



Møtebok for Utval for drift og utvikling

Møtedato: 01.03.2016
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16:00-18:40

Møtet vart styrt av utvalsleiar Mabel Johansen, H.

Medlemmene var innkalla i skriv d. 23.02.2016.

Møtet starta med synfaring i samband med UDU.sak 15/2016 og 16/2016.

Utvalet hadde pause frå kl 17:55-18:10.

Åse Nina Sudmann, AP, var ugild ved handsaming av UDU.sak 14/2016. Som varamann i denne saka møtte Øystein Vikebø, AP.

| Møtedeltakarar | Parti | Rolle |
|------------------------|-------|-------------|
| Mabel Johansen | H | Utvalsleiar |
| Tormod Skurtveit | AP | Nestleiar |
| Fredrik Seliussen | H | Medlem |
| Asbjørn Larsen | AP | Medlem |
| Åse Nina Sudmann | AP | Medlem |
| Erling Rønnestad | KRF | Medlem |
| Karina Garnes Reigstad | MDG | Medlem |
| Øystein Vikebø | AP | Varamedlem |
| Leiv Jan Fosse | SP | Varamedlem |

| Forfall meldt frå følgjande medl. | Parti |
|-----------------------------------|-------|
| Henriette Fennelly | FrP |
| Rune Lekven Skår | SP |

Desse møtte frå administrasjonen:
Sektorsjef teknisk Anny Bastesen

Etter handsaming av UDU-sakene orienterte sektorsjef teknisk, Anny Bastesen, om: - kommunedelplan for vegar og kaiar frå 2008 og planar for rullering av denne, - trafikkisikringsplan 2012-2016, - prinsippvedtak for nye kommunale vegar, - gravereglement i vegar, - utbyggingsavtaler, - tenestestandard brøyting.

Protokollfører: Lillian Straumøy Brakstad

Utval for drift og utvikling
04. mars 2016

Mabel Johansen
Leiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakliste

| Saknr | Tittel |
|---------|--|
| 10/2016 | Godkjenning av innkalling og sakliste |
| 11/2016 | Godkjenning av møtebok frå møte 26.01.2016. |
| 12/2016 | Referatsaker |
| 13/2016 | Delegerte saker |
| 14/2016 | GBNR 1/57 og 1/284 - Klage over dispensasjon frå plankrav for utfylling i sjø ved Gudmundsholmen |
| 15/2016 | GBNR 12/10 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå hytte til heilårsbustad |
| 16/2016 | Klage over vedtak i administrativ sak 387/2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen for oppføring av einebustadar på gbnr. 5/83 og 84 i Meland kommune |
| 17/2016 | Aktuelle saker |

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------------------|-------|------------|
| Lillian Straumøy Brakstad | | 16/461 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 10/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 10/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------------------|-------|------------|
| Lillian Straumøy Brakstad | | 16/461 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 11/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

Godkjenning av møtebok frå møte 26.01.2016.

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 26.01.2016

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 11/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Møtebok frå møte 26.01.2016 vert godkjent.

Sakspapir

| | | |
|---------------------------|--------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Lillian Straumøy Brakstad | | 16/461 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 12/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

Referatsaker

Underliggende saker:

| | |
|------------|--|
| Saksnummer | Tittel |
| 12/2016.1 | Analyserapport - Vassanalyse Meland og Husebø vassverk |
| 12/2016.2 | Analyserapport Meland kommune - Drikkevatt Meland pumpehus |

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 12/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------------------|-------|------------|
| Lillian Straumøy Brakstad | | 16/461 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 13/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

Delegerte saker

Underliggende saker:

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 20/2016 | Adresstildeling Mjåtveitmarka 26A-D |
| 21/2016 | Adresstildeling Torvvegen 29, 31 |
| 22/2016 | Adresstildeling/adresseendring Dalemarka 86 |
| 23/2016 | Adresstildeling/adresseendring Fosse 51 |
| 31/2016 | Avslag - GBNR 5/152 - Søknad om dispensasjon frå føresegn til kommuneplanen sin arealdel - Naust med knevegg |
| 14/2016 | Avslag - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av anlegg og installasjon av sambandsutstyr på Vetten/Eldsfjellet - gbnr. 47/1 m.fl. i Meland kommune |
| 28/2016 | Avvising av rettesak GBNR 55 Skjelanger |
| 02/2016 | Godkjenning - GBNR 15/22 - Løyve til oppføring av einebustad og fjerning av steingard |
| 29/2016 | Godkjenning - GBNR 19/5 - Løyve til frådelling av nausttomt på Dalstø i Meland kommune |
| 30/2016 | Godkjenning - GBNR 22/251 - Løyve til endring av tiltak - Oppføring av skur/garasje |
| 16/2016 | Godkjenning - GBNR 22/98 - Løyve til oppføring av einebustad - Floghaugane, Mjåtveit |
| 19/2016 | Godkjenning - GBNR 22/98 - Løyve til oppføring av garasje og bod |
| 455/2015 | Godkjenning - GBNR 23/4 - Løyve til oppføring av tilbygg til Varnappen reinseanlegg |
| 26/2016 | Godkjenning - GBNR 23/500 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av tilbygg til bustad |
| 11/2016 | Godkjenning - oppføring av carport i Holsbergstien, gbnr 10/276 |
| 17/2016 | Godkjenning - søknad om oppføring av felles carport i byggjefelt B16 på gbnr 22/246 i Meland kommune |
| 24/2016 | Godkjenning av jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Gbnr. 22/4 på Mjåtveit |

