

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 9/2, FA - L12, TI - &18	14/3671

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
107/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.12.2014

Dispensasjon for bygging av anleggsveg for tømning av slamavskiljar på gbnr 9/2.

Tiltakshavar Meland kommune

Vedlegg:

Merknad til nabovarsel Gbnr. 9/2

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging av anleggsveg på gnr 9 bnr 2

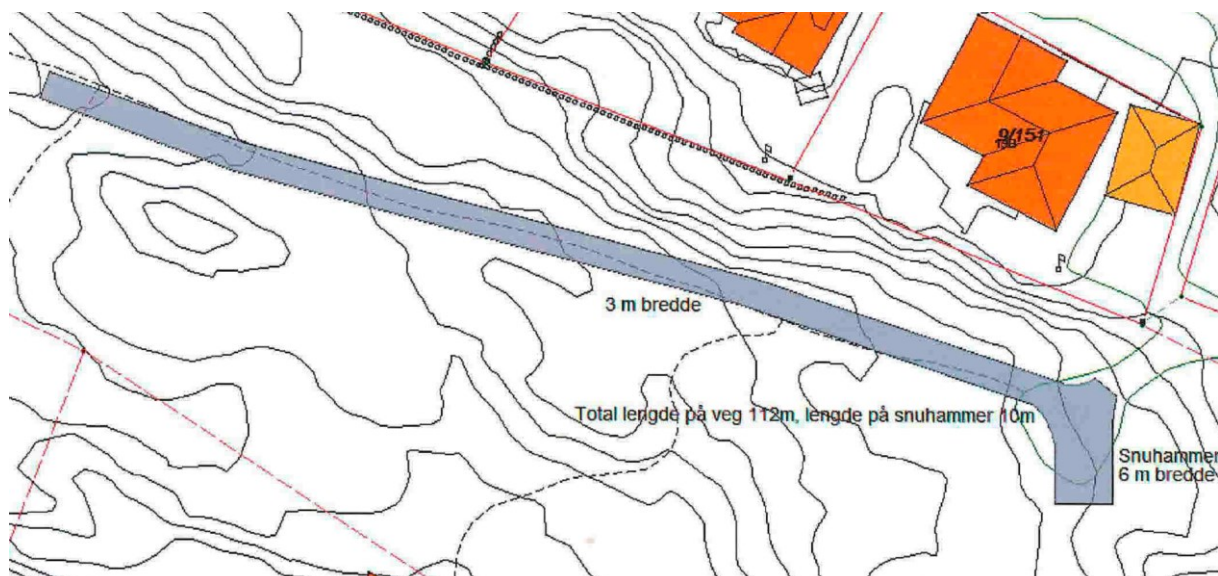
Kart

Nabovarsel og avtale

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad journalført 3.9.2014 frå Meland kommune om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. Dispensasjonen gjeld opparbeiding av anleggsveg for tilkomst til planlagt kommunal slamavskiljar på gnr 9 bnr 2. I utsnitt av situasjonskart vedlagt søknaden er tiltaket vist slik:



Anleggsvegen skal gå i forlenging av eksisterande kommunal veg ved gnr 9 bnr 51 over gnr 9 bnr 2 fram til slamavskiljaren på gnr 9 bnr 2. Eigeodomen gbnr 9/2 er avsett til LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med byggegrensa mot sjø, jf pbl § 1-8.

Det vert i skriv motteke 3.9.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bygging av veg. Søknaden er grunngjeve slik:

Meland kommune søkjar om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, etter plan- og bygningslova § 19. Dispensasjonen gjeld opparbeiding av anleggsveg for tilkomst til kommunal slamavskiljar på gnr 9 bnr 2.

Avlaup frå ca 40 bustader i Orrhøyen går i dag som ureinsa utslepp rett i fjorden. Kommunen ønskjer difor og etablere ein slamavskiljar for husstandene. Etablering av slamavskiljar på Orrhøyen har i lengre tid vore eit prioritert tiltak i kommunen sin investeringsplan innan avlaup.

