



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 03.03.2015
Møtestad: Meland rådhus - Formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 18/2015 og 19/2015. Frammøte ved Meland rådhus kl 16.00.

Utvalsmedlemmane vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melde frå snarast – tlf 56 17 10 00 – slik at varamann kan kallast inn

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
12/2015	Godkjenning av innkalling og sakliste
13/2015	Godkjenning av møtebok
14/2015	Referatsaker
15/2015	Delegerte saker
16/2015	NH Treningspartner AS - Klage over gebyr - GBNR 24/24
17/2015	GBNR 1/57 og 1/284 - Klage over rammeløyve til utfylling ved Gudmundsholmen
18/2015	Klage på endringsvedtak - reguleringsplan for Løypetona
19/2015	Klage over vedtak om avslag i DNT-sak 340/2014 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for oppføring av einbustad på gbnr. 15/22 på Hopland i Meland kommune
20/2015	Områdeplan Frekhaug sentrum - planID 125620100004. Korrigert plankart og teknisk justering av føresegner.
21/2015	Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling
14. mai 2016

Atle Håtuf
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/279

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
12/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		15/279

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
13/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 27.01.2015

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/279

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
14/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
14/2015.1	Byggesak - Meland - Gnr 47 Bnr 22 - Rosslund - Arbeid på eldre forsamlingslokale - Retting og ilegging av tvangsmulkt
14/2015.2	Rapport frå tilsyn i Leirdalen barnehage

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/279

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
15/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
33/2015	Adressetildeling Ievegen 172
22/2015	Avslag - GBNR 47/92 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for oppføring av bustad
25/2015	Avslag - GBNR 9/7 og 58 - Søknad om dispensasjon frå LNF-område for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad
31/2015	Avvising og retur av ikkje godkjent søknad om bygging av veg og grøft på gbnr 43/78 i Meland kommune
20/2015	Gebyr for handsaming av søknad om rammeløyve for utfylling av sjø mellom gbnr. 1/57 og 1/284 i Meland kommune
36/2015	Godkjenning - dispensasjon frå byggjegrense og løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande næringsbygg på gbnr. 23/363 i Meland kommune
29/2015	Godkjenning - GBNR 1/4 - Løyve til oppføring av mindre tilbygg til bustadhus på Flatøy
32/2015	Godkjenning - GBNR 5/190 - Løyve til oppføring av tilbygg til bustad
24/2015	Godkjenning - GBNR 9/2 med fleire - Løyve til nedlegging av ny avlaupsleidning med slamavskiljar
21/2015	Godkjenning - Omdisponering av delar av reidskapshus til bustadhus med tilbygg - gbnr 49/13 på lo
27/2015	Godkjenning - oppføring av tilbygg til bustad - GBNR 41/2 på Skarpeneset
26/2015	Godkjenning - Oppføring av tilbygg til bustad GBNR 22/66, Juviknipa
28/2015	Godkjenning - søknad om endring av gitt rammeløyve i høve til etasjeplan og fasade for blokk 1 i Løypetona felt B2 - gbnr. 23/509 i Meland kommune
23/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg for sanitærbrakke/brakkerigg på Flatøy, gbnr 1/1

38/2015	Godkjent søknad om konsesjon for overtaking av Gbnr. 57/71 på Skorpo.
41/2015	Mellombels bruksløyve - gbnr. 10/160 i Meland kommune
43/2015	Deling av parsell til næringsformål - eigedom 22/218 - Mjåtveit næringspark
42/2015	Godkjenning - GBNR 22/236 - Løyve til mellombels oppføring av lagerhall m.m
39/2015	Godkjenning - oppføring av garasje på gbnr 21/57 i Dalemarka.
44/2015	Godkjenning av søknad om motorferdsel i Rylandsvassdraget 2015.
45/2015	Godkjenning - riving av hytte i Holsbergstien 47, gbnr 10/45, 61.
46/2015	Godkjenning - endring av ansvarsrett for grunnarbeid/landskapsutforming for bustad på gbnr 27/241.
35/2015	Godkjenning- Endring av gitt løyve bustadhus med garashe, gbnr 21/76 i Meland kommune
47/2015	Klage over reguleringsplan for Hoplandsdalen - Avvisingsvedtak

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	FA - L42, Gbnr - 24/24	14/3945

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
16/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

NH Treningspartner AS - Klage over gebyr - GBNR 24/24

Vedlegg:

Vedtaksbrev

Kopi av brev til Fylkesmannen - klage på kommunens vedtak om pålegg om reduserte åpningstider

GBNR 24_24 - Pålegg om reduserte opningstider av treningsstudio

20141203 Brev Kluge - Klage på kommunens vedtak

Svar på førespurnad om utsatt iverksetting av pålegg - Meland - Gnr 24 bnr 24 - pålegg om reduserte opningstider av treningssent

Klage på fakturahandsamingsgebyr

Klage over handsamingsgebyr - Orientering om sakshandsaming og høve til å søke om redusert gebyr
Arbeid gbnr 24/24

Klage over vedtak om pålegg om reduserte opningstider av treningssenteret Max Fitness Frekhaug på gbnr. 24/24 i Meland kommune

Klage over handsamingsgebyr - Orientering om sakshandsaming og høve til å søke om redusert gebyr
Frekhaug senter gnr 24 bnr 24

Klage på faktura/handsamingsgebyr

Kopi av faktura og fakturavedlegg

Svar på førespurnad om utsatt frist - Ny frist 1.2.2015

GBNR 2424 i Meland kommune- Krav om oppsettande verkand av klage - Pålegg om reduserte opningstider av treningssenter

Max Fitness Frekhaug - Treningssenter

Gbnr 2424 - Svar på førespurnad om søknadsplikt for bruksendring

Krav om tiltak - treningssenter

Krav om tiltak - gnr 24 bnr 24

Vedlegg

Eventuell søknadsplikt treningsstudio - Frekhaug Senter

20141031 Brev Meland kommune

GBNR 2424 - Avgjerd om søknadsplikt for bruksendring

Gbnr 2424 - Retting av frist for innsending av søknad

Krav om tiltak - gnr 24 bnr 24 - Frekhaug butikksenter AS

GBNR 24 24 Max Fitness. Tiltak for støyreduksjon

Lydvideo

TRIM_20141118_222021

Krav om tiltak . treningscenter i gnr 24, bnr 24, Havnevegen 3 i Meland kommune

RE VS Krav om tiltak . treningscenter i gnr 24, bnr 24, Havnevegen 3 i Meland kommune

GBNR 2424 - Pålegg om reduserte opningstider av treningsstudio

FAKTURAVEDLEGG 2014

GBNR 2424 - Krav om oppsettende verknad av klage

SV Vedtak av i dag til orientering

FW Brev fra Kluge Advokatfirma AS

20141203 Brev Kluge - Klage på kommunens vedtak

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

NH Treningspartner AS (Max Fitness Frekhaug/tiltakshavar) har ved skriv dagsett 27.12.2014 påklaga handsamingsgebyret Meland kommune har krevd i samband med vedtak om pålegg om avgrensa opningstider etter pbl § 32-4.

Sjølve pålegget om reduserte opningstider har òg vorte påklaga av tiltakshavar. Denne delen av saka har allerie vore handsama av UDU i møte 27.1.2014, sak 09/2015, og klagen er sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Saka no gjeld kun ilagt gebyr.

Fakturaen klagen gjeld har fakturanr 11004635, stor kr 9300,-.

I klagen frå tiltakshavar er følgjande gjort gjeldande:

Viser til fakturanr. 11004635, pålydende kr 9300,-

Denne fakturaen kommer til oss etter at kommunen mottar klage fra leieboere i 3. etg. Klagen går på støy fra vektorer. Både leieboere, kommunen v/ Erstad og fylket vet at vi jobber med å fjerne støyen. Vi hadde befaring sammen, hvor fylket gav klar melding om at vi kunne fortsette som vi gjorde. Vi fikk en mnd. på oss på til utføre forskjellige tiltak. Men etter bare to uker kommer dette brevet fra kommunen underskrevet av Bastesen og Erstad. Her forlanger de reduserte åpningstider. Vi fikk jo aldri denne måneden vi var lovet . Men redusert åpningstid har vi nå etterkommet mens vi venter på at bruksendringen skal behandles. I dette tilfellet er nattåpent treningscenter ENESTE grunnen til at vi må søke om bruksendring. Bygget er fra før regulert til næring. Men at vi skal få en regning fordi noen beboere ledet av Moldekleiv klager for den minste ting er ikke riktig. Vi har ikke bedt om noe skriv fra kommunen , ikke har vi «rekvirert» noe heller. Vi står oppført som rekvirent !!?? Det står også « Avdekking av ulovlig tiltak» Hvor kommer dette fra ? Vi tok kontakt da vi startet og fikk beskjed fra Erstad om at vi sannsynligvis ikke trengte noen ny bruksendring siden bygget allerede var godkjent som næring. Vi kunne bare drive , så skulle han undersøke saken. Først når Moldekleiv gjentatte ganger klager sin nød kommer dette skrevet, etter uker.

Ellers er det jo trist at man som ung grunder her i kommunen skal møte så mye motgang. Å etablere seg i Frekhaug er en svært tøff økonomisk investering og vi har ikke økonomi til å få så store ekstrautgifter i en oppstart. Vi har ingen økonomisk støtte fra noe hold. Meland kommune burde tatt så pass vare på unge grunderne som ønsker å etablere seg i kommunen. Vi prøver å få til et godt tiltak som skal være for alle. At vi må gjøre forandringer pga. støy er jo klart. Men det er ikke nødvendig å belaste oss mere økonomisk enn påkrevd. Regner med at det kommer en faktura når bruksendringen er behandlet også. Utover dette har vi brukt store summer på støytiltakene. Og vi er tross alt en bedrift under etablering.

Håper dere behandler denne saken på en rettferdig måte.

Det vert vist til klagen i sin heilskap, som ligg ved.

Vurdering:

Klage over gebyr:

Administrasjonen i Meland kommune har ved brev dagsett 7.1.2015 forsøkt å klargjere regelverket knytt til gebyrfastsetjinga og orientert tiltakshavar om høve til å søkje om redusert gebyr. I brevet har administrasjonen vidare tatt til motmæle/klargjort faktum i høve til nokre av påstandane i klagen frå tiltakshavar. Følgjande har soleis vore opplyst frå administrasjonen:

«Administrasjonen viser til skriv frå NH Treningspartner dagsett 27.12.2014 med overskrift 'Klage på faktura/handsamingsgebyr'.

1. Klargjering av faktum:

Det er to påstandar i dykkar skriv som på grunn av sitt innhald gjev grunnlag for korte merknader frå administrasjonen sin side.

Det vert påstått følgjande:

«Vi hadde befaring saman, hvor fylket [truleg meint Meland kommune, adm merkn.] hadde synfaring sammen, hvor fylket [kommunen, adm merkn.] gav klar tilbakemelding om at vi kunne fortsette som vi gjorde. Vi fikk en mnd. på oss til å utføre forskjellige tiltak».

Administrasjonen oppfattar at det her vert vist til påstått uttale frå sakshandsamar frå Miljøretta helsevern under synfaringa 19.11.2014. Dersom det har vore gjeve slik opplysning, var det i så fall etter at byggjesakskonsulent Erstad hadde gått frå synfaringa.

Det vart klart opplyst frå administrasjonen v/Erstad under synfaringa at handsaminga etter plan- og bygningslova ikkje vart knytt opp mot handsaminga til Miljøretta helsevern, og at våre vurderingar ville verte gjort skriftleg i samsvar med plan- og bygningslova og i samsvar med orienteringsbrev frå kommunen 6.11.2014. Dette har administrasjonen følgt.

Vidare vert det påstått:

«Vi tok kontakt da vi startet og fikk beskjed fra Erstad om at vi sannsynligvis ikke trengte noen ny bruksendring siden bygget allerede var godkjent som næring.»