| | |
|----------|--|
| 18/2016 | Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Gbnr. 16/2 på Meland |
| 35/2016 | Godkjenning av søknad om løyve til bruk av motorfartøy i Rylandsvassdraget |
| 25/2016 | Godkjenning av søknad om utvida frist til jordpåfylling og planering av jordbruksareal på Langeland, Gbnr. 24/5 |
| 33/2016 | Godkjenning- Oppdeling i eigarseksjonar gbnr 27/155 |
| 34/2016 | Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak - oppføring av gråsteinsmur på gbnr 22/220 |
| 32/2016 | Retting av feil og manglar i matrikkelen- Gbnr 21/14 |
| 438/2015 | Søknad om tilkopling og utføring av sanitæranlegg |
| 37/2016 | Godkjenning av søknad om utsett arbeidsfrist SMIL-prosjekt restaurering av smie og vognskjul Gbnr. 38/2 - Gripen |
| 36/2016 | Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gbnr 23/350 |
| 39/2016 | Adressetildeling Hoplandsvegen 97 |
| 38/2016 | Manuell utbetaling av produksjonstilskot etter søknadsomgangen 20.08.2015 |
| 45/2016 | Godkjenning - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan og løyve til oppføring av garasje på gbnr 10/203, Holsbergstien |

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 13/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

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

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 14/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

GBNR 1/57 og 1/284 - Klage over dispensasjon frå plankrav for utfylling i sjø ved Gudmundsholmen

Vedlegg:

Kommentar til mottatt klage på gitt dispensasjon for utfylling i sjø ved Gudmundsholmen
kommentar til klage på vedtak 07_02_2016
Klage på dispensasjon - Gudmundsholmen
Klage dispensasjon Gudmundsholmen
Klage på vedtak om dispensasjon frå plankravet for utfylling i sjø på Flatøy
GBNR 1/57 og 1/284 - FRAMO - Søknad om dispensasjon frå plankrav for utfylling i sjø
Frank Mohn Flatøy AS
utfylling ved Gudmundsholmen-notat 21.082014 rev2
1934 KU Flatøyosen
Rapport Flatøy 20140820
Frank Mohn Flatøy innkomne merknader - oppsummering
VS Frank Mohn Flatøy AS - fylling ved Gudmundsholmen
Ref.nr. 143594, 1418800, Utfylling i Kjeldevika, søknad om di
Søknad om dispensasjon fra plankrav gitt i kommuneplanens arealdel
Situasjonskart
Brev fra kommunal og Moderniseringsdepartementet
Brev fra Meland kommune
Utsendt nabovarsel
Følgeskriv
Gudmundsholmen nabovarsel
Forslag til plassering av hall 1
Forslag til plassering av hall 2
Areal utfylling 15000 m2
Meland – Gnr. 1 bnr. 57, 284 - Flatøy – uttale til dispensasjon til utfylling i sjø
Følgeskriv
Kommentar til innkomne merknader til søknad om dispensasjon fra plankrav for utfylling i sjø
Nabomerknad til søknad om dispensasjon frå plankrav for utfylling av

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over Utval for drift og utvikling i Meland kommune sitt vedtak om dispensasjon frå plankrav i føresegn 1.2 til kommuneplanen sin arealdel (KPA) for utfylling i sjø ved FRAMO sitt anlegg

på Flatøy.

Bakgrunn:

Saka er kjent for UDU og partane gjennom tidlegare behandling. I administrasjonen si saksutgreiing til møtet i UDU 17.12.2015 ble det gjort greie for tidlegare saksgang, nabomerknader og høyringsuttale frå Fylkesmannen i Hordaland. Administrasjonen finn ikkje grunn til å gjenta desse opplysningane og viser til saksutgreiinga som følgjer saka.

