



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 01.09.2015  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 16:00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentserveret. Dokument som ikkje er offentlege, vert utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ønskjer å gjere seg kjend med innhaldet i dokumenta, er dei tilgjengelege på dokumentserveret.

### Sakliste

Saknr	Tittel
51/2015	Godkjenning av innkalling og sakliste
52/2015	Godkjenning av møtebok
53/2015	Referatsaker
54/2015	Delegerte saker
55/2015	Mindre endring av reguleringsføresegner - Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, PlanID1256 2003 1126
56/2015	Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021 2.gongs høyring.
57/2015	Høringsuttalelse - søknad frå Salar Bruk AS om ekspropriasjon av areal for tiltak i Rylandsvassdraget
58/2015	GBNR 6/23,24 og 32 - Klage over avslag på dispensasjon - Søknad om tilkomstveg til fritidsbustad
59/2015	Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr. 25/27 på Fosse i Meland kommune
60/2015	GBNR 8/5 - Gamle Vestbygd skule - Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF område - Ombygging til fire leilegheiter
61/2015	Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen si arealdel for framføring av veg over gbnr. 9/7 til fritidsbustad på gbnr. 9/58 og 79 i Meland kommune
62/2015	Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus/tun på gbnr 27/3, Moldekleiv
63/2015	Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling, 3. mars 2016

Atle Håtuf  
Møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad  
konsulent

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	15/1988

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
51/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland	FE - 033	15/1988

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
52/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

**Godkjenning av møtebok av møtebok frå møte 09.06.2015.**

**Vedlegg:**

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 09.06.2015

**Framlegg til vedtak:**

Møtebok for Utval for drift og utvikling frå møte 09.06.2015 vert godkjent.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	15/1988

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
53/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
53/2015.1	Analyserapport Meland kommune - avløpsvatn galteneset
53/2015.2	Analyserapport Meland kommune - Husebø drikkevatt, Meland råvasskran Storavatnet
53/2015.3	Analyserapport Meland kommune , Husebø vv , Report AR-15-MX-0022
53/2015.4	Analyserapport Meland kommune, Meland pumpehus
53/2015.5	Analyserapport AR-15-MX-002451-01 (1/1)
53/2015.6	Analyserapport Meland Reintvann pumpehus
53/2015.7	Analyserapport Husebø Reintvann pumpehus og Meland råvannskran Storavatnet
53/2015.8	Analyserapport Meland kommune, Meland reintvann pumpehus og Avløpsvann Galteneset RA
53/2015.9	Krav om utsett iverksetting ikkje teken til følge.
53/2015.10	Kommunen si vurdering og oversending av merknadar etter offentlig ettersyn - Endra plassering av anlegg for oppdrett av laks og aure på lokalitet 11652 Kjeppholmen

### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	15/1988

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
54/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
229/2015	Adressetildeling Hjertåsvegen 63
227/2015	Adressetildeling Torvvegen 39A, B, C
224/2015	Avslag - GBNR 23/545 - Søknad om oppføring av fasadekoblet drivhus på terrasse
194/2015	Avslag på søknad om støtte til innkjøp av pcer for avholdelse av jegerprøveeksamen
233/2015	Endring av gitt tillatelse- Gbnr 24/107 på Langeland
204/2015	GBNR 1/77 - Løyve til oppføring av garasje med målbart loft
208/2015	GBNR 23/135 - Løyve til oppføring av tilbygg og fasadeendring
191/2015	GBNR 23/524 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje
200/2015	GBNR 38/24 - Løyve til oppføring av tilbygg til bustad og bruksendring av uthus
201/2015	GBNR 42/106 mfl. - Dispensasjon frå plankrav og løyve til utlegging av felles privat vassleidning på Eikeland
188/2015	GBNR 47/1 - Dispensasjon frå byggeforbudet i strandsona og løyve til gjenoppføring av driftsbygning på Rossland i Meland kommune
193/2015	GBNR 47/1,11 - Løyve til oppføring av tilbygg til våningshus
203/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg gbnr 42/2 på Eikeland
187/2015	Godkjenning - fritak for slamavgift - gbnr 27/9
240/2015	Godkjenning - GBNR 34/5 - utslepp frå ny fritidsbustad i Bjørndalen
209/2015	Godkjenning - til tiltak utan ansvarsrett - tilbygg til bustadhus gbnr 47/93 på Rossland
198/2015	Godkjenning - endring av løyve for tilbygg fritidsbustad på gbnr 27/27. Revidert fasadeteikning og endring ansvarsrettar

226/2015	Godkjenning - GBNR 14/50 - Løyve til oppføring av bustad på Erstad i Meland kommune
238/2015	Godkjenning - GBNR 16/2 - oppføring av terrasse og fasadeendring på våningshus
234/2015	Godkjenning - GBNR 23/387 - Løyve til fasadeendring / oppføring av takutstikk
197/2015	Godkjenning - gbnr 23/509 - tilkopling til kommunalt VA-anlegg for 9 tomannsbustader på Løypetona felt B, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8 og T9
231/2015	Godkjenning - GBNR 4/9 - Løyve til oppføring av hagestove som tilbygg bustad
232/2015	Godkjenning - GBNR 45/8 - Dispensasjon og løyve til arealoverføring frå gbnr 45/8 til 45/91
222/2015	Godkjenning - GBNR 47/49 - Løyve til oppføring av garasje
75/2015	Godkjenning - Gbnr 51/19 - Løyve til bruksendring og ombygging av loft i stallbygning
180/2015	Godkjenning - gråvassutslepp frå ein fritidsbustad på Eikeland, gbnr 42/109
182/2015	Godkjenning - gråvassutslepp frå ein fritidsbustad på Eikeland, gbnr 42/110
184/2015	Godkjenning - gråvassutslepp frå ein fritidsbustad på Eikeland, gbnr 42/114
186/2015	Godkjenning - gråvassutslepp frå ein fritidsbustad på Eikeland, gbnr 42/118
189/2015	Godkjenning - Oppføring av einebustad med to utleigedeler- gbnr 24/110 på Langeland
225/2015	Godkjenning - Oppføring av garasje på gbnr 22/220, Mjåtveitmarka
185/2015	Godkjenning - riving av garasje og oppføring av ny garasje på gbnr 23/56
183/2015	Godkjenning - Søknad om dispensasjon frå kommunal plan for oppføring av tilbygg til eksisterande hytte på gbnr. 52/42 i Meland kommune
241/2015	Godkjenning - Søknad om løyve til utføring av utvendig vass- og avlaupsinstallasjon på gbnr. 22/246 i Meland kommune
210/2015	Godkjenning - Søknad om oppføring av dobbeltgarasje med sjølvstendig bueining på gbnr. 10/179 i Meland kommune
213/2015	Godkjenning - Søknad om oppføring av einebustad på gbnr. 38/82 i Meland kommune
228/2015	Godkjenning - søknad om rammeløyve for opparbeiding av utomhusareal på gbnr 22/246 i Meland kommune
216/2015	Godkjenning - Tilbygg til bustad på gbnr 18/67 på Sagstad
205/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg gbnr 42/134 på Eikeland.
237/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg gbnr 42/43 på Eikeland

230/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt avlaupsanlegg, gbnr 42/5 på Eikeland.
207/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg gbnr 42/1 på Eikeland.
206/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg gbnr 42/87 på Eikeland.
223/2015	Godkjenning - utslepp frå nytt bustadhus - gbnr 14/50 i Melandsvegen.
215/2015	Godkjenning - utslepp frå nytt våningshus på gbnr 57/3 på Sætre.
218/2015	Godkjenning av søknad om dispensasjon frå forbod mot motorisert ferdsel i Rylandvassdraget.
195/2015	Godkjenning av søknad om landingsløyve for helikopter på Tveitanipa
174/2015	Godkjenning- Del av GBNR 22/218- Løyve til tiltak planering og oppføring av industri og kontorbygg- Mjåtveit Næringspark
181/2015	Godkjenning- Dispensasjon for oppføring av forstøtningsmur- gbnr 23/486 på Frekhaug
221/2015	Godkjenning- Dispensasjon frå plankrav for oppføring av garasje på gbnr 23/452, Elvavegen
235/2015	Godkjenning- Endring av gitt tillatelse- Oppføring av einebustad på gbnr 22/241, Mjåtveitmarka
242/2015	Godkjenning- Endring av gitt tillatelse- Oppføring av garasje på gbnr 22/241, Mjåtveitmarka
236/2015	Godkjenning- Endring av gitt tillatelse, einebustad på gbnr 24/110, Langeland
212/2015	Godkjenning- Oppføring av einebustad med to utleigedeler- gbnr 24/110 på Langeland
202/2015	Godkjenning- Rammeløyve for oppføring av tilbygg til gbnr 10/89 på Holme
173/2015	Godkjenning- Riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 57/3 på Sætre
190/2015	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - tilbygg bustad på gbnr 10/126
211/2015	Mindre reguleringsendring - Reguleringsplan for Holmemark aust, B8 - PlanID 1256 2003 1029
199/2015	Søknad om tillatelse til tiltak gbnr 10/89
217/2015	Utvidet tidsfrist på dispensasjon frå forbud om motorisert ferdsel i Rylandsvassdraget.
252/2015	GBNR 27/178 - Endringsløyve - Endring av tilkomstveg og plassering av bygg
239/2015	GBNR 55/58 - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for oppføring av fritidsbustad
243/2015	Godkjenning - endring av løyve/ansvarsrettar for hytte på gbnr 42/32



248/2015	Godkjenning - GBNR 34/5 - Løyve til riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad
244/2015	Godkjenning - Søknad om høvesvis løyve til oppføring av rekkjehus B164 og tilkopling til kommunalt VA-anlegg for rekkjehus B161, B164, B166 og B167 på gbnr. 22/246 i Mjåtveitmarka i Meland kommune
253/2015	Godkjenning - søknad om oppføring av einebustad på gbnr. 38/80 i Meland kommune
245/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk for gbnr 42/118 på Eikeland.
263/2015	Godkjenning - søknad om endring av gitt løyve til oppføring av rekkjehus B166 på gbnr. 22/246 i Meland kommune
266/2015	Godkjenning - Søknad om utlegging av flytebyggje på gbnr. 26/69 i Meland kommune
262/2015	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - riving av mindre anneks og oppføring av tilbygg til hytte på Vikebø, gbnr 45/29
257/2015	Godkjenning- Løyve til oppføring av forstøtningsmur og dispensasjon frå reguleringsføresegna- gbnr 22/237, Mjåtveitmarka
265/2015	GBNR 4/62 - Krav om byggjestans/utsetjande verknad av klage
271/2015	Godkjenning - bygging av veg, vass- og avlaupsgrøft i Holsbergstien, gbnr 10/40
268/2015	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Tilbygg til hytte på Øpso, gbnr 50/15
278/2015	Adesstildeling 28A-28F
280/2015	Adresseendring Melandsvegen 212
281/2015	Adresstildeling Melandsvegen 214
279/2015	Adresstildeling Rosslandsvegen 386, 390
274/2015	Avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Frekhaug Senter Vest - eigedom 23/110
273/2015	Godkjenning - GBNR 1/57 - Rammeløyve for utfylling i sjø ved Kjeldevika
220/2015	Godkjenning - GBNR 24/24 - Løyve til bruksendring frå forretning til treningsstudio
275/2015	Godkjenning - igangsettingsløyve for oppføring av fritidsbustad på Ådland, gbnr 36/125
276/2015	Godkjenning - Søknad om oppføring av garasje på gbnr 9/180 , Mongsedalen
284/2015	Godkjenning - Dispensasjon frå LNF og løyve til arealoverføring frå gbnr 27/18 til gbnr 27/21 i Meland kommune
287/2015	Godkjenning - frådelling av næringsareal på Sagstad, gbnr 18/1.
285/2015	Godkjenning - GBNR 10/40 - Løyve til frådelling av 7 bustadtomter
286/2015	Godkjenning - Løyve til deling av gbnr 26/60
289/2015	Godkjenning - fritak for feie-/tilsynsgebyr gbnr 27/246.