Administrasjonen tilbakeviser denne påstanden. Meland kommune vart ikkje kontakta ved oppstart av drifta. Kommunen vart kontakta etter oppstart og etter at bebruarane i bygget hadde vendt seg til kommunen for å få stanse/avgrense drifta, først pr telefon og deretter skriftleg. Kommuneadministrasjonen har ikkje på noko tidspunkt - munnleg eller skriftleg – opplyst at bruksendring sannsynlegvis ikkje ville vere søknadspliktig. Administrasjonen sine vurderingar av dette har vore gjort skriftleg etter ei forsvarleg sakshandsaming, jf tidlegare tilsendte skriv av høvesvis 1.12.2014, 6.11.2014 og 16.10.2014.

Administrasjonen v/Erstad har derimot opplyst at søknaden om bruksendring ikkje ville vere avhengig av eigen søknad om *dispensasjon frå reguleringsplanen* i høve til arealføremålet i reguleringsplanen. Dette er noko anna enn søknadspliktig bruksendring etter pbl kap 20.»

2. Klargjering av klagerett og høve til å søke om redusert gebyr:

Til orientering vert opplyst at kommunen sitt gebyrregulativ har heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gjeld som forskrift. Det kan ikkje klagast særskild over ein forskrift, jf Forvaltningslova §§ 3 og 28. Forvaltningslova § 40 seier at ein forskrift ikkje kan «*fravikes av et forvaltningsorgan, med mindre forskriften eller vedkommende hjemmelslov gir adgang til det*». Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan derimot klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå.

Kommunen har kravd gebyr etter følgjande heimelsgrunnlag i gebyrregulativet:

«**Punkt 12.1.1 Avdekking/påvising av ulovleg tiltak**

Registrering, Gjennomgang av arkiv og kartgrunnlag. Synfaring. Kontakt med tiltakshavar.

Punkt 12.1.2 Vedtak med pålegg om retting eller stans (pbl § 32-3 og 32-4)

Kostnader med tinglysning kjem i tillegg»

Det er etter administrasjonen sitt syn ikkje tvilsamt at handsaminga av saka har omfatta begge desse punkta i gebyrregulativet. Arbeidet som er gjort fell direkte inn under ordlyden i regulativet og den nærare skildringa, jf ovanfor. Det vert for ordens skuld vist til tidlegare tilsendte skriv i saka frå kommunen dagsett høvesvis 1.12.2014, 6.11.2014 og 16.10.2014.

Det vert vidare opplyst at det er høve til å søke om redusert gebyr i medhald av gebyrregulativet punkt 4.12, som har følgjande ordlyd:

«Når særlege grunnar ligg føre kan det søkjast om redusert gebyr. Søknad om redusert gebyr skal være grunngeven. Personlege og/eller sosiale tilhøve vert ikkje rekna som særleg grunn. Fastsetting av gebyret skal skje ved enkeltvedtak.»

På denne bakgrunn ber administrasjonen på tilbakemelding om dykkar skriv vert oppretthalde som klage over fastsett gebyr, og/eller om tiltakshavar ønskjer at kommunen skal handsame dette som søknad om redusert gebyr, jf gebyrregulativet pkt 4.12.

Dersom kommunen ikkje høyrer frå dykk innan **20.1.2015**, vert skriv dagsett 27.12.2014 handsama som klage over kva for punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Saka vil då verte handama av administrasjonen i samsvar med gjeldande rutiner i klagesaker og lagt fram for Utval for drift og utvikling i Meland kommune for avgjerd.»

Administrasjonen har innan fristen 20.1.2015 ikkje motteke ytterlegare merknader frå tiltakshavar eller søknad om redusert gebyr. I samsvar med opplysningane gjeve i ovannemnde orienteringsbrev, vert saka handsama som klage over kva for punkt i gebyrregulativet gebyret vart rekna ut i frå.

Administrasjonen viser til dei opplysningar og førebelse vurderingar som vart sendt tiltakshavar i brev av 7.1.2015. Det ligg ikkje føre nye opplysningar i saka og administrasjonen opprettheld desse vurderingane.

På denne bakgrunn kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å ta klagen til følge. Gebyrregulativet i kommunen er vedteke av kommunestyret og gjeld som forskrift for alle kommunens innbyggjarar og føretak. Kommunen har plikt til å følge gebyret, og det må handhevast likt for alle.

Administrasjonen har hatt mykje arbeid med saka, jf det som kjem fram i orienteringsskrivet av 7.1.2015. Sakshandsaminga har vore korrekt og effektiv i samsvar med forvaltningslova og plan- og bygningslova. Tiltakshavar har på eit kvart trinn av saka hatt høve til å uttale seg.

Tiltakshavar har vore orientert av administrasjonen om høve til å søke om redusert gebyr, jf gebyrregulativet pkt 4.12. Slik søknad er ikkje motteke, og kommunen har då ikkje høve til å redusere gebyret med heimel i pkt 4.12. Administrasjonen legg til at opplysningane i saka uansett ikkje ligg slik an at det ville vore grunnlag for gebyrreduksjon. Som nemnd har arbeidet med saka vore tidkrevjande. Det er ikkje kommunen sitt ansvar at det er oppstått konflikt mellom tiltakshavar og andre bebuarar i bygget. Det kan heller ikkje lastast beburarane at tiltakshavar ikkje søkte om bruksendring før drifta vart starta opp. Storleiken på gebyret samla sett, kr 9300, er ikkje urimeleg høgt vurdert på bakgrunn av saka sitt omfang og den tid som faktisk er medgått.

Til orientering opplyser administrasjonen at tiltakshavar har fått utsett frist til å søkje om bruksendring til 1.2.2015. Pr 16.2.2015 er søknad ikkje motteke.

Vidare saksgang:

Påklaga gebyr vart fastsett i samband med enkeltvedtak om pålegg etter plan- og bygningslova § 32-4. Klageinstans for slike vedtak er etter forvaltningslova kap VI Fylkesmannen i Hordaland, jf gebyrregulativet punkt 4.13. Etter handsaming i UDU vert saka difor sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klage over gebyr på kr 9300,- fakturanummer11004635 til følge. Grunngevinga for vedtaket kjem fram av vurderinga ovanfor.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 1/57, FA - L42, HistSak - 13/1646	14/3594

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
17/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

GBNR 1/57 og 1/284 - Klage over rammeløyve til utfylling ved Gudmundsholmen

Vedlegg:

Sak 143594 - Rammeløyve til utfylling i sjø ved Gudmundsholmen

Klage til fylkesmannen på vedtak, rammeløyve til utfylling

kopi - uttale til kommuneplan

sakspapair

Klage på vedtak - rammeløyve for utfylling i sjø mellom gbnr 1/57 og gbnr 1/284

Klage Gudmundsholmen

Kulturminnefagleg fråsegn - rammeløyve til masseutfylling i sjø - gnr 1 bnr 57, gnr 1 bnr 284 - Meland kommune

Følgjeskriv - Kulturminnefagleg fråsegn - rammeløyve til masseutfylling i sjø - gnr 1 bnr 57, gnr 1 bnr 284 - Meland kommune

Orientering om førespurnad om dokumentinnsyn frå Hordaland fylkeskommune si avdeling for kultur- og idrett v/ seksjon for kulturminnevern og museum

Vedrørende rammeløyve for utfylling i sjø ved Flatøy, Meland kommune

Vedkomande gitt rammeløyve til masseutfylling i sjø mellom gbnr. 157 og 284 i Meland kommune 1934 KU Flatøyosen (22761)

Frank Mohn Flatøy AS (22760)

Rapport Flatøy 20140820 (22762) V2

utfylling ved Gudmundsholmen-notat 21.082014 rev2 (22763)

Frank Mohn Flatøy innkomne merknader - oppsummering (23607)

VS Frank Mohn Flatøy AS - fylling ved Gudmundsholmen (23606)

Vedlegg D 1-3.pdf (298746)

Vedlegg E 1-3.pdf (298750)

Vedlegg F 1-3.pdf (298751)

Vedlegg F 1-3.pdf (298752)

Vedlegg G 1-2.pdf (298753)

Søknad, vedlegg A-1.pdf (298743)

VEDLEGG C 1-4.PDF (298744)

Vedlegg C 4, kart.pdf (298745)

Vedlegg

Godkjenning

Førespurnad om dokumentliste - Utfylling i sjø på Flatøy
20141215104613

VS Førespurnad om dokumentinnsyn mv - Sak 143595
20141215104613

Rammeløyve Flatøy

Rammeløyve Flatøy

Stadfesting - førespurnad om dokumentinnsyn

Forespørsel om innsyn i dokument

Godkjenning

Vedlegg

VS Frank Mohn Flatøy AS - fylling ved Gudmundsholmen

Frank Mohn Flatøy innkomne merknader - oppsummering

Frank Mohn Flatøy AS

utfylling ved Gudmundsholmen-notat 21.082014 rev2

1934 KU Flatøyosen

Rapport Flatøy 20140820

Møtereferat Frank Mohn AS

Møtereferat Frank Mohn 260814

RE Sak 143594 - Rammeløyve til utfylling i sjø ved Gudmundsh
notat kommentar klage rammetillatelse

Saksopplysninger:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over Meland kommune sitt vedtak om rammeløyve til utfylling i sjø ved Frank Mohn sitt anlegg på Flatøy. Ved delegert vedtak av 1.12.2014, sak 348/2014, vart det gjeve rammeløyve for utfylling i sjø mellom gbnr 1/57 og 1/285 i Meland kommune.

Tiltakshavar er Frank Mohn Flatøy ASA (her: tiltakshavar/Frank Mohn) og Multiconsult AS er ansvarleg søkjar for tiltaket (her: Multiconsult/ansvarleg søkjar). Skildring av tiltaket, innsendt dokumentasjon og søknadshandsaminga i kommunen går fram av rammeløyvet.

Illustrasjon av tiltaket før/etter innsendt av tiltakshavar:



Sett fra Håøytoppen - eksisterende situasjon



Sett fra Håøytoppen - ny situasjon

For flere illustrasjoner og skildring av omsøkt tiltak vert det vist til notat frå Multiconsult dagsett 26.8.2014.

Administrasjonen sitt vedtak har følgjande ordlyd:

«Meland kommune gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 bokstav j, 21-4 fjerde ledd og § 30-5 rammeløyve til utfylling av sjøareal mellom eksisterande industrianlegg på gbnr. 1/57 og gbnr 1/284 (Gudmundsholmen) i Meland kommune i samsvar med søknad m/vedlegg dagsett 30.10.2013 og tilleggsopplysningar i e-post v/vedlegg frå ansvarleg søker av 1.9.2014.

Tiltaket skal plasserast og utformast som vist på vedlagte situasjonskart og vedlagte plan-, snitt-, profil- og fasadeteikningar journalført 31.10.2013, med eit toleransekrav i vertikalt og horisontalt plan på høvesvis +/- 50 cm og 20 cm. Minstekravet på 4m til nabogrense er absolutt.

Multiconsult AS (org.nr. 910 253 158) vert i samsvar med søknad av 30.10.2013 godkjent for ansvarsrett for funksjonane SØK (heile tiltaket) og PRO (utfylling i sjø) innanfor tkl. 2, jf. pbl. §§ 23-3 – 23-5. Rammeløyvet vert elles gitt på følgjande vilkår, jf. vurderinga over:

1. Saman med søknad om løyve til igangsetting av tiltaket (IG) skal det leggjast ved situasjonsplan og teikningar som detaljert viser tilkomst, trafikkareal, avslutning mot sjø, opparbeiding av grønstruktur og murar – under dette òg materialbruk – og bruken av det omsøkte arealet elles. Situasjonsplanen skal vere utforma med tanke på at totalinntrykket av heile tiltaket utsjånadsmessig vert tilfredsstillande, tatt i betraktning dei store naturinngrepa som følgje av tiltaket. Prosjektering og utføring av uteareal og landskapsutforming skal vere belagt med ansvarsrettar i samsvar med pbl. § 32-3 jf. §§ 23-4 – 23-6.