For å kunne tømme slamavskiljaren treng kommunen ein anleggsveg ned mot slamavskiljaren. Veggen vil ligge utanfor 100 m grensa mot sjø, og er ikkje i strid med forbodet mot tiltak i strandsona. Plassering av slamavskiljar er vist i vedlegg 1. Trasè for anleggsveg er vist på vedlegg 2. Veggen er ikkje lagt heilt ned til slamavskiljaren ettersom dette ikkje er naudsynt for å få til tømning av tanken. Slamavskiljaren skal tømmast 2 gonger i året.

Veggen vil ha ein lengde på ca 110 m og ein bredde på 3 m. Eksisterande snuplass i starten av veggen vil bli utvida noko for å gjere det mogleg for slamsugebil og snu. Kjørelaget vil bestå av grus, og grunnen under vil bli masseutskifta. Veggen vil bli lagt over grøftetrasèen for avlaupsleidninga. Grunneigar av gnr 9 bnr 2 har gitt løyve til bygginga, sjå vedlagt grunneigaravtale.

Planformålet i aktuelt område er LNF. Slamavskiljaren må plasserast i dette området grunna omsyn til fall samt omkringliggjande busetnad. Det er uheldig å leggje slike slamavskiljarar for nær eksisterande busetnad. Dersom det ikkje vert etablert slamavskiljar vil avlaupet fortsette å gå ureinsa i fjorden noko som er i strid med forurensingslova § 7. Kommunen vurderer difor at det er større fordel enn ulempe å etablere veg i LNF-område for å kunne etablere avlaupsrensing i området.

Slamavskiljaren vil ligge innanfor 100 m grensa mot sjø, men den vil ligge under bakken forutanom nokre kummar. Kommunen vurderer at dette ikkje vil vere i strid med forbudet mot tiltak i strandsona ettersom det i praksis ikkje vil føre til nokon endring i bruken eller formålet til området.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev dagsett 26.09.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Tilhøvet til dispensasjonssøknad om veg i delvis same trasé:

Bygg Prosjekt AS, som representerer Per Fløysand, har i søknad motteke 7.10.2013 søkt om legalisering og tilbakeføring av veg som er ulovleg anlagt som køyretilkomst til gbnr 9/25.

Søknaden frå Per Fløysand har sin bakgrunn i oppfølging av DNT-vedtak i sak 243/10 – avslag på søknad om bygging av veg fram til gnr 9 bnr 25, som seinare er følgt opp med pålegg om retting frå kommunen. Det vert vist til at Fylkesmannen i Hordaland ved vedtak av 23.10.2012 stadfesta Meland kommune sitt vedtak om tilbakeføring av heile veggen.

Søknaden frå Bygg Prosjekt AS inneber (delvis) tilbakeføring av den delen av veggen som ligg i strandsona, og legalisering (dispensasjon) for den delen av veggen som ligg i LNF-område.

Den delen av allereie anlagt veg som ligg i LNF-område følgjer same trasé som omsøkt veg frå kommunen i føreliggjande sak. Kommuneadministrasjonen har difor i eige saksframlegg i

sak med arkivsakid 14/400 tilrådd at Utval for drift og utvikling gjev dispensasjon som omsøkt av Bygg Prosjekt AS for den delen av ulovleg anlagt veg som ikkje kjem i konflikt med byggegrensa mot sjø.

Tilhøve til søknad om tilbakeføring av veg i strandsona:

Søknaden om delvis tilbakeføring av den delen av vegen som ligg i strandsona er godkjent på vilkår av administrasjonen i eige vedtak dagsett 12.11.2014, arkivsakid 14/1013. Omsøkt tilbakeføring er godkjent, men på vilkår om at attverande sti/gangveg ikkje skal ha breidde større enn 1,5 meter og heller ikkje skal nyttast som kjøreveg.

Vurdering:

Plan- og lovgrunnlag:

Planlagt vegareal på gbnr 9/2 er uregulert og er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) vist som LNF-område.

Nabovarsling og privatrettslege avtalar:

Naboane er varsla og det har ikkje kome innvendingar mot tiltaket.

Eigar av gnr 9 bnr 39 har opplyst at planlagt snuhammar i dag er parkeringsplass for fleire av hytteeigarane i området, som sjølv har opparbeida snuplassen etter avtale med grunneigar. Det naboane ønskjer er å fortsatt kunne nytte denne plassen til parkeringsareal og at tømning av septiktank nokre gonger i året i framtida må leggje til rette for dette. Naboane ber difor om at kommunen ikkje set opp parkering forbode skilt på staden.

Det er dokumentert avtale mellom Meland kommune og grunneigar av gnr 9 bnr 2, Robert Blom, som gjer kommunen rett til bygging av vegen.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «...bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfOt.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. Sistnemnde er ikkje tilfelle i denne saka.

Med grunnlag i ovannemnde er søknaden konkret vurdert opp mot omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og

grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at " i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2". I retningslinene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at "utbygging i LNF-sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...). Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona".

Tiltaket kjem i denne saka ikkje i strid med landbruksinteresser. Det må derimot vurderast om tiltaket kjem i strid med natur- og friluftinteresser.

Som nemnd ovanfor har spørsmålet om framføring av køyreveg i den aktuelle traséen vore handsama fleire gonger av Meland kommune i samband med oppføring av fritidsbustaden på gbnr 9/25. I 2007, arkivsakid 05/1657, av slo kommunen søknad om dispensasjon for vegframføring med følgjande grunngjeving:

«Når det gjeld vegtiltaket [veg heilt fram til fritidsbustad på gbnr 9/25, adm. merknad], vil administrasjonen visa til at det ikkje er registrert spesielle miljø- eller friluftsverdiar knytt til arealet mellom parkeringsplassen [snuhammar, adm. merknad] og fritidseigedomen, og at vegtraseen kjem på ein traktorveg, som i hovudsak berre treng opprusting med duk og tilkøyrdde massar. Vegen vil og liggja ovanfor, og sett frå sjøen, på baksida av fire andre hytteeigedomar, og såleis ikkje verta særleg synleg frå sjøen.

Administrasjonen meiner likevel at ein bilveg på 160 meter bør handsamast gjennom ein reguleringsplanprosess, og ikkje som ei dispensasjonssak. Det fordi ein bilveg inn i området, vil kunna endra karakteren av hytteområdet, og på sikt opna for at eigedomane vert nytta til bustadar. Ein bilveg vil og kunna endra arealbruken på ein måte som kan vera uheldig for friluftinteresser, miljø eller for andre som nyttar området.»

Ovannemnde vurdering gjaldt vegtrase heilt fram til fritidsbustaden på gbnr 9/25. Føremålet med vegtraséen den gong var å etablere køyreveg til eigedomen.

Føreliggjande søknad frå Meland kommune skil seg frå tidlegare søknader ved at føremålet med vegtraséen ikkje er å etablere tilkomstveg til fritidsbustad, men for å kunne tømme slamavskiljar i samband med etablering av tenleg avlaupsreinsing for om lag 40 bustader. Dertil gjeld søknaden ei kortare strekning som ikkje kjem i konflikt med strandsona.

Kommuneadministrasjonen finn at føreliggjande søknad ikkje kjem *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF. Tiltaket vil vere avgrensa til oppgradering av eksisterande grusveg på staden og vil heller ikkje endre karakteren av hytteområdet. Bruken av grusvegen skal vere avgrensa til tømning av slamavskiljar nokre gonger i året.

Den samfunnsmessige nytta ved tiltaket er stor. Dagens situasjon med utslepp av ureinsa kloakk rett i fjorden er lite haldbar. Det er etter administrasjonen sin oppfatning ikkje tvilsamt at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

I kommunens naturbase og artskart (artsbanken) er det ikkje registrert særskilte miljø- og

naturkvalitetar på staden.

Vidare saksgang:

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

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. kap. 20. Innsendt søknad om tiltak vert handsama av administrasjonen etter utløp av klagefrist på dispensasjonsvedtaket.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for bygging av anleggsveg på gnr 9 bnr 2 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonskart vedlagt søknad journalført 3.9.2014.»

Utval for drift og utvikling - 107/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for bygging av anleggsveg på gnr 9 bnr 2 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonskart vedlagt søknad journalført 3.9.2014.»