292/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 24/105 snr 4 Torvvegen.
290/2015	Godkjenning - fritak fra feie-/tilsynsgebyr gbnr 4/27 Rotevikshaugen
296/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 27/224 snr 2
291/2015	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 24/115 snr 2 Torvvegen.
288/2015	Godkjenning - igangsettingsløyve for utfylling i sjø ved Kjeldevika, gbnr 1/57
295/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk gbnr 42/108, Djupedalsvegen
293/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk, gbnr 42/109, Djupedalsvegen
297/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk, gbnr 55/48 Skjelangervegen
294/2015	Godkjenning - utslepp til minireinseanlegg for ein fritidsbustad på Eikeland gbnr 42/108
246/2015	GBNR 27/255 - Rammeløyve for oppføring av næringsbygg - Igangsettingsløyve for delar av tiltaket
298/2015	Godkjenning av fritak for gjødselplan GBNR 42/1 Eikeland
299/2015	Godkjenning - tilkopling til kommunalt VA-anlegg GBNR 9/61

**Framlegg til vedtak:**

Delegerte saker vert tekne til orientering.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	PlanID - 1256 2003 1126, Plannavn - Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, Komnr - 1256, Gbnr - 24/5, FA - L13	15/1068

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Mindre endring av reguleringsføresegner - Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, PlanID1256 2003 1126

### Vedlegg:

Justerte Reguleringsføresegner - 11.8.15  
Reguleringsføresegner revidert 22.2.2006  
20031126Langeland

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, med PlanID 1256 2003 1126, er sett av til byggeområde for bustader. Føresegnene til planen set slik dei er, nokre ikkje tilsikta grenser for utnyttinga av området. Administrasjonen har vurdert at intensjonen med planen ikkje kan utnyttast fullt ut slikt føresegnene er formulert, og meiner det bør gjerast utfyllingar innafor hovudtrekka i reguleringsplanen.

#### Omtale av endringa

Føresegnene til reguleringsplanen set grenser for kor mange bueiningar det kan vere i området (24), utan å rekne med sekundærhusvære i bygningane, eller eksisterande bustader før området vart bygd ut. Ved behandling av byggesøknader må både sekundærhusvære og eksisterande einebustader reknast inn ved opptelling av bueiningar, dersom vi skal følge regelverket. Dermed blir taket nådd før området er bygd ut, og reguleringsplanen kan ikkje oppfyllast.

Administrasjonen har gått tilbake til planomtale, illustrasjonar og seinare vedtak om tomtedelingsplan og byggesøknader, for å finne ut kva som var intensjonen med reguleringsplanen. Det er uklart kvifor planomtale, kart og føresegner ikkje stemmer med kvarandre, men det kan skuldast at korrigeringar undervegs ikkje er gjennomført for alle dokumenta. Administrasjonen har i alle høve funne at det er nødvendig å justere føresegnene slik at tiltak blir heimla likt i føresegner og plankart.

Noverande føresegner skildrar 8 delområde for bustader medan det i plankartet er vist 9 delområde.

Talet på byggjeområde må derfor korrigerast frå 8 til 9 i føresegnene.

Noverande føresegner skildrar maksimalt tal bustadhus i heile området til 15 stk, medan plankartet og seinare tomtedelingsplan godkjenner 16. Dette er problematisk for byggesaksbehandlinga.

Noverande føresegner skildrar 24 bueiningar totalt (som tyder at ein må ta eksisterande bustader og sekundærhusvære inn i reknestykket), medan plandokumenta elles skildrar 24 nye primæreiningar. Dette er særst problematisk for byggesaksbehandlinga.

For å unngå misforholdet mellom tal bustadhus og tal bueiningar, meiner administrasjonen at utbygginga heller kan styrast av utnyttingsgraden og kva type bustadbygg som kan byggjast på dei ulike delområda.

Det er elles gjeve løyve til å byggje tomannsbustader på delområda B1 og B2. Dette er retta i framlegget til reviderte føresegner, i samsvar med løyvet.

Det er i tillegg oppdaga at ved ei godkjent endring av føresegnene i 2006 m.o.t. utnyttingsgrad, fall tre område ut av opplistinga: B6, B8 og B9. Dette gjer byggesaksbehandlinga vanskeleg og administrasjonen rår til at dei tre delområda blir teke med i pkt 4.2

Ny kommuneplan som nyleg er godkjent, definerer einebustad til å vere «*bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70 m<sup>2</sup>*». Administrasjonen meiner det er naturleg å leggje denne definisjonen til grunn for rettingane.

I og med at sekundærhusvære ikkje er omtala i føresegnene til reguleringsplanen, er det heller ikkje teke med parkeringsdekning for desse. Kravet til parkeringsdekning bør samsvare med kravet i den nye arealdelen til kommuneplanen. Føresegnene inneheld elles parkeringsdekning for konsentrert småhusutbygging. Sidan dette ikkje fins i planområdet, bør teksten endrast til 2-mannsbustader eller hus med fleire enn 2 bustadeiningar.

#### **Endra føresegner bør då lyde slik:**

4.1 Planforslaget syner 9 område for bustader, einebustader, 2-mannsbustader, eller hus med fleire enn 2 bueiningar.

På B1 og B2 kan det byggjast einebustadar eller 2-mannsbustadar.

På B7 kan det byggjast fleirmannsbustad med inntil 8 bueiningar.

På resterande byggjeområde kan det byggjast einebustader. Der tilhøva ligg til rette for det, kan det innreiast sekundærhusvære på inntil 70 m<sup>2</sup> når tiltaket elles er innfor krava i arealdelen til kommuneplanen.

#### **4.2 Utnytting**

Tomten i felt B1, B4 og B7 kan byggast ut med BYA maks 32 % i hht NS 3940.

Resterande delfelt, felt B2, B3, B5, B6, B8 og B9, kan byggast ut med BYA maks 24 % i hht NS 3940.

I BYA utrekninga skal ikkje inkluderast utvendige parkeringsareal på dei ulike tomtane eller areal for hageinstallasjoner og terrengterasser.

#### 4.5 Parkering

2 stk biloppstillingsplassar skal opparbeidast pr. einebustad, pr. bueining i 2-mannsbustader og pr. sekundærhusvære.

1,5 stk. biloppstillingsplassar skal opparbeidast pr. bueining i hus med fleire enn 2 bueiningar.

Garasjar skal i størst mogleg grad integrerast i bustaden sitt volum.

#### **Tilhøva kring høyring/offentleg ettersyn**

Reguleringsendringa er nabovarsla og det er ikkje kome nabomerknader. Saka rører ikkje ved andre offentlege mynde sitt ansvarsområde.

#### **Vurdering**

Endringa er ei mindre utfylling av hovudtrekka i reguleringsplanen. Endringa er i samsvar med regionale føringar, og i samsvar med kommunen sin nye arealdel med føresegner.

Reguleringsendringa får ikkje innverknad på folkehelse, økonomi eller miljø.

#### **Konklusjon**

Føresegner kan endrast i samsvar med saksutgreiinga og i samsvar med siste reviderte føresegner 11.08.2015.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner reviderte føresegner datert 11.08.2015 for Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, med PlanID 1256 2003 1126.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova § 12-14 2. ledd og kommunen sitt delegasjonsreglement.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	FE - 121	14/3259

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015
	Kommunestyret	PS	

## Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021 2.gongs høyring.

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Vassregion Hordaland legg no regional plan for vassregion 2016-2021 med tiltaksprogram og handlingsprogram ut på avgrensa høyring og offentleg ettersyn. Kommunestyret i Meland kom med høyringsuttale 17.12.14 i sak 91/2014, der kommunestyret ba om utsett frist til 2027 for gjennomføring av tiltak i kommunens vassførekomstar. Etter fleire innspel om ein ny høyringsrunde og vedtak i fylkeskommunane Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane, er planen no lagt ut på 2. gongs høyring med høyringsfrist 20. september 2015.

Tema for andre gongs høyring er:

1. Miljømåla for 1803 vassførekomstar i vassdrag, innsjø, kyst og grunnvatn. Nytt i 2. gongs høyring er at alle sterkt modifiserte vassførekomstar har fått konkretiserte miljømål. Mange fleire vassførekomstar enn i høyringsdokumentet i 2014 har fått utsett frist.
2. Reviderte tiltak for å førebygge eller forbetre tilstanden er naudsynt.
3. Nytt oppsummerande underkapittel om verknad av planen for vasskraft.
4. Handlingsprogram (nytt).

Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021 med tiltaksprogram og handlingsprogram kan lesast på: [www.vannportalen.no/hordaland](http://www.vannportalen.no/hordaland)

Føremålet med denne planen er å betre den økologiske tilstanden og få reinare vatn i innsjøar, elver og bekkar, kystvatn og grunnvatn. Den set miljømål for bekkar, elver, innsjøar, grunnvatn og kystvatn. Etter vassforskrifta skal planen verne vassførekomstar mot å få dårlegare miljøtilstand, samt betre og gjenopprette tilstanden i dei førekomstane der vassstilstanden ikkje er god nok i fylket. Den regionale planen skal reviderast og oppdaterast i 2021 og 2027.

Den regionale planen er basert på tiltaksanalysane i dei fem ulike vassområda, og tiltaksanalysen er eit fagleg innspel til forvaltningsplanen og det regionale tiltaksprogrammet i Vassregion Hordaland etter vassforskrifta.

Tiltaka som er foreslått i tiltaksprogrammet i regional plan skal starte i perioden 2016-2018.

Miljømålet for vassførekomst skal vere nådd innan 2021, med unntak av område som får utsett frist. Analysen legg fram tiltak for å betre miljøet og førebyggjande tiltak for vassførekomst som er i risiko for ikkje nå miljømålet, eller i fare for å få dårlegare miljøstand innan 2021. Planvedtaka blir i 2015, 2021, og 2027 og arbeidet går fram til 2033

### **Vurdering**

I denne høyringsrunden vil dei fleste endringane vere knytt opp mot innspel motteke i førre høyringsrunde. Dette er i all hovudsak endringar i miljømål eller frist sett for gjennomføring av tiltak. Det er også i desse høyringsdokumenta lagt til eit nytt underkapittel om vasskraft og ein handlingsplan for denne planperioden. For Meland kommune sin del er ikkje alt i dei nye høyringsdokumenta like relevant, då det er knytt opp mot vasskraftproduksjon eller regulering av vassførekomst knytt til vasskraft. For Meland kommune sin del er det mindre endringar frå førre høyringsrunde.

I Meland er det ingen endringar av miljømål for vassførekomstane. Eit tiltak i Rylandselvas nedre del er presisert frå problemkartlegging til utbetring av vandringshinder for fisk. Her er NVE ansvarleg mynde. Eit tiltak i Roslandspollen er tatt ut då dette er gjennomført. Dette var eit utsleppsreducerande tiltak hjå verksemd, med Fylkesmannen i Hordaland som ansvarleg mynde.

Det har blitt lagt til eit handlingsprogram for denne planperioden. Bakgrunnen for dette er at Plan- og bygningslova § 8-1 slår fast at alle regionale planer skal følgje eit vedteke handlingsprogram. Dette handlingsprogrammet skal vedtakast av fylkestinget som ein del av den regionale planen. Oppsummert viser handlingsprogrammet kva oppfølging den regionale planen krev og utpeiker kven som er det ansvarleg organ, og samarbeidspartnarar for gjennomføring av planen. Samstundes vert det peikt på kor ressursbehovet ligg i samband med gjennomføring. For Meland kommune sin del er det ikkje noko i handlingsprogrammet som vil medføre nye tiltak eller aktivitetar.

Handlingsprogrammet er utarbeidd for denne planperioden og vil bli revidert i samband med planrulleringa som skal gjerast i 2021. Administrasjonen vurderer det slik at ein ikkje ser behov for å koma med innspel om endringar i handlingsprogrammet, då dette bygger på tiltaka og tidfristane i vassplanen.

Som nemnt over ba kommunestyret om ein generell utviding av fristane for alle dei tiltaka som kommunen har ansvaret for i førre høyringsrunde. Det har i etterkant vist seg at det ikkje er mogleg å få ein utvida frist på generelt grunnlag for alle tiltaka kommunen skal gjennomføre jf. § 8 i forskrift om ramar for vassforvaltning (vassforskrifta) som seier at miljømåla i §§ 4-6 skal i utgangspunktet nåes innan seks år etter at første forvaltningsplan har tredd i kraft. Det kan gis utsett frist med inntil 12 år etter vassforskrifta § 9. Utsett frist kan gjevast dersom det innan fristen ikkje vil vere mogleg å gjennomføre tiltak på grunnlag av: tekniske årsaker, uforholdsmessig kostnadskrevjande arbeid eller på grunn av naturforhold i vassførekomsten.

For Meland kommune var det viktig å få utvida fristane for gjennomføring av tiltaka for å kunne sikre ein god og kvalitetsmessig gjennomgang av påverkningskjelder. For kommunen sin del handlar det mykje om kartlegging av mogelege kjelder. For å kunne sikre at kommunen har naudsynte midlar og personell er det difor viktig at tiltaka vert innarbeida i kommunen sine planar og budsjett. Dersom kommunen ikkje har tilstrekkelig høve til sikre nok ressursar til arbeidet, kan resultatet av det arbeid som skal gjennomførast, bli dårlegare enn ønskeleg.

Det er mykje usikkerhet knytt til aktuelle kjelder og deira påverknad av dei ulike resipientane, dette legg ytterlegare press på det arbeidet som skal gjerast då det er mange usikre moment som krev kartlegging. Dette arbeidet har ikkje blitt gjennomført i denne målestokken tidlegare, og når ein skal

kartleggje noko som har mykje usikkerhet knytt til seg, vil dette fort bli tidkrevjande. For at Meland kommune skal sikre ein god gjennomføring av dei tiltaka kommunen er pålagt etter vassforskrifta ba kommunen difor om utsette fristar.

Administrasjonen meiner det vil vere vanskelig å gjennomføre alt kartleggingsarbeid på ein kvalitetsmessig god måte utan å kunne innarbeide dette i kommunens budsjett og planer. Planen skal rullerast i 2021 og mål og tiltak skal oppdaterast. For å kunne sikre ein god plan for vidare arbeid vil det være vesentlig at tiltaka kan gjennomførast med god kvalitet.

Administrasjonen har vore i dialog med prosjektleiar i vassområde Nordhordland for å finne ei løysning for å få utsett fristar. Då kommunen ikkje kunne få utsett fristar på alle tiltaka, ba administrasjonen om å få utsett frist på dei vassførekomstane som av omfang, plassering, naturlege høve, eller av andre årsaker ville kunne vere vanskeleg å få gjennomført på ein kvalitetsmessig god måte innan fristen.

Administrasjonen foreslo og har fått utsett frist på følgjande vassførekomstar:

- Roslandspollen
- Flatøyosen
- Storavatnet sine sidebekker
- Eikelandsvatnet, inkludert inn- og utløp
- Brakstadvatnet

Administrasjonen brukte som grunngeving at Meland kommune kom med sitt høyringsinnspel til vassplanen, nettopp for at kommunen ser at det vil bli svært vanskelig å sikre en god og kvalitetsmessig gjennomgang av alle lokalitetane i kommunen som det er knytt usikkerhet til, innan dei 6 åra som er sett som grense for planrullering. Vassforskrifta § 9 opnar for at fristane kan forlengast med inntil 12 år for å sikre gradvis måloppnåing. Ei av grunngevinga for dette er: a) utbetring kan av tekniske årsaker ikkje gjennomførast innan fristen jf. § 9.

### **Konklusjon**

Administrasjonen meiner at planen inneheld få endringar for Meland kommune sin del, etter førre høyringsrunde. Kommunestyret sitt høyringsinnspel har delvis blitt teke til følge ved at tiltak i dei fem vassførekomstar som er nemnt over, har fått utsett frist. Bakgrunnen for at utsett frist for alle tiltaka ikkje vart godkjent, er at kommunen etter vassforskrifta ikkje har høve til å få utsett frist på generelt grunnlag. Administrasjonen meiner ellers at høyringsdokumentet gir ei god oversikt over dei utfordringane kommunen skal gripe fatt i framover. Administrasjonen har vurdert at det ikkje er noko grunnlag for å kome med nye innspel då kommunen har fått medhald i utsett frist for einskilde vassførekomstar.



**Framlegg til vedtak:**

«Kommunestyret meiner at den regionale planen for vassregion Hordaland gir eit godt innblikk i vasstilstanden i kommunens vassførekomstar og over framtidige utfordringar, jf. saksutgreiinga. Kommunestyret har ingen nye høyringsinnspel då Meland kommune har fått gjennomslag for å få utvida frist for enkelte av kommunens vassførekomstar.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marius Flemmen Knudsen	TI - &51, TI - &13	15/1409

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2015	Utval for drift og utvikling	PS	09.06.2015
57/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Høringsuttale - søknad frå Salar Bruk AS om ekspropriasjon av areal for tiltak i Rylandsvassdraget

### Vedlegg:

Salar Bruk AS - Søknad om ekspropriasjon i Meland kommune i Hordaland-kart  
Oversiktskart Rylandsvatnet

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

NVE mottok 19.12.14 søknad om ekspropriasjon frå Advokatfirmaet Harris DA på vegne av Salar Bruk AS. NVE har mynde til å avgjere sak om samtykke til ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 54 for gjennomføring av tiltak som har konsesjon etter vassressurslova. NVE har ved skriv motteke 15.05.2015 sendt saka på høyring til Meland kommune, med høyringsfrist 25.06.2015.

Bakgrunnen for søknaden er at Salar Bruk fekk som vilkår, i løyve frå NVE 07.09.2001, at den eksisterande demningen mellom Bjørndalsvatnet og Rylandsvatnet skal byggjast om til ein fast overløpsterskel. Salar Bruk AS og berørte grunneigarar har ikkje blitt samde om leige av grunn for denne terskelen, eller for tilkomst heilt fram. Salar Bruk AS søkjer difor nå om samtykke til ekspropriasjon etter oreigningslovas §54 (hine vassdragstiltak). Søknaden gjeld

- Etablering av overløpsterskel
- Etablering av veg fram til overløpsterskel

### Vurdering

I konsesjonen frå 2001 blei Salar Bruk AS pålagt å byggje ein overløpsterksel på demningen mellom Rylandsvatnet og Bjørndalsvatnet. Dette grunna krav om ein høgste regulert vasstand med eit fast overløp, som gjev høve til å regulera vasstanden mellom dei fastsette kotene. Ved flomsituasjonar vil vasstanden vere over høgste regulerte vasstand. Terskelen er planlagt plassert med ei kronelengde på 16 meter, på Gbnr. 44/2. Den skal byggjast som ein låg betongterskel med overløp som vil få fall ned i Rylandsvatnet.

Salar Bruk AS søkjer også om samtykke til ekspropriasjon for å etablere veg over Gbnr. 6/2 fram til overløpsterskelen. Det er planlagt å leggje vegen frå Bjørndalsvegen og ut til demninga. Det kjem fram av søknaden at Salar Bruk AS har inngått avtale med grunneigar av Gbnr. 6/5, men det er ikkje oppnådd semje om den siste delen av vegen. Vegen er planlagt i vegklasse 4 etter Normaler for

landbruksvegar fastsett av Landbruksdepartementet.

Salar Bruk AS vil etablere ei gangbru over renna til overløpet mellom om anna for å sikre almen ferdsel. Det går ein sti frå Bjørndalsskogen over til Skjevleneset i området der tilkomstvegen er tenkt lagt. Det er i dag mykje ferdsel i området, som er eit viktig og populært friluftsområde. Ein skogsveg vil elles gje auka tilgjenge for personar med nedsett funksjonsevne.

For kommunen sin del er det viktig at konsesjonsvilkåra vert følgt opp, slik dei til ei kvar tid gjeld. Etablering av terskelen vil vere viktig i periodar med svært mykje nedbør, for å unngå flaum. Pålegget kjem frå NVE som er fagmyndighet i saker som gjeld vassdragsregulering. For å etablere og ettersjå / ha tilsyn med terskelen må det leggjast til rette for ordna tilkomst.

Rylandsvassdraget er eit verna vassdrag (i «Verneplan V for verna vassdrag i Noreg») med eigen forvaltningsplan. Administrasjonen vil understreke at det er viktig at anlegga vert tilpassa terrenget og at det vert minst mogeleg synleg. Dette fordi området er viktig for friluftsliv og rekreasjon. Området er i dag prega av få større terrenginngrep og bygningar. Dei to tiltaka er ikkje søknadspliktige som tiltak etter plan- og bygningslova (pbl), jf pbl § 20-4 og byggesaksforskrifta (SAK 10) § 4-3, 2. ledd bokstav a. Tiltaka er i strid med kommuneplanen sin arealdel og vil likevel krevje dispensasjon frå byggeforbodet i 100 m beltet langs vassdraget før dei kan iverksetjast.

Det er eit eldre drageid som går mellom Rylandsvatnet og Bjørndalsvatnet, i grensa mellom Gbnr. 6/2 og 6/5. Dette vil bli påverka av ein planlagd veg. Drageidet kan ha vore nytta langt tilbake i tid og ein bør ta omsyn til dette i etableringa av ein ny veg.

Administrasjonen vurderer det slik at dersom det vert teke omsyn til friluftsliv, kulturminne, naturverdiar og vernet av vassdraget, har ein ikkje innvendingar mot ekspropriasjon for etablering av overløpsterskel og tilkomstveg.

### **Konklusjon**

Tiltaket er pålagt av NVE i samband med konsesjon, og administrasjonen har ingen merknader til at Salar Bruk AS får samtykke frå NVE til ekspropriasjon som omsøkt. NVE bør vurdere å knytte vilkår for ekspropriasjon, knytt til omsyn til kulturminne, friluftsliv og naturverdiar og det at vassdraget er verna.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling har ingen merknader til at Salar Bruk AS får samtykke til ekspropriasjonen i samsvar med vilkår i konsesjonen. Utvalet ber NVE vurdere å knytte vilkår for ekspropriasjonen med omsyn til kulturminne, friluftslivet, naturverdiar og vassdragets vernestatus. Bakgrunnen for vedtaket går fram av administrasjonen si saksutgreiing og vurdering.»

**Utval for drift og utvikling - 50/2015**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

"Saka vert utsett, jf UDU.sak 039/2015."

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 6/23/24/32, FA - L42	14/4139

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
58/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## GBNR 6/23,24 og 32 - Klage over avslag på dispensasjon - Søknad om tilkomstveg til fritidsbustad

### Vedlegg:

situasjonskart

SV Fråsegn etter kulturhistorisk synfaring - Ytre Brakstad - gnr 6 bnr 23, 24 og 32 - dispensasjon - oppføring av tilbygg

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel og byggegrense mot Rylandsvassdraget for byggetiltak på gbnr 6/23 og 24 i Bjørndalen

6\_232432sit3

Klage på vedtak i dispensasjonssøknad

Merknader til klage på vedtak gbnr 6/23 m.fl

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Meland kommune ved Utval for drift og utvikling vedtok 28.4.2015, sak 34/205, følgjande:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet langs Rylandsvassdraget, for oppføring av tilbygg og terrasse på eksisterande hytte på gbnr 6/23, 24 og 32 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel for etablering av parkeringsplass med manøvreringsareal for 2-3 bilar inntil Bjørndalsvegen.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 søknad om etablering av veg til fritidsbustaden.»

Einar Karlsen (heimelshavar til omsøkt eigedom), representert ved Marit Holm Monsen (tiltakshavar/klagar), har ved skriv journalført 27.5.2015 fremma rettidig klage over vedtaket. Klagen gjeld avslaget på søknaden om etablering av tilkomstveg til fritidsbustaden. Problemstillinga i saka vert å vurdere om det gjennom klagen eller på annan måte gjer seg gjeldande nye opplysningar som gir grunnlag for ei anna vurdering av søknaden om vegtiltaket.

### Nærare om innhaldet i klagen:

Klagen er i korte trekk grunngeve slik:

- Klagar si mor sit i rullestol og vil ikkje kunne kome tilbake til hytta utan tilkomstveg som omsøkt. Det er klagar sine foreldre som har bygd opp eigedomen.
- Klagar kan ikkje forstå grunngevinga i kommunen sitt vedtak om at tilkomstveg som omsøkt vil vere negativt for strandsoneomsyn. Det vert vist til at det er lang avstand frå vegen til Rylandsvassdraget, og vegen vert heller ikkje synleg frå vassdraget. Klagar opplever det urimeleg at kommunen tek meir omsyn til «...at allmenheten skal gå på en sti, enn at vi, som tross alt eier stedet, kan få lage en nødvendig kjørevei mot hytta». Stien og området rundt hytta vert ikkje brukt av andre enn tiltakshavar/klagar. Det er eit flott nes ca 200 meter frå hytta som vert nytta av allmenta til bading, fiske og friluftaktivitetar.
- Naboar i det same området har fått løyve til å lage tilkomstveg til sine eigedomar. Desse har gjort større naturinngrep enn omsøkt tiltak. Klagarane etterlyser svar på kvifor nokon får etablere veg i området og andre ikkje.

Administrasjonen gav ved brev dagsett 10.6.2015 førebels svar på klagen. Mellom anna følgjande vart opplyst:

«Etter ei førebels gjennomgang av saka, ser administrasjonen at klagen delvis er grunngeven med ulikehandsaming. For å kunne vurdere desse påstandane oppmodar administrasjonen om at klagar opplyser konkret kva for eigedomar (gards- og bruksnummer, eventuelt adresse) klagar meiner har fått løyve til å lage veg, og som er samanliknbare med eigedomen klagen gjeld.»

I brev frå klagar journalført 20.7.2015 er det gitt følgjande tilleggsgrunngeving til klagen:

«Det er 3 eiendommer som ligger på rekke og rad ved Rylandsvassdraget, alle på venstre side når en kjører mot vår eigedom. Alle disse eiendommene har vei beregnet for bil. Da administrasjonen var på befaring tidligere i år, var det en enkel sak å få øye på disse veiene. Jeg har i disse ferietider prøvd å få kontakt med naboene, da jeg ikke vil angi noen uten å gi beskjed på forhånd. Imidlertid fikk jeg kontakt med en av dem [nn], Bjørndalsvegen 44. Han har fått godkjent bilvei fra Bjørndalsvegen og opp på et lite høydedrag der hans nåværende hytte/hus samt stor dobbelgarasje er plassert. Her sto det tidligere en liten rødmalt hytte. Kun en smal stil førte den gang opp til hytten, rester av stien kan den dag i dag skimtes ved siden av bilveien. [...]

Vi kunne tenke oss å bli fastboende på eiendommen. Min mann nærmer seg pensjonsalder, og jeg som er noen år yngre, er sykepleier og kan tenke meg å jobbe i kommunen. Vi betaler eiendomsskatt og bossavgift for hele året, så skattemessig er vi å betraktes som helårsbeboere.

Dersom vi får endelig godkjenning til å gjennomføre planene det er søkt om (påbygg + vei), vil eiendommen kunne sammenlignes med eiendommen Bjørndalsvegen nr 44.»

## Vurdering

### Plan- og lovgrunnlag – Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Omsøkt eigedom, gbnr 6/23,24/32, er ein uregulert eigedom på om lag 5.8 daa. Fritidsbustaden på eigedomen var lovleg oppført og tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjegrænse og byggjeforbod mot Rylandsvassdraget vart vedteke. For nye tiltak som no er planlagd er det gjeldande arealplanar og gjeldande lovverk som er styrande for arealbruken og vurderinga av om vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettslig bindande arealplankart og føresegner. Denne planen gjeld ved vurdering av klagen, jf pbl § 11-6. Eigedomen er framleis avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen. Etter den nye kommuneplanen gjeld det ei generell byggjegrænse mot vassdrag på 50 meter, jf føresegnene pkt 1.6.0, 3. kulepunkt, jf pbl § 1-8. Omsøkt vegtiltak ligg i sin heilskap meir enn 50 meter frå vassdraget. Ved klagevurderinga legg difor administrasjonen til grunn at omsøkt vegtiltak krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-området, men ikkje frå kommuneplanen sin byggjegrænse mot vassdrag. Nokon avgjerande betyding for vurderinga av saka inneber denne skilnaden i klageomgangen samanlikna med vedtakstidspunktet ikkje.

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 dispenserast 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, tilsvarande som ved strandsoneomsyn.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader må kommunen vurderer kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har stilt opp strenge vilkår for dispensasjon.

### Konkret vurdering av klagen:

UDU sitt avslag i saka frå 28.4.2015 vart grunngjeve slik [utdrag]:

«Når det gjeld etablering av veg på 35 meter fram på eigedommen vil ikkje administrasjonen sei at det ligg føre fleire fordelar enn ulemper for å byggje. Administrasjonen meiner etablering av veg vil øydeleggje strandsona meir enn det vil gagne.

Administrasjonen synfarte eigedomen onsdag 15.04.2015 og deler søkjar si vurdering av at sjølve terrenginngrepet ikkje blir vesentleg. Vegen er planlagt med 2,5 meter breidde, og slik den er innteikna vil ikkje det bli store skjæringer eller fyllinger.

Men administrasjonen meiner at ved etablering av vegen vil det endra eigedommens karakter. I dag er tilkomsten via etablert sti fram til hytta og framstår innbydande og tilgjengelig for allmenheten til å ta seg ned til det verna vassdraget. Ved etablering av kjøreveg nesten fram til hytta, vil området bli meir privatisert etter administrasjonen sin vurdering. Sjølve terrenginngrepet blir ikkje vesentleg, men naturinngrepet er av betydning. Stien er stabil, og framkommeleggheten er god. Ein tilkomstveg til fritidsbustad må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustad.

Det er ikkje lovkrav om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje i seg sjølv pårekeleg at vegtilkomst vil verte godkjent. Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Dette må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det gjennom klagen er kome fram nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering i klageomgangen. Tilvisinga til strandsoneomsyn i vedtaket vil gjelde tilsvarande for natur- og friluftssyn ved vurderinga av dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen. Desse omsyna er i stor grad samanfallande, men strandsona er i tillegg gitt eit særskilt vern gjennom forbodet i pbl § 1-8.

Klagar si grunngeving knytt helsemessige tilhøve kan ikkje vere avgjerande for dispensasjonsvurderinga. Det følgjer av forarbeida til plan- og bygningslova og langvarig praksis at det skal mykje til før slike personlege eller helsemessige tilhøve kan grunnje dispensasjon.

Likeeins er det ikkje eit argument for dispensasjon at tiltakshavar/klagar ønskjer å nytte hytta som heilårsbustad. Dette vil vere ein søknadspliktig bruksendring som ikkje er ein del av føreliggjande søknad. Kommunestyret har heilt nyleg vedteke at området rundt Rylandsvassdraget framleis skal vere LNF-område og ikkje byggeområde for fritids- eller heilårsbustader. Nokon dispensasjon til heilårsbustad er ikkje pårekeleg for denne eigedomen. Tvert i mot meiner administrasjonen at opplysningane frå klagar viser kvifor det er viktig med ein restriktiv haldning til vegframføring til fritidsbustader i LNF-område. Heile poenget er at dette erfaringsmessig inneber at områda litt om litt endrar karakter til heilårsbustader med høgare utnytting av eigedomane, fleire og større bygg og auka bruk. Naboeigedomen gbnr 6/21 er eit døme på dette. Dette er ei utvikling som bør skje gjennom planarbeid og ikkje gjennom dispensasjonar. Sistnemnde bør særleg gjelde i eit område som dette, tett ved Rylandsvassdraget.

I dette høvet inneber UDU sitt løyve frå 28.4.2015 at køyretilkomsten til eigedomen vert vesentleg forbetra, og meir enn god nok til å tene godkjent/lovleg bruk av eigedomen. Godkjent løysing tek tilstrekkeleg omsyn til trafikktryggleik. Nokon grunn til å gi ytterlegare dispensasjon er det då etter administrasjonen sitt syn ikkje.



### Påstanden om ulikehandsaming:

Det er eit generelt forvaltningsrettslig prinsipp at like saker skal handsamast likt. Sivilombudsmannen har i ein sak frå årsmeldinga for 2002 s. 320, uttalt følgjande:

«i den offentlige forvaltningen gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt, dvs. at usaklig forskjellsbehandling kan medføre at et vedtak anses ugyldig. Likhetsprinsippet bygger på generelle rettferdsforestillinger og innebærer at de forvaltningsavgjørelser som fattes må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet. Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Det skal mykje til for å konstatere ugyldigheit som eit resultat av ulikehandsaming når det enkelte vedtak isolert sett er gyldig.

Klagar har vist til at det ligg tre fritidseigedomar som har køyrbar tilkomstveg «på rekke og rad ved Rylandsvassdraget», og særleg er det framheva at omsøkt eigedom vil kunne samanliknast med gbnr 6/21 (Bjørndalsvegen 44). Administrasjonen har gjort ein gjennomgang av kommunen sitt arkiv, og finn at det i 1992 vart gitt løyve til oppføring av dobbelgarasje og etablering av avkjørsel til denne eigedomen (arkivsakid 9201142). Vegen var på søknadstidspunktet allereie bygd.

Kommunen har elles vurdert påstanden om ulikehandsaming opp mot eigedomane gbnr 5/38 (matrikkelregistrert einbustad), 5/94 (matrikkelregistrert fritidsbustad), 6/19 (matrikkelregistrert fritidsbustad), men kan ikkje sjå at det er gjeve løyve til etablering av tilkomstveg som gir tiltakshavar i føreliggjande sak eit rettskrav på å få godkjent sin søknad. Nokon detaljert gjennomgang av løyve knytt til dei ulike eigedomane finn administrasjonen på bakgrunn av klagen ikkje grunnlag for å gi, men viser til at vilkåra for dispensasjon ved vedtaking av ny plan- og bygningslov (i kraft 2010) vart vesentlig skjerpa. Kommunestyret i Meland har som nemnd nyleg vedteke ny kommuneplan, og administrasjonen vil framheve at det vil vere svært uheldig dersom Utval for drift og utvikling gjennom dispensasjonspraksis svekker planen som styringsverktøy.

Kommunen kan ikkje sjå at det er gitt løyve til etablering av tilkomstvegar til fritidsbustad ved Rylandsvassdraget i nyare til som gir tiltakshavar/klagar eit rettskrav på godkjenning av føreliggjande søknad.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 28.4.2015, UDU-sak 34/2015 vert endra. Klagen vertdifor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Bjarte Buanes	Gbnr - 25/27, FA - L42	15/1761

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
59/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr. 25/27 på Fosse i Meland kommune

### Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

kart

teikningar

bilde

25-27 1\_1000

25\_27 1\_3000

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn:

Kenneth Bergersen (tiltakshavar) v/ Hilleren Prosjektering AS (ansvarleg søkjar) har gjennom vedlagte søknad dagsett 11.6.2015 søkt om løyve til bruksendring av eksisterande fritidsbustad på gbnr. 25/27 på Fosse til heilårsbustad, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav d.

Saman med søknaden om løyve til bruksendring vert det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. søknad dagsett same dato.

Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling (UDU) skal i første omgang ta stilling til nemnde søknad om dispensasjon frå KPA. Dersom UDU gir slik dispensasjon vil administrasjonen deretter handsame søknaden om løyve til sjølve bruksendringa.

I samband med søknaden om bruksendring har tiltakshavar bede om fritak frå gjeldande krav i Byggeteknisk forskrift (TEK10), pbl. § 31-2 Administrasjonen gjer dertil merksam på at spørsmålet om fritak frå tekniske krav i TEK10 først vert nærmare vurdert ved administrasjonen si eventuelle handsaming av søknaden om løyve til bruksendring.

#### Om tiltaket:

Gbnr. 25/27 er om lag 2,4daa stor, medan den omsøkte fritidsbustaden er opplyst til å ha eit samla areal på 65m<sup>2</sup>-BRA, fordelt på hovudplan og loft. Bygningen er oppført i 1950, er seinare betydeleg oppgradert og omfattar i dag to opphaldsrom, kjøkken, bad og WC. Korkje søknadane om

dispensasjon eller bruksendring legg opp til at det i denne omgang skal setjast i verk utvidingar eller andre, søknadspliktige byggjetiltak på bygningen eller eigedomen elles.

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 25/27 er ein uregulert eigedom som i gjeldande kommuneplan er avsett til formålet LNF med eksisterande spreidd fritidsbusetnad (LNF-SB), sjå tabell 9.2 til pkt. 3.2.3 i føresegnene til KPA for 2015-2026. Pkt. 3.2.1 i planføresegnene fastset vidare kva tiltak som er tillate innanfor dette arealformålet. Bruksendring er ikkje blant dei tiltak som planføresegnene opnar for, så den omsøkte bruksendringa er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå gjeldande arealformål.

#### Nærmare om søknaden om dispensasjon:

Søknad følgjer som vedlegg.

#### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 15.5.2015. Det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar til tiltaket og søknaden vert på denne bakgrunn rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

#### Forholdet til regionale eller statlege myndigheiter:

Søknaden om dispensasjon har vore på høyring til regionale eller statlege myndigheiter i samsvar med pbl. § 19-2 fjerde og femte ledd, og utan mottatte merknadar innan gjeldande frist. Eit eventuelt vedtak om å gi dispensasjon vil likevel bli sendt til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for klagevurdering, sjå vurderinga under.

### **Vurdering**

#### Om dispensasjon etter pbl. § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Av saksutgreiinga over går det fram at det vert søkt om dispensasjon frå KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i LNF-områda, medan den omsøkte bruksendringa i realiteten er avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF-SB. Dette skuldast at søknaden vart sendt inn medan den no oppheva KPA for 2005-2017 fortsatt gjaldt (søknad dagsett 11.6.2015), medan den nye KPA for 2015-2026 vart vedtatt innan søknaden vart tatt opp til handsaming (vedtak frå Meland kommunestyre av 17.6.2015). Det følgjer likevel av pbl. § 11-6 at den nye arealplanen skal leggjast til grunn, sjølv om søknaden allereie var sendt inn då kommunestyret traff vedtak om å godkjenne den nye planen, ettersom den nye planen umiddelbart fekk rettsverknad gjennom kommunestyret sitt vedtak.

Administrasjonen finn at føreliggjande søknad likevel inneheld tilstrekkelege opplysningar til at kommunen kan vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon er til stades i denne saka, òg i høve til arealformålet LNF-SB:

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot høvesvis omsyna som ligg bak vedtaket om å planfeste den omsøkte eigedomen som LNF-SB, dei generelle omsyna som er framheva i føremålsføresegna i pbl. § 1-1, samt pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka. Administrasjonen oppfattar i så måte søknaden om dispensasjon som godt og sakleg grunnitt.

Den omsøkte hytta var allereie oppført då Meland kommune vedtok sin første arealplan i 1981. Generalplanen frå 1981 – og etterfølgjande arealplanar – har dermed ikkje gripe direkte inn i den etablerte bruken av eigedomen, men har likevel innebore eit generelt forbod mot eit kvart nytt byggjetiltak i område avsett til LNF-formål.

Gjennom vedtakinga av ny KPA i 2015 vart eigedomen sin arealstatus altså endra frå LNF til LNF-SB. Bakgrunnen for denne endringa var å leggje til rette for at eigarar av eksisterande og nærmare presiserte fritidsbustadar i LNF-område skal kunne setje i verk mindre byggjetiltak på same eigedom, utan å vere avhengig av nye dispensasjonar frå KPA sitt generelle byggjeforbod.

Normalt skal det langt sterkare grunnar til for å dispensere frå ein heilt ny plan, enn frå eldre planar som tida og utviklinga til ein viss grad kan ha laupt litt ifrå. I denne saka finn administrasjonen likevel å leggje meir vekt på at den nye arealplanen legg opp til ei meir omfattande utbygging av den aktuelle eigedomen enn den oppheva planen, sjå igjen pkt. 3.2.1 i føresegnene til gjeldande KPA.

Kommunen fører ein restriktiv praksis med omsyn til bruksendring frå fritids- til heilårsbustadar (der kommunal plan ikkje i utgangspunktet opner for slike bruksendringar). Det ligg fleire tungtvegande omsyn bak denne restriktive haldninga, men der omsyna til heilskapleg planlegging av busetnad og infrastruktur, bruk av offentlege planar som naudsynleg styringsverktøy, pårekelege presedensverknadar og omsynet til det stadig aukande talet på slike søknadar særleg gjer seg gjeldande. Endring i bruk frå fritids- til heilårsbustad bør difor som klår hovudregel vere planstyrt.

Etter ei konkret vurdering – og etter å ha vore på synfaring på eigedomen – finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon likevel er til stades i denne saka:

Den omsøkte eigedomen ligg nær Frekhaug sentrum (om lag 2,5km avstand på kjørbar veg) og er i all hovudsak omgitt av andre heilårsbustadar. Sjølv om området rundt eigedomen fortsatt har eit landleg preg, står eigedomen i dag meir fram som ei bustadtomt enn som ein fritids- og rekreasjonseigedom. Administrasjonen vurderer det difor som ein arealdisponeringsmessig fordel at eigedomen godkjennast for ein bruk som samsvarer med dette preget.

Av bygningane i kartutsnittet er det berre den omsøkte eigedomen (markert med blå pil) og ein annan eigedom (gbnr. 25/56) som pr. i dag ikkje er brukt som heilårsbustad. Det vert òg vist til vedlagte kart, bilete og teikningar som følgde med søknaden om sjølve bruksendringa.

I den samla vurderinga legg administrasjonen òg vekt på at eigedomen allereie er tilknytt kommunalt veg-, vass- og avlaupsnett, at den omsøkte bruksendringa ikkje vil innebere vesentleg meirbelastning på denne infrastrukturen, og at eigedomen allereie stettar KPA sine generelle krav til m.a. storleik, parkeringsdekning og uteoppfallsareal. Administrasjonen vurderer dertil at det vil vere kurrant å godkjenne ei utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg, på den føresetnad at opplysningane i søknaden om frisktsonar mv. er korrekte.

Gjennom søknaden vert det vidare gjort gjeldande at bustaden allereie har tilstrekkelege byggtekniske kvalitetar som heilårsbustad. Administrasjonen tek ikkje i denne omgang stilling til dette, ettersom kommunen uansett vil kunne stille nødvendige krav til byggtekniske kvalitetar gjennom den etterfølgjande handsaminga av søknaden om byggjeløyve (sjølve bruksendringa).

Føreliggjande søknad legg ikkje opp til at det i denne omgang skal skje ytterlegare utbygging på eigedomen, og den omsøkte dispensasjonen for bruksendring får følgeleg ikkje konsekvensar for eksisterande kulturlandskap eller miljøet på staden elles. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil kunne gi uheldige presedensverknadar – eller skape rettmessige forventningar om bruksendring frå fritids- til heilårsbustadar generelt – idet det igjen vert vist til dei konkrete fordelar og ulemper som er vektlagt i denne saka. Administrasjonen kan då ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil sette dei plan- og arealdisponeringsmessige omsyna som er nemnd i pbl. § 19-2 til side i særleg grad.

#### Konklusjon:

Administrasjonen har kome til at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

#### Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Søkjar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal i så fall adresserast til Meland kommune, som deretter vidare sender klagen til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel – for bruksendring av eksisterande fritidsbustad på gbnr. 25/27 i Meland kommune til heilårsbustad – i samsvar med søknad dagsett 11.6.2015 og vurderinga over.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggjetiltak - under dette òg bruksendring - før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

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

Gebyr for kommunen si sakshandsaming følgjer vedlagt.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 8/5, FA - L42	15/43

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## **GBNR 8/5 - Gamle Vestbygd skule - Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF område - Ombygging til fire leilegheiter**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for etablering av bueiningar og næringsføremål på gbnr 8/5 - Høyring

Søknad om dispensasjon

Søknad om bygging av to leiligheter og etablering av ytterligere to leiligheter  
kart og teikningar

UDU 071-13 gbnr 8-5

8-5 1\_1000

8-5 1\_3000

Søknad om dispensasjon for ombygging - innreiing av 8 leiligheter på GBNR 8/5

Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - LNF - for etablering av bueiningar og næringsføremål på gbnr 8/5

Søknad om dispensasjon for gnr.8, bnr.5

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Vestbygd Eigedom AS, representert ved ansvarlig søkjar Terje J Ledahl AS, har ved søknad journalført 19.5.2015 søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for løyve til ombygging av gamle Vestbygd skule til totalt 4 leilegheiter. Dispensasjonssøknaden gjeld auking av talet på leilegheiter frå 2 til 4, jf nedanfor om bakgrunnen for saka.

Det vart først søkt om dispensasjon for ombygging til 8 leilegheiter, men denne søknaden vart seinare redusert til 4 leilegheiter etter orientering frå kommuneadministrasjonen om at ombygging til 8 leilegheiter ville krevje utarbeiding av reguleringsplan.

Det er vidare søkt om løyve til ombygging av 2 leilegheiter og etablering av ytterlegare 2 leilegheiter etter plan- og bygningslova kap 20. Denne søknaden vert handsama administrativt etter avklaring av dispensasjonssaka.

### Bakgrunn:

Gbnr. 8/5 vart oppretta i 1920 og overdrege til Meland kommune påfølgjande år. Frå 1921 og fram til midten av 1980-talet var eigedommen kombinert brukt til føremåla offentleg tenesteyting (kommunal skule) og bustad (to bueiningar i andre etasje).

Eigedommen blei første gong avsett til landbruks- natur- og friluftsføremål (LNF) i generalplanen for Meland kommune i 1981, og har sidan den gong vore avsett til dette føremålet gjennom arealplan. Vedtakinga av generalplanen (og etterfølgjande kommuneplanar) hadde ikkje verknadar for bruken som allereie var lovleg etablert på eigedommen i 1981.

Gbnr 8/5 var fram til 2013 eigd av Meland kommune og har eit samla areal på 1860 m<sup>2</sup>. Hovudbygningen er på 544 m<sup>2</sup> (BRA). I tillegg står det ein garasje og ein mindre, frittliggjande bygning for leik på eigedommen.

Etter søknad frå Meland kommune v/ordføraren, gjorde Utval for drift og utvikling (UDU) i møte 15.10.2013, arkivsakid 13/1246, slikt vedtak [utdrag]:

*«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluft) i kommuneplanen sin arealdel, for planlagd bruksendring av gbnr. 8/5 i Meland kommune, jf. søknad om dispensasjon stempla motteke 30.7.2013 og vedlagte situasjonskart motteke same dato.*

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

*Dispensasjonen vert gjeve på følgjande vilkår, jf pbl § 19-2 første ledd:*

- Dispensasjonen omfattar bruksendring til bustadføremål for inntil to brukseiningar, eventuelt kombinert med næringsføremål tilknytt ei av bueiningane, innanfor eksisterande bygningsmasse og med tillegg av naudsynt parkering og uteopphaldsareal.*
- Kvar bueining skal ha parkeringsdekning for minst to bilar. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål vil det i tillegg kunne bli stilt krav om parkeringsdekning tilpassa behova til næringsdriften.*
- Kvar bueining skal ha minst 250m<sup>2</sup> leike-/uteopphaldsareal. Ved søknad om bruksendring til kombinert bustad- og næringsføremål kan administrasjonen under handsaminga av slik byggesak likevel vedta at andre krav til uteopphaldsareal skal gjelde. Det same gjeld dersom det vert søkt om bueiningar med vesentleg ulik storleik.*
- Det vert elles vist til dei tekniske krav som vert stilt til byggjetiltak gjennom kommuneplanen sin arealdel og Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter.*
- Søknadspliktige tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve til dette etter pbl. kap.20.»*

Grunngjevinga for dette vedtaket er nærare referert og gjennomgått nedanfor.

Føreliggjande dispensasjonssøknad gjeld soleis løyve til etablering av ytterlegare 2 brukseiningar, jf vilkåret i første kulepunkt ovanfor. Tiltaket elles stettar i følgje opplysningane i søknaden vilkåra ovanfor.

### **VURDERING:**

#### Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 30.3.2015 i samsvar med pbl § 21-3, jf § 19-1. Det er ikkje motteke merknader frå naboar. Føreteke varsling vert rekna som tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3.

### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga) og Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) ved høyringsbrev av 2.6.2015.

Statens vegvesen har gitt uttale til søknaden ved brev dagsett 24.6.2015. Vegvesenet har uttalt følgjande:

«Saka gjeld søknad om dispensasjon frå føremålet landbruk/natur/friluftsliv (LNF) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av eksisterande bygg til 4 bueingar og eit mindre areal til næringsføremål.

Statens vegvesen er i utgangspunktet kritisk til etablering av nye bustader i område som ikkje er planlagt for dette føremålet. Slik bustadetablering kan vere problematisk når det gjeld mellom anna vegtilbod til mjuke trafikantar, trygg skuleveg, tilbod om kollektivtrafikk og vegstandard. Nye område for næringsføremål bør også planleggast med omsyn til mellom anna vegstandard. Dette er mellom dei tema som bør avklarast i kommunen si handsaming av dispensasjonssøknaden.

Vi gjer merksam på at den omsøkte bruksendringa også krev at det må søkjast om endra/utvida bruk av avkøyrsløse frå fylkesvegen og dispensasjon frå byggegrensa langs vege.

I saksutgreiinga [dispensasjonssaka frå 2013, adm.mrkn.] vert det vist til ei bruksendring i 2013. Statens vegvesen mottok eit nabovarsel om den, men kan ikkje sjå å ha motteke søknad etter veglova i samband med den saka».

### Tiltakshavar sin grunngjeving av søknaden:

I dispensasjonssøknaden dagsett 15.5.2015 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

«Det er tidlegare gitt dispensasjon for forbod mot tiltak i LNF område for denne eiendommen. Da ble det gitt tillatelse til to boliger, eventuelt kombinert med næringsformål. På grunn av markedsforholdene på stedet, viser det seg at bygget ikke egner seg særlig til næringsformål. Det søkes derfor om å etablere til sammen 4 boenheter i bygget og et mindre areal til næringsformål.

Fordelen med å gi dispensasjon er at hele bygget vil kunne bli tatt i bruk, flere vil kunne flytte inn i området og bygget vil bli oppgradert med et betydelig bedre utseende en slik det fremstår i dag.»

I følgjeskriv til byggjesøknaden etter pbl kap 20 dagsett 15.5.2015 har tiltakshavar gitt følgjande skildring av tiltaket: [utdrag]:

«Bygget har tidlegare vært brukt som skole og barnehage. Det er tidlegare gitt tillatelse til å etablere to boenheter i bygget. I den vedlagte søknaden er det søkt om til sammen 4 boenheter.

Opprinnelig var bygget ført opp som et skolebygg. Men tidene endrer seg. Kommunen ønsker ikke lengre å drive skole eller barnehage i bygget. Det er derfor nødvendig å tilpasse bruken av bygget til det som markedet etterspør. For tiden er det boliger som trengs. Denne søknaden tar utgangspunkt i dette behovet og vi håper at kommunen også ser hva som trengs i området.»



Tiltakshavar har i tillegg fremheva:

- Auking av talet på brukseiningar til 4 vil dekke etterspørsel i markedet og sikre økonomien i prosjektet, slik at heile bygget kan oppgraderast til TEK 10. Dette vil gi betre bumiljø for dei som skal nytte leilegheitene.
- Storleiken på bygget gjer at ein ombygging til berre 2 brukseiningar vil vere vanskeleg å omsetje i marknaden til ein hensiktsmessig pris i høve til storleiken på brukseiningane.
- Krav til parkeringsdekning og uteareal i kommuneplanen sin arealdel vil verte stetta ved ombygging til 4 bueiningar.
- Fasaden på bygget vil verte fornya med ny kledning og nye vindauge og dørar. Intensjonen er at bygget skal framstå som nytt i «gammel skikkelse», jf skriv frå tiltakshavar dagsett 7.1.2015.

Søkjjar gjer på denne bakgrunn gjeldande at omsyna bak planføremålet LNF ikkje vert skadelidande gjennom den planlagde bruksendringa, og at ein dispensasjon for slik bruksendring òg vil ha ein klår overvekt av fordelar.

Administrasjonen viser til søknaden i sin heilskap.

#### Dispensasjonsvurderinga:

Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettsleg bindande arealplankart og føresegner. Denne planen gjeld ved vurdering av søknaden. Eigedommen er framleis avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Dispensasjonen for bruksendring til 2 brukseiningar og næringsføremål i bygget frå 2013 gjeld framleis. Problemstillinga i saka er soleis om vilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt i høve til å gi dispensasjon for ytterlegare 2 brukseiningar i bygget, samt at eit mindre areal vert nytta til næring.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2, med vidare tilvising til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

- Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom enten omsyna bak føresegna det må dispenserast frå (her: byggjeforbod i LNF-område) eller omsyna bak lova si formålsføresegn (pbl. § 1-1) vert sett vesentleg til side.
- 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.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader må kommunen vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedommen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har stilt opp strenge vilkår for dispensasjon.

I 2013 vart det som nemnd gitt dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring til 2 brukseiningar og areal for næringsdrift. Dispensasjonen vart mellom anna grunnlagt slik:

«Lova sitt utgangspunkt er med andre ord at avvik frå arealplanar fortrinnsvis og som klår hovudregel må skje gjennom planprosess og eventuell planending, men kor pbl. § 19-2 likevel opnar for å fråvike arealplanar, på nærmare vilkår, gjennom dispensasjon.

Kommuneadministrasjonen finn det sannsynleggjort at det ikkje vil vere grunnlag for å ta opp igjen barnehagedrifta på eigedommen i nær framtid. Administrasjonen legg vidare til grunn at bygningsmassen dermed vil bli ståande ubrukt, utan særleg vedlikehald, og gradvis forfalle, med mindre kommunen gjennom planending eller dispensasjon tillet ei anna bruk. Administrasjonen vurderar det dertil som viktig at det vert lagt til rette for ei kontinuerlig bruk og eit jamleg vedlikehald av eigedommen.

Administrasjonen tek som utgangspunkt at omdisponering av areal bør skje gjennom ei slik heilskapleg vurdering av arealdisponeringa som ein planprosess inneber, og at dispensasjonar kan ha presedensverknadar som svekkar kommuneplanen som styringsverktøy. Samstundes er det her tale om å endre bruken av ein allereie utbygd eigedom, og kor søknaden er avgrensa til to bueiningar. Eigedommen ligg elles i eit område kor kommunen p.t. ikkje intensjonar om å leggje opp til ytterlegare utbygging og at det slik sett ikkje er ynskjeleg med ein reguleringsplan som kan leggje til rette for enda fleire bueiningar. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at ein særskilt reguleringsplan for den omsøkte eigedommen er lite egna for å sikre ein rasjonell bruk og forvaltning av eigedommen.»

Og vidare under den samla vurderinga av dispensasjonsvilkåra:

«Ein kvar dispensasjon inneber ei større eller mindre opning for presedensverknadar, som igjen kan vere egna til å svekke omsyna bak planen det vert dispensert ifrå, t.d. som styringsverktøy. Etter administrasjonen sitt syn vil ein eventuell presedensverknad av ein dispensasjon i føreliggjande sak likevel vere svært avgrensa. Administrasjonen viser i så høve til at det er svært få samanliknbare eigedommar i kommunen med tilsvarende bygningar og opparbeidd infrastruktur, og som ikkje allereie er tillete teke i bruk til bustad- eller næringsføremål. Det kan òg nemnast at eigedommen var lovleg nytta til m.a. bustadføremål frå 1921 og fram til midten av 1980-talet.

Administrasjonen vurderer det på denne bakgrunn som klårt at korkje omsyna bak arealplanen eller føremålsføresegnene til Plan- og bygningslova vert sett til side ved dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen finn vidare at fordelane med å gje dispensasjon som omsøkt vil vere klårt større enn eventuelle ulempar, idet administrasjonen i all hovudsak er samd med vurderingane som går fram av grunngjevinga i søknaden. Administrasjonen legg særleg vekt på at det vil vere ein klår fordel å sikre ei kontinuerlig bruk av eigedommen, og vurderer dermed at ein dispensasjon for den planlagde bruksendinga vil leggje best til rette for at eksisterande bygningar, tekniske anlegg og infrastruktur kan verte nytta og haldt ved like på ein rasjonell måte. Administrasjonen kan dertil ikkje sjå at den omsøkte dispensasjonen vil medføre nokre openbare ulempar for nokre partar, og legg òg vekt på at ingen av dei varsla naboane har fremja merknadar til søknaden. Den planlagde bruksendinga får heller ikkje påreknelege, negative konsekvensar for helse, miljø eller tryggleik, jf. dei rammer som vert sett for dispensasjonen gjennom nedanståande vilkår.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2. Ei vesentlig bruksintensivering eller ei vesentlig utviding av bygningsmassen på eigedommen er ikkje vurdert.»

Dispensasjonsløyvet frå 2013 vart soleis gitt etter ei grundig vurdering av tidlegare bruk og hensiktsmessig bruksintensitet av bygget. Administrasjonen er av den oppfatning at det gjennom dispensasjonssøknaden ikkje er komen fram nye moment som tilseier at vilkåra for dispensasjon for auking av talet på bueiningar frå 2 til 4 er oppfylt.

Dispensasjon vil etter administrasjonen sitt syn ikkje setj e omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen «vesentlig» til side, men det er eit fråvær av relevante samfunnsmessige fordelar ved ytterlegare dispensasjon. Mellom anna vil dei negative verknadene av å ikkje gjennomføre planprosessar ved utbygging kunne forsterke seg gjennom ytterlegare dispensasjon, sml grunngjevinga i vedtaket frå 2013. Fordelane ved tiltaket har ein frå eit samfunnsperspektiv allereie oppnådd dersom løyvet frå 2013 vert ståande og gjennomført.

Administrasjonen legg vidare vekt på at Statens vegvesen har uttalt seg negativt til å gi dispensasjon i saka. Det er ikkje gode tilhøve for mjuke trafikantar på staden, og ein auking frå 2 til 4 bueiningar vil òg forsterke dei negative verknadene av dette, mellom anna ved større ulykkesrisiko. Bustadene vil vere fritt omsettelege og kommunen har ikkje styring på tal på bebuarar mv. At det for tiltakshavar vert betre økonomi i prosjektet ved auking til 4 bueiningar har administrasjonen sjølv sagt ikkje noko i mot, men det er neppe ein relevant areal- eller samfunnsmessig fordel i pbl § 19-2 sin betyding.

Administrasjonen vil på denne bakgrunn rå i frå at det vert gitt dispensasjon som omsøkt i saka. For det tilfelle at Utval for drift og utvikling – på bakgrunn av grunngjevinga i dispensasjonssøknaden – skulle vere av den meining at vilkåra for å gi dispensasjon likevel er oppfylt, vert det fremma alternativ forslag til vedtak der relevante vilkår er tatt inn. Administrasjonen vurderer det som positivt ved søknaden at tiltakshavar vil stette krava i TEK10, men dette er krav kommunen uansett ville hatt plikt til å ta omsyn til ved byggjesakshandsaminga etter pbl kap 20, jf pb § 31-2, og tekniske krav ved tiltak på eksisterande byggverk. Administrasjonen kan òg i nokon grad forstå tiltakshavar sin argumentasjon om at storleiken på bygget tilseier at talet på bueiningar kan aukast frå 2 til 4.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ha tilsendt vedtaket for sjølvstendig klagevurdering dersom det vert gitt dispensasjon.

#### Godkjenning frå Statens vegvesen:

Den omsøkte eigedommen ligg i sin heilskap innanfor byggegrensa på 50m mot fylkesveg, jf. Veglova (vegl.) § 29. Det ikkje kan påreknast løyve til byggjetiltak etter pbl. kap. 20 flg. før det ligg føre naudsynt godkjenning frå vegvesenet etter vegl. § 30. Vegvesenet må òg gi løyve til utvida bruk av avkjørsle til fylkesvegen, jf vegl. § 40. For det tilfellet at dispensasjon vert gitt som omsøkt, må tiltakshavar sjå til at tilhøvet til vegvesenet vert avklart.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling i Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for auking av talet på brukseiningar frå 2 til 4 på gbnr 8/5 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 9/7, FA - L42, Gbnr - 9/58	14/4046

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

**Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen si arealdel for framføring av veg over gbnr. 9/7 til fritidsbustad på gbnr. 9/58 og 79 i Meland kommune**

**Saksdokumenta vert ettersendt.**

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 27/3, FA - L33	15/1045

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
62/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus/tun på gbnr 27/3, Moldekleiv

### Vedlegg:

kart (L)(55333)

Søknad om dispensasjon - frådeling av bustadhus/tun

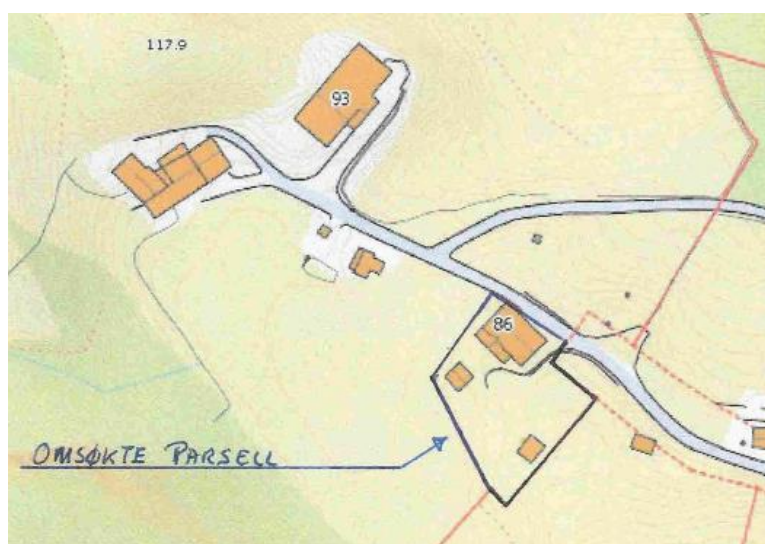
27-3 1\_1000

27-3 1\_3000

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Harald Sundhordvik har i søknad journalført 1.4.2015 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av eit kårhus (hus nr. 2 på garden) med tilhøyrande hageareal på gbnr 27/3, Moldekleiv. Parsellen er oppgitt til 975m<sup>2</sup>.



Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Bustadhuset og grunnen er del av landbrukseigedommen på gbnr 27/3, med status Landbruk, Natur og friluftsområde (LNF- område) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Søkjar vil frådele huset med tilhøyrande hageareal frå

landbrukseigedommen og tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2, då det er i strid med kommuneplanen sin arealdel.

Sidan gbnr 27/3 er ein landbrukseigedom, er tiltaket avhengig av godkjenning etter jordlova § 12.

#### Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved brev dagsett 18.6.2015. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

#### Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Bustaden skal nytte same infrastruktur som i dag. Avkjøringa/tilkomstvegen til omsøkt parsell går direkte frå kommunevegen. Det gamle tunet med våningshus og driftsbygning ligg i utkanten (enden av kommunal veg) og frådelinga vil ikkje føre med seg ulemper for landbruksdrifta i den grad at det ikkje blir gjennomkjøring gjennom gardstunet.

#### Grunngjeving for søknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjar skriv:

Gnr.27 bnr 3 har to våningshus/ tun, og søkjar har tidlegare fått dispensasjon frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel, LNF- område for riving og gjenoppføring av bustadhuset med ei bueining på gbnr 27/3 i UDU sak 77/2014.

I samband med planer for riving/gjenoppføring av bustadhuset er det ønskjeleg at den part/ generasjon som blir lånetakar til nyoppføringa eig grunnen under huset, og dermed kan stille med gangbar sikkerhet for lån. På bakgrunn av dette blir det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen til frådeling av grunnen.

I høve til landbruksmessige vurderingar skriv søkjar at driftsbygningen og huset, som fortsatt skal tilhøyra landbrukseigedommen, er etablert som eit nytt gardstun. Og at drifta på bruket har vore og er av ein slik karakter at søkjar ikkje ser at det er behov for to bustadhus i samband med generasjonsskifte. Då det gamle tunet ligg i ein utkant, vurderer søkjar det slik at frådeling ikkje vil medføre særleg ulempe for drift på bruket.

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader. Ubygd teig av gbnr 27/9 er formelt nabo, men ikkje nabovarsla. Teigen/eigedommen vert ikkje berørt av tiltaket og det er soleis ikkje krav til varsling, jf. § 21-3.

#### **Vurdering**

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap.1 og § 19-2

I pbl heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken «hensynet 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 jf. Ot.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.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene 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)

#### Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er i UDU vedtak 77/2014 gitt løyve til riving og gjenoppføring av einebustad på omsøkt areal som no blir søkt frådelt frå gbnr 27/3. Omsøkt tiltak vil rette opp i eigedomsforholda og gjere det mogleg for lånetakar som skal oppføra einebustaden å stille med sikkerhet for lån, når grunnen blir frådelt. Frådelinga vil ikkje stykke opp landbrukseigedommen i den grad, då tomte ligg tett opp mot våningshuset og tilkomst og infrastruktur er alt etablert.

#### *Landbruksomsyn - deling og løyve til omdisponering – Jordlova §§ 12 og 9*

Harald Sundhordvik søker om løyve til å dele frå eit eldre kårhus på eigedommen sin 27/3 med tilhøyrande hageareal. Huset ligg i nabogrensa mot søraust og har eigen tilkomst direkte frå kommunevegen. Veggen er grense mot nordvest og det ligg i utkanten av bøen på ein liten høgde.

Tiltaket krev samtykke til deling etter jordlova §12.

#### *Om eigedommen:*

Eigedommen gnr.27 bnr.3 er ein landbrukseigedom på Moldekleiv med eit totalt areal på 221 daa. I følgje Skog og Landskap sitt gardskart er arealfordeling på eigedommen 24,3 da fulldyrka jord, 3,3 daa overflatedyrka jord og 20,9 da innmarksbeite. 89,2 daer produktiv skog, 83,3 da anna areal. Totalt areal er 95,5da.

Det er to bustadshus på bruket. Eit eldre hus som no er søkt frådelt og våningshus av nyare dato som ligg nær driftsbygningen. Tunet på bruket har vorte flytta etter at det nye huset vart bygd og ligg om lag 50 meter frå huset som no er søkt frådelt. Drifta på bruket er villsau, men det vert ikkje søkt om produksjonstilskot og må reknast som hobby. Bygningar og areal er godt teke vare på og det er fine beiteområde på bruket.



## *Lovgrunnlaget*

Saka er handsama etter jordlova § 12 og rundskriv M 1-2013(landbruks- og matdepartementet)

### *Teneleg og variert bruksstruktur*

Ved avgjerd av om samtykke til deling etter jordlova §12 skal gjevast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein teneleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føra til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under føremålet med jordlova.

Det omsøkte arealet er på 0,984 m<sup>2</sup> og er ikkje dyrkbar eller dyrka jord. Tiltaket krev difor ikkje omdisponeringssamtykke etter § 9 i jordlova. Tomten er liten og ei deling vil ikkje ha særleg betydning for bruksstrukturen i området. Sidan det er frådelling av eksisterande bygning vil delinga i liten grad koma i konflikt med jordvernomsyna som lova skal i varetta.

### *Arealressursane*

Omgrepet arealressurs gjeldt både jord, skog og bygningar, og det er dei langsiktige verknadane for eigedomen som skal vurderast. Det går fram av forarbeidene til jordlova at ein i høve til kårhus skal unngå at bygning som er naudsynt for drifta vert frådelt, og difor kan svekka arealressursane til bruket. Søkjar skriv at han har etablert nytt gardstun på bruket i samband med bygging av nytt hus. Dagens drift er av ein slik karakter at han ikkje vurderer det som naudsynt med to husvære for å sikra denne.

Sjølv om det er husdyrdrift på bruket i dag, er dette utegangardrift der dyra går ute mesteparten av året, og at beiting i stor grad dekkjer forbehovet. Dei lemmer stort sett utan hjelp og denne driftsforma har mindre trong for avløysing enn andre husdyrproduksjonar. Det er soleis vanskeleg å argumentera for at drifta på bruket tilseier at dei treng to husvære.

Administrasjonen meiner at generelt er det uheldig å dela frå bygningar på gardsbruk, men at det ikkje i denne saka er tungvegande grunnar til å nekta frådelling ut frå omsynet til drifta.

### *Drifts- og miljømessige ulemper*

Det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper når ein deler i frå eit bustadhus frå eit gardsbruk. Det kan vera tråkk og slitasje på jordbruksareal, støy, lukt eller at ein teig får dårlegare arrondering som vanskeleggjer drifta. For at ein skal leggja vekt på dette momentet er det sagt at ulempene må vera konkret pårekelege og ha eit visst omfang om styrke. Både bruksstorleiken på bruket, arrondering og teigstorleik tilseier at ein vanskeleg kan sjå for seg eit intensivt drive jordbruk her i framtida. Det er difor ikkje særleg pårekeleg at det vil oppstå store ulemper verken for bruket eller for dei som skal bu i huset.

Det har vore ein praksis i kommunen at ein rundt jordbruksareal som er i drift prøver å ha nokre meter buffersone mellom jordbruksareal og bebyggd eigedom. Dette for å førebyggja framtidige miljøkonfliktar som kan oppstå til dømes i samband med utkjøring av husdyrgjødsel, beiting m.m.

Landbruksforvaltninga i kommunen vil difor rå til at grense mot sør og vest vert trekt så nært bygningane som det er praktisk råd slik at det vert liggjande att eit bufferareal mot jordbruksarealet.

Det kan sjå ut som at på kartet er grense mot kommunevegen trekt for langt inn mot huset og dette må vurderast i samband med oppmålingsforretningen.

### Konklusjon i høve jordlova

Frådelinga vil i liten grad innvirka på bruksstrukturen i området. Pårekneleg framtidig driftsform tilseier ikkje at det er trong for denne bygningen i drifta. Det gjer seg ikkje gjeldande drifts- og miljømessige ulemper av stort omfang eller styrke. Etter ei samla vurdering vil administrasjonen rå til at det vert gjeve samtykke til deling etter § 12 i jordlova

### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Tiltaket gjeld frådeling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

### Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådelinga som omsøkt vil rydde opp i eigedomsforholda, og kan løysast utan at det vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Den omsøkte bustadparsellen deler ikkje tilkomstveg med våningshuset eller driftsbygningen og kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vera til ulempe for landbruksverksemda på staden. Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje blir vurdert naudsynt med to husvære for å sikra drifta, og frådelinga legg til rette for fortsatt drift på garden. Med tilvisning til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene ved ei samla vurdering.

### 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 søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF- område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for frådeling av bustadhus med tomt (hus nr. 2) på gbnr 27/3, jf søknad motteke 1.4.2015.

Utval for drift og utvikling gjev samtykke til deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9, for oppretting av ny grunneigedom på gbnr 27/3 som omsøkt. Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	15/1988

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
63/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

**Aktuelle saker**

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**