2. Den omsøkte eigeiendomen må ikkje tilførast ureine massar, jf. Forurensingsloven m/tilhøyrande forskrift. I samsvar med tilråding i rapport frå Rådgivende Biologer AS av 25.8.2014 skal steinmassar vaskast før deponering i sjø. Vidare skal det utanfor

yllingsområdet utplasserast oppsamlingsskjørt/lenser medan anleggsarbeida held på.

3. I samsvar med tilråding frå Rådgivande Biologer AS skal utfylling i sjø ikkje skje i den årlege gyte-, vekst- og spreingsperioden for kysttorsken; februar – mai.

4. Seinast samstundes med søknad om IG skal det ligge føre søknad om godkjenning for ansvarsrett for uavhengig kontroll av PRO av geoteknikk frå eit uavhengig føretak, jf. pbl. §§ 23-3 og 23-7 og SAK10 § 14-2 andre ledd, bokstav c.

5. Seinast samstundes med søknad om IG skal det ligge føre godkjenning av tiltaket frå Bergen og Omland Havnevesen, samt dokumentasjon som stadfestar at eventuelle krav eller pålegg frå havnevesenet vert stetta.

6. Søknadsppliktige byggjearbeid kan ikkje starte før det er gitt IG, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

Før det vert gitt IG må tiltakshavar dokumentere at vilkåra vert stetta. Tiltakshavar er elles ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gitt i eller i medhald av Plan- og bygningsloven, jf. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. [...]»

Vedtaket er rettidig påklaga av Naturvernforbundet Nordhordland ved klage dagsett 14.1.2015 og totalt 8 naboar til Frank Mohn sitt anlegg ved klage dagsett 15.1.2015. Naboane har klaga samla og er representert ved advokat Siv Elén Årskog Vedvik frå Advokatfirmaet Harris DA.

Multiconsult har hatt klagene til gjennomsyn og høve til å kome med merknader. Uttale vart motteke 16.2.2015.

Nærare om grunngevinga for klagene og ansvarleg søkjar sine merknader til klagene:

Klagene og merknadene frå Multiconsult ligg i sin heilskap ved saksframstillinga og administrasjonen viser til desse dokumenta. Nedanfor følgjer ei framstilling av hovudpunkta i dokumenta.

Klage frå Naturvernforbundet:

- Naturvernforbundet krev at vedtaket i saka må omgjerast til eit avslag. Eit tiltak av denne storleik kan ikkje handsamast som ei byggjesak utan føregåande reguleringsplan med konsekvensutgreiing, samt vurdering av alternativ plassering.
- Naturvernforbundet frykter at tiltaket vil ha store negative konsekvensar for dei viktige verdiane i området, knytt til friluftsliv, landskap og naturmangfald i sjø. Frank Mohn har fått rammeløyve frå Meland kommune til å gjennomføre ei av dei største utfyllingane i sjø nokon sinne. Fyllinga vil omfatte 18 daa på overflata og 25 daa på sjøbotn. Dersom den vert realisert vil utfyllinga etter det Naturvernforbundet erfarer vere den største av sitt slag i Meland og den tredje største i Nordhordland etter Mongstad og Sløvåg.
- I uttale til nabovarsel, gjorde Naturvernforbundet gjeldande at reguleringsplanen er forelda, at det manglar konsekvensutgreiing og alternativ plassering av tiltaket vart etterspurt.
- Naturvernforbundet hevdar at tiltaket er i strid med gjeldande reguleringsplan frå 1989. I reguleringsplanen er Gudmundsholmen med nødvendig areal til landsamband regulert til industri. Sjøarealet elles er regulert til trafikkindustri.

Det må leggest til grunn at arealet som er regulert til trafikkindustri er tenkt til ferdsel og tilflott til kaier. På det tidspunktet som reguleringsplanen vart utarbeidd kan det ikkje ha vore aktuelt å auke industriarealet ved å fylle ut i sjø. Då ville det ikkje vore skilt på arealføremåla i sjø, men alt ville vore regulert til industri. Føresegnene seier heller ingenting om utfylling i sjø.

- I 2004 vart det gjeve rammeløyve til tiltak for planering og bygging av industribygg på Gudmundsholmen med brusamband. Gjennomstrøyming gjennom sundet vart den gong ei føresetnad for tiltaket. Det går fram av saksutgreiing til møte i komité for kommunalteknikk, miljø og landbruk 10.8.2004 at Frank Mohn sjølv var klar over rammene i gjeldande reguleringsplan. Utfylling innanfor området som er regulert til trafikkindustri vart ikkje sett på som ei løysing innanfor gjeldande reguleringsplan i 2004, verken av verksemda eller av Meland kommune.
- Utfyllinga som Meland kommune har gitt løyve til er ikkje berre i strid med reguleringsføremåla og vesentlege planføresetnader i gjeldande reguleringsplan, men går også utover plangrensa då fyllingsfoten i nord ligg utanfor plangrensa. I Meland kommune sitt brev til Multiconsult dagsett 11.12.2013 vart plangrunnlaget og manglar ved søknaden gjennomgått. I dette brevet legg kommunen til grunn at tiltaket er i strid med gjeldande reguleringsplan og at det er behov for ei planendring. Naturvernforbundet stiller spørsmål ved at kommunen i sitt vedtak om rammeløyve har gått bort frå dette og einsidig argumenterer for at tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Eventuelle uklarheiter i plangrunnlaget taler etter Naturvernforbundet sitt syn berre for behovet for avklaring gjennom revidering av planen.
- Naturvernforbundet hevdar at tiltaket skulle vore konsekvensutgreidd etter plan- og bygningslova. Gjennom ein slik prosess ville behovet for utgreiingar, innspel frå fagstyresmakter, organisasjonar og innbyggjarane blitt omsynete på ein forsvarleg måte, jf KU-forskrifta § 1, 2. ledd. Dersom tiltaket hadde vore ein del av ein reguleringsplan ville det etter Naturvernforbundet si vurdering vore krav til konsekvensutgreiing (KU) av reguleringsplanen. Ved søknad om rammeløyve for eit slikt tiltak skal normalt KU for reguleringsplanen ligge til grunn. I dette tilfellet manglar dette og byggjer oppunder behovet for ei planendring med KU.
- Multiconsult har tolka KU-forskrifta § 2 bokstav f) vedlegg I, punkt 1 feil ved sin påstand om at tiltaket ikkje fell innanfor krava om KU. Denne føresegna krev KU for reguleringsplanar som omfattar industrianlegg med BRA større enn 15 000 m². Bruksareal for industrianlegg må oppfattast som det arealet som skal nyttast til industriføremål, i denne saka 18 000 m². Det gjer ikkje meining å definere BRA for industrianlegg etter TEK10, slik Multiconsult hevdar, då BRA er definert som bruksareal for bygningar. Tilleggsmoment som taler for planendring med konsekvensutgreiing er at tiltaket ligg nær område som er viktige for biologisk mangfald (gytefelt for kysttorsk), og at tiltaket er omstridt.
- Naturvernforbundet hevdar at saka ikkje er «så godt opplyst som mulig» slik forvaltningslova § 17 krev. Det er uvisse knytt til dei utgreiingar av biologisk

mangfald, straummålingar og grunnundersøkingar som ligg føre, samt datamangel knytt til verdien av gytefeltet for torsk ved den planlagde utfyllinga. Det manglar til dømes utgreiing om landskap, friluftsliv og transport. Dette er omsyn som ein KU-prosess med høyring, først av planprogram, så av sjølve utgreiinga, ville ivareteke.

- Det er ikkje vurdert alternative plasseringar. Søkjar sin påstand i notat av 27.08.2014 om at det ikkje finst nærliggande gode alternativ er ikkje grunngeven. Meland kommune burde stilt krav om ytterlegare grunngeving frå tiltakshavar om dette. Til støtte for sitt syn har Naturvernforbundet vist til Sivilombudsmannen sin sak 2011/709 om reguleringsplan – utilstrekkelig vurdering av alternative plasseringar for industritomt, jf NOU 2003:14 s 254-255. Dette er igjen ei utgreiing som skulle vore utført som del av eit planarbeid med KU. I denne samanheng vert det vist til at bakgrunnen for at Frank Mohn ikkje bygde ut på Gudmundsholmen etter løyvet i 2004, var at verksemda i staden valde å bygge ut på Hjertås. Meland kommune burde avklart om Hjertås var eit alternativ også i dag.
- Kommuneplanen sin arealdel for Meland var på høyring hausten 2014. Fylkesmannen i Hordaland har gjeve ei samordna uttale til høyringsforslaget. I uttalen av 13.12.2014 står det følgjande:

«På Flatøy er det lagt inn ei utviding av næringsområdet til sjø, N2. Fylkesmannen meiner det er uheldig å fylle ut eit så stort areal i sjø. Området ligg i strandsona, ikkje langt frå regionalt svært viktig friluftsområde Håøya med sjøområdet rundt, som òg har store friluftsverdiar. Kommunen opplyste at mesteparten av utfyllinga ligg inne i eksisterande plan og at ein ønskjer å legge til rette for at verksemda skal halde fram der også framover i tid. Fylkesmannen rår til at kommunen gjer ei grundig, ny vurdering av dette i lys av dei bindingar som ev. ligg i eksisterande planar, men òg med omsyn til dei viktige verdiane i området, knytt til friluftsliv, landskap og naturmangfald i sjø».

Uttalen frå Fylkesmannen støtter oppunder at saka ikkje er så godt opplyst som mogleg, gjennom at dei ber kommunen gjere nye vurderingar.

- Det går ikkje fram av rammesøknaden eller rammeløyvet om det er søkt om, eller skal søkast om løyve etter forureiningslova. Det er forureina sediment på sjøbotn og utfylling i sjø krev løyve frå Fylkesmannen. Det går heller ikkje fram av dokumentasjonen i saka om det er utført eller skal utførast marinarkologiske undersøkingar i samsvar med kulturminnelova. Bergen Sjøfartsmuseum har ikkje blitt varsla om tiltaket.
- Som del av ei planvurdering skulle tiltaket vore vurdert etter statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø av 25.3.2011, jf pkt 6.2.
- Det er ikkje gjennomført tilstrekkelege utgreiingar av biologisk mangfald, jf naturmangfaldlova (nml) § 3, jf §§ 8-12. Det er ikkje kjent kva for verdi gytefeltet for kysttorsk har, og kva for verknader slike tiltak som det omsøkte har på gytefelt generelt.

- Saka er ikkje tilstrekkeleg handsama etter naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12. Det er knytt mykje uvisse til rapporten frå Rådgivende Biologer AS.

Det er ikkje gjort undersøkingar av vegetasjon og fugleliv i vekstsesong/hekkesetid på Gudmundsholmen og i Flatøyosen. Flatøyosen er leveområde for ål, oter og hummar som nyttar området, dei er alle på raudlista. Det er ikkje gjort ei vurdering av korleis desse artane kan verte påverka av tiltaket. Temaet landskapsmessig mangfald er ikkje teke opp i det heile i saka. Tiltaket er så stort at det vil innebære store endringar i landskapet.

Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfaldlova er mangelfullt, jf nml § 8. Det tilseier at føre-var prinsippet i nml § 9 skal vektleggast. I ei vurdering av samla belastning etter nml § 10, ville det vere relevant å peike på kva tilstand Flatøyosen er i , og kva for andre påverknadsfaktorar som er i økosystemet. Dette er ikkje gjort. Ved kartlegging av vassførekomstar i samband med vassdirektivet, er Flatøyosen kartlagd med moderat økologisk tilstand. For å nå miljømåla i § 4 i vassforskrifta om minst god økologisk tilstand, må det gjerast tiltak i Flatøyosen. Utfyllinga som no er gitt løyve til vil endre straumtilhøva og kan føre til auka risiko for at miljømåla i vassforskrifta ikkje vert nådd.

Klage frå naboar v/Advokatfirmaet Harris:

- Bakgrunnen for klagen er i hovudsak at ein er ueinige med kommunen i at tiltaket ligg innanfor arealføremålet i gjeldande reguleringsplan. Tiltaket kan difor ikkje godkjennast utan reguleringsendring og godkjenninga må omgjerst til eit avslag. Tiltaket er stort og inngripande og kan få konsekvensar for andre sårbare område, mellom anna friluftsområde Håøya. Der er særleg viktig at kommunen i ei slik sak er sikker på at tiltaket er i samsvar med plan og at konsekvensane er tilstrekkeleg utgreidd til å treffe vedtak.
- Klagarane sitt syn er at det ikkje er tvilsamt at sjøområdet den aktuelle utfyllinga opptek, er regulert til noko anna enn landområdet. Sjøareala er regulert til trafikkindustri, landareala er regulert til industri. Planen er difor klar på at utfylling i sjø ikkje er tillate. Dersom det hadde vore meininga å la planen legge til rette for utfylling i sjøområda hadde det naturlege vore å ha same markering på dette området som på industriområdet på land. Når ein lagar ulik markering på ulike areal i ein reguleringsplan, må ein gå ut frå at meininga har vore at områda har ulik bruksmåte.

Kva eit område er regulert til må ein uansett ta stilling til sjølv om det skulle vere uklart; ein kan ikkje legge til grunn at området er regulert til det tiltakshavar ønskjer fordi det kan vere uklart om dette er riktig eller ikkje. Ein kan nemleg tenkje seg tilfelle der det er fleire som ønskjer å utnytte området til ulike tiltak, og der det er uklart kva av desse tiltaka som er i tråd med planen. Kommunen kan då ikkje gje alle rett – ein må avgjere kva området er regulert til sjølv om dette er uklart.

- I samband med høyringsrunden for rullering av kommuneplanen i desember 2014, kom sterke signal frå statleg hald om at ein ikkje bør vedta disponeringa av område N2. Kommunen er tilrådd å gjere ei «grundig, ny vurdering» av dette.

Dette rådet må kommunen følgje ved handsaminga av klagen.

- I brev til tiltakshavar dagsett 11.12.2013, gav kommunen førebels tilbakemelding til tiltakshavar knytt til søknaden. Tilbakemeldinga gjekk ut på at tiltaket var i strid med planføremålet. Kommunen si grunngjeving i dette brevet om at tiltaket er i strid med planføremålet, er langt meir overtydande enn den grunngjeving som no er gjeve for motsett resultat.
- Etersom tiltaket er i strid med arealføremålet i reguleringsplanen, er det naudsynt med reguleringsendring føre ein kan gje løyve. Endring av arealføremålet vil vere så vesentleg at det ikkje kan gjennomførast som ei «mindre» reguleringsendring, og då kan løyve heller ikkje bli gitt gjennom dispensasjon. Det er naudsynt med reguleringsprosess der også offentlege instansar får høve til å uttale seg, og eventuelt legge ned motsegn, før vedtak blir gjort.
- Klagarane gjer gjeldande at vedtaket ikkje tilfredsstillar krava i naturmangfaldlova § 7, som krev at kommunen må vise at ein sjølv har teke stilling til det som kjem fram av rapporten og vurdert tiltaket på bakgrunn av dette. I vedtaket har kommunen berre vist til rapporten frå Rådgivende Biologer og vurdert kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg i høve til naturmangfaldlova. Det let seg ikkje etterprøve om kommunen har forstått kva konsekvensar tiltaket vil føre med seg for naturmangfaldet og om konklusjonane bygger på ei riktig forståing av krava i lova.
- Det er uklart kva reglar i forureiningslova kommunen har meint å vise til i sitt vedtak, og om kommunen meiner det er naudsynt med samtykke etter denne lova med forskrift. Dette har kommunen etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-5 plikt til å avklare, eventuelt ved å sende førespurnad til «forurensingsmyndigheten», jf byggesaksforskrifta (SAK10) § 6-2 bokstav f. Klagarane stiller spørsmål ved om saka har vore tilstrekkeleg opplyst på dette punkt, jf fvl § 17, og om samordningsplikta etter pbl 21-5 er stetta.
- Avslutningsvis skriv klagarane:

«Som vi har gjennomgått i pkt. 4 og 5 ovanfor er det delar av vedtaket til kommunen som gir tvil om det er tilfredsstillande utgreia. Mangelfull utgreiing av eit så omfattande og inngripande tiltak vil vere ein sakshandsamingsfeil som må føre til at vedtaket vert oppheva.

Hovudbodskapen i denne klagen er likevel at tiltaket er i strid med arealføremålet i gjeldande reguleringsplan, jf. pkt 3 ovanfor. Reguleringsendring er derfor nødvendig.

Ved å omgjere eller oppheve godkjenninga og krevje reguleringsendring vil kommunen skaffe seg eit betre grunnlag til å avgjere saka på. Ein vil få saka ut på høyring til alle relevante instansar, og ein vil få opp spørsmålet om muleg alternativ plassering av tiltaket, jf statleg planretningsline for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Ein vil òg få til eit betre samspel med rulleringa av kommuneplanen. Som Fylkesmannen har påpeika i samband med denne, har vi her å gjere med eit svært sårbart område der kommunen må gjere grundige vurderingar av om ein verkeleg skal tillate utfylling. Det vil vere «for seint om kommunen gjer desse vurderingane i samband med kommuneplanen dersom ein allereie har oppretthalde løyve til utfylling av området. [...]»

- Klagar har bedt om utsett iverksetting av påklaga vedtak fram til klagen er slutthandsama, jf fvl § 42.

Kulturminnefagleg fråsegn frå Hordaland Fylkeskommune:

I etterkant av at kommunen gav rammeløyve til utfylling i sjø, har Hordaland Fylkeskommune v/Kultur- og idrettsavdelinga, kontakta administrasjonen med førespurnad om innsyn i saka for å kunne vurdere tiltaket i høve til kulturminnefaglege omsyn. Kulturminnefagleg fråsegn vart motteke ved skriv frå fylkeskommunen 7.1.2015, og kommunen vert der oppmoda om følgjande:

«Vi ber Meland kommune ta inn eit nytt punkt i vedtaket, som sikrar et Bergens Sjøfartsmuseum får høve til å gjennomføre marinarkeologisk registrering og avklare tilhøvet til eventuelle nye funn av automatisk freda kulturminne:

Før tiltak kan igangsetjast skal det gjennomførast marinarkeologisk registrering av Bergen Sjøfartsmuseum, og tilhøvet til automatisk freda kulturminne skal avklarast».

Merknader til klagen og kulturminnefagleg fråsegn frå Multiconsult:

Tiltakshavar vart orientert om klagen og kulturminnefagleg fråsegn ved epost frå Meland kommune sendt 19.1.2015. I uttale motteke 16.2.2015 har ansvarleg søkjar opplyst at tiltakshavar vil støtte kravet frå Hordaland Fylkeskommune om marinarkeologisk registrering og avklaring av tilhøvet til eventuelle nye funn av automatisk freda kulturminne. Før det vert gjeve igangsettingsløyve til tiltaket, vil administrasjonen sjå til at dokumentasjon for dette vert sendt inn.

Utover dette har tiltakshavar hatt følgjande merknader:

«I byggesaken frå 2004 ble det gitt tillatelse til å bygge bro til Gudmundsholmen. En slik løsning ble valgt på bakgrunn av en helhetlig vurdering. Tiltakshaver vil her henvisse til at gjeldende reguleringsplan gir rom for fylling til Gudmundsholmen uten røråpninger eller fri sjøpassasje.

Ut over dette kan ikke tiltakshavar se at det i klagen fremkommer nye og tungtveiende argumenter i forhold til det som har vært fremført i tidligere korrespondanse med Meland kommune.»

Sistnemnde argument er gjort gjeldande i høve til begge klagen. Multiconsult har – på oppmoding frå kommuneadministrasjonen – gjort greie for ulike sider ved tiltaket i notat dagsett 26.8.2014. Notatet ligg ved saksframstillinga i sin heilskap.

Vurdering:

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at det påklaga vedtaket vert oppheva eller endra. Administrasjonen held fast ved dei vurderingar og den grunngjeving som går fram av vedtaket. På bakgrunn av innhaldet i klagen og kulturminnefagleg fråsegn, vil administrasjonen knytte nokre samla merknadar til dei einskilde tema som klagarane har teke opp.

Gjeldande reguleringsplan:

Eit heilt avgjerande punkt i saka er etter administrasjonen sitt syn om omsøkt utfylling er i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller ikkje. Klagarane meiner at tiltaket ikkje er det, medan tiltakshavar hevdar det motsette.

Sentralt ved kommunen si avgjerd av søknaden om rammeløyve er legalitetsprinsippet. Utgangspunktet etter plan- og bygningslova er klart; ein kvar tiltakshavar har eit rettskrav på å få godkjent ein søknad om byggjetiltak, med mindre det ligg føre ei klar heimel i plan- og bygningslova for å avslå søknaden, jf pbl § 21-4 første ledd, der dette uttrykkelig er uttalt.

I det påklaga vedtaket har administrasjonen grundig gjort greie for dei ulike tolkingsalternativa og relevant historikk ved avgjerda. Gjennom ei samla vurdering av dei ulike argumenta og tolkingsalternativa, har konklusjonen vore at gjeldande reguleringsplan opnar for utfylling i sjø som omsøkt. Det vert vist til følgjande grunngjeving i rammeløyvet:

«Kommunen kan heller ikkje avslå ein søknad med den grunngjeving at tiltaket kjem i strid med andre lover enn Plan-og bygningsloven med tilhøyrande føresegner. Dersom tiltaket er avhengig av godkjenning med heimel i anna lovgiving, kan tiltaket likevel ikkje gjennomførast før slik godkjenning ligg føre.

Etter administrasjonen sitt syn kan gjeldande plankart isolert sett moglegvis tale for at det berre er lagt til rette for utbygging i området som er markert lilla og avsett som byggeområde til formålet industri, slik administrasjonen òg gav uttrykk for i sitt førebelse svar til tiltakshavar av 11.12.2013. Samstundes er det då vanskeleg å fastslå kva aktivitetar eller tiltak det vert opna for i «trafikkindustri»-området gjennom planføresegn § 12 tredje ledd («[s]jøområda utanfor som er særleg knytt til aktiviteten på land og som har same reguleringsformål, kan og nyttast til andre aktivitetar dersom dette ikkje hindrar hovudbruken.») På bakgrunn av saksutgreiinga over finn administrasjonen det likefullt tvillaust at «trafikkindustri»-området vart regulert i 1989 av omsyn til tiltakshavar si verksemd, og at den planlagde utfyllinga openbart ikkje «hindrar hovudbruken» (industriverksemda). Administrasjonen er vidare samd med tiltakshavar i at den lovmessige forankringa av formålet «trafikkindustri» i opph. pbl. av 1985 § 26 kanskje kan tale for at området som avsett til trafikkindustri ikkje naudsynleg skal bevarast som sjøareal. «Trafikkindustri» er heller ikkje eit eige arealformål etter Kart- og planforskriften, korkje med omsyn til land- eller sjøareal.

I den samla vurderinga av gjeldande plangrunnlag finn administrasjonen grunn til å leggje betydeleg vekt på korleis planen synast å ha vore handsama og tolka i tida etter vedtakinga i 1989:

I samband med den refererte byggjesaka frå 2004 vart tiltakshavar oppmoda av kommunen til å vurdere utfylling i sjøen nord for industriverksemda – som eit alternativ til ei omfattande planering og utbygging av Gudmundsholmen – men kor tiltakshavar den gong vurderte at ei slik utfylling ville verte for omfattande. Same år vart både industri- og trafikkindustriarealet vedteke lagt ut som «noverande byggeområde», jf. plankartet KPA for planperioden 2005 – 2017. Både desse omstenda talar etter administrasjonen sitt syn for at kommunen sjølv har tolka planen slik at både plankartet og planføresegn § 12 opnar for utviding av industriverksemda til òg å omfatte området som er av sett til «trafikkindustri».

Som allereie nemnd er gjeldande reguleringsplan etter administrasjonen sitt syn noko uklar med omsyn til kva rettsverkandar som følgjer av høvesvis planføresegn § 12, samt av at deler av sjøen i planområdet er avsett til «trafikkindustri». Denne uklarleiken tilseier at tiltakshavar uansett har eit rettskrav på å få godkjent føreliggjande søknad, i det administrasjonen finn at søknaden òg elles er i samsvar med dei krav som er gitt i eller i

medhald av Plan- og bygningsloven, jf. vurderinga nedanfor.

Fyllingstoppen er i sin heilskap planlagt plassert innanfor område avsett til industri/trafikkindustri. Når det gjeld plassering av fyllingsfot vert det vist til s. 4 i notatet frå SØK dagsett 2 6.8.2014, i det administrasjonen – med omsyn til plangrunnlaget – ikkje har merknadar til denne plasseringa.

Kommuneadministrasjonen konkluderer etter dette med at det omsøkte tiltaket er i samsvar med formålet og føresegnene i gjeldande reguleringsplan.»

I klageomgangen opprettheld administrasjonen vurderinga av at gjeldande reguleringsplan ikkje kan nyttast som heimel til å avslå søknaden. Mellom anna er det etter administrasjonen sitt syn tvillaust at reguleringsplanen opnar for utfylling i sjø mellom Gudmundsholmen og landområda til verksemda gjennom regulering til føremålet industri.

At fyllingsfoten kjem utanfor planområdet er ikkje avgjerande som avslagsgrunn etter administrasjonen sitt syn, då denne delen av tiltaket ikkje vert vurdert å vere i strid med arealføremålet FFNF (fiske, ferdsel, natur og friluftsliv) i kommuneplanen sin arealdel.

Konsekvensutgreiing:

Vidare opprettheld administrasjonen i klageomgangen standpunktet om at det ikkje er krav til konsekvensutgreiing (KU) i saka. Omsøkte tiltak omfattar ikkje bygningstekniske tiltak, men skal nyttast til intern transport/logistikk, og som utomhus lagerplass for materialar og utstyr på veg inn i verksemda si produksjon og for ferdigproduserte varer på veg ut til mottakar, sjå notat frå Multiconsult dagsett 26.8.2014 s 5 og 6. Det er vidare opplyst at det ikkje er lagt opp til seinare utbygging på arealet.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar som endrar vurderinga i høve til KU. Tiltaket var etter administrasjonen sitt syn ikkje omfatta av forskriftskrava som gjaldt på søknadstidspunktet for obligatorisk KU. Administrasjonen finn at det ikkje er høve til å sjå bort frå definisjonen i teknisk forskrift (TEK10) av BRA, all den tid gjeldande KU-forskrift på søknadstidspunktet nytta denne nemninga. At den reviderte forskrifta som tok til å gjelde frå 1.1.2015 endrar ordlyden på dette punkt, må etter administrasjonen si oppfatning vurderast som ei endring av krava – ikkje som eit tolkingsmoment for utviding av tidlegare krav.

Frå vurderinga i vedtaket vert følgjande hitsett:

«Sjølv om det ikkje gjeld krav om KU i denne saka, finn administrasjonen grunn til å påpeike at tiltakshavar likevel har innhenta sakkyndige utredningar som langt på veg opplyser saka på same måte som eit utgreiingsprogram og ei KU ville ha gjort, jf. e-post m/vedlegg frå SØK av 1.9.2014 [...].

Rapportane det her vert sikta til er Strømningsmessig konsekvensutredning frå Multiconsult AS dagsett 20.8.2014 og Konsekvensvurdering av marint biologisk mangfald frå Rådgivende Biologer AS dagsett 25.8.2014.

Vidare heiter det i påklaga vedtak:

«Rapportane er gjennomgått og vurdert ved søknadshandsaminga, og gir samla sett eit forsvarleg grunnlag både for å vurdere konsekvensar ved tiltaket og for å kunne stille vilkår om avbøtande tiltak, jf. fvl. § 17. Rapportane er etter administrasjonen sitt syn eigna til å avklare mange av spørsmåla og uklarleikane og pårekelege konsekvensar som er tatt opp gjennom nabomerknadene».

Administrasjonen opprettheld desse vurderingane i klageomgangen.

Alternativ plassering:

Når det gjeld utgreiing av alternativ plassering, viser administrasjonen til opplysningar frå Multiconsult i notat av 26.8.2014. Her er følgjande opplyst:

«En stadig økende etterspørsel etter bedriftens kvalitetsprodukter medfører økte arealbehov. I de senere år har derfor bedriften på grunn av plassmangel måttet si fra seg produksjon på Flatøy. Rørproduksjonen er således flyttet til Hjertås og produksjon av enkelte andre produkter er flyttet til andre lokasjoner.

Av hensyn til den spesialisering og samordning som er nødvendig med prosjektering, produksjon og testing av pumper og sammenstilling av moduler er ytterligere spredning av produksjonen uaktuell.

Konsekvensen av plassmangel er at bedriften har måttet leie arealer for lagring av varer til produksjon og for ferdige produkter eksternt i regionen. Resultatet er nedsatt effektivitet, uønsket og unødvendig transport, økte kostnader og økt miljøbelastning.

I forhold til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, gitt ved Kgl. resolusjon av 20. august 1993, har Frank Mohn Flatøy en gunstig lokalisering ved at de har nærhet til det overordnede vegnettet, god kollektivdekning og tilgang til havn/sjø. Det siste er en absolutt betingelse for utskipning av stadig større komponenter/systemer. Bedriften er en attraktiv arbeidsgiver med en lojal arbeidsstokk med en betydelig grad av lokal forankring.

Økte arealer til transport/logistikk og lagerformål vil fjerne behovet for ekstern lagerleie. For bedriften betyr det reduserte kostnader også som følge av redusert transportbehov og enklere logistikk med intern transport og lagring på bedriftsområdet. For samfunnet og bedriften fører løsningen til en redusert belastning på miljøet.

Det finnes ingen nærliggende gode lokaliseringalternativer. Flytting av bedriften vil være uheldig i forhold til arbeidsstokk og økonomi og er ikke realitetsbehandlet videre.»

Administrasjonen meiner at kommunen har plikt til å ta stilling til søknaden med den plassering av tiltaket som tiltakshavar har fremja. Tiltaket er vurdert å vere i samsvar med reguleringsplanen og det er ikkje alternative plasseringar innanfor gjeldande reguleringsplan og det arealet verksemda Frank Mohn Flatøy AS eig. Eigedomen på Hjertås er eigd av eit anna føretak enn tiltakshavar i denne saka. Opplysningane i klagene gjev ikkje grunnlag for å oppheve eller endre påklaga vedtak.

Tilhøvet til naturmangfaldlova:

Administrasjonen er usamd med klagarane si grunngjeving knytt til at tiltaket ikkje er tilstrekkeleg avklart i høve til naturmangfaldlova. Den dokumentasjonen tiltakshavar har innhenta gir etter administrasjonen sitt syn eit forsvarleg grunnlag for å kunne vurdere saka etter naturmangfaldlova.

Rådgivende Biologer AS har i si utgreiing opplyst at det i artsdatabanken sitt artskart i tiltaks- og influensområdet er registrert to arter sjøfugl som er rødlista (sjørre og svartand). Desse er vurdert som nært trua med middels verdi. Det er ikkje registrert rødlista marine arter frå synfaring i felt. Vidare er det opplyst at det ikkje er område som er verna etter naturmangfaldlova i tiltaks- og influensområdet, men at det er registrert eit gyteområde for torsk i djupnålen i Flatøyosen.

I notat frå Multiconsult av 26.8.2014 er det oppgjeve følgjande samla konklusjon:

«Tiltaket medfører generelt liten negativ konsekvens for vanlige naturtyper og artsmangfold både i anleggs- og driftsfase. Tiltaket kan medføre middels negativ konsekvens for

gyteområdet for torsk i anleggsfasen men konsekvensen kan redusere noe dersom en iverksetter avbøtende tiltak.

Driftsfasen vil føre til noe endrede strømforhold i Flatøyosen, men det vil trolig ikke ha noen betydelig virkning på gyteområdet for torsk.»

I rapporten frå Rådgivende Biologer er følgjande opplyst i høve til raudlisteartar:
«Anleggsarbeidet vil kunne føre til liten negativ verknad i form av auka støy og trafikk. Driftsfasen vil ikkje ha verknad for registrerte raudlisteartar. *Middels verdi og liten negativ verknad i anleggsfasen gjev liten negativ konsekvens (-) for raudlisteartar i anleggsfasen og ubetydeleg konsekvens (0) i driftsfasen.»*

Og vidare om naturtypar:

«Aktivering og oppkvervling av stadeige sediment i Flatøyosen i anleggsfasen vil kunne ha liten negativ verknad for vanlege naturtypar. Det var lågt innhald av miljøgifter i sedimentet i Flatøyosen og det er ikkje venta skadeverknader på torskeegg av miljøgifter i anleggsfasen. Spreiing av finpartikulært materiale i anleggsfasen er venta å medføre middels negativ verknad på gyteområde for torsk. Hovudsakleg vil effekten på gyteområdet vere at vassøyla kan verte mindre eigna som gyteområde og mindre eigna for egg og larvar. *Liten verdi for vanlege naturtypar og liten negativ verknad gjev ubetydeleg konsekvens (0) i anleggsfasen. Middels verdi for gyteområde for torsk og middels negativ verknad gjev middels negativ konsekvens (-) i anleggsfasen.*

Driftsfasen vil ha liten til middels negativ verknad for vanlege naturtypar i sjølve tiltaksområdet grunna arealbeslag. For gyteområdet er det ingen direkte negative verknader i driftsfasen, då utfyllinga ikkje omfattar arealbeslag i dette området. Utfylling vil føre til at straumfarten vil auke noko i dei to attverande sunda, Håøysundet og sundet mellom Lensmannsholmen og Holsnøy, men vil for det meste vere uforandra eller litt redusert i Flatøyosen. Endringar i straumtilhøve vil kunne ha liten negativ verknad på gyteområde for torsk. *Liten verdi og liten til middels negativ verknad gjev liten negativ konsekvens (-) for vanlege naturtypar i driftsfasen. Middels verdi og liten negativ verknad gjev liten negativ konsekvens (-) for gyteområde for torsk i driftsfasen.»*

Det vert vist til rapporten frå Rådgivende Biologer i sin heilskap.

Påklaga vedtak inneheld vilkår om avbøtande tiltak for å redusere risiko for negativ konsekvens for gyteområde for torsk. Dette gjeld krav om vasking av steinmassar før deponering i sjø, krav om at det skal utplasserast oppsamlingsskjørt/lenser medan anleggsarbeida pågår og at anleggsarbeida ikkje skal skje i gyteperioden for kysttorsken. Det sentrale for administrasjonen er at det er nytta eit føre-var prinsipp, for å unngå negative konsekvensar på naturmangfaldet som følgje av tiltaket.

Administrasjonen finn det ut over dette tilstrekkeleg å vise til grunngjevinga i påklaga vedtak på dette punkt. Opplysningane i klagen om tilhøvet til naturmangfaldlova gir ikkje grunnlag for å oppheve eller endre påklaga vedtak.

Tilhøvet til forureiningslova:

Tilhøvet til forureiningslova må avklarast før det vert gjeve igangsettingsløyve, jf pbl § 6-2 og vilkår 2 i påklaga vedtak. I rettleiar til sakshandsamingsforskrifta VSAK10 § 6-2 er følgjande sagt om kommunen si handsaming av søknad om rammeløyve:

«Hvor forholdet til sektormyndigheter ikke er avklart, kan kommunen velge å avvente med endelig tillatelse eller gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før nødvendig avgjørelse eller uttalelse fra sektormyndighet foreligger. Oppdeling av tiltaket er imidlertid bare aktuelt hvor tiltakshaver ønsker det, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd. Kommunen kan ikke velge å gi rammetillatelse med forbehold dersom tiltakshaver ønsker en ett-trinnsbehandling og heller vil avvente endelig tillatelse.

Der tiltakshaver ønsker rammetillatelse med forbehold som nevnt over, bør kommunen gi slik tillatelse.»

Dersom tiltaket krev løyve etter forureiningslova m/tilhøyrande forskrift frå Fylkesmannen, må dette avklarast i samband med søknad om igangsettingsløyve. Dersom tiltakshavar ikkje sjølv har gjort dette før innsending av søknad om igangsetting, vil administrasjonen sjå til at det vert gjort.

Opplysningane i klagen om tilhøvet til forureiningslova gir ikkje grunnlag for å oppheve eller endre påklaga vedtak.

Oppfølging av kulturminnefagleg fråsegn:

Tiltakshavar har i uttale motteke 16.2.2015 opplyst at føretaket vil støtte kravet frå Hordaland Fylkeskommune om marinarkologisk registrering og avklaring av tilhøvet til eventuelle nye funn av automatisk freda kulturminne. Før det vert gjeve igangsettingsløyve til tiltaket, vil administrasjonen sjå til at dokumentasjon for dette vert sendt inn. Opplysningane i klagene gir ikkje grunnlag for å oppheve eller endre påklaga vedtak.

Spørsmål om utsett iverksetting av påklaga vedtak, jf fvl § 42:

Påklaga vedtak er eit rammeløyve som i seg sjølv ikkje gir grunnlag for iverksetting av tiltaket. Vedtaket er påklaga og det vil gjennom klagehandsaminga avklarast om det vert stadfesta, endra eller oppheva. Slik saka no står er det ikkje grunnlag for kommunen til å utsetje iverksetting av rammeløyvet. Administrasjonen meiner at det ikkje er grunnlag for å gje igangsettingsløyve for tiltaket før det er avklart om rammeløyvet vert oppretthalde av Utval for drift og utvikling og/eller Fylkesmannen i Hordaland.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagene frå Naturvernforbundet Nordhordland og naboar v/Advokatfirmaet Harris ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at rammeløyvet dagsett 1.12.2014, sak 348/2014, vert omgjort eller endra.

Klagene vert difor ikkje teken til følgje.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	Gbnr - 23/34, FA - L13, TI - &21	14/2485

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Klage på endringsvedtak - reguleringsplan for Løypetona

Vedlegg:

Klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen
Klage på vedtak i sak 14/2485 - mindre reguleringsendring
Gjeld klage på vedtak
RE Ang. klage på vedtak - eigedom 2334 - Løypetona
Utbyggingsavtale Løypetona

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utval for drift og utvikling godkjente 02.12.2014 ei lita endring av reguleringsplan for Løypetona med PlandID 125620070001, i sak 97/2014. Planen vart endra slik at byggjegrense på eigedom 23/34 kan flyttast til 12 meter frå nabogrense i nord. Det er kome inn 2 klagar på vedtaket. Ein klage er kome frå søkjar, og ein klage er kome frå naboane Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen på eigedom 23/529. Klage frå søkjar er journalført 5.1.2015, og klage frå naboar er journalført 30.12.2014. Klagane er mottekne innan klagefristen.

Under er klagane refererte som dei vart lagt fram, og administrasjonen sine vurderingar følgjer.

Klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen:

Vi ønsker å klage på vedtaket vi mottatt 10.12 ang endring av reguleringsplan for Løypetona 23/34 .

Vi har blitt informert av tidligere saksbehandler og etter et møte med han i kommunen at vi kommer til å bli innkalt til et møte med han og eiere av tomt 23/34 og at det skal skje befaring av tomten og enighet om reguleringsplanen, dette skulle ta plass rett etter sommeren men vi hørt ikke hørt noe fra

kommunen. Vi har tidligere skrevet grunn til at vi ønsker at reguleringsplanen skal vare som den er. Vi har kjøpt tomten med tanke på å bygge et hus som ble skissert til oss på reguleringsplanen til kommunen og vi har ikke fått opplysning ang. Makebytte osv. Dette vedtaket skader vår tomt med tanke på at den vil miste mye av utsikten og en del verdi.

Vi mener at det ikke er ønskelig at reguleringsplanen skal endres. Kommunen har bestemt vedtak uten å informere oss og kun etter at de har hørt fra eier til tomt 23/34 og dette er ikke akseptabelt.

Siden kommunen har bestemt seg for dette vedtaket så krever vi økonomisk kompensasjon

fra kommunen eller eieren av tomt 23/34 for tap av verdi på tomten.

Klage frå søkjarar Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal:

Viser til brev fra Hans Kristian Dolmen datert 23.07.14. Der ble det nevnt at det ville være nødvendig med en synsbefering. Vi skulle bli kontaktet for felles synsbefering etter sommerferien. Etter sommerferien hørte vi aldri noe igjen, og ut ifra kommunens sakspapirer kan vi heller ikke lese at det er blitt gjennomført. Dersom kommunen hadde vært på synsbefering, ville dere selv ha sett at det er mulig   bygge høyere, uten at det stjeler utsikt fra eiendom 23/529. Det kan også nevnes at 23/156, som huset vil grense til i nord, ikke har klaget på søknaden. De har som tidligere nevnt sin hovedutsikt mot fjorden i  st. Huset vil ikke nødvendigvis ligge så nærme som 4-5 meter fra grensen i nord. Dette er bare en midlertidig illustrasjon av mulig husplassering. Den endelige plasseringen vil bli bestemt i samarbeid med entreprenør med hensyn til tomtens terreng, sol- og utsiktsforhold. Vi mener fortsatt at huset ikke vil ruve i terrenget ved   ligge høyere.

Nabohusene

23/156, 23/154 og 23/29 ligger tross alt høyere. Dessuten vil huset være delvis senket i terrenget slik at halve nedre etasje ligger under bakken. Dette vil igjen medføre at huset virker mindre ruvende.

Administrasjonen viser til at byggegrensen kan bli flyttet fra 18 meter til 12 meter fra eiendomsgrensen i nord. Dette stemmer ikke. Ved   måle kan man se at gammel byggegrense er ca 14 meter fra tomtegrensen. Det vil si at administrasjonen bare har innvilget 2 meter større byggefrihet. Gangvei G1 vil vi også klage på. Administrasjonen mener den er særs viktig for  

knytte gammelt og nytt boligfelt sammen, men det gjør allerede gangvei Fg3. Dessuten har nabofeltet innkjørsel rett ved siden av innkjørselen til Løypetona. Gangveien kan dermed etter vår mening ikke kategoriseres som særs viktig. Det er ikke bare vi som er imot veien. Naboen i Jonsokgrenda har hatt møter med kommunen for   prøve   hindre at den kommer. De skriver en separat klage. Bed og murer de har bygget opp vil bli ødelagte, og de vil få mindre privatliv med mer

fotgjengere og trafikk. Dersom veien likevel må bygges, krever vi kompensasjon for tapt eiendom etter ekspropriasjonsloven. Oreigningslova  3 sier *„Oreigningsinngrep er det etter denne*

lova n r eigedomsretten til fast eigedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eigedom, vert teken med tvang, eller n r bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigedom vert teken, brigda, overf rd eller avl yst med tvang, såleis og forbod mot   nytta eigedomen på ein viss m te“ Da deler av vår eiendom blir tatt med tvang er det etter loven   se på som en ekspropriasjon som skal kompenseres. Grunnlovens  105 bestemmer om ekspropriasjon: *«Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin r rlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen»*. Videre sier ekspropriasjonserstatningslova  3: *„Eigaren skal ha vederlag for avst ing av eigedom og for skade eller ulempe på attverande eigedom,“*  4: *„Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien“*  5: *„Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal. Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den p reknelege utnytting som det r ynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg   samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.*

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendingar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.“

Salgssummen etter budkrig endte på 1.635.000 kroner, og tomten er på 1612 kvm. Dette gir en kvadratmeterpris på 1014 kr. Dersom veien er 4 meter bred og 50 meter lang, vil veien bli

200 kvm. Arealet vil da være verdt 202 800 kroner. Loven sier som nevnt at man skal ta salgsverdien som grunnlag samtidig som man ikke skal ta hensyn til verdiendringer som kommer av ekspropriasjonen.

Ettersendt utfyllende klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal:

Et punkt vi glemte å nevne i klagen er at det vil være lettere å lage til gode uteområder på den flate delen av tomten dersom vi kan plassere huset på høyden.

Uttale frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen til klage frå søkjar

Vi er veldig skuffet over denne behandlingen vi har fått av Meland kommune.

Vi er et ungt par med to barn som har kjøpt tomt og planlegger å bygge et hus og flytte til Meland Kommune. Vi jobber begge to og betaler skatt. Vi hadde forventet mer forståelse og profesjonell behandling av denne saken. Vi har akseptert reguleringsplanen som den er og var ikke informert om noe makebytte. Dere har kun tatt hensikt til de som ønsker å forandre på reguleringsplanen som dere har laget og godkjent og dette er veldig rart. Det kan være av interesse for kommunen å vite at det var vi som var den andre parten i budrunden på nabotomten. Vi ønsket ikke å forandre på reguleringsplanen hvis vi har fått tomten. Det er uakseptabelt at kommunen kommer med vedtak til fordel av denne andre parten uten å gi beskjed. Gangvein er også en viktig del og bør ikke forandres.

Vi har betalt mye for tomten og planlegger å etablere oss i Meland. Dette vedtaket ødelegger for oss og våre planer. Vi ber kommunen og naboene om å holde seg til kommunen sin reguleringsplan og respektere denne. Vi ønsker ingen forandringer.

Administrasjonen si vurdering:

Begge partar i saka har innan fristen klagt på vedtak 97/2014 av 02.12.2014 i Utval for drift og utvikling. Kommunen lyt såleis behandle klagane.

Administrasjonen hadde i utgangspunktet ynskje om å finne ei løysing mellom partane, men fekk etter munnleg kontakt med søkjar hausten 2014, forståing av at dette ikkje let seg gjere. Administrasjonen fekk 02.11.2014 vidare e-post frå søkjar som venta på at saka skulle behandlast i planutvalet, og som gjerne ville ha avgjerd før jul, dette for å kunne planleggje e tomtearbeidet.

Administrasjonen vurderte deretter at ein ikkje ville ha særleg å hente på ei synfaring eller eit møte, og vurderte at ein hadde nødvendig informasjon til å behandle saka. Då ei avgjerd hasta for søkjar, så valde ein difor å ta saka direkte opp i Utval for drift og utvikling.

Vedtaket som vart gjort er, etter administrasjonen sitt syn, ei løysing som kan betre tilhøva for søkjar ein del, utan at ulempene for nabo vert urimelege, og alle partar er informerte om vedtaket.

Når det gjeld klage frå naboar Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen, så var omtala makebyte mellom eigedommane 23/34 og 23/106 i 2012, eit makebyte mellom tidlegare eigarar.

Administrasjonen kan elles ikkje sjå at endringane som er gjort vil påverke deira eigedom 23/529 i så stor grad at det jf. pbl § 15-3, kan verte aktuelt med økonomisk kompensasjon. Ei eventuell erstatningssak lyt behandlast i ei eiga sak.

Når det gjeld klage frå søkjar, så er omtala gangveg G1 særst viktig å oppretthalde i planen, særskilt m.o.t. born og unge. Desse brukarane går og sykklar i stor grad, og fokus på born og unge syner at raske og praktiske gangtilkomstar vert mest brukt. Regjeringa har utarbeidd Rikspolitiske retningslinjer for born og unge, og formålet med retningslinjene er å styrke born og unge sine interesser i planlegginga. Kommunen si oppgåve er m.a. å vurdere konsekvensar for born og unge i reguleringsplanar. Godt eigna gang- og sykkelveggar har

innverknad på bruken, og derav også folkehelseaspektet, og er såleis særst viktig å ha fokus på.

Eventuell kompensasjon for tapt eigedom lyt elles vurderast i ei eiga sak, men det er eit rekkjefølgjekrav at tilstøytande internveggar skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i området, og gangvegen er del av føresetnadane for reguleringsplanen.

Utbyggingsavtale som vart gjort for planområdet 04.05.2011, seier m.a. at utbyggjar innanfor reguleringsområdet skal, slik vist på godkjent plan, sjølv utfører alle tekniske tilretteleggingsarbeid (veg/vatn/avlau/anlegg for overvatn/lys), samt gangveggar, turveggar, m.m. slik vist i plankartet og skildra i planføresegnene.

Det er ei klar forventning frå administrasjonen si side om at alle gangveggar innafør planområdet skal opparbeidast i tråd med rekkjefølgjekrava i føresegnene, og reguleringsplanen er eit juridisk bindande dokument.

Når det gjeld erstatning for tap ved reguleringsplan, så må krav om erstatning vere sett fram seinast tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Reguleringsplan for Løypetona vart offentleggjort juni/juli 2010, og det er over 4 år sidan.

Opplysningsplikt kring føresetnadar for reguleringsplanen er elles privatrettsleg ved kjøp og sal, og administrasjonen går ut frå at reguleringsplanen med føresegner har vore kjent for noverande heimelshavar.

Administrasjonen meiner såleis at det ikkje kan påreknast økonomisk kompensasjon for framføring av gangvegen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld opplysningar som er av ein slik karakter at kommunen bør snu i si innstilling i saka, og rår til at ein ikkje skal gje klagarar medhald i klagane.

Folkehelse, miljø eller økonomi vert elles ikkje etter administrasjonen si vurdering påverka av endringa.

Konklusjon

Administrasjonen rår til at klagar frå søkjarar eller naboar på endringsvedtak for Løypetona ikkje vert tekne til følgje.

Dette fordi klagane jf. saksutgreiinga ikkje inneheld nye opplysningar av ein slik karakter at kommunen bør endre vedtaket.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage frå Kamil Daibes og Marit Suzanne Tøgersen journalført 30.12.2014, og klage frå Lena Melanie Steinhoff og Eivind Eikanger Namdal journalført 5.1.2015, ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at mindre endring av reguleringsplan for Løypetona med PlandID 125620070001, i sak 97/2014 kan gjerast om.

Klagane vert difor ikkje tekne til følgje. Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert på denne bakgrunn sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	FE - 141, TI - &18, Gbnr - 15/22	14/3295

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Klage over vedtak om avslag i DNT-sak 340/2014 - Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplan for oppføring av einestad på gbnr. 15/22 på Hopland i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen

Kart

Avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av tomt til bustadforemål på gbnr 1522 i Meland kommune

Anke på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad på gbnr 15/22, Hopland

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Gbnr. 15/22 ligg i eit område på Hopland som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruk-, natur og friluftformål (LNF). For desse områda gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er direkte tilknytt stadbunden næring, jf. planføresegnene til KPA.

Gjennom administrativt vedtak av 25.11.2014 avslo Meland kommune vedlagte søknad av 10.7.2014 om dispensasjon frå nemnde byggjeforbod, jf. DNT-sak 340/2014. Vedtaket lyder slik:

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad frå Kari Hopland van der Kooij om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommune-planen sin arealdel, for oppføring av heilårsbustad på gbnr 15/22 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

For nærmare informasjon om høvesvis omsøkt eigedom, gjeldande regelverk og grunngjevinga for nemnde avslag vert det vist til saksutgreiinga som låg til grunn for vedtaket, sjå s. 1-4 (vedlagt).

Søkjaren har rettidig påklaga kommunen sitt vedtak om avslag, jf. vedlagt klage dagsett 14.12.2014.

Nærmare om klagen:

Klagen rettar seg mot administrasjonen si faktavurdering og sakshandsaming, idet det vert gjort gjeldande at vedtaket byggjer på dels feile og dels mangelfulle opplysningar. Klagen er i hovudsak grunngitt som følgjer:

- Det er gitt avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av tomt til bustadformål i LNF-område, medan det i realiteten er søkt om dispensasjon for oppføring av bustad på ei eksisterande og allereie frådelt teig.
- Gjennom å gi dispensasjon vert det m.a. lagt til rette for eit framtidig generasjonsskifte på hovudbruket, noko som vil gagne Hopland som landbruksområde. Den omsøkte eigedomen er på si side ikkje eigna til jordbruk.
- Det er ukorrekt lagt til grunn at eigedomen ligg i Hoplandsdalen, ettersom eigedomen faktisk ligg på Hopland.
- Administrasjonen har tolka føreliggjande innspel til utkastet til ny KPA feil, m.a. gjennom å leggje til grunn at det ligg føre innspel som rår ifrå at det vert etablert nye bustadar i dette området. Dette har igjen verka inn på administrasjonen si vurdering og vekting av fordelar og ulemper med å gi dispensasjon.

Det vert vist til grunngjevinga i klagen i sin heilskap.

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klagen skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i denne saka. Dersom kommunen meiner at klagen ikkje kan takast til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenseras frå (her: byggjeforbod i LNF-område) eller omsyna bak lova si formålsføresegn (pbl. § 1-1) vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne 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.

Det vert i tillegg vist til føremålsføresegna i pbl. § 1-1, idet denne pålegg forvaltninga å leggje særleg vekt på følgjande omsyn ved handsaming av alle plan- og byggjesaker:

- Leggje til rette for ei berekraftig utvikling til beste for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar
- Gjennom planlegging skal statlege, regionale og kommunale oppgåver samordnast og gi grunnlag for heilskapleg og formålstenleg bruk og vern av ressursar
- Kvart einskild byggjetiltak skal utførast forsvarleg og i samsvar med lov, forskrift og

- plan
- Det skal leggjast vekt på langsiktige løysingar og pårekelege konsekvensar for miljø og samfunn. Dette skal som den klåre hovudregel skje gjennom arealplanlegging, som igjen skal sikre openheit, ei føreseieleg utvikling og moglegskap for medverknad.
- Gjennom planlegging og vedtak skal det sikrast at utbygging skjer med tilstrekkeleg omsyn til born, unge, menneske med nedsett funksjon, og med vekt på estetisk utforming av omgjevningane.

Administrasjonen viser òg til pbl. §3-1, idet denne lovføresegna inneheld ei nærmare presisering av kva oppgåver og omsyn som skal takast i vare gjennom arealplanlegging.

Vurdering

Administrasjonen sitt syn på klagen:

Administrasjonen vurderer at saka på bakgrunn av høvesvis søknad m/ vedlegg, vedtak om avslag og mottatt klage er tilstrekkeleg opplyst, jf. Forvaltningsloven (fvL) § 17.

Administrasjonen kan ikkje sjå at føreliggjande klage inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier at kommunen sitt vedtak om avslag av 25.11.2014 i DNT-sak 340/2014 vert oppheva eller endra. Administrasjonen held dertil fast ved dei vurderingar som låg til grunn for avslaget, men vil knytte nokre merknadar til dei tilhøva som dannar grunnlaget for klagen:

Klagaren gjer innleiingsvis gjeldande at avslaget omfattar noko anna enn kva det er søkt om, ettersom det er søkt om bustadoppføring på ei eksisterande tomt i LNF-område, medan overskrifta i vedtaket omhandlar avslag på søknad om «*frådeling av tomt til bustadformål*» i LNF-område. Klagaren har rett i at nemnde overskrift med dette inneheld ei feil opplysning om kva det er søkt om. Samstundes går det klart fram av både saksutgreiinga og ordlyden i vedtaket at saka i realiteten er handsama i samsvar med kva som er omsøkt, og at det dertil er treft avgjerd gjennom vedtaket om å avslå søknad «*om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av heilårsbustad på gbnr 15/22 i Meland kommune*».

Det er sjølvstøt uheldig at overskrifta til vedtaket er misvisande. Dette tilhøvet har likevel ikkje verka inn på utfallet av saka, ettersom sjølve vedtaket har ei rett tilvising til kva som er omsøkt. Administrasjonen gjer dertil merksam på at det er teksten i sjølve vedtaket som skal ha rettsverknad. Det vert i denne samanheng vist til fvL § 41 («*virkningen av feil ved behandlingsmåten*»):

«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.» [Adm. understreking.]

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at nemnde feilopplysning i overskrifta til det påklaga vedtaket ikkje inneber at klagen kan takast til følgje.

Klagaren har òg korrekt påpeika at det i saksutgreiinga er opplyst at den omsøkte eigedomen ligg i Hoplandsdalen, medan den i realiteten ligg på Hopland. Dette byggjer openbart på ein inkurie, ettersom det elles går fram av saksutgreiinga at administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen og dertil har avgjort saka etter ei konkret vurdering av både forholda på staden og gjeldande regelverk. Administrasjonen legg difor til grunn at den

ukorrekte bruken av stadnamn i saksutgreiinga ikkje er ein feil som kan lede til at vedtaket vert ugyldig, sjå igjen fvl. § 41.

I klagen vert det vidare hevda at ein dispensasjon i denne saka vil leggje til rette for eit framtidig generasjonsskifte på hovudbruket, noko som vil gagne Hopland som landbruksområde. Det vert òg hevda at den omsøkte eigedomen i seg sjølv ikkje eigna til jordbruk. Administrasjonen viser igjen til vurderinga som låg til grunn for det påklaga vedtaket. Denne vurderinga viser dertil at det ikkje var forholdet til det første grunnvilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 (omsynet til LNF-formålet) som var den bærande grunngevinga for avslaget, men snarare omsynet til forholdet mellom samla fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon, jf. både pbl. § 1-1 og det andre grunnvilkåret i § 19-2. Av nemnde vurdering går det fram at administrasjonen ikkje kan sjå at det ligg føre klare fordelar ved å gi dispensasjon – utover reint personlege fordelar for søkjaren – medan ein dispensasjon på den anna side vil ha klare arealdisponeringsmessige ulemper med omsyn til den verserande planprosessen som omfattar dette området gjennom kommunen sitt arbeid med forslag til ny KPA. Det vert særleg vist til s. 4 i det påklaga vedtaket:

«Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon som omsøkt i dag vil gripe uheldig inn i den prosess som pågår med rullering av kommuneplanen sin arealdel. Dersom administrasjonen sitt forslag vert vedteke av kommunestyret, vil planføresegnene til ny KPA stille nærare krav til utbygging. Alternativt kan utfallet bli at endeleg vedteken plan ikkje opnar for utbygging. I alle tilfelle bør framtidig arealutnytting avklarast gjennom den verserande planprosessen, og ikkje gjennom stykkevise dispensasjonar som både vil kunne bandlegge planprosessen og leggje uønska føringar for framtidige saker i same område som følgje av krav om likehandsaming.»