Ved vedtak av 17.12.2015, sak 98/2015, gjorde Utval for drift og utvikling (UDU) følgjande vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå krav om utarbeiding av reguleringsplan i kommuneplanføresegn 1.2 for utfylling av sjøareal mellom eksisterande industrianlegg på gbnr. 1/57 og gbnr 1/284 (Gudmundsholmen) i Meland kommune, jf søknad frå Multiconsult journalført 15.10.2015. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunngeving for vedtaket. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

(1) Dersom oppstart av planarbeid i samsvar med pbl kap 12, jf § 12-11, ikkje har skjedd innan 18 månader fell dispensasjonen bort. Før det vert gitt løyve til tiltak i samsvar med dispensasjonen skal tiltakshavar dokumentere at planarbeidet er starta.

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

(3) Den omsøkte eigedomen må ikkje tilførast ureine massar, jf. Forurensingsloven m/tilhøyrande forskrift. I samsvar med tilråding i rapport frå Rådgivende Biologer AS av 25.8.2014 skal steinmassar vaskast før deponering i sjø. Vidare skal det utanfor fyllingsområdet utplasserast oppsamlingsskjørt/lenser medan anleggsarbeida held på.

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

(5) Før det vert gitt løyve til tiltaket etter pbl kap 20 skal det ligge føre godkjenning av tiltaket frå Bergen og Omland Havnevesen, samt dokumentasjon som stadfestar at eventuelle krav eller pålegg frå havnevesenet vert stetta.

(6) Søknadspliktige byggjearbeid kan ikkje starte før det er gitt løyve etter pbl kap 20, jf pbl § 21-4 fjerde ledd.

(7) Kommunen kan gjennom byggjesakshandsaming etter pbl kap 20 stille krav om justering av fyllingsfot i samsvar med arealformålsgrensa i kommuneplanen.

(8) Det må liggje føre løyve til utfylling i sjø etter forureiningsforskrifta kap 22 før utfylling i sjø kan settast i gang».

Vedtaket er rettidig påklaga av Naturvernforbundet Nordhordland ved klage dagsett 18.1.2016 og totalt 8 naboar til FRAMO Flatøy AS sitt anlegg ved klage dagsett 18.1.2016. Naboane har klaga samla og er representert ved advokat Katrine Lillejord frå Advokatfirmaet Harris DA. Multiconsult har hatt

klagene til gjennomsyn og høve til å kome med merknader på vegne av tiltakshavar. Uttale vart motteke 7.2.2016.

Nærare om grunngjevinga for klagene og ansvarleg søkjar sine merknader til desse:

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

Klagen frå Naturvernforbundet Nordhordland:

- Naturvernforbundet krev at vedtaket i saka må omgjerast til eit avslag. Dispensasjon frå plankravet på vilkår om at det blir utarbeidd reguleringsplan er etter Naturvernforbundet sitt syn i strid med formålet og intensjonane med plan- og bygningslova, jf pbl § 1-1.
- Naturvernforbundet frykter at tiltaket vil ha store negative konsekvensar for dei viktige verdiane i området, knytt til friluftsliv, landskap og naturmangfald i sjø. FRAMO har fått dispensasjon frå plankrav frå Meland kommune til å gjennomføre ei av dei største utfyllingane i sjø nokon sinne. Fyllinga vil omfatte 18 daa på overflata og 25 daa på sjøbotn. Dersom den vert realisert vil utfyllinga etter det Naturvernforbundet erfarer vere den største av sitt slag i Meland og den tredje største i Nordhordland etter Mongstad og Sløvåg.
- Naturvernforbundet meiner det ikkje er dokumentert frå tiltakshavar si side at det er trong for meir areal til verksemda sine aktivitetar på kort sikt. Det kan ikkje leggast vekt på at saka haster så lenge dette ikkje er betre dokumentert. Aktiviteten i leverandørindustrien til olje- og gasssektoren er redusert. FRAMO Flatøy er ein del av denne industrien. Hastemomentet var eit sentralt premiss ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet si uttale, som kommunen har bygd på til støtte for dispensasjon. Fordelane med dispensasjon er ikkje tilstrekkeleg dokumentert, jf pbl § 19-2.
- Naturvernforbundet hevdar at saka ikkje er tilstrekkeleg opplyst i samsvar med kravet i forvaltningslova § 17, og har i klagen argumentert slik:

«Dersom tiltaket hadde vore del av ein reguleringsplan ville det etter Naturvernforbundet si vurdering vore krav til konsekvensutgreiing (KU) av reguleringsplanen. I samband med rullering av kommuneplanen sin arealdel er det gjennomført ei overordna konsekvensutgreiing av tiltaket. Denne utgreiinga er etter Naturvernforbundet si meining ikkje eigna til å vurdere alle sider ved tiltaket som en prosess etter KU-bestemmelsane er. Konsekvensutgreiinga av tiltaket som blei utført i samband med kommuneplanens arealdel er ikkje med i grunnlaget til Multiconsult og Meland kommune i saka. Denne utgreiinga er av nyare dato (12.3.2015) enn utgreiingane som tiltakshavar fekk gjennomført i samband med prosessen med rammeløvet. Under vurdering av forslaget står det følgjande i konsekvensutgreiinga i kommuneplanen sin arealdel:

'Grunna omsyn til landskap, friluftsliv og tilgjenge før allmenta åt sjø rår adm. til at nordre del av utfyllinga, i reguleringsplanen settes av til offentleg friområde med moglegheit for fiske, båtliv mm. Endringar i strømningsstilhøve og konsekvensar for forureining og naturmangfald må vurderast ved regulering. Endringar i trafikkmonster og kollektivknutepunkt Flatøy må vurderast'.

[...]

Meland kommune viser til ein rapport frå Rådgivande biologer når tilhøvet til forenusa sediment blir vurdert i saksgrunnlaget. Det står mellom anna i sakspapira: *'Det var lågt innhald av miljøgifter i sedimentet i Flatøyosen'*. I konsekvensutgreiinga til Meland kommune av tiltaket i samband med kommuneplanens arealdel står det følgjande under forklaring, kunnskapsgrunnlag: *'Prøver av bunn sediment viser sterk forureining. Ved ei utviding av næringsverksemd her må ein gjere tiltak for å minske utslipp.'* Tiltak for å

reduere utslipp er ikkje eit stort tema i saksgrunnlaget til kommunen. Dette er beslutningsrelevant saman med at det skaper ein usikkerhet om det reelle forurensningsnivået i Flatøyosen. I denne samanheng kan det nemnast at i kartlegginga av vassførekomst i samband med vassdirektivet er Flatøyosen kartlagt med moderat økologisk tilstand. For å nå miljømåla i § 4 i vassforskrifta om minst god økologisk tilstand, må det gjerast tiltak i Flatøyosen. Den aktuelle utbygginga vil endre straumtilhøva og kan føre til auka risiko for at miljømåla i vassforskrifta ikkje vert nådd. Naturvernforbundet slår fast at tilhøva til å nå måla i vassdirektivet ikkje er vurdert i saka.»

Naturvernforbundet stiller spørsmål ved kvifor konsekvensutgreiinga til Meland kommune ikkje er referert til i saka, men at det berre er tiltakshavar sine utgreiingar som er teke opp. Merknadene sitert ovanfor svekkar grunnlaget for dispensasjon og tilseier at utfyllinga må behandlast som gjennom ein ordinær planprosess, slik kommunen sjølv gjennom konsekvensutgreiinga til kommuneplanen har gitt uttrykk for.

- Naturvernforbundet hevdar at tiltaket skulle vore konsekvensutgreidd etter plan- og bygningslova. Gjennom ein slik prosess ville behovet for utgreiingar, innspel frå fagstyresmakter, organisasjonar og innbyggjarane blitt omsynete på ein forsvarleg måte, jf KU-forskrifta § 1, 2. ledd. Dersom tiltaket hadde vore ein del av ein reguleringsplan ville det etter Naturvernforbundet si vurdering vore krav til konsekvensutgreiing (KU) av reguleringsplanen. Ved søknad om rammeløyve for eit slikt tiltak skal normalt KU for reguleringsplanen ligge til grunn. I dette tilfellet manglar dette og byggjer oppunder behovet for reguleringsplan med KU.
- Tilleggsmoment som taler for reguleringsplan med konsekvensutgreiing er at tiltaket ligg nær område som er viktige for biologisk mangfald (gytefelt for kysttorsk), og at tiltaket er omstridt. Det er knytt mykje uvisse til resultatane i rapportane tiltakshavar innhenta i samband med søknad om rammeløyve. Gjennom ein planprosess med KU ville utgreiingane blitt vurdert av kompetente fagstyresmakter og andre med relevante interesser og kunnskap om tilhøva. Det manglar utgreiing om til dømes landskap, friluftsliv og transport.
- Som del av ei planvurdering skulle tiltaket blitt vurdert etter statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø av 25.3.2011. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland av 13.12.2014 under kommuneplanprosessen (samordna uttale), blei kommunen oppmoda om å gjere ei '*...grundig, ny vurdering...*' av behov og konsekvensar ved utfylling i sjø på staden. Dette taler mot dispensasjon i saka.
- Det er ikkje vurdert alternativ plassering og alternative måtar å dekke verksemda sitt arealbehov. Dette er igjen ei utgreiing som skulle blitt utført som del av eit planarbeid med KU. Kommunen har ikkje vurdert eller kommentert alternative løysingar i sakspapira. Naturvernforbundet er gjort kjent med at naboar til tiltaket har spelt inne ei anna løysing til utfylling som ville dekke arealbehovet til bedrifta og som ikkje vil innebere fjellhallar.
 - Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfaldlova er mangelfullt, jf nml § 8. Det tilseier at føre-var prinsippet i nml § 9 skal vektleggast. I ei vurdering av samla belastning etter nml § 10, ville det vere relevant å peike på kva tilstand Flatøyosen er i, og kva for andre påverknadsfaktorar som er i økosystemet.
- Det er ikkje gjennomført tilstrekkelege utgreiingar av biologisk mangfald, jf naturmangfaldlova (nml) § 3, jf §§ 8-12. Det er ikkje kjent kva for verdi gytefeltet for kysttorsk har, og kva for verknader slike tiltak som det omsøkte har på gytefelt generelt.

- Saka er ikkje tilstrekkeleg handsama etter naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12. Det er knytt mykje uvisse til rapporten frå Rådgivende Biologer AS.
- Det er ikkje gjort undersøkingar av vegetasjon og fugleliv i vekstsesong/hekkesetid på Gudmundsholmen og i Flatøyosen. Flatøyosen er leveområde for ål, oter og hummar som nyttar området, dei er alle på raudlista. Fleire raudlista fugleartar nyttar området (mellom anna makrellterne, fiskemåke og stær). Det er ikkje gjort ei vurdering av korleis desse artane kan verte påverka av tiltaket. Temaet landskapsmessig mangfald er ikkje teke opp i det heile i saka. Tiltaket er så stort at det vil innebere store endringar i landskapet.
- Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar i § 12 omfattar òg lokalisering. Naturvernforbundet viser difor igjen til at forsvarleg utgreiing av alternative løysingar for å dekke verksemda sitt arealbehov ikkje er gjennomført.

Klagen frå naboar v/Advokatfirmaet Harris:

- Naboane gjer gjeldande at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt og at vedtaket er ugyldig og må opphevast. Det blir framheva at tiltaket er irreversibelt og at det er trong for konsekvensutgreiing og vurdering av alternative plasseringar. Følgjande er opplyst i klagen:

«Etter vårt syn vil det å gje ein *mellombels* dispensasjon og stille vilkår om *etterfølgjande* reguleringsplan for eit irreversibelt tiltak som *mogleg* kan ha store konsekvensar for miljø og samfunn, vere i strid med plan- og bygningslovverket. Eit tiltak som det aktuelle vil være varig og inngripande, og konsekvensane av tiltaket må utgreiast i tilstrekkeleg grad før vedtak kan treffast. Ei slik utgreiing bør gjerast gjennom ein planprosess».

- Saka ligg på grensa for kva type tiltak som er omfatta av plan- og bygningslova sitt krav om konsekvensutgreiing, jf Forskrift om konsekvensutgreiing (KU) vedlegg III bokstav (d) og (e). Uavhengig av om det er eit direkte lovkrav om konsekvensutgreiing, meiner naboane at det bør stillast krav om KU, mellom anna på bakgrunn av føre-var prinsippet i naturmangfaldlova § 9.
- Etterfølgjande regulering vil ikkje dekke behovet for kunnskap om konsekvensar for friluftsliv og miljø ved tiltaket. Denne kunnskapen må ein ha på plass før eit stort irreversibelt tiltak blir gjennomført.
- Rapportane om marint biologisk mangfald og strømmingsmessig konsekvensvurdering frå høvesvis Rådgivende Biologer og Multiconsult, er etter klagar sitt syn ikkje tilstrekkelege til å bøte på ulempa ved å ikkje regulere. Rapportane vurderer ikkje alle raudliste artane som er observert i området og omtaler heller ikkje tiltakets sine konsekvensar for landskapsbilete, naboulempar, friluftsliv og innverknad på omkringliggende friluftareal.
- Med tilvising til naturmangfaldlova § 12 og plan- og bygningslova § 14-3 (som gjeld tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn), fastheld klagar at det ikkje er tilstrekkelig vurdert alternative plasseringar. Naboane har foreslått utfylling sør for eigedomen der FRAMO òg er grunneigar. Gjennom ei planprosess vil ein og kunne vurdere areal FRAMO ikkje allereie eig. Vedteken reguleringsplan vil vere grunnlag for

oreigning. I sårbare område har kommunen sterk oppmoding om å vurdere alternativ plassering, jf Sivilombodsmannen si sak 2011/709.

- At heile 11 naboar meiner at tiltaket kjem i konflikt med andre interesser i området, underbygger at tiltaket vil vere til ulempe for området. Dette både i form av mogleg forureining, men òg sjenanse når det gjeld utsikt og at ein grip inn i eit område som blir flittig nytta til padling mv. Det har òg kome inn fleire negative uttaler frå offentlege instansar, dersom ein ser saksgongen under eit. Å berre konstatere at det ikkje ligg føre fråråding mot dispensasjon er for unyansert. Statens vegvesen, Fylkesmannen og Naturvernforbundet Nordhordland har alle gitt uttaler i saka som isolert og samla taler for at området bør regulerast før det blir gitt løyve til tiltak. Dette gjer terskelen for dispensasjon høgare.
- Naboane stiller spørsmål ved dokumentasjonen for at det hastar å få gjennomført utfyllinga i sjø som omsøkt. FRAMO har fått løyve til – men ikkje gjennomført – utfylling av eit anna område på ca 1450 m² til utelager. Konjunkturane i oljebransjen generelt tilseier at det er lite pårekeleg med utviding av verksemdar i tida framover. Kommunen bør difor kontrollere opplysningane om tidsnaud betre.
- Subsidiært – dersom kommunen ikkje vil oppheve vedtaket – krev naboane at det blir stilt ytterlegare vilkår til dispensasjonen og at det skal opparbeidast grøntdrag langs fyllinga (jf kommuneplankartet), krav til gjennomstrømming, krav til trafikkanalyse for skuleborn (jf uttale frå Statens vegvesen til kommuneplanen sin arealdel), og vilkår om sikring av allmenta sitt høve til ferdsel og opphald på Gudmundsholmen.

Tilsvar til klagen frå tiltakshavar v/Multiconsult:

I brev dagsett 7.2.16 er følgjande opplyst [utdrag]:

«Vi finner ikke at det i de innkomne klager fremkommer nye vesentlige momenter i saken og henviser således til vår søknad om dispensasjon fra plankravet datert 14. oktober 2015 og til vårt brev av 2. desember 2015 med kommentarer til innkomne merknader til søknad om dispensasjon fra plankrav.

Vi gjentar at det for FRAMO Flatøy AS er viktig å sikre rammevilkårene for en effektiv drift, samt dekke bedriftens fremtidige arealbehov og utvikling på Flatøy. I den sammenheng påpekes at omsøkte utfylling utgjør et mindre areal enn det som fremkommer i kommuneplanens arealdel.

Som det fremgår av tidligere korrespondanse og søknader ønsker FRAMO Flatøy AS å starte arbeidet med en helhetlig reguleringsplan i henhold til den arealdisponering som fremgår av kommuneplanens arealdel og de krav som fremkommer i kommunens vedtak av 17. desember 2016. Planarbeidet vil bli utført i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser i samarbeid med tiltakshaver og Meland kommune. Planarbeidet kan starte etter at nødvendig dispensasjon for omsøkte tiltak (utfylling i sjø) er gitt.»

VURDERING:

Administrasjonen vurderer saka som tilstrekkeleg opplyst og klar for avgjerd, jf forvaltningslova (fvl) § 17. Det vert – i tillegg til saksutgreiinga for vedtaket av 17.12.2016 - vist til tidlegare innsendt dokumentasjon og vurderingar gjort gjennom handsaming av rammeløyvet, Fylkesmannen si etterfølgjande klagebehandling og oppheving av rammeløyvet, samt departementet si vurdering av Meland kommune v/ordføraren si oppmoding om omgjering av dette vedtaket.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt sjøareal mellom gbnr 1/57 og 1/284 er i gjeldande kommuneplan vist som framtidig areal for bygg og anlegg med arealformål "Næringsverksemd" (N_2). Tiltaket som ligg til grunn for dispensasjonssøknaden er i samsvar med arealformålet i gjeldande plan. Kommuneplanen sin arealdel (KPA) gjeld for område N_2 føre *Reguleringsplan for Flatøy sør/aust*, jf føresegn 1.1, tabell 1. For areal sett av til framtidig bygg og anlegg gjeld krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak som krev byggjeløyve etter pbl kap 20 vert tillate, jf føresegn 1.2.

Tiltaket krev på denne bakgrunn dispensasjon frå plankravet i samsvar med søknaden frå FRAMO Flatøy AS.

Vurdering av klagen:

Administrasjonen meiner at klagane ikkje inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier at det påklaga vedtaket vert oppheva eller endra. Administrasjonen held fast ved dei vurderingar og den grunngeving som går fram av saksutgreiing og vedtak i avgjerda av 17.12.2015, sak 98/2015.

Gjennom dei vilkår som er sett i vedtaket vurderer administrasjonen at moglege ulemper ved å gi dispensasjon er tilstrekkeleg avbøta. Mellom anna gjeld dette tilhøve til forureiningslova, jf Lov om vern mot forurensningar og om avfall § 11, jf § 8, tredje ledd. Tiltaket krev løyve etter dette regelverket, jf vilkår nr 3 og 8 i vedtaket.

Når det gjeld tilhøvet til konsekvensutgreiing gjennomført i samband med ny kommuneplan, er det rett at denne er utført på eit «...grovmaska, overordna nivå og byggjer på kjent og registrert kunnskap. Innhenting av ny kunnskap er avgrensa til det som trengs for å trekkje ein konklusjon», sjå konsekvensutgreiinga side 9. Opplysningane på side 216-217 i denne konsekvensutgreiinga tok ikkje omsyn til informasjonen i rapportane som ligg til grunn i føreliggjande sak (marint biologisk mangfald og strømmingstilhøve).

Dispensasjonen kommunen har gitt er avgrensa til ein del av området som i kommuneplanen er avsett til framtidig område for bygg- og anlegg til næringsformål. Det er stilt vilkår om delvis parallell utarbeiding av heilskapleg plan for området før og under gjennomføring av tiltaket. Det er rett at tiltaket vil vere irreversibelt for den del som vert gjennomført før reguleringsplanen for området er ferdig, men det er etter administrasjonen sitt skjønn likevel ein klar fordel at arealutnyttinga på staden er avklart gjennom overordna plan.

Klagarane har framheva Fylkesmannen si uttale i samband med høyring til KPA der det vart oppmoda om ny grundig vurdering av næringsområde N_2. I etterfølgjande samordna uttale med møtereferat dagsett 24.4.2015 kjem følgjande opplysningar fram:

«Andre gongs ettersyn – dialogmøte

Meland kommune orienterte om det nye forslaget.

Konklusjon: Fylkesmannen tok kommunen sit nye framlegg til orientering og vurderer at dei endringane som er gjort legg grunnlag for ei forbetra løysing for området. Det vert ikkje fremja motsegn til den nye løysinga».

Tiltaket som dispensasjonen legg til rette for ligg innanfor denne forbetra løysinga for området. Dertil ligg delar av tiltaket allereie innanfor tidlegare reguleringsplan for området. Omsøkt løysing representerer etter administrasjonen sitt skjønn ei betre løysing enn tidlegare plan opna for, mellom anna ved at sjølve Gudmundsholmen blir liggjande utan inngrep eller bygg.

Når det gjeld krav frå klagarane om dokumentasjon for at tiltaket hastar, viser kommunen til at formålet med kommuneplanen er å leggje ut areal som legg til rette for at FRAMO Flatøy AS kan halde fram og utvikle vidare si verksemd i Meland kommune. Med bakgrunn i kommuneplanprosessen og vilkår stilt i dispensasjonsløyvet, ser kommunen ikkje grunn til å stille krav om ytterlegare konkret dokumentasjon for hurtig avklaring av rammevilkåra for drifta. Det vert vist til opplysningane frå verksemda som er inntatt i det påklaga vedtak.

På bakgrunn av ovannemnde vurderer administrasjonen at grunngevinga for vedtaket av 17.12.2015, sak 98/2015, framleis er dekkande for dispensasjonsvedtaket på fastsette vilkår.

Tiltaket elles må gjennomførast i samsvar med krav fastsett med heimel i eller i medhald av plan- og bygningslova. Ytterlegare relevante avklaringar vil kommunen ha høve til å gjere gjennom søknadsbehandling etter pbl kap 20. På denne bakgrunn fremjar administrasjonen forslag om at klagen ikkje blir tatt til følgje og at dispensasjonsvedtaket blir oppretthalde utan endringar.

Vidare saksgang:

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

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

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gitt løyve til dette etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen frå Naturvernforbundet Nordhordland og naboar v/Advokatfirmaet Harris ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtaket av 17.12.2015, sak 98/2015, vert omgjort eller endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 14/2016

UDU - behandling:

Åse Sudmann, AP, er ugild ved handsaming av saka og fråtredde møtet.
Øystein Vikebø, AP, møtte som varamann ved handsaming av saka.

UDU – vedtak mot 1 røyst (MDG):

«Utval for drift og utvikling finn at klagen frå Naturvernforbundet Nordhordland og naboar v/Advokatfirmaet Harris ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtaket av 17.12.2015, sak 98/2015, vert omgjort eller endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

| | | |
|----------------------|------------------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Tore Johan Erstad | Gbnr - 12/10, FA - L42 | 15/2784 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 15/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

GBNR 12/10 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå hytte til heilårsbustad

Vedlegg:

Klage på administrativt vedtak - saksnr 435/2015

Avslag - GBNR 1210 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring av hytte til heilårsbustad

Fv 247 - Dispensasjon for bruksendring av hytte til heilårsbustad - gnr 12, bnr 10 - Tveit

Epostmelding Fv. 247 - Vedr. dispensasjon for bruksendring av hytte til heilårsbustad

Søknad om dispensasjon

Søknad om tillatelse til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Nabovarsel

situasjonskart

kopi av vedtak vedk tilkopling og utslepp

teikningar

kopi av brev frå Statens vegvesen

Kopi av skriv sendt til Hilleren Prosjektering AS - Fv 247, vedr. utvidet bruk av avkjørsel for gnr. 10/12

Fv 247, vedr. utvidet bruk av avkjørsel for gnr. 10/12

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over administrasjonen sitt avslag på søknad frå Terje Tvedt (her: klagar/tiltakshavar) om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel –LNF-område, jf plan- og bygningslova § 19-2, for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad på Tveit, gbnr 12/10. Avslaget er dagsett 14.12.2015 (arkivsakid 15/2784, delegert vedtak 435/2015).

Nærare om innhaldet i klagen:

I klage dagsett 30.12.2015 er det gjort gjeldande at administrasjonen sitt avslag ikkje er i samsvar med likehandsamingsprinsippet i forvaltningsretten og at avslaget er i utakt med vedtak av 10.2.15 i formannskapet der følgjande vart vedtatte:

«Verbalpunkt – generelt: Tomter som per dags dato er skilt ut fra hovedbruk bør få byggetillatelse selv om de er i LNF området eller innenfor strandsonen. Dette bør gjelde for bolig, hytte og naust. Det bør være svært tungtveiende grunner for å nekte bygging».

Med tilvising til vedtaket i formannskapet argumenterer tiltakshavar slik:

«Dette viser at kommunen er interessert i å beholde bygningsmassen på de tomtene som eksisterer i dag, og i et område bestemt for helårsbosetning er nettopp det å tillate bruksendring en viktig og nødvendig del av dette».

Tiltakshavar har vist til fire tidlegare dispensasjonsvedtak gjort av Utval for drift og utvikling (UDU) som han meiner taler for at det vert gitt dispensasjon for bruksendring som omsøkt. Det første vedtaket legg vekt på omsynet til vedlikehald og oppgradering av eksisterande bygg, dei tre siste gjeld trafikktryggleik. Dei fire vedtaka – med utdrag av tiltakshavar sin argumentasjon knytt til den einskilde sak referert under den einskilde sak (kursiv) – er som følger:

- UDU, sak 40/2014, søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til bustadføremaal på gbnr 49/15, **Io** i Meland kommune.

Det er i dag 35 boliger med adresse til den delen av Melandsvegen som har utkjørsel mot FV247. Av disse er 12 fritidsboliger, hvorav halvparten er til nedfalls/ikke i bruk. Hovedårsaken til dette er nok at disse ikke lenger befinner seg i det som engang var et hytteområde. Dette har nok vært tilfelle også med vår bolig, hvis vi ikke hadde rustet opp for et syv-sifret beløp i 2009/2010. Bakgrunnen for opprustningen var nettopp å kunne gjøre den om til helårsbolig på sikt. Vi mener kommunen vil være tjent med at også disse bygningene oppgraderes og vedlikeholdes, og ikke forfaller som mange er i ferd med i dag.

- UDU, sak 48/2015, søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr 37/21 på **Ådland** i Meland kommune.

Tiltakshavar har vist til følgjande grunngjeving frå UDU i den saka.

«Utval for drift og utvikling legg vekt på at bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad berre i liten grad vil innebære trafikkaukande tiltak på strekninga Litlebergen-Ådlandsvegen, fordi eigedomen allereie er frådelt og utbygd med fritidsbustad, og fordi tiltaket ikkje inneber auka tal på bueiningar på eigedomen».

- UDU, sak 59/2015, søknad om dispensasjon frå arealformål i KPA for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr 25/27 på **Fosse** i Meland kommune.

I begge saker [48/2015 og 59/2015, adm.mrk.] ble det gitt dispensasjon, og jeg kan ikke se at min sak stiller seg annerledes med bakgrunn i administrasjonens egen sammenligning av disse områdene. Dette må sees på som en klar forskjellsbehandling.

- UDU, sak 19/2015, søknad om dispensasjon frå arealformål i KPA for oppføring av einbustad på gbnr 15/22 på **Hoplund** i Meland kommune.

Tiltakshavar har vist til følgjande grunngjeving frå UDU i den saka:

«Utval for drift og utvikling syner til innkomen klage og finn etter synfaring og visuelle inntrykk grunn til å endre vedtaket i DNT.sak 340/14, d. 25.11.2014. Utval for drift og utvikling gjev i medhald av PBL § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad på gbnr 15/22 som omsøkt.

[...]

Oppføring av bustad medfører heller ikkje trafikale problem i høve til noverande situasjon».

Denne eiendommen har utkjørsel til Hