



Advokat firmaet Harris v/Ingrid Årskog Storevik
Pb 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4046 - 15/17623

Saksbehandlar:
Lillian Straumøy Brakstad
lillian.s.brakstad@meland.kommune.no

24.09.2015

Sakspapir med vurdering i UDU.sak 061/2015 - dispensasjon frå arealføremål for bygging av veg på Hjertås, gbnr 9/58, 79.

Sakspapir med vurdering i UDU.sak 061/2015 - dispensasjon frå arealføremål for bygging av veg på Hjertås, gbnr 9/58, 79.

Saksopplysningar:

Om tiltaket:

Leif Wenneberg (tiltakshavar) v/ OK Charter AS (ansvarleg søkjar) har gjennom søknad journalført 20.10.2014 søkt om framføring av veg over gbnr. 9/7 til sin fritidseigedom på gbnr. 9/58 og 79 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1.

Saman med søknaden om byggjeløyve vert det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) mot byggjetiltak i område avsett til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF), jf. vedlagte søknad journalført 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 byggjeløyve.

Før administrasjonen går over til å vurdere føreliggjande søknad om dispensasjon er det naudsynt å ta med noko sakshistorikk:

Søknadane frå 2014 om høvesvis dispensasjon og byggjeløyve gjeld ei annan vegtrasé enn den det no vert søkt om, ettersom den opphavleg søknaden vart avslått gjennom administrativt vedtak av 23.1.2015 i sak 25/2015. Frå administrasjonen si grunngeving i sistnemnde vedtak vert følgjande referert:

«Tilkomstveg til fritidsbustader må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader. Det er ikkje krav i lova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje pårekeleg ut frå løyvet til oppføring av fritidsbustad.

Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan òg bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Det 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.

I denne konkrete saka er administrasjonen av den oppfatning at omsøkt veg kjem i konflikt både med landskapsomsyn og landbruksomsyn. Vegen er plassert i eit eksisterande beiteområde. Området utgjer ei samanhengande landbruks- og grøntstruktur mellom bustadene omfatta av Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjuebakkane i vest og Reguleringsplan for Holme i aust.»

Administrasjonen viste i same vedtaksbrev til at landbrukssjefen i kommunen hadde rådd ifrå at det vart gitt dispensasjon for den opphavleg omsøkte vegtraséen, og at tiltakshavar uansett ikkje hadde påvist at lovvilkåret om kvalifiserte fordelar var oppfylt. Det vert vist til grunngevinga for avslaget i sin heilskap.

Administrasjonen sitt avslag vart påklaga, jf. vedlagte klageskriv frå tiltakshavar v/ Advokatfirmaet Harris av 23.2.2015. I klagen vart det *prinsipalt* gjort gjeldande at det skulle vore gitt dispensasjon for framføring av den omsøkte vegtraséen, medan tiltakshavar *subsidiært* bad om dispensasjon for ein alternativ vegtrasé som var forsøkt tilpassa dei tilhøva som låg til for administrasjonen sitt avslag.

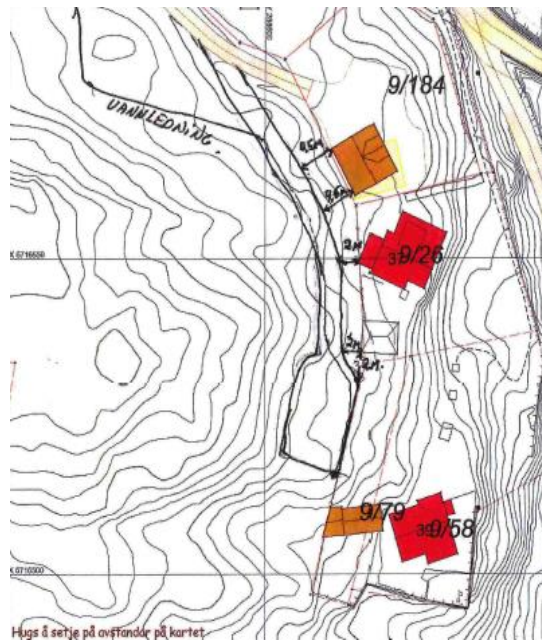
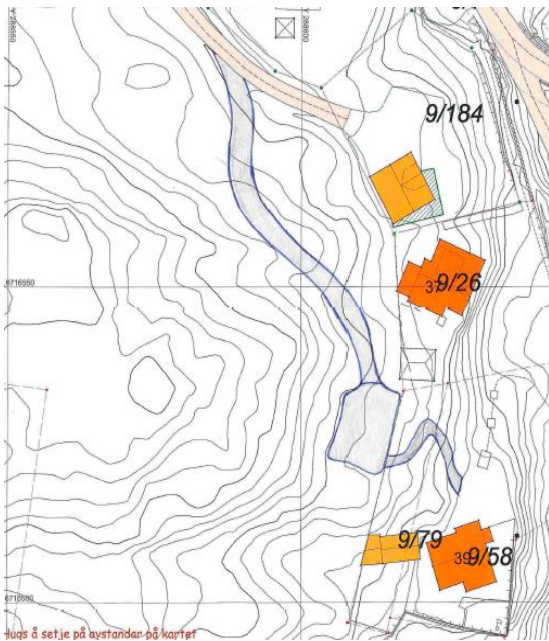
I etterfølgjande telefonsamtale med tiltakshavar sin advokat påpeika administrasjonen at kommunen uansett ikkje kunne godkjenne den nye vegtraséen før denne hadde vorte nabovarsla. Tiltakshavar sin advokat opplyste dertil at tiltakshavar i første omgang ville varsle naboar om den nye vegtraséen, og deretter be kommunen handsame søknaden på ny og med nemnde endring.

Administrasjonen går av denne grunn ikkje nærmare inn på grunngevinga i klagen.

På denne bakgrunn har tiltakshavar – gjennom vedlagte skriv dagsett 19.5.2015 – bede om ein ny vurdering av søknaden om dispensasjon, for ein ny vegtrasé som er meint å ta omsyn til dei omstenda som var til hinder for godkjenning av den opphavleg omsøkte vegtraséen. Her følgjer situasjonsplanar over høvesvis opphavleg og endra vegtrasé:

Opphavleg omsøkt vegtrasé:

Vegtraséen som det no vert søkt om:



Administrasjonen finn etter dette å kunne ta opp søknaden om dispensasjon til ny vurdering, men gjer samstundes merksam på at dette ikkje inneber at tiltakshavar er gitt helt eller delvis medhald i sin klage, ettersom saka vert vurdert på ny som følgje av tiltakshavar si endring av søknaden.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 9/7 er ein uregulert eigedom som i gjeldande kommuneplan er avsett til LNF-formål. For desse områda gjeld det eit generelt forbod mot andre byggjetiltak enn dei som er naudsynte for landbruksdrift eller gardsbasert næringsverksemd. Den omsøkte byggjetiltaket skal tene som tilkomstveg til ein fritidseigedom og er difor avhengig av dispensasjon frå dette byggjeforbodet.

Gjennom Jordlova er det bestemt at dyrkbar jord på landbrukseigedom ikkje skal disponerast slik at ho vert ueigna til jordbruksproduksjon i framtida. Den omsøkte vegen er følgeleg òg avhengig av samtykke til omdisponering av dyrkbar jord, jf. jordl. § 9. Slikt samtykke kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla Jordlova skal fremja, saml. vurderinga under frå kommunen sin landbrukssjef.

Nærmare om søknaden om dispensasjon:

I søknaden om dispensasjon frå 2014 vart det i hovudsak gjort gjeldande at den omsøkte vegen er naudsynt for ein føremålstenleg bruk av eigedomen, at same trasé er planlagd nytta for framføring av stikkledning til kommunalt vassanlegg og at vegen dermed òg vert naudsynt for å sikre tilkomst for tøyning av septiktank. I tillegg vil ein dispensasjon i denne saka betre den trafikale situasjonen i området ved at brukarar av fritidseigedomen på gbnr. 9/58 og 79 kan parkere bilar ved eigen eigedom, i staden for langs offentleg veg i nærområdet.

I vedlagte støtteskriv dagsett 19.5.2015 vert det vidare gjort gjeldande at den endra vegtraséen avhjelper ulempene som vart påpeika i administrasjonen sitt avslag av 23.1.2015.

Det vert vist til søknad og nemnde støtteskriv i sin heilskap.

Nabovarsling:

Den opphavlege søknaden om dispensasjon vart nabovarsla i perioden 17.- 19.10.2014, medan den omsøkte endringa av vegtraséen vart særskilt nabovarsla 11.5.2015. Alle varsla partar har samtykt til denne endringa og søknaden om dispensasjon vert på denne bakgrunn vurdert som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Forholdet til regionale eller statlege myndigheiter:

Den opphavlege søknaden om dispensasjon har vore på høyring til regionale og statlege myndigheiter i samsvar med pbl. § 19-2 og utan mottatte merknadar innan gjeldande frist.

Administrasjonen legg til grunn at den omsøkte endringa av vegtrasé ikkje gjer det naudsynt med ein ny høyringsrunde. 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 høvesvis dispensasjon etter pbl. § 19-2 og samtykke til omdisponering etter jordl. § 9:

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 ulempe» etter ei samla vurdering.

Omsyna bak LNF-formålet – som det i denne saka vert søkt om dispensasjon ifrå – er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for eksisterande eller framtidig landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot både dei omsyn som ligg bak det vedtekne planformålet, dei generelle omsyna som er framheva i føremålsføresegna i pbl. § 1-1 og påreknelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne saka.

Av saksutgreiinga over går det fram at landbrukssjefen i kommunen rådde ifrå å gi dispensasjon for den opphavleg omsøkte vegtraséen. Denne motsegna var m.a. grunngitt med følgjande:

«Den omsøkte vegen går over overflatedyrka areal og innmarksbeite, som er nokså grunnlendt og kupert. Det er likevel slik at arealet vert rekna som jordbruksareal, og at ein i utgangspunktet ikkje skal ta slike areal i bruk til føremål som ikkje er jordbruk. Etter utsjånaden er arealet vert det i dag brukt som beite, og det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper knytt til jordbruksdrifta dersom ein byggjer veg over dette. Konflikstar som erfaringsmessig kan oppstå er knytt til at det vert liggjande gjødsel i vegen, lukt, beitedyr som ligg/opphalder seg i vegen o.l. såleis må tiltaket seiast å kunna vera til ulempe for framtidig landbruksdrift.»

Hjertås har mange historiske kvalitetar, og særleg på tørrmuring har bygda ein unik samling av byggverk og andre kulturminne. Bygda som bruket ligg i framstår som eit heilskapleg kulturmiljø med intakt tunstruktur, steingardar, tørrmurte bygningar og eit velskjøtta beitelandskap. Den planlagte vegen vil både redusera storleiken på jordbruksarealet og endra landskapsbilete, sjølv om den vert liggjande i kanten av beite. Arealet er bestokka med enkelt tre av eik, noko som er eit treslag ein gjerne ynskjer å ta vare på med omsyn til naturmangfaldet. På nabobruket er det registrert eit areal med hagemark med mellom anna eik. Dette er ein del av eit belte som går langs kystlina.»

Som følgje av tiltakshavar si omprosjektering av vegtraséen har byggjesaksavdelinga innhenta ein ny uttale frå kommunen sin landbruksavdelinga, og kor landbrukssjefen har påpeika følgjande:

«Søkjar har teke omsyn til merknader frå kommunen og levert inn ein revidert søknad der vegtraseen er endra ved at vegen er flytta nærare grense mot aust. Den nye traseen vil gje mindre tap av jordbruksareal og redusera ulempene for framtidig landbruksdrift. (...) Sjølv om arealet i dag berre er i bruk som beite for to hestar er det ikkje dagens bruk, men potensiale for jordbruksdrift i framtida som er lagt til grunn i loven. Det vert hevda i klagen at det ikkje vert nytta til heilårs jordbruksareal, og kommunen vil her leggja til at beiteareal vanskeleg har noko verdi om vinteren i vårt klima.

Dersom det vert sett vilkår om at vegen tilhøyrrer hovedbruket og at den kan nyttast til landbruksføremål når det er trong for det, ser ikkje landbruksforvaltninga at det vil gje større drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det vanlege er at hytteeigedomane får bruksrett til vegen. Ei eventuel inngjerding, og kven som skal ta kostnaden med slik gjerdning vert ei sak mellom grunneigar og søkjar. Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Hjertåsbygda har mykje jordbruksareal med høg kulturlandskapsverdi, og det er viktig å ta omsyn til dette. For å redusera negativ innverknad på landskapsbilete bør vegen tilpassast terrenget.

Konklusjon: Søkjar har endra traseen på vegen for å imøtekoma kommunen sine merknader. Den nye traseen vil gje mindre tap av jordbruksareal og redusera drifts- og miljømessige ulemper og negative konsekvensar for kulturlandskapet. Dersom det vert sett vilkår om at vegen tilhøyrrer hovudbruket, at dei kan bruka den til landbruksføremål og at traseen vert godt tilpassa terrenget har landbruksforvaltninga ingen merknader til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova. Etter ei samla vurdering vil ein rå til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 til bygging av veg fram til hytte.»

Administrasjonen legg etter dette til grunn at den omsøkte vegen – på dei vilkår som landbrukssjefen har tilrådd – ikkje vil sette omsyna til landbruket vesentleg til side. Gjennom den endra plasseringa av vegen finn administrasjonen at ein dispensasjon heller ikkje vil ha nemneverdig innverknad på naturen, moglegskapen for friluftsliv på staden eller på dei omsyn som elles er framheva i pbl. 1-1.

Administrasjonen har vidare kome til at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon vert gitt i denne saka. I avslaget frå januar i år påpeika administrasjonen at det normalt ikkje vil vere pårekneleg å kunne framføre nye tilkomstvegar til eksisterande fritidseigedomar, med mindre ei slik løysing følgjer av gjeldande arealplan. Om bakgrunnen for dette vert det vist til avslaget i sin heilskap. På bakgrunn av opplysningane i den endra søknaden finn administrasjonen at det likevel ligg føre tilstrekkelege arealdisponeringsmessige fordelar – ved å gi dispensasjon – til at dette utgangspunktet kan fråvikast.

Søkjaren gjer m.a. gjeldande at den omsøkte vegen legg betre rette for ein føremålstenleg bruk av eigedomen. Dette er ikkje vektlagt i administrasjonen si vurdering, då det same vil vere tilfellet for nærmast ein kvar hytteeigedom. Administrasjonen held dermed fast ved at ny infrastruktur til eksisterande fritidseigedomar som klar hovudregel bør skje gjennom planprosess. Administrasjonen legg derimot avgjerande vekt på at ein dispensasjon i denne saka både vil betre trafikksituasjonen og –tryggleiken på staden og samstundes kunne leggje til rette for framtidig landbruksdrift på eigedomen:

Brukarar av den aktuelle eigedomen parkerer i dag langs Hjertåsvegen, medan den omsøkte dispensasjonen legg opp til at desse i staden kan parkere ved eigen eigedom. Den planlagde vegen vil vidare – på dei vilkår som er tilrådd av landbrukssjefen – sikre landbrukseigedomen betre tilgang til eit uvegsamt areal, noko som vil kunne styrke framtidig landbruksaktivitet på staden.

Administrasjonen kan ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil kunne medføre nemneverdige ulemper, då særlege omstende i denne saka tilseier at faren for uheldige presedensverknadar er moderat.

Søknaden er òg vurdert opp mot dei krav og vilkår som følgjer av Naturmangfoldloven (nml.), sjå særleg §§ 8-12. Det er ikkje registrerte slike særskilte naturverdiar på staden som nml. framhevar. Administrasjonen finn dertil at saka byggjer på eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag og at gjennomføring av det omsøkte tiltaket ikkje vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem. Administrasjonen føreset at tiltakshavar og ansvarlege føretak uansett tek tilstrekkeleg omsyn til desse tilhøva ved gjennomføringa av tiltaket, saml. pbl §§ 28-8 og 29-8 og TEK10 kap.9.

Oppsummering:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. vert sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

Administrasjonen finn vidare – på dei vilkår som går fram av vedtaket under – at det er grunnlag for å gi samtykke til omdisponering av dyrkbar jord til vegformål, jf. jordl. § 9.

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. Søklar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått av kommunen v/ Utval for drift og utvikling. Klagen skal i så fall stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt byggjeløyve med heimel i pbl. kap. 20.

Rådmannen sitt 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 framføring av veg over gbnr. 9/7, i samsvar med høvesvis søknad om dispensasjon journalført 20.10.2014, endra vegtrasé og supplerande opplysningar i brev m/ vedlegg frå tiltakshavar av 19.5.2015 og vurderinga over.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

- Veggen skal tilhøyra hovudbruket.
- Hovudbruket skal kunne nytte veggen til landbruksføremål.
- Veggen skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng og omgjevnadane elles.

På same vilkår samtykker Utval for drift og utvikling til omdisponering av omsøkt arealet frå dyrkbar jord til veggrunn, jf. Jordlova § 9.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggjetiltak 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.»

Utval for drift og utvikling - 61/2015

UDU - behandling:

UDU - 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 framføring av veg over gbnr. 9/7, i samsvar med høvesvis søknad om dispensasjon journalført 20.10.2014, endra vegtrasé og supplerande opplysningar i brev m/ vedlegg frå tiltakshavar av 19.5.2015 og vurderinga over.

Dispensasjonen vert gitt på følgjande vilkår:

- Veggen skal tilhøyra hovudbruket.
- Hovudbruket skal kunne nytte veggen til landbruksføremål.
- Veggen skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng og omgjevnadane elles.

På same vilkår samtykker Utval for drift og utvikling til omdisponering av omsøkt arealet frå dyrkbar jord til veggrunn, jf. Jordlova §9.

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

Det kan ikkje setjast i verk søknadspliktige byggjetiltak 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.»

Med helsing

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Advokat firmaet Harris v/Ingrid Årskog Storevik O.K.Charter AS	Pb 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Kommunal- /samfunnsplanavd eling	5020	BERGEN
Hordaland Fylkeskommune Leif Wennebo	Regionalavdelinga	5020	BERGEN