Klagaren har i denne samanheng vidare gjort gjeldande at administrasjonen har tolka føreliggjande innspel til utkastet til ny KPA feil, m.a. gjennom å leggje til grunn at det ligg føre innspel som rår ifrå at det vert etablert nye bustadar i dette området. Frå s. 3 i vurderinga til administrasjonen vert følgjande referert:

«I forslag til ny kommuneplan som har vore utlagt til offentleg ettersyn (1. gangs handsaming) inngår eigedomen i område SB_2 (Spreidd bustad), med opning for oppføring av 4 nye bustadeiningar i området. Føresegnene til ny kommuneplan [har] stiller nærare krav til eventuell utbygging. Planen er ikkje vedteke og det er kome innspel om at kommuneplanen ikkje bør opne for utbygging. Det vert vist til konsekvensutredning for KPA s. 91-92. Dokumenta i saka er tilgjengeleg på braplan.geoweb.no (arealplanID 1256 2010 0003).» [Administrasjonen si understreking i samband med klagehandsaminga.]

Administrasjonen delar klagaren si oppfatning om at administrasjonen med dette har uttala seg uklart om dei mottekne innspela tilknytt det aktuelle planområdet, men kor administrasjonen likevel ikkje er samd i at dette er eit omstende som har verka inn på administrasjonen si vurdering av om vilkåra for å gi dispensasjon er til stades:

Den omsøkte eigedomen ligg i eit område som i første høringsutkast til ny KPA vart lagt ut til spreidd bustadoppføring (LNF-sb) innanfor planområde SB_2. Utkastet legg vidare opp til at det på nærmare vilkår kan oppførast til saman fire nye bustadar innanfor SB_2. Det står likevel att å sjå korleis området faktisk vert disponert gjennom den endelige vedtakinga av ny KPA.

Kommunen har altså ikkje mottatt konkrete innspel som prinsipielt rår ifrå ei framtidig utbygging av planområde SB_2, men snarare innspel om at området bør endrast eller nærmare ordnast i høve til det forslaget til arealdisponering som vart utlagt til offentleg ettersyn. M.a. har Statens vegvesen bede Fylkesmannen i Hordaland om fremje motsegn

mot høringsutkastet «med krav om at undergang for mjuke trafikantar under fv 564 på Holme og utbedra fv 247 frå kryss med fv 564 fram til område B11 må vere ferdigstilt før nye tiltak i utbyggingsområda B10, SB2, FO1, T7 og B11 kan takast i bruk», saml. brev frå vegvesenet til Fylkesmannen i Hordaland av 11.9.2014 m/ kopi til Meland kommune (arkivsakID 14/458).

Vegvesenet skriv vidare:

«På Holme opnar framlegg til plan for fleire nye utbyggingsområde på nordsida av fv 564. På sørsida av vegen er det m.a. skule og større bustadområde. Per i dag er det ikkje lagt til rette for at mjuke trafikantar skal krysse vegen her. Trafikksikringsplanen til kommunen omtalar ein undergang i krysset mellom fv 564 og fv 247. Undergang er del av reguleringsplanen for Holme forretningsområde.

Statens vegvesen har vore kritisk til endra arealbruk og ny utbygging på nordsida av fv 564. I utgangspunktet ønskjer vi ikkje aktivitet på begge sider av fylkesvegen.

I samband med reguleringsarbeidet for forretningsområdet, har det vore eit krav frå vår side at undergang for mjuke trafikantar under fv 564 må vere etablert før nye tiltak i planområdet vert tekne i bruk. Dette kravet må også gjelde for andre utbyggingar nord for fv 564 som vil gje fleire mjuke trafikantar i området. Det er også trong for at fv 247 vert utbetra frå krysset med fv 564 fram til nye utbyggingsområde langs fv 247. Slik utbetring vert regulert i planane for forretningsområdet på Holme og for Hoplandsdalen jorddeponi og steinuttak.» [Adm. understr.]

I etterfølgjande møte mellom Fylkesmannen og Meland kommune opplyste administrasjonen at revidert planforslag vil innehalde ei generell føresegn om at gang- og sykkelveg skal vere etablert før dei nemnde områda nord for fv 564 (inkludert SB_2) kan takast i bruk. Sistnemnde vart stadfesta av Formannskapet i Meland kommune av 10.2.2015, jf. s. 7-8 i møteboka frå nemnde møte.

I ettertid har kommunen mottatt innspel frå Fylkesmannen om at det på generelt grunnlag vert rådd ifrå at kommunen legg opp til spreidd bustadoppføring i nærleik av områder kor det er planlagt utlagt areal til utbyggingsformål. Frå brev frå Fylkesmannen til Meland kommune av 13.12.2014 vert følgjande referert, jf. s. :

«Vidare meiner vi at kommunen ikkje bør bruke LNF-spreidd og bustadformål i same område. Vi forstår ønsket frå Meland om å styrke bygdene, men vil likevel rå til at ein i område med nok etterspurnad heller legg inn bustadområde.» [Adm. understr.]

I nemnde møte ved Formannskapet av 10.2.2015 vart det vedteke ei vesentleg utviding av byggjeområde B10 mellom fv 564 og vegen til Hopland (om lag 400m vest for den omsøkte eigedomen). Det refererte innspelet frå Fylkesmannen fekk med denne utvidinga av byggjeområde B10 antakeleg ytterlegare relevans med omsyn til utbygging utover område avsett til bustadformål.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon som omsøkt vil gripe uheldig inn i den verserande planprosessen tilknytt rulleringa av kommuneplanen sin arealdel. Både mottatte innspel og dei reviderte planføresegnene legg til grunn at det av omsyn til trafikktryggleik ikkje bør skje ytterlegare utbygging i det aktuelle området – korkje i område avsett til bustadføremål eller LNF-sb – før det er sett i verk naudsynte tiltak for betre sikring av mjuke trafikantar langs fv 564, m.a. ved å etablere undergang under fylkesvegen ved avkøyrsla mot Hopland. Ved å gi dispensasjon i denne saka vert desse omsyna tilsidesett. Det same gjeld andre oppgåver og omsyn som skal takast i vare gjennom den verserande

planprosessen, t.d. felles og heilskaplege løysingar for teknisk og sosial infrastruktur, relevante vilkår for utbygging og forsvarleg utbyggingstakt i området elles. I tillegg vil ein dispensasjon i denne saka både kunne leggje uønska føringar for framtidige sakar i same område og bandleggje den verserande planprosessen på eit uheldig vis.

Oppsummering og konklusjon:

Administrasjonen held etter dette fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er til stades i denne saka, idet ein dispensasjon som omsøkt ikkje har klare fordelar, men snarare ei klar overvekt av ulemper. Det er ved denne vurderinga lagt vesentleg vekt på dei ulemper ein dispensasjon vil ha for dei omsyn som ligg bak føremålsføresegna i pbl. § 1-1, særleg med tanke på trafikktryggleik, behovet for ei samordna planlegging av statlege, regionale og kommunale oppgåver og på kva som er beste langsiktige løysingar for arealdisponeringa i dette området som heilskap. Stykkevise dispensasjonar vil derimot kunne bandlegge den verserande planprosessen og leggje uønska føringar for framtidige saker i same område, som følgje av krav om likehandsaming. Ei eventuell utbygging av gbnr. 15/22 bør difor skje innanfor dei rammar og på dei vilkår som vil følgje gjennom den endelege vedtakinga av ny KPA.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades i denne saka. Kommunen har dermed ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage dagsett 14.12.2014 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 25.11.2014 i DNT-sak 340/2014 vert omgjort. Klagen vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Alternativ:

”Utval for drift og utvikling syner til innkomen klage og finn at det er kome fram følgjande nye moment som gjev grunn til å endre vedtaket i DNT.sak 340/14, d. 25.11.2014:

.....

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av PBL § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad på gbnr 15/22 som omsøkt.

Som grunngjeving for dispensasjon vert rekna:

.....»

Etter vedtekne sakshandsamingsreglar vert vedtaket oversendt Fylkesmannen i Hordaland – Regionalavdelinga og Hordaland fylkeskommune – Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for klagevurdering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	FA - L12	14/1181

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
20/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Områdeplan Frekhaug sentrum - planID 125620100004. Korrigert plankart og teknisk justering av føresegner.

Vedlegg:

2015.01.12 Områdeplan Frekhaug Sentrum

Føresegner justert 13.02.2015 Områdeplan Frekhaug senter

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Meland kommunestyre godkjente 09.04.2014 områdeplan for Frekhaug sentrum i sak 25/2014.

I saksutgreiinga går det fram at område merka BF2 i plankartet skal ha byggjegrænse langs Fv 564 på 30 meter. Like eins går det fram at gangbru skal visast som gangveg i plankartet. Desse korreksjonane var ikkje utført då planen vart vedteken.

Maksimalt tillate byggjehøgder hadde også falle ut av planen ved førre revidering.

Desse korreksjonane lyt inn i plankartet i samsvar med kommunestyrevedtaket.

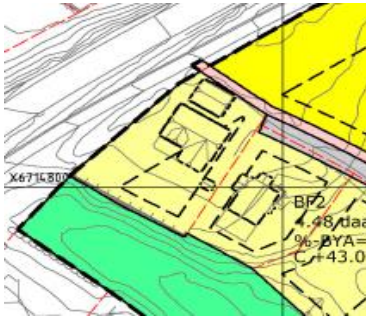
Føresegnene av 20.11.2013 som vart vedtekne er ikkje heilt i samsvar med kommunen sin mal for føresegner. I vedtekne føresegner så manglar ei opplisting av dei ulike formåla innafor planområdet, og det manglar tilvising til det godkjente plankartet.

Administrasjonen har justert føresegnene slik at dei er utfyllande også på desse punkta.

Korreksjon av plankartet datert 12.01.2015

Korreksjon av plankartet er m.a. som vist på utsnittet under. Det er to gangbruer som har endra farge, og høgdedata er tekne inn att.

Byggjegrænse på BF2:



Gangbru vist som gangveg:



Justerte føresegner av 13.02.2015

Det er gjort ei teknisk justering av § 1 og formåla i kursiv under. Det er ikkje endringar når det gjeld innhaldet, men justeringa medfører endring av nummereringa i resten av føresegnene.

§ 1 Generelt

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 12.01.2015

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5, 2.ledd nr 1)

- a. Bustader – frittliggjande småhus
- b. Bustader – konsentrerte småhus
- c. Bustader – blokker
- d. Sentrumsformål
- e. Offentleg tenesteyting
- f. Offentleg eller privat tenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

- a. Veg
- b. Køyreveg
- c. Fortau, offentlig
- d. Gågate
- e. Gang/sykkelveg
- f. Gangveg/Gangareal
- g. Annan veggrunn – tekniske anlegg
- h. Annan veggrunn – grøntareal
- i. Haldeplass
- j. Parkeringsplassar

3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, 2.ledd nr 3)

- a. Grøntstruktur

4. Omsynssoner (pbl § 12-6)

- a. Frisiktsone veg (H140)

Vurdering

Administrasjonen har korrigert plankartet i samsvar med kommunestyrevedtaket, vist i plankart sist revidert 12.01.2015. Denne endringa fangar opp dei nødvendig korreksjonane i plankartet.

Administrasjonen har vidare justert føresegnene med revisjonsdato 13.02.2015, slik at føresegnene ivaretek nødvendig standard.

Konklusjon

Korreksjonen er ei retting av kart og føresegner i samsvar med kommunestyrevedtaket, og medfører ikkje faktiske endringar. For ordens skuld legg administrasjonen saka fram for Utval for drift og utvikling då plandokumenta med dette får ny dato.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova sin § 12-12, korreksjon av Områdeplan for Frekhaug sentrum med planID 125620100004, samt teknisk justering av reguleringsføresegner, med følgjande plandokument: Plankart datert 12.01.2015 og Reguleringsføresegner justert 13.02.2015.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		15/279

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
21/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.03.2015

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak: