjon dersom det blir stilt vilkår om gjenoppføring av muren. Dette framstår som eit hensiktsmessig kompromiss mellom utbyggingsinteressene og verneinteressene.

Vilkåret om flytting av muren står i sakleg samanheng med dispensasjonen det er søkt om, og vil heller ikkje vere uforholdsmessig byrdefult for tiltakshavar. Rådmannen fremmar difor forslag til vedtak i samsvar med dette.

Vidare behandling:

Dersom UDU følger forslaget til vedtak frå rådmannen vil det være eit nytt vedtak som må sendast partane med orientering om klagerett. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Dersom UDU ikkje tek klagen til følge, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå § 2, punkt 2.3 i reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane (arealplanid 125620010502), for riving og gjenoppføring av steingard på gbnr 9/29. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- (1) Gjenoppføring av steingarden må gjennomførast i samsvar med tradisjonell teknikk og handverk.
- (2) Nøyaktig plassering av steingarden etter gjenoppføring skal visast gjennom situasjonsplan vedlagt byggesøknad og godkjennast av kommunen gjennom byggeløyve.

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

Utval for drift og utvikling - 65/2018

UDU - behandling:

UDU – samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå § 2, punkt 2.3 i reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane (arealplanid 125620010502), for riving og gjenoppføring av steingard på gbnr 9/29. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- (1) Gjenoppføring av steingarden må gjennomførast i samsvar med tradisjonell teknikk og handverk.
- (2) Nøyaktig plassering av steingarden etter gjenoppføring skal visast gjennom situasjonsplan vedlagt byggesøknad og godkjennast av kommunen gjennom byggeløyve.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 18/12, FA - L42	17/2043

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
66/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 18/12 - Klage på dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12

Vedlegg:

Klage på dispensasjon til oppføring av einebustad på GBNR 18/12 på Sagstad

Klage - Meland - Gnr 18 bnr 12 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

Dispensasjon for oppføring av einebustad på gbnr 18/12, Sagstad

Q Illustrasjoner

Søknad om dispensasjon GBNR 18/12

Uttale til dispensasjon frå KPA for oppføring av einebustad - GBNR 18/12

Uttale - Meland - GBNR 18/12 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

Bemerkninger til Fylkesmannen i Hordaland sin uttale, og tilleggsbemerkninger i sak om oppføring av enebolig, Meland, GBNR 18/12

Bemerkninger og kommentarer til klage GBNR 18/12

Bemerkninger og kommentarer til klage gbnr 18_12

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Utval for drift og Utvikling (UDU) gav i møte 05.06.2018, sak 50/2018, dispensasjon for oppføring av ny einebustad på gbnr 18/12 til erstatning for eksisterande våningshus på eigedomen frå 1930. Dispensasjonen blei gitt på vilkår om bruksendring av eksisterande våningshus til annekshus. Vidare blei det gitt samtykke til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite i medhald av jordlova § 9. Tiltakshavar er Erik Knag Johannessen, representer ved ansvarleg søker Tysseland arkitektur.

Dispensasjonen gjeld det generelle byggjeforbodet i LNFR-områda i kommuneplanen sin arealdel, samt føresegn 1.6.14 til KPA om størrelse på bygningsmassen (samla over 400 m² BRA).

GBNR 18/12 er ein landbrukseigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 29,5 daa. Det er ikkje eigen drift på bruket og jorda har vore leigd vekk. Eigedomen består av 7,7 daa fulldyrka jord, 4,1 daa overflatedyrka jord, 12,6 daa innmarksbeite, 13,8 daa skog og 5,1 daa anna areal. Den nye bustaden er plassert i tilknytning til eksisterande gardstun, like vest for reguleringsområda Solhaug og Tua.

Klagen:

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland gjennom brev datert 22.06.2018. Klagar viser til at området er del av kjerneområde landbruk i temakart som er vedlegg til arealdelen av kommuneplanen i Meland kommune, og at fylkesmannen rådde frå dispensasjon gjennom høyringsuttale datert 04.04.2018. I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Dispensasjonen legg til rette for eit tiltak som på grunn av omdisponering av innmarksbeite kjem i konflikt med dei nasjonale måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året (nasjonal jordvernstrategi).
- Kommunen har gjennom kommuneplanen har lagt til rette for bustadbygging i kort avstand frå omsøkt tiltak. Fylkesmannen peiker på at området er sentrumsnært med stort press på areala.
- I praksis vil ein omdisponere eit større areal enn berre avtrykket av omsøkt bustad. Det vil vere naturleg med eit hageareal rundt bustaden og restareala av innmarksbeitet vil bli mindre hensiktsmessig å nytte.
- Fylkesmannen gjer gjeldande at dispensasjon og samtykke til omdisponering inneber ei vesentleg tilsidesetting av omsyna bak kommuneplanen sin arealdel, samt at fordelande ved å gi dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene.

Klagetilsvar:

Tiltakshavar har hatt høve til å uttale seg til klagen og har tatt til motmæle mot denne gjennom skriv journalført motteke 16.08.2018:

«Vi er uenige med fylkesmannen i Hordaland sin klage, i brev datert 22.06.2018. Vi finner det derfor nødvendig å rette kommentarer til klagen, samt på nytt å gå gjennom de hensyn vi mener er sentrale i saken.

Saken gjelder bygging av et nytt bolighus på den aktuelle eiendommen. Etter ferdigstilling skal dette huset tjene som bolighuset på eiendommen. Det vil etter bygging ikke være flere boenheter på eiendommen enn det er per i dag. Tillatelse til bygging av nytt hus, vil ikke føre til noe økt press på offentlig infrastruktur eller området for øvrig, da det ikke medfører endring av antallet boenheter på eiendommen.

Bakgrunnen for søknaden dreier seg om personlige boligbehov for eier og familien som har sin bopel på eiendommen. Det eksisterende bolighuset dekker ikke det boligbehovet familien har. Dette er en småbarnsfamilie med to voksne og to barn på 1 og 3 år. Boforholdene er trange og boligen egner seg dårlig til påbygg/ombygning. Viser for øvrig til begrunnelsen i dispensasjonssøknaden hva gjelder dagens bolig og familiens situasjon.

Eiendommen er en bebygd eiendom med bolighus. Det er i utgangspunktet anledning til å ha én boenhet på en slik eiendom. Da det eksisterende bolighuset som tidligere nevnt ikke dekker familiens boligbehov, vil bygging av nytt bolighus som erstatter det gamle, være den beste løsningen. Det eksisterende huset må enten rives eller omdisponeres. Vi mener derfor det omsøkte i realiteten ikke skiller seg vesentlig fra en søknad om rivning og gjenoppbygning. Hensynet bak at dagens bolighus heller bør bli omdisponert enn revet, er at det i 2012 ble brukt betydelige midler på vedlikehold og oppgradering. Videre representerer huset en historie ved eiendommen.

Det aktuelle arealet hvor det nye bolighuset er planlagt plassert, ligger i et område hvor jorden er svært skrinnet og fjellet mange steder stikker opp i dagen. Terrenget er svært kupert. Videre er

vesentlige deler av det arealet som vises på markslagskartet som beite, i realiteten gårdstun og hage. Den reelle omdisponeringen av areal er derfor liten. Vi kan ikke se at bygging på den planlagte plasseringen vil få betydning for landbrukshensyn. Den aktuelle eiendommen gbnr 18/12 har ikke hatt aktiv landbruksdrift på flere tiår. Det aktuelle arealet skiller seg markant fra areal i området som i dag drives i landbruket.

Kommunen har vært på befaring og gjort en jordlovsvurdering i saken, og vi siterer her kommunens konklusjon: *'Rådmannen vil etter ein samla vurdering gje løyve til omdisponering av om lag 0,5daa innmarksbeite etter jordlova § 9. Dei høve som skal til for å gje samtykke til omdisponering er oppfylt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og vil ikkje gje større endringar av kulturlandskapet. Etter omdisponering vil det framleis vere god tilkomst og arrondering til resten av arealet, slåttemarka på bruket vert ikkje påverka av omdisponering. Administrasjonen meiner det vil vere positivt for bruket og for jordbruksareala på eigedommen, at ein kan få eit tilfredsstillande bustadhus for familien. Bruk kor eigar bur på bruket, er ofte betre vedlikehalde og areala i betre hevd.'*

I umiddelbar nærhet til området hvor det nye bolighuset er planlagt er det tidligere utskilte arealet, eiendommen gbnr. 18/14 bebygd med 2 eneboliger (som senere er utskilt fra denne). Det nye bolighuset blir en naturlig forlengelse av denne bebyggelsen.

Den omsøkte boligen er tegnet av anerkjent arkitektfirma for å passe inn på akkurat den plasseringen som er valgt. Det er dermed lagt betydelige ressurser i å sikre gode kvaliteter.

Saken er grundig behandlet av kommunen, der administrasjonen la fram forslag om godkjenning av dispensasjon, og det politiske utvalget stemte for denne. Saken har dermed også en lokaldemokratisk side.

Ettersom fylkesmannen i Hordaland har valgt å klage over Meland kommunes vedtak i saken ønsker vi å gjøre oppmerksom på at fylkesmannen i Hordaland ikke klaget over tilsvarende dispensasjonsvedtak på eiendommen gbnr. 24/7 i Meland kommune. Sakene har nærhet i tid, sted og faktum. I denne saken fikk eier av gbnr. 24/7 dispensasjon til å oppføre en ny enebolig på en allerede bebygd eiendom i LNF område. Etter dispensasjonen var gitt var det altså anledning til å ha 2 boenheter, med to separate eneboliger på eiendommen. Vedkommende eier av denne eiendommen, er også eier av et større område avsatt til boligbygging i kort avstand til eiendommen hvor dispensasjonen ble gitt. Fylkesmannen i Hordaland har dermed benyttet ulik praksis i disse to sakene. Vi mener vår sak på gbnr. 18/12 i mindre grad går på akkord med de hensyn fylkesmannen i Hordaland lister opp, senest i sitt brev av 22.06.2018, enn det som er tilfelle i saken på eiendommen gbnr. 24/7.

Det er i tilfeller hvor den beste løsningen ikke er i samsvar med plan at dispensasjon skal gis. Etter vårt syn, blir ikke hensynene bak kommuneplanen vesentlig tilsidesatt, da de personlige hensynene i saken er sterke, og at landbruksdrift i realiteten ikke blir berørt.

På bakgrunn av det overnevnte ber vi om at Meland kommunes vedtak i saken opprettholdes.

Vi stiller eiendommen til disposisjon for befaring i anledning saken.»

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

GBNR 18/12 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNFR-område. Det er ikkje drift på eigedomen og tiltaket krev difor dispensasjon frå LNFR-formålet i KPA (ikkje landbrukstiltak), jf føresegn 3.1 til KPA.

I føresegn 1.6.14 til KPA er det fastsett som generelt utgangspunkt i Meland kommune at samla «bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus» ikkje skal overstige 400 m². Ny bustad og garasje er oppgitt med BRA 405 m². I tillegg kjem eksisterande bustadhus på 70 m² BRA og bod på 14 m² BRA. Eksisterande låve (100 m² BRA) fell utanfor den bygningsmasse som skal reknast med ved vurderinga etter punkt 1.6.14, jf ordlyden ovanfor. Tiltaket det er søkt om dispensasjon for inneber soleis ei samla bygningsmasse i høve til punkt 1.6.14 på 489 m².

Nytt bustadhus vil innebere omdisponering av om lag 0,5 daa registrert innmarksbeite. Dette krev løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Klagevurdering:

Kommunen har gjort ei konkret vurdering av omsyna bak jordlova, plan- og bygningslova og likebehandlingsomsyn etter forvaltningslova. Rådmannen vurderer at det ikkje er kome fram vesentlege nye opplysningar i klageomgangen. Grunngevinga for vedtaket gitt gjennom saksframlegg til UDU-møte 05.06.2018 er framleis dekkande for rådmannen sitt syn. Det blir vist til desse vurderingane i sin heilskap. Dei konkrete vurderingane er for oversikts skuld tatt inn nedanfor.

Vurdering knytt til Jordlova § 9:

Rettsleg utgangspunkt:

Søknaden er vurdert etter jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlova § 9 seier; Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbarjord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna dei produktive areala og jordsmonnet. Det grunnleggjande formålet med jordlova § 9 er jordvern. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja jf jordlova § 9.

Konkret vurdering:

Det omsøkte arealet er på om lag 0,5 daa til hus og parkering. Det blir liggande på innmarksbeite, men omsøkte arealet er grunnlendt og småkupert. Det vil framleis vere mogleg å nytta resten av arealet til beite. Tiltaket, slik det er plassert nært eksisterande bustad, vil ikkje gi ein dårlegare tilkomst eller arrondering på resten av arealet. Omdisponering vil ikkje føre til miljøulempe då søkjarane bur på eigedomen i dag. Eigedomen har samla 24,4 daa innmark, og det vil vere ein mindre

del (om lag 2 %) som blir omdisponert. Rådmannen viser også til at slåtteareala ikkje blir påverka slik at dei beste areala på eigdommen blir ikkje redusert.

Søkjar opplyser at dagens hus på bruket er for lite til behovet til en familie med barn. Planløyisinga er grunna huset sin alder (bygd i 1930) upraktisk. Vidare opplyser søker at det er vanskeleg å kunne byggja på huset grunna dårleg grunnforhold og konstruksjonsmessige utfordringar. Dette er ein liten landbrukseigedom men behovet for å ha eit våningshus som er tidsmessig og stort nok for ein familie er viktig for å oppretthalde at eigar bur på bruket og held bruket i hevd.

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gi løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite etter jordlova § 9. Dei vilkåra som gjeld for å gi samtykke til omdisponering er oppfylt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og tiltaket vil ikkje gi større endringar av kulturlandskapet. Etter omdisponering vil det framleis vere god tilkomst og arrondering til resten av arealet, slåttemarka på bruket blir ikkje påverka av omdisponering. Rådmannen meiner det vil vere positivt for bruket og for jordbruksareala på eigdommen, at ein kan få eit tilfredsstillande bustadhus for familien. Bruk der eigar bur på bruket, er ofte betre vedlikehalde og i betre hevd enn bruk utan busetnad.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova:

Rettsleg utgangspunkt:

Rådmannen viser til det påklaga vedtak for opplysningar om det rettslege utgangspunktet ved vurdering av saka og vilkåra for dispensasjon. Utgangspunktet er at ingen har rettskrav på å få dispensasjon. Det er avviket frå planen (dispensasjonen) som må grunngjevast med påvising av relevante fordelar som er «klart større» en ulempe, samt at dispensasjonen ikkje må vere vesentlig i konflikt med omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon frå.

Dispensasjon frå arealformålet LNFR:

Når det gjeld konsekvensane av dette einskilde tiltaket isolert, knytt til landbruks-, natur- og friluftssyn, er rådmannen samd med tiltakshavar i tiltaket i seg sjølv ikkje inneber ei vesentleg tilsidesetting av desse omsyna. Den nye bustaden er planlagt oppført på eksisterande gardstun på ein måte som ikkje vil vere til hinder for eventuell framtidig drift av eigdommen. Nokon natur- eller friluftssynsinteresser for allmenta er det heller ikkje på staden.

I denne saka er i tillegg situasjonen slik at det eldre eksisterande våningshuset på eigdommen frå 1930 ikkje lenger er eit hensiktsmessig alternativ som bustad for ein familie vurdert ut frå dagens krav. Rådmannen har heller ikkje grunnlag for å tvile på opplysningane frå søker om at oppføring av tilbygg/påbygg til eksisterande bustad heller ikkje er ei hensiktsmessig løysing.

Ein står då igjen med valet mellom riving og oppføring av nytt bustadhus, eller – som tiltakshavar har søkt om – bruksendring av eksisterande bustad til anneks og oppføring av nytt bustadhus. Etter gjeldande praksis både i Meland kommune og nasjonalt står dispensasjon for riving og gjenoppføring i ei særstilling kva gjeld dispensasjon, og det er neppe grunn til å tvile på at slik dispensasjon ville blitt gitt på denne eigdommen. På bakgrunn av grunngjevinga frå søker om kvifor det ikkje er ønskeleg å rive eksisterande våningshus, men i staden bruksendre dette, kan rådmannen ikkje sjå avgjerande grunnar til å nekte ei slik løysing. Tvert i mot framstår det hensiktsmessig å bruksendre dette bygget til anneks, slik at bygget kan tene ei funksjon for eigdommen og bevarast som sefrakminne. Dei særlege omstende rådmannen har vist til ovanfor gjer at saka framstår som eit unntakstilfelle som i liten grad vil få påreknelege presedensverknader.

Søkjar har vist til dispensasjon gitt av Utval for drift og utvikling på gbnr 24/7 i møte 05.12.2017 (sak 102/2017), og gjort gjeldande at likebehandling av like saker tilseier at kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak. Søknaden på gbnr 24/7 gjaldt oppføring av bustad nr 2 på eigedomen (generasjonsbustad) og blei gitt av UDU etter klage frå tiltakshavar. UDU sitt dispensasjonsvedtak blei ikkje påklaga av nokon av høyringsinstansane.

Rådmannen er samd med tiltakshavar i at vedtaket i sak 102/2017 inneber at likebehandlingsomsyn talar for at dispensasjon òg blir gitt i føreliggjande sak. Sjølv om føreliggjande søknad inneber omdisponering av 0,5 daa innmarksbeite, er plassering og grunngeving for søknadene relativt like. Rådmannen vurderer at det er større grunn til å gi dispensasjon i føreliggjande tilfelle, fordi saka gjeld bustad til ein familie og ikkje vil gi auke i talet på bueiningar på eigedomen. Vidare har omsøkt søknad element av grunngeving som har støtte i den praksis som gjer seg gjeldande ved riving og gjenoppføring. Likeeins krev omsøkt tiltak ikkje løyve til utvida bruk av avkjørsle frå Statens vegvesen, slik at ein ikkje risikerer at det oppstår ein situasjon der tiltaket stansar som følgje av dette. Rådmannen presiserer at ein ikkje meiner at søkjar – som følgje av presedensverknader – har eit rettskrav på å få dispensasjon. Sivilombudsmannen har i fleire saker uttalt at omsynet til likebehandling åleine ikkje kan utgjere grunnlaget for dispensasjon, men at dette må grunngjevast i ei konkret vurdering av vilkåra i pbl § 19-2. Rådmannen sitt poeng er at vilkåra for dispensasjon blir vurdert å vere oppfylt for føreliggjande søknad, og i ein slik situasjon talar likebehandlingsomsyn for at dispensasjon blir gitt.

Rådmannen meiner etter ei samla vurdering av saka at vilkåra for dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen – på vilkår om bruksendring av eksisterande anneks før bruksløyve til ny bustad blir gitt – er oppfylt.

Størrelse på ny bustad – Dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til KPA:

Når det gjeld størrelsen på den samla bygningsmassen på eigedomen og tilhøvet til føresegn 1.6.14 til KPA, har rådmannen vore noko i tvil ved dispensasjonsvurderinga. I føresegn 1.6.14 til KPA er det fastsett som generelt utgangspunkt i Meland kommune at samla «*bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus*» ikkje skal overstige 400 m². Slike generelle føresegner vil det som utgangspunkt vere god grunn til å halde fast ved, fordi dei elles står i fare for å miste sin verdi som føreseielege og styrande føresegner for tiltakshavarar og kommune.

Ny bustad og garasje er oppgitt med BRA 405 m². I tillegg kjem eksisterande bustadhus på 70 m² BRA og bod på 14 m² BRA. Eksisterande låve (100 m² BRA) fell utanfor den bygningsmasse som skal reknast med ved vurderinga etter punkt 1.6.14, jf ordlyden ovanfor. Tiltaket det er søkt om dispensasjon for inneber soleis ei samla bygningsmasse i høve til punkt 1.6.14 på 489 m².

Behovet for dispensasjon på dette punkt heng likevel saman med at eksisterande våningshus blir bruksendra og ikkje rive. Og vidare den arkitektoniske utforminga av ny bustad; ein lågtliggande einbustad på eitt plan med direkte tilkomst frå terreng. Bustaden har eitt avdempa, men likevel tydeleg arkitektonisk uttrykk.

Bustaden er teikna for å passe i terrenget og p-rom utgjer 286 m². Dispensasjon vil gjere at ein unngår riving av eksisterande bustadhus [bruksendres til anneks, adm.mrk.]. Utnyttingsgraden blir på grunn av størrelsen på eigedomen uansett låg.

Merknadene ovanfor knytt til saka på gbnr 24/7 og omsynet til likebehandling gjer seg i stor grad gjeldande òg for dispensasjonen frå føresegn 1.6.14. Tiltaket på gbnr 24/7 blei formelt ikkje vurdert som dispensasjon frå føresegn 1.6.14 (fordi den nye bustaden blei vurdert isolert i høve til størrelse i samsvar med matrikkellova), men innebar likevel godkjenning av ein samla bygningsmasse på

eigedomen som var vesentleg høgare enn føreliggjande tiltak medfører.

Samla vurdering:

Rådmannen vil etter ein samla vurdering gi løyve til omdisponering av om lag 0,5 daa innmarksbeite etter jordlova § 9. Dei vilkåra som gjeld for å gi samtykke til omdisponering er oppfylt. Arealet som skal omdisponerast er lite, og tiltaket vil ikkje gi større endringar av kulturlandskapet. Etter omdisponering vil det framleis vere god tilkomst og arrondering til resten av arealet, slåttemarka på bruket blir ikkje påverka av omdisponering. Rådmannen meiner det vil vere positivt for bruket og for jordbruksareala på eigedommen, at ein kan få eit tilfredsstillande bustadhus for familien. Bruk der eigar bur på bruket, er ofte betre vedlikehalde og i betre hevd enn bruk utan busetnad.

Rådmannen finn at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for plan- og bygningslova blir sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Med bakgrunn i dei konkrete omstenda i saka, finn rådmannen det relevant å vektleggje eigar sin interesse i å utnytte eigedomen på hensiktsmessig måte. At eigarinteressa i å kunne utnytte eigedomen sin på ein fornuftig måte er relevant ved vurderinga etter pbl § 19-2, er mellom anna uttalt av Sivilombudsmannen i uttale datert 13.03.2018 (SOMB 2017/1346).

Vidare behandling:

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

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

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 05.06.2018, sak 50/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for oppnemning av settefylkesmann og endeleg avgjerd.

Utval for drift og utvikling - 66/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 05.06.2018, sak 50/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for oppnemning av settefylkesmann og endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 9/1, FA - L42	18/1449

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
67/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 9/1 - Søknad om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsfomålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell med påståande bustadhus - Hjertås

Vedlegg:

Kart

Kart

Søknad om dispensasjon frå arealformål

bilder

Saksopplysningar:

Tiltak:

Kjell Kallestad Stople har søkt om løyve til frådelling av ein parsell frå gbnr. 9/1 med påståande bustadhus. Arealet som er omsøkt er vist som bebygd areal i Nibio sitt gardskart. Ettersom eigedomen er sett av til landbruk-, natur- og friluftsfomål (LNF-fomål) i kommuneplanen, vart det samstundes med søknad om frådelling søkt om dispensasjon frå LNF-fomålet. Ettersom delar av eigedomen ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, vart det også søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i forbodssona.

Det omsøkte arealet er på om lag 1,7 daa, som vist på karta markert med blå skravur:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 29.5.2018.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Omsøkte dispensasjonar er sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev av 1.6.2018. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå sektormynde.

Fylkesmannen i Hordaland skriv i e-post til kommunen at dei ikkje kan sjå at det er naudsynt med to hus på denne landbrukseigedomen, men rår til at den nye eigedomen ikkje omdisponerer noko innmarksbeite. I brev datert 21.6.2018 skriv Statens vegvesen at dei ikkje har merknadar til det omsøkte tiltaket.

Vurdering:

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 mot denne lov, forskrift eller plan.*»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Frådeling som omsøkt er dermed i strid med arealformålet i 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 delar av eigedomen innanfor 100-metersbeltet langs sjø, som vist på arealplankartet til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå den generelle forbodssona langs sjøen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen sin arealdel 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.

Søkjar viser blant anna til at garden i dag ikkje har behov for to bustadar. I 2013 totalrenoverte dei det gamle våningshuset som ein innleiande fase for eit meir aktivt og drivverdig gardsbruk. Dei vil sjølv flytte opp i våningshuset og ønskjer å realisere nokre av dei verdiane dei i dag set på, for å kunne investere i gardsdrift i form av ny driftsbygning og driftsutstyr. Det omsøkte arealet ligg på sørsida av den kommunale vegen og har direkte tilkomst via den kommunale vegen. På grunn av til dels store terrengforskjellar kjem ikkje bustadeigedomen i konflikt med landbruksarealet sør for vegen. Ved plassering av bustaden i 2002 vart det teke omsyn til gardsdrifta slik at det ikkje gjekk tapt dyrka mark eller verdifulle beitareal på garden. Plasseringa var den gang ikkje i strid med byggjeforbodet i strandsona. Parsellen er knytt til kommunalt vassverk og har privat avlaup til sjø via septiktank. Søkjar finn med dette at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og viser til følgjande, oppsummert:

-Valgt tomteplassering gir ingen konflikt med landbruksarealene og plasseringen er gjort med størst mulig hensyn til LNF-formål.

-Fradeling vil sikre fremtidig landbruksdrift på Hjertås basert på bærekraftige premisser.

-På alle naboområdene på Hjertås og Holme har det blitt godkjent flere fradelte tomter som har gitt en naturlig fortetting i området.

-En innvilget dispensasjon vil ikke medføre noen endringer i bruksretter eller servitutter for avgivende bruk eller ny eiendom/eksisterende eiendommer.

- Dispensasjonsvurdering – LNF-formål:

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

Rådmannen si vurdering er at ingen landbruksinteresser vert berørt om det gis løyve til frådeling av den omsøkte parsellen i dette tilfellet. Vi viser i den samanheng til at drift på garden ikkje krev to bustadhus, og at frådeling av eine bustaden ikkje vil svekke gardens ressursgrunnlag. I tillegg ligg omsøkt parsell høgare enn landbruksareala. På bakgrunn av dette finn rådmannen at formålet bak LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side ved frådeling som omsøkt.

Fordelane ved å gi dispensasjon er at parsellen rundt bustaden får eit eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt. Sjølv om private fordelar ikkje skal takast omsyn til i ei dispensasjonsvurdering, vil det vere positivt for landbruket på gbnr. 9/1 om ei omsetting av den omsøkte parsellen kan gje grunnlag for investering til landbruket. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. 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 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 kjem i konflikt med desse.

- Dispensasjonsvurdering – byggjeforbodet i strandsona:

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, så som friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Forbodet gjeld for alle tiltak etter pbl § 1-6 første ledd, også søknad om frådelling.

Den omsøkte parsellen er bebygd med ein bustad med tilhøyrande hage. Ferdsel på parsellen vil dermed vere i strid med friluftsløva § 3 som legg til grunn at ferdselsrett ikkje gjeld på *«gårds plass eller hustomt, inngjerdet hage eller park (...).»* Vidare kjem ikkje tiltaket i konflikt med prinsippa i naturmangfaldsløva §§ 8-12. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at formålet bak byggjeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side ved ein dispensasjon i dette tilfellet.

I tillegg vil ei frådelling innebære at eit areal som allereie er bebygd med bustad og hage får eige gards- og bruksnummer. Når frådelinga i seg sjølv ikkje får konsekvensar for dei omsyna som ligg bak byggjeforbodet i strandsona, kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon. Fordelane ved å gi dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er difor klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er oppfylt i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

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

Det følgjer av jordlova § 12 at *«[d]eling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.»* Vidare legg føresegna til grunn at *«[v]ed avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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 leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i 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 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 av deling – jordlova*, frå landbruks- og matdepartementet. Delingsregelen har som formål å sikre og samle ressursane som grunnlag for landbruksdrift for noverande og framtidige eigarar.

Eigedomen består av GBNR 9/1,3,4 og 5. Gardskart syner at areala fordeler seg på: 10,5 daa fulldyrka jord, 17 daa overflatedyrka jord, 57,1 daa innmarksbeite, 143,9 daa produktiv skog og 108,9 daa anna areal. Totalt har eigedomen eit areal på 337,4 daa. Det omsøkte arealet er registrert som bebygd areal og det er difor ikkje naudsynt med omdisponeringsløyve etter § 9 i jordlova.

Tenleg og variert bruksstruktur:

Det er eit mål etter jordlova at driftseiningane bør styrkast. Arealet som er søkt frådelt er eksisterande bustadhus med etablert hage/uteareal. Ei deling her vil ikkje koma i konflikt med dyrka mark. Bruket vil framleis ha eit intakt driftsapparat med jord, våningshus og driftsbygning om dette huset vert frådelt. Rådmannen meiner at ei frådeling ikkje vil påverka bruksstrukturen.

Omsynet til vern av arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt, eller at ein svekker ressursane (inntekspotensialet) på bruket ved å dela frå jord, skog eller bygningar. I denne saka er det sentrale punktet spørsmålet om frådeling av eit nyare bustadhus svekker bruket sine ressursar.

Den omsøkte delinga vil ikkje stykka opp areala, men eit relativt nytt bustadhus kan vera ein ressurs med tanke på utleige, turisme eller lignande. Samstundes kan ikkje arealressursane og driftsformen på bruket forsvara at det er trong for to bustadhus. Kva som er mest privatøkonomisk lønnsamt for søkjar har ikkje nemneverdig vekt, men kommunen meiner det er positivt for framtidig drift på bruket at det vert frigjort kapital som kan tilbakeførast til bruket gjennom ny driftsbygning. Dette vil vera med å sikra drifta på bruket på lang sikt, noko som er eit viktig mål i lovverket. Søkjar og familien har eit nyrestaurert våningshus i tunet som dei vil flytta inn i. Rådmannen meiner at ei deling i liten grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen.

Bruket er eit av dei mest intakte kulturlandskapa i kommunen med utstrakt bruk av gråsteinsmuring. Søkjar og familien har gjort ein stor jobb med å setja i stand både bygningar og landskap, og det er viktig at kommunen legg til rette for vidare drift som ivaretek desse verdiane. Det er stor utbyggingspress i området, og mykje areal er nedbygd.

Driftsmessig god løysing:

At eigarane flyttar opp i våningshuset som ligg i tunet vil vera ei god driftsmessig løysing. Tunet ligg sentralt på eigedomen med kort veg til bygningar og jordbruksland. Dei har planar om å byggja ny driftsbygning og avstanden til denne vil vera kortare enn frå tunet enn der dei bur idag. Utforminga av tomten vil ikkje føre til dårligare arrondering eller dårligare driftsforhold, då stor høgdeforskjell frå tomten og ned til beite gjer at dei er fysisk skilt frå kvarandre.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå når ein etablerer frådelt tomte i eit jordbrukslandskap og det vert konfliktar mellom bustadinteresser og landbruk. Det kan vera støv, støy eller lukt eller tråkk og slitasje på jordbruksarealet. Rådmannen meiner at sidan den omsøkte tomta er bebygd, ligg i utkanten av teigen og er fysisk skilt frå beite pga stor høgdeforskjell, er desse ulempene vurdert å vera små.

Tilkomst og bruk av areal vil ikkje endrast frå dagens situasjon sjølv om huset er frådelt, tomten har i dag eigen tilkomst direkte frå kommuneveg.

Etter dagens forvaltningspraksis er det ikkje pårekeleg at ein i framtida får løyve til å føra opp nytt bustadhus på bruket dersom det skulle verta behov for det i samband med generasjonsskifte.

Konklusjon:

Frådeling av tomten vil ikkje påverka bruksstrukturen eller gi dårlegare driftstilhøve på bruket. Dyrka eller dyrkbar mark vert ikkje råka ved delinga. Huset kan vera ein ressurs for landbruket med tanke på inntekter frå utleige, men rådmannen meiner at denne delinga i lita grad vil svekke arealressursane då det er ein bygning som ikkje er naudsynt for å driva eigedomen. Drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå når ein etablerer frådelte tomter i eit jordbrukslandskap. Rådmannen meiner at sidan den omsøkte tomten er bebygd, ligg i utkanten av teigen og er fysisk skilt frå beite pga stor høgdeforskjell, er desse ulempene vurdert å vera små.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune 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.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,7 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

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

Utval for drift og utvikling - 67/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, for deling av parsell med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 1,7 daa med påståande bustadhus frå gbnr. 9/1.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/19, FA - L42	18/1451

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 1/19 - Søknad om dispensasjon frå områdeplankrav for frådeling av tomt med påståande bustadhus - Flatøy

Vedlegg:

kart

GBNR1/19 Flatøy - Søknad om frådeling av parsell med påståande bustad

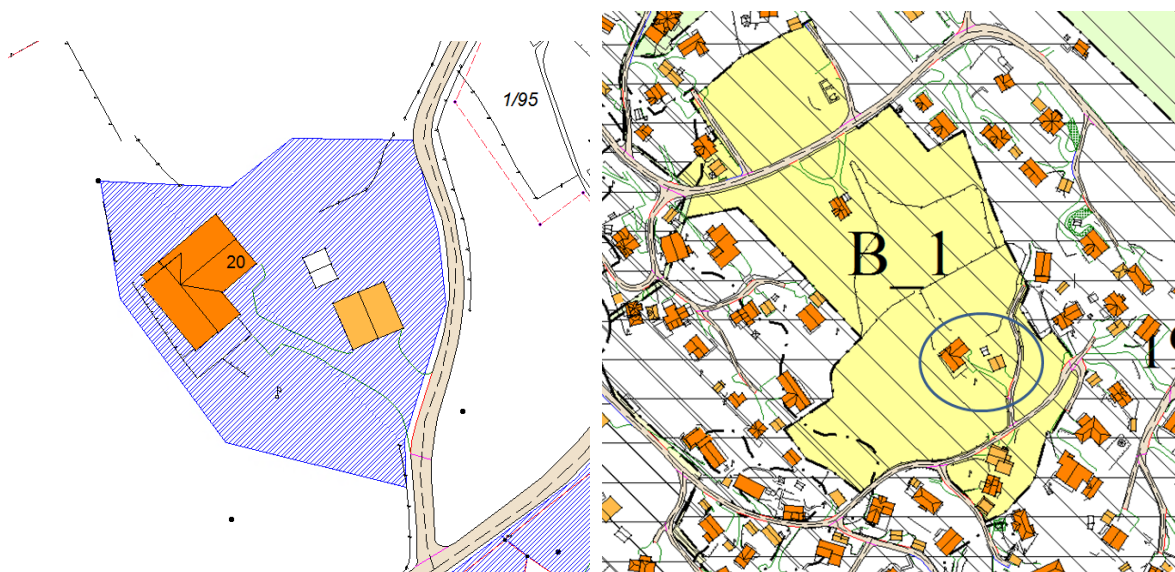
Søknad om dispensasjon frå områdeplan

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om frådeling av ein grunneigedom med påståande bustadhus på, frå gbnr. 1/19 på Flatøy. Ettersom deling er i strid med områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) vart det samstundes søkt om dispensasjon frå områdeplankravet.

Det omsøkte arealet er på om lag 2 daa, som vist på kartet markert med blå skravur:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 29.5.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første ledd, men rådmannen finn ikkje grunnlag for å krevje nabovarsling, jf. § 21-3 andre ledd. Vi vil vurdere å krevje nabovarsling før søknad om deling skal handsamast.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev av 4.6.2018. Det er motteke uttale i saka frå Statens vegvesen, som ikkje har merknadar i saka.

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.*»

Område B_1, som den omsøkte eigedomen er omfatta av, var tidlegare omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust (arealplanid: 125619971015). I planen var arealet vist som jordbruksareal. Gjennom vedtaking av ny arealdel til kommuneplanen (KPA), som går føre nemnde reguleringsplan, jf. føresegn 1.1 til KPA, vart arealformålet for området endra til framtidig byggeområde for bustadar, med områdenamn B_1.

B_1 ligg i sone for felles planlegging H810_6 Flatøy aust i KPA. I følgje føresegn 4.5 til KPA skal det utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy aust. Før slik plan ligg føre kan det ikkje gjerast tiltak i området, jf. føresegn 1.2.2 til KPA.

Ettersom kommuneplanen er bindande for nye tiltak etter pbl § 1-6, jf. pbl § 11-6 første ledd, må det vurderast om det kan gis unntak i form av dispensasjon frå krav om områdeplan for deling av gbnr. 1/19 som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-8 andre ledd bokstav e).

Fordi arealet er satt av til bustadområde i KPA er ei frådeling som omsøkt ikkje avhengig av eit delingsløyve etter jordlova § 12, jf. jordlova § 2 første ledd bokstav b) nr. 1.

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.

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 «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. pbl § 1-1.

Det er blant anna plassering av ein mogleg lokalveg over Flatøy mellom Frekhaug og Knarvik skal avklarast under arbeidet med ein områdeplan i området. På noverande tidspunkt er det usikkert kor ein lokalveg bør plasserast. For å unngå å leggje til rette for ei utbygging som kan kome i konflikt med ei hensiktsmessig plassering av ein lokalveg er det difor tidlegare ikkje gitt dispensasjon frå områdeplankravet for å regulere meir utbygging på eigedommen. Arealet som er søkt frådelt er allereie bebygd med ein einebustad. Om ein områdeplan vil få konsekvensar for arealet er uvisst, men vil eventuelt få konsekvensar uavhengig av eksisterande eigedomsgrenser. Ei frådeling som omsøkt vil dermed ikkje i seg sjølv vere til hinder for ein planprosess. Rådmannen kan difor ikkje sjå at områdeplankravet vil bli vesentleg sett til side viss det vert gitt dispensasjon til frådeling som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi har i den samanheng òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom en planprosess, jf. pbl § 3-1.

Fordelen med å gje dispensasjon er at arealet rundt bustaden kan få eige gards- og bruksnummer med eit hensiktsmessig og naturleg avgrensa areal rundt før ei områderegulering er gjennomført, og kan difor fritt omsetjast på markedet. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at frådeling ikkje kan gjennomførast før det ligg føre ei områderegulering. Fordelane ved å gje dispensasjon er etter dette klart større enn ulempene, og rådmannen finn at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå områdeplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. føresegn 1.2.2 og 4.5 til KPA.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune 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.

Innsendt søknad om deling blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 og 4.5 til kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/19, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 11-6 første ledd.

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

Utval for drift og utvikling - 68/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 og 4.5 til kommuneplanen sin arealdel for frådeling av parsell med påståande bustadhus på gbnr. 1/19, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl § 11-6 første ledd.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 26/76, FA - L42	18/1846

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
69/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

GBNR 26/76, Litlebergen - Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø - Oppføring av hagestove

Vedlegg:

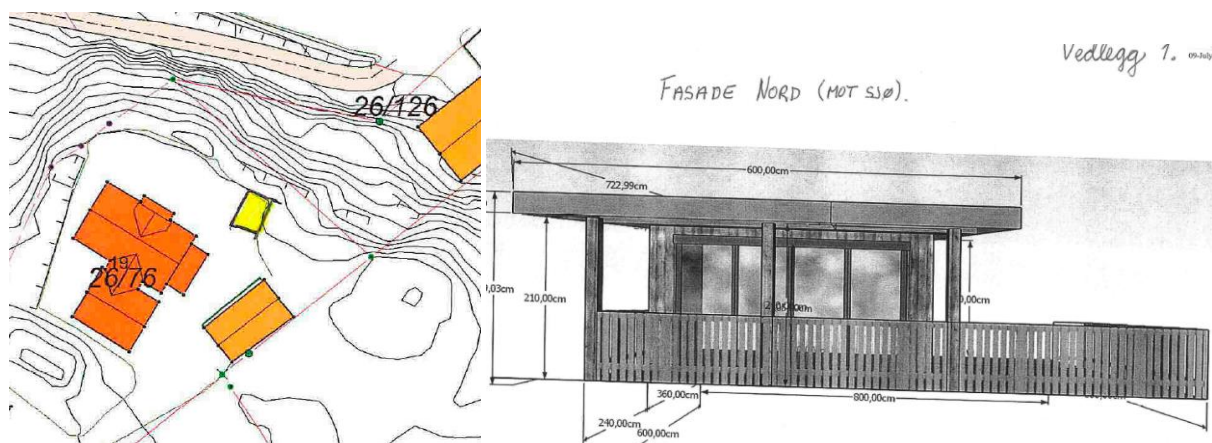
Teikningar
Kart

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Bjarte Moldekleiv har søkt om dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av hagestove med størrelse 17 m² med takutstikk på 12 m². Bygget skal oppførast på gbnr 26/76, Moldekleiv i Meland kommune.

Gjennom innsendt situasjonsplan og teikningar er plassering og utforming av tiltaket skildra slik:



Tiltakshavar har grunngitt søknaden med at bygget blir oppført på eksisterande bygd bustadeigedom. Eigedomane framfor tiltakshavar sin eigedom er allereie bebygd, slik at tiltaket ikkje vil privatisere strandsona på staden. Og vidare at det er stor høgdeforskjell frå eigedomen til sjøen, samt at bygget blir skal oppførast med tilnærma flatt tak for å dempe det mest mogeleg i terrenget.

Det blir vist til søknad med vedlegg journalført motteke 09.07.2018 i sin heilskap.

Tiltaket er friteke frå søknadsplikt i medhald av byggesaksforskrifta § 4-1, bokstav a, på føresetnad av at dispensasjon som omsøkt blir gitt.

VURDERING:

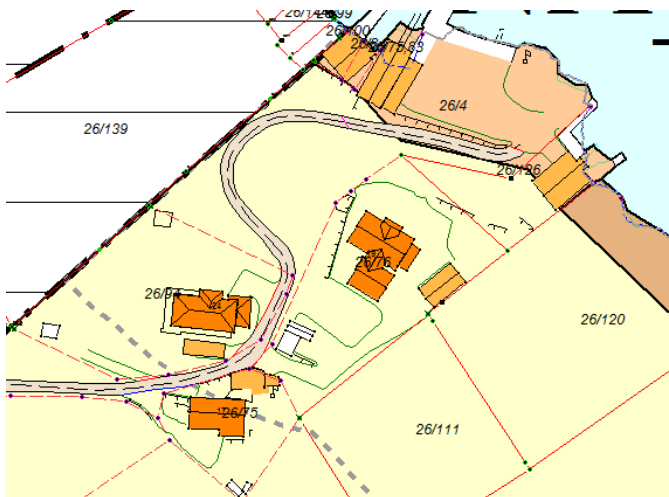
Høyring og nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla og sendt på høyring til regionale sektormynde i samsvar med gjeldande krav, jf pbl § 21-3 og 19-1. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket og Fylkesmannen i Hordaland har opplyst at ein ikkje har merknader til tiltaket.

Plan- og lovgrunnlaget:

Omsøkt eigedom er ein uregulert bustadeigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som 'noverande' byggeområde for bustader (delområde B_18). Tiltaket er i samsvar med arealformålet og i størrelse innanfor det som er tillate utan reguleringsplan, jf føresegn 2.1.1 b til KPA.

Tiltaket krev dispensasjon frå vedteke byggjegrænse mot sjø i arealplankartet til kommuneplanen. Den generelle byggjegrænse mot sjøen på staden er vist med grå stipla line i arealplankartet til kommuneplanen (utsnitt):



Gjennom føresegn 1.6.3 opnar KPA for oppføring av uthus på inntil 15 m² utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, under føresetnad av at bygget ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygg. Omsøkt tiltak er over 15 m², slik at oppføring krev dispensasjon i denne saka.

VURDERING:

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 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 rådmannen si vurdering har vore:

- Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegransene 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 byggjegransar 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.

Omsøkte tiltak vil, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Arealet er avsett til byggjeområde for bustader. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bebygd eigedom. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Tiltaket inneber soleis ikkje nokon vesentleg tilsidesetting av omsyna bak byggjeforbodet i strandsona.

Vidare finn rådmannen at planlagd bygg legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med eigar sin interesse. Sivilombudsmannen har i uttale datert 13.03.2018, sak 2017/1346, mellom anna uttalt følgjande:

«Hvilke hensyn som er relevante i dispensasjonsvurderingen, må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom loven og offentlige arealplaner. Av ombudsmannens uttalelse i sak 2014/3266 fremgår det at det i utgangspunktet er «generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering». Også Fylkesmannen har vist til denne uttalelsen i redegjørelsen hit.

Fylkesmannen har videre vist til ombudsmannssak 2006/167 inntatt i årsmelding for 2006 s. 286. Her ble det i relasjon til plan- og bygningsloven av 1985 § 7 og forbudet mot bygging i strandsonen, uttalt at «også eierens og samfunnets interesse i en fornuftig utnyttelse av de sjønære områder er et relevant moment ved den helhetsvurderingen som skal finne sted etter plan- og bygningsloven § 7». Fylkesmannen fremholder at dette også må gjelde for plan- og bygningsloven av 2008. Ombudsmannen deler denne oppfatningen, slik at eierens og samfunnets interesse i en fornuftig utnyttelse av eiendommen er et relevant moment også ved den vurderingen som skal finne sted etter plan- og bygningsloven § 19-2. Som lagt til grunn i den nevnte uttalelsen, må imidlertid slike interesser veies opp mot de hensynene som for øvrig gjør seg gjeldende. En enkeltstående eiers interesse i å bygge vil normalt ha begrenset vekt i forhold til mer generelle arealdisponeringshensyn.»

Uttalen viser at eigarinteressa i å kunne utnytte sjønære område på ein fornuftig måte vil kunne vere ein relevant fordel ved dispensasjonsvurderinga, men at dette momentet vil ha avgrensa vekt dersom det er ulemper ved tiltaket. I denne saka er det ikkje relevante ulemper ved tiltaket og rådmannen vurderer at fordelane ved tiltaket difor er klart større enn ulempene.

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

Rådmannen 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. Rådmannen 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 rådmannen 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.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av hagestove som omsøkt på gbnr 27/76 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon med vedlegg, journalført motteke 09.07.2018.

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

Utval for drift og utvikling - 69/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av hagestove som omsøkt på gbnr 27/76 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon med vedlegg, journalført motteke 09.07.2018.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	PlanID - 1256 2018 0003, Plannavn - kv. 1133 Myrvollane til Hestdal, Komnr - 1256, Gbnr - 30/14, FA - L13	18/1461

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
70/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Reguleringsplan for kv. 1133 Myrvollane til Hestdal - 1. gongs behandling

Vedlegg:

Plandokument - Detaljregulering KV 1133 Myrvollane til Hestdal - 1. gangs behandling

Vedlegg til plan - tegningshefte teknisk vegplan

Plankart_LAY_R-R101

Plankart_LAY_R-R102

Plankart_LAY_R-R103

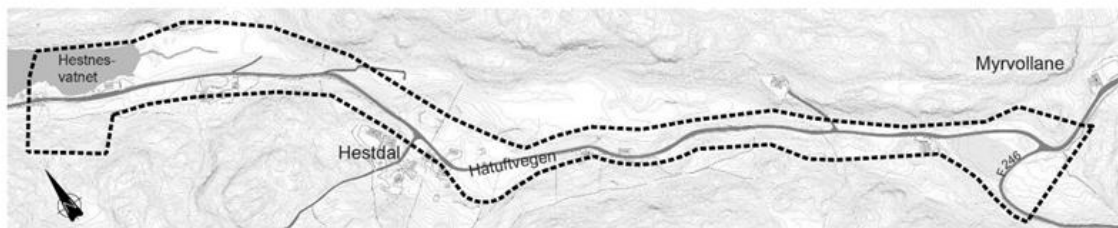
ROS-analyse_V02_2018_08_22

Reguleringsføresegner_2018_08_22

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Meland kommune legg Norconsult AS fram forslag til reguleringsplan for kv. 1133 Myrvollane til Hestdal. Planområdet strekker seg frå kryss fv. Melandsvegen - Håtuftvegen i sør, til like nord for vassbehandlingsanlegget på Hestdal. Sjå kartutsnitt under.



Plangrense til varsel om oppstart



Kartutsnitt med planområdet i raudt

Bakgrunnen for planarbeidet er gjennomføring av prosjekt 601 Meland vassbehandlingsanlegg og prosjekt 676 VA-leidning frå Hestdal til Myrvollane. Omlegging av Håtuftvegen er nødvendig for å få bygd VA-leidningar frå det nye vassbehandlingsanlegget. I tillegg til overføringsleidningar for vatn må det leggjast ny avlapsleidning for å ivareta avlaup frå vassbehandlingsanlegget. Dette gjer det samstundes mogeleg å sanere avlaup frå busetnaden langs traséen. Prosjektet er ein føresetnad for å sikre Meland kommune nok vatn med tilfredsstillande kvalitet i tråd med regelverket.

Planstatus

Planområdet grensar ikkje til gjeldande reguleringsplanar. Arealet som vassbehandlingsanlegget skal byggjast på er sett av til offentleg formål i kommuneplanens arealdel. Nye VA-leidningar og utbetring av Håtuftvegen vil skje i LNF-område (Landbruks-, natur og friluftsområde).

Planprosess og innspel

Det vart gjennomført oppstartsmøte 07.06.18. Formannskapet vedtok i sak 64/2018 den 13.06.18 å varsle oppstart av planarbeid for regulering av Håtuftvegen og Meland vassbehandlingsanlegg. Planarbeidet vart varsla i veke 24, med merknadsfrist 18. juli. Det kom inn 4 innspel frå offentlege instansar og 2 uttaler frå private. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap. 6, og blir ikkje kommentert meir her med unntak for innspelet frå Kvernbit IL. Fylkeskommunen bad om utsett frist til 15. august, men forslagstillar har ikkje mottatt merknad på noverande tidspunkt.

Planforslaget vart sendt inn til 1. gongs behandling i august 2018.

Sidan formannskapet er eigar av kommunale planar, har reguleringsplanen vore lagt fram for vurdering og tilslutning der, før den går til Utval for drift og utvikling (UDU) for behandling på vanleg måte. Planmaterialet er i utgangspunktet ferdig frå konsulenten si side, men det kan bli gjort mindre plantekniske korrigeringar / korrektur etter at rådmannen har gjort ein siste kontroll av plandokumenta, før offentlig ettersyn.

Særskilt om merknad frå Kvernbit IL

Kvernbit IL v/Gruppe roing og segling har kome med innspel om parkering, flytebyggje, slipp og fellesnaust inst i Hestnesvatnet. Av desse framlegga er det berre parkeringsplassen som er innarbeidd i planforslaget. Flytebyggje, slipp og fellesnaust er ikkje teke inn. Årsaka er at dette ligg utanfor formålet med planen, som er å sikre offentleg areal til veg og vassbehandlingsanlegg. Kommunen eig heller ikkje noko areal til eit evt. naust i området. Dersom kommunen velgjer å legge inn nytt formål til naust i planen vil vi ikkje kunne halde framdriftsplanen for bygging av vassverket, då forhandlingar om areal må startast på nytt. I tillegg går det med ekstra tid til å utvide planen. Dette vil innebere ei ytterlegare seinking av vassbehandlingsanlegget, utover dei skisserte 6 mnd anlegget allereie er seinka grunna reguleringsplanen.

Om planforslaget

Formålet med detaljreguleringa er å legge til rette for bygging av nytt vassbehandlingsanlegg på Hestdal og for omlegging av Håtuftvegen i samband med framføring av VA-leidningar. I tillegg er det sett av areal til parkeringsplass for tilreisande til Storavatnet og turområda i nærleiken. Omlegging av deler av Håtuftvegen er ein konsekvens av at det nokre stader ikkje er hensiktsmessig å la VA-leidningane følgje dagens vegtrasé, på grunn av svingete veg og busetnad kloss i. Der ein må leggje leidningane i ny trasé, er det hensiktsmessig å leggje om vegen når ein først er i gang. Dette gjev vesentleg betre trafikksituasjonen på staden.

Vassbehandlingsanlegg

Det er sett av tilstrekkeleg areal til å sikre bygging av vassbehandlingsanlegg i tråd med prosjektplanen, og i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

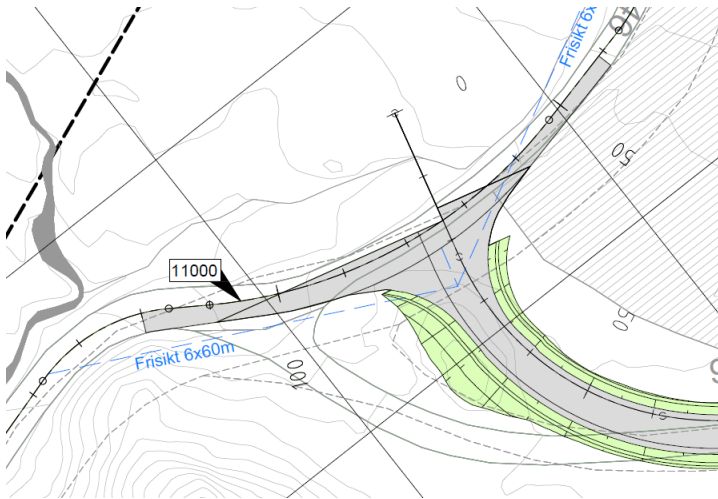
Veg

Val av standardklasse og geometrisk utforming følgjer i all hovudsak Statens vegvesen sine normalar (Handbok N100 Veg- og gateutforming og Handbok N200 Vegbygging), utanom nokre fråvik som er skildra i planomtalen s 24.

I høve til handbok N100 er vegklasse A3 med fartsgrense 50 km/t og total vegbreidd 4 meter lagt til grunn på KV 1133, Håtuftvegen. Det er krav til møteplassar med 250 m avstand og fri sikt mellom møteplassane. Møteplassane skal ha ein total lengde på 50 m.

Ved planlegginga av den nye vegen er det lagt stor vekt på å få til eit funksjonelt og trafikksikkert vegsystem. Vegen er planlagt med jamn kurvatur og gode siktforhold.

Krysset mellom KV1133 Håtuftvegen og FV 246 Melandsvegen er i dag uheldig utforma med dårleg sikt. I planprosessen har det vore dialog med Statens vegvesen for å sikre ei god utforming av krysset. Krysset vil mellom anna bli flytta, og det vil vere behov for å sprengje noko fjell for å få nok sikt.



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

ROS-analyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen ser på konsekvensar som tiltaka gitt i reguleringsplan vil få for nærområdet. For miljøskade, økonomi og samfunnsviktige funksjonar er det avdekt gul risiko for kjemikalieutslepp frå vasshandsamingsanlegget. Dette er følgt opp i analysen med ei anbefaling av risikoreduserande tiltak.

Med unntak av kjemikalieutslepp er tiltaka reguleringsplanen opnar for ikkje vurdert som sårbare for nokon av farene i farekartlegginga.

Vurdering

Hovudformål

Framlegget til reguleringsplanen er i hovudsak i tråd med overordna plan, og rådmannen sluttar seg til hovudgrepet i planforslaget med nytt vassforsyningsanlegg og opprusting av Håtuftvegen og krysset til Melandsvegen som følgje av nye overføringsleidningar.

Rådmannen understreker behovet for rask oppstart og gjennomføring av reguleringsplanarbeidet for å sikre tilfredsstillande vasskvalitet i kommunen.

Veg

Endring av dagens trasé vil gjere Håtuftvegen vesentleg meir trafikksikker. Vegen er gjort slakare og sikttilhøva er betra. Det er ikkje gjort tiltak eller oppgraderingar som vil medføre endra fartsgrensa, som i dag er 50 km/t. Grunneigarar som vert direkte råka av vegomlegginga har kommunen gått i dialog med for å diskutere aktuelle løysingar. Dei grunneigarane det gjeld vil få ein vesentleg betre trafikksituasjon rundt eigedomen.

Landbruk

Det vert i planforslaget lagt opp til at ein i minst mogleg grad skal ta av landbruksjord. Noko dyrka mark vil gå tapt ved omlegging av Håtuftvegen (estimert permanent beslag er vurdert til 7,7 daa i planomtalen), men avbøtande tiltak som omplassering av matjord og plan for mellomlagring og handtering av overskotsmassar er med på å redusere tapet. Dette er heimla i føresegn § 2.2 Rigg- og marksikringsplan.

Vidare er det positivt for landbruket og drifta at Håtuftvegen vert lagt om ved gbnr 30/ 1 og gbnr 30/3 slik at den ikkje lenger deler gardstuna.

Folkehelse

Nok drikkevatn av god kvalitet er eit grunnleggjande behov for alle innbyggjarar. Trafikksikringstiltak vil gjere ferdsel langs Håtuftvegen tryggare.

Etablering av parkeringsplass i tilknytning til Storavatnet og nærliggjande turområder, er eit positivt tiltak som er med på å styrke friluftslivet i kommunen.

Miljø

Planen legg til grunn at det er tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag i reguleringssaka, og at planforslaget ikkje bryt med prinsippa i naturmangfaldslova.

Det er ikkje registrert kritisk eller sterkt trua raudliste artar i planområdet. Søk i Artsdatabanken viser at det om lag 100 meter nord for planområdet er registrert 2 karplanter som er i kategorien sårbar (VU). Det gjeld artene randprikklav og ask. Ingen av desse er nemnt i planomtalen. Planomtalen bør oppdateras på dette punktet før den blir lagt ut på offentleg ettersyn.

Økonomi

Kostnaden med reguleringsplanen må dekkast av prosjekt 601 Nytt vassbehandlingsanlegg og 676 Vassleidning Meland VBA – Melandskaret.

Konklusjon

Rådmann vurderer at planforslaget er realistisk og i tråd med kommunen sine krav, og at det kan leggjast ut til offentleg ettersyn under desse føresetnadane:

- At planomtalen får oppdatert framside
- At vassmerke på plandokumenta vert endra til «Forslag»
 - At det i planomtalen vert vist til nasjonale databaser og registreringar av utvalde naturtypar/raudlisteartar i eller i nærleiken av planområdet.
 - At det i føresegnene under § 2.2 Rigg- og marksikringsplan vert sagt noko om handtering av eventuelle avfall og ureina massar til godkjent mottak
 - At det i føresegnene vert tatt inn eit punkt om universell utforming for planlagt veganlegg og parkeringsplass
 - At det i føresegnene står dato for utarbeiding
 - At det i føresegnene vert vist til tilhøyrande plankart

Av omsyn til framdrifta blir saka lagt fram for Utval for drift og utvikling før desse punkta er retta opp i planmaterialet. Planmaterialet skal vere komplett når det blir sendt ut på offentleg ettersyn. Rådmannen vil ta ein siste korrektur før utsending.

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:

Kv. 1133 Myrvollane til Hestdal, gnr.30, bnr. 14 m.fl. Planid 1256 2018 0003, vist på plankart sist datert 23.08.18 , med tilhøyrande føresegner datert 23.08.18. Dato for revisjon vert endra før utlegging til offentleg ettersyn.

Utval for drift og utvikling vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentlig ettersyn under desse føresetnadane:

- At planomtalen får oppdatert framside
- At vassmerke på plandokumenta vert endra til «Forslag»
 - At det i planomtalen vert vist til nasjonale databaser og registreringar av utvalde naturtypar/raudlisteartar i eller i nærleiken av planområdet.
 - At det i føresegnene under § 2.2 Rigg- og marksikringsplan vert sagt noko om handtering av eventuelle avfall og ureina massar til godkjent mottak
 - At det i føresegnene vert tatt inn eit punkt om universell utforming for planlagt veganlegg og parkeringsplass
 - At det i føresegnene står dato for utarbeiding
 - At det i føresegnene vert vist til tilhøyrande plankart

Rådmannen tar ein siste korrektur av dokumenta før utsending.

Utval for drift og utvikling - 70/2018

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

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

Kv. 1133 Myrvollane til Hestdal, gnr.30, bnr. 14 m.fl. Planid 1256 2018 0003, vist på plankart sist datert 23.08.18 , med tilhøyrande føresegner datert 23.08.18. Dato for revisjon vert endra før utlegging til offentlig ettersyn.

Utval for drift og utvikling vurderer at planforslaget kan leggjast ut til offentlig ettersyn under desse føresetnadane:

- At planomtalen får oppdatert framside
- At vassmerke på plandokumenta vert endra til «Forslag»
 - At det i planomtalen vert vist til nasjonale databaser og registreringar av utvalde naturtypar/raudlisteartar i eller i nærleiken av planområdet.
 - At det i føresegnene under § 2.2 Rigg- og marksikringsplan vert sagt noko om handtering av eventuelle avfall og ureina massar til godkjent mottak
 - At det i føresegnene vert tatt inn eit punkt om universell utforming for planlagt veganlegg og parkeringsplass
 - At det i føresegnene står dato for utarbeiding
 - At det i føresegnene vert vist til tilhøyrande plankart

Rådmannen tar ein siste korrektur av dokumenta før utsending.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID - 1256 2016 0002, Plannavn - Detaljregulering for kollektivterminal Flatøy, Komnr - 1256	16/355

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
71/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Reguleringsplan for Flatøy kollektivknutepunkt og innfartsparkering - 1. gongs behandling

Vedlegg:

Planomtale
ROS-analyse
Støyrapport
VA-rammeplan
Sikringsanslag
Geologiske undersøkingar
Teikningshefte
Plankart
Føresegner

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Statens vegvesen legg Sweco Norge AS fram forslag til detaljregulering for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, PlanId 1256 2016 0002 . Planområde er på om lag 43 daa og omfattar området i krysset mellom E39 og fylkesveg 564 sør på Flatøy. Sjå kartutsnitt.



Plangrense til varsel om oppstart



Oversiktskart

Føremålet med planarbeidet er detaljregulering for kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, med tilkomstvegar og gang-/sykkelvegar. Området vil bli regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for eksisterende vegar og vegareal, i tillegg til eiegenommen 1/2,5,7 sør for eksisterende parkeringsplass.

Samferdselsanlegget er prosjekt nr. 7A i Nordhordlandspakken med estimert byggestart ultimo 2021.

Tilgrensande planar

Området er i dag regulert av fleire planar. Ny detaljregulering erstattar kommuneplanen innanfor planområde og deler av dei gjeldande detaljreguleringsplanane; Reguleringsplan for Flatøy vest PlanId 1256 1989 0001, Reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy PlanId 1256 1989 0001.

I høve pågåande områderegulering for Midtmarka/Rotemyra, PlanId 1256 2015 0004, som planforslaget grensar mot i nord, vil denne vegplanen regulere eksisterende situasjon i forhold til kopling av gs-veg mot E39 og kulvert mot Rotemyra. Eventuelle endringar i den kommunale vegen her som flytting av gang- og sykkelveg, vert regulert i områdeplanen.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte 12.02.2016 og planarbeidet vart varsla 22.04.16. Det vart halde folkemøte på rådhuset den 02.04.2017.

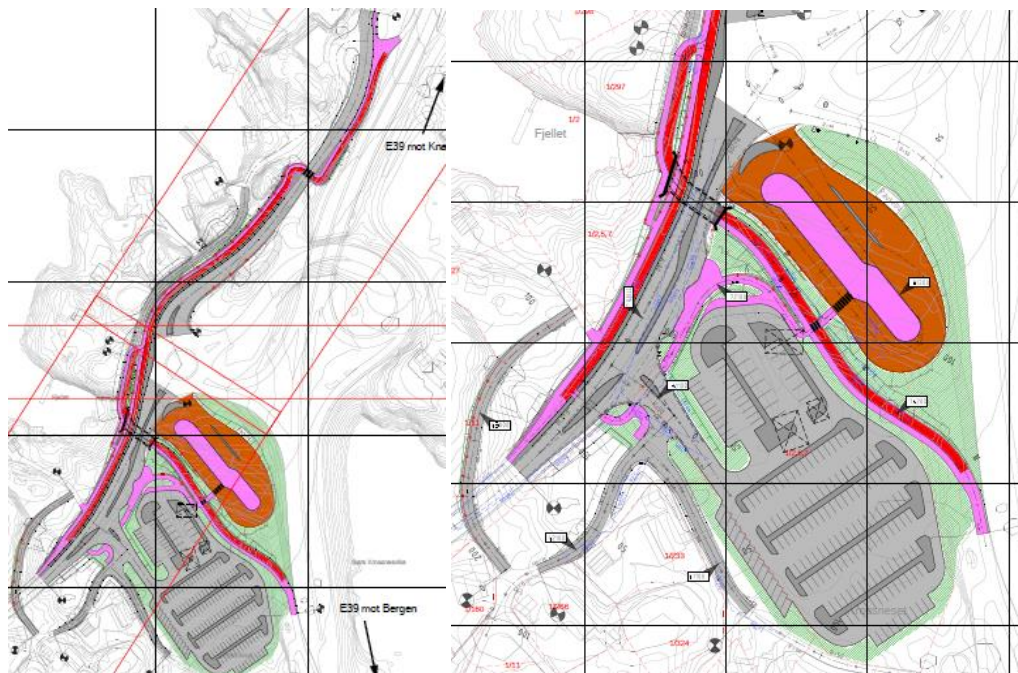
Til varsel om oppstart kom det inn 4 private merknader og 2 offentlege uttaler. Desse er oppsummert og kommentert i planomtalen kap.4. Undervegsmøte vart gjennomført 14.11.2016 og planforslaget var sendt inn til 1.gongs behandling i juli 2018.

Særskilt om merknad frå Hordaland fylkeskommune, Fylkeskonservatoren (HFK):

HFK såg det naudsynt med ei mindre arkeologisk registrering vedr. registrerte steinalder buplassar og to SEFRAK-registrerte bygg innfor planområdet. Etter gjennomført undersøking fekk steinalder buplassane endra status frå automatisk freda til ikkje freda.

Om planforslaget

Planforslaget legg til rette for ny kollektivterminal og auka kapasitet på innfartsparkeringa. Det vert oppstillingsplassar for 6 bussar, samt venteareal for bussar som ikkje er i rute. Kapasiteten på innfartsparkeringa aukar frå 69 til 190 plassar, samt eit bygg for sykkel med 40 plassar.



Planområde, utsnitt frå teikningshefte s. 4 og 11.

Det blir ei ny løysing for mjuke trafikantar med separate fortau og sykkelveg, og avstanden for reisande mellom bilparkering og buss blir kortare.

Krysset inn til innfartsparkeringa er utforma som eit fullkanalisert T-kryss med venstresvingefelt og av- og påstigningslommer. Fylkesvegen (Fv.) 564 blir omlagt nord for eksisterande rundkjøring, og vidare utvida som følgje av nytt kryss. Sykkelveg med fortau blir etablert langsgåande vegen på vestsida.



T-kryss, utsnitt teikningshefte s 11.

Kollektivterminal

Kollektivterminal (o_SKT) er utforma med sentraløy og sagtannoppstilling for 6 bussar. Det er sett av plass for regulering av bussar og pausebu for sjåførar. Terminalen er plassert mellom E39 og fv. 564 sør for eksisterande toplanskryss.

Innfartsparkering

Innfartsparkeringa (o_SPP/SPH) kjem sør for kollektivterminalen og har gangvegtilkomst via o_SGG2 og o_SGG3 til kollektivterminalen. Her skal eksisterande bygningar rivast (merka med kryss i plankartet). Samla kapasitet er berekna til om lag 190 plassar, samt bygg for sykkelparkering med 40 plassar. Parkeringa er tilrettelagt for menneske med nedsett funksjonsevne, el-bilar, taxihaldeplass og sykkelparkering. Det er vidare tatt høgde for at ein seinare kan byggje eit ekstra plan (dekke) med parkering over parkeringsplassen.

Kjøreveg og kryss

Fv. 564 frå eksisterande rundkjøring og nordover skal leggjast om og utvidast etter vegklasse SA2. Vegen får utvida kjørebane og sykkelveg med fortau på vestsida. Eksisterande kulvert under fylkesvegen blir fjerna.

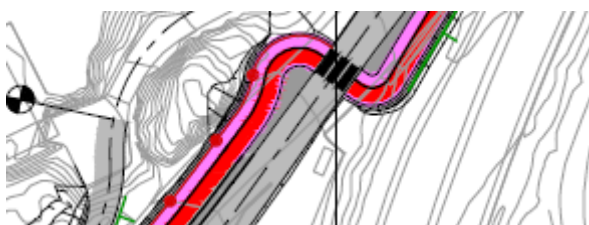
Frå eksisterande rundkjøring og sørover mot Krossnessundbrua blir fylkesvegen utvida og det blir etablert eit fullkanalisert T-kryss med venstresvingfelt med av- og påstgningslomme (kyss og køyr) inn til ny innfartsparkering. I tillegg til nytt kryss blir det etablert langsgåande sykkelveg med fortau på vestsida av vegen.

Kulverten rett sør for rundkjøringa vert stengt for biltrafikk, og ny tilkomstveg inn til Flatøyvegen 2 (gbnr 1/36) og 4 (gbnr 1/327) blir under bruka mot vest. Tilkomstvegane som blir omlagt skal halde vegklasse A1 (vegbreidde 3,5 meter).

Tilrettelegging for mjuke trafikantar

Langs fv. 564 skal det etablerast sykkelveg med fortau på vestsida. Løysinga for mjuke trafikantar til og frå Nordhordlandsbrua blir også med sykkelveg og fortau, denne blir ført under Fv. 564 i kulvert og vidare kopla saman med gang og sykkeltilbodet vest for fylkesvegen.

Koplinga mellom eksisterande gang- og sykkelveg langs E39 i nord med ny sykkelveg og fortau langs fv. 564 skal vera som (opphøgd) gangfelt.



Kryssing i plan, opphøgd gangfelt.

Universell utforming

Planen og føresegner (§ 2.4) legg opp til at kollektivterminal og parkeringsplass med tilkomst blir utforma etter prinsippet om universell utforming. Innfartsparkeringa blir tilrettelagt med reserverte plassar for reisande med nedsett funksjonsevne.

Utbyggingstrinn

Planen legg opp til ei trinnvis utbygging, der byggetrinn 1 (som inngår i *Nordhordlandspakken*) sikrar det minimum av anlegget som er naudsynt for at ny kollektivterminal og innfartsparkering kan takast i bruk. Utbygging av første byggetrinn er utforma i størst mogleg grad å kunne nyttast vidare ved full utbygging, og inneheldt følgjande element:

- Kollektivterminal
- Fullkanalisert T-kryss med venstresvingefelt og av og påstigningslommer
- Innfartsparkering med redusert tall parkeringsplassar (ca. 80 plassar)
- Sykkelveg med fortau mellom kollektivterminal og parkering
- Gangveg mellom innfartsparkering og fv.564
- Forlenging av eksisterande kulvert under fv.564
- Omlegging av eksisterande fortau langs fv.564 i nord
- Sykkelparkering

Reguleringsplanen legg opp til at ein seinare kan auke talet på innfartsparkeringsplassar og få betre tilrettelagt gang- og sykkeløysingar. Reguleringsplanen vil ikkje vera til hinder for at det seinare kan etablerast gangtilkomst via kulvert til snøggåtkai på austsida av E39.

ROS-analyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS-analysen ser på konsekvensar utbygging av parkeringsplassen, kollektivterminalen og gs-vegar vil få for nærområdet. Uønska hendingar som følgje av tiltaket, som stormflo og ulykker i anleggsfasen, er følgt opp med anbefaling av tiltak som reduserer risikonivået for hendinga.

Det er utarbeidd egne rapportar for støy og geologiske undersøkingar. Støyrapport viser at bustad på gbnr 1/233 får endra støyforhold som følge av tiltaket. Dette er ikkje på grunn av tiltaket i seg sjølv, men fordi omarbeiding av terreng gjer at det vert mindre skjerming for trafikkstøy frå E39. Planforslaget med føresegn § 2.6 sikrar støyskjerming frå E39 i tråd med gjeldande krav.

Dei geologiske vurderingar gjer mm anbefaling av sprengingsmetode, sikring og utforming av bergskjeringane som vert råka av tiltaket. Planmyndighet vil få moglegheit til å uttale seg før ein gjer inngrep i kollane, jf. føresegn § 3.11 i planforslaget.

Vurdering

Hovudformål

Framlegget til reguleringsplanen er i tråd med overordna plan og rådmann sluttar seg til hovudgrepet i planforslaget med samferdselsanlegg og regulering av tilkomstvegar og gang- og sykkelvegar. For å få fleire til å nytte kollektivtransport framføre bil må ein gjere kollektivtilbodet meir attraktivt. Ved å flytte kollektivknutepunktet sørover og kople det direkte opp mot innfartsparkeringa, oppnår ein ei funksjonell løysing som gjer overgangen mellom buss og bil enklare for dei reisande. Det skal etablerast sykkelparkering under tak og det vert ei sone (kiss'n'ride) der ein enkelt kan sleppe av/ta på passasjerar som vert køyrd til haldeplassen utan at ein kjem i konflikt med busstrafikken. Busstrafikken vil få ei strømlinjeforma framkomst samanlikna med dagens situasjon, med konfliktfri inn- og utkøyring frå terminal og direkte tilknytt rundkøyringa for effektiv slusing vidare til Knarvik og Bergen.

Endring i støyntivået er begrensa og tiltak for dei som vert råka er innarbeida i føresegnene. Vidare er det positivt at planforslaget ikkje er til hinder for at det i framtida kan etableras ei kopling frå kollektivknutepunktet til ein eventuell snøggåtkai i Søre Krossnesvika.

Kulturlandskapet og miljøet rundt som no vert råka til fordel for oppføring av innfartsparkeringa, er det einaste tidlegare LNF-området på denne delen av Flatøy. Dette inngrepet, samt mogleg inngrep i kollane ved Flatøyvegen ved full utbygging, vil få konsekvensar for landskapet i området. Til gjengjeld får vi eit framtidsretta kollektivknutepunkt med moglegheit for utviding i framtida, og trafikk sikre løysingar for mjuke trafikantar både for aksa Frekhaug-Knarvik/Bergen og til/frå samferdselsanlegget.

VA-rammeplan

Det er utarbeidd VA-rammeplan for planområde som skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering. Rådmann ser at det er trong for tettare dialog om løysingar knytt til det kommunale leidningsnettet og ber om at dette vert avklart før planen vert tatt opp til 2. gongs behandling.

Folkehelse

For å få fleire syklende til kollektivterminalen legg planforslaget til rette for betre sykkelveger til terminalen og innfartsparkeringa har eigen sykkelparkering under tak.

Ved full utbygging er det sett av areal til oppføring av fleire/større sykkelparkeringshus, samt betre infrastruktur på gang- og sykkelvegane til og frå kollektivknutepunktet, samt aksa Frekhaug-Knarvik og mot Bergen (Nordhordlandsbrua).

Miljø

Rådmannen kan ikkje sjå at planforslaget vil ha spesielle konsekvensar for miljøet eller naturmangfald. Det er i følge planomtalen ikkje funne eller registrert utvalde naturtypar, men det føreligg ei registrering i nasjonale databaser av raudlisteartane ærfugl og fiskemåke. Ein vurderer at det er lite truleg at desse artane hekkar innafor planområdet pr. i dag.

I området er det registrert Rynkerosom som er ein svartelista art. Handtering av denne vert tatt inn i Plan for ytre miljø i samband med byggeplan.

Økonomi

Byggetrinn 1 er finansiert av Nordhordlandspakken. For å oppnå planens fulle potensial bør heile planområdet byggast ut i samsvar med detaljreguleringa. Full utbygging krev midlar utover det som er avsett i bompengepakka.

Konklusjon

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

- VA-rammeplan i høve kommunale infrastruktur
- Regulering av avkjørsel til gnr 1 bnr 168 og 169 frå Flatøyvegen må avklarast då denne ligg i kartgrunnlaget, men er ikkje tatt inn i planforslaget

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:

Kollektiv knutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, gnr.1, bnr. 2 mfl. Planid. 1256 2016 0002, vist på plankart sist datert 01.06.18, med tilhøyrande føresegnar datert 01.06.18.

Utval for drift og utvikling ber om at det fram mot 2. gongs behandling av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- VA-rammeplan i høve det kommunale leidningsnett

Utval for drift og utvikling - 71/2018

UDU - behandling:

Framlegg til tilleggstekst i møtet:

Utval for drift og utvikling ber om å få ei orientering frå Statens Vegvesen i møtet 27.11.18

Rådmannen sitt framlegg til vedtak med tilleggstekst i møtet vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

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

Kollektiv knutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, gnr.1, bnr. 2 mfl. Planid. 1256 2016 0002, vist på plankart sist datert 01.06.18, med tilhøyrande føresegner datert 01.06.18.

Utval for drift og utvikling ber om at det fram mot 2. gongs behandling av planforslaget vert sett nærare på følgjande forhold ved planen:

- VA-rammeplan i høve det kommunale leidningsnettet

Utval for drift og utvikling ber om å få ei orientering frå Statens Vegvesen i møtet 27.11.18.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland	FE - 033	18/1817

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2018	Utval for drift og utvikling	PS	04.09.2018

Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling - 72/2018

UDU - behandling:

Følgjande saker vart tekne opp:

Åshild Aamli, MDG:

Ønskjer status på hogst av tre og lekkasje fangdam ved Mjåtveit næringspark.

Administrasjonen svarte:

Området med hogst er på veg til å verte rydda.

Arbeid er i gang med å reparere sprekk i demninga, må gjerast når det er lav vasstand. Skade på treverk, men demninga har ikkje lekk vatn.

Sektorsjef teknisk Anny Bastesen og juridisk rågjevar byggesak Marianne Aadland Sandvik orienterte om status klagesak på Gbnr 38/23 - Refskar, bygging i strandsona - ulovleg tiltak. Tiltakshavar har fått frist til 1. oktober til å følgje opp saka.

Utvalet takka for orienteringa og for administrasjonen si oppfølging av vedtak og pålegg som er gitt.

Avrøysting:

Framlegg til vedtak i møtet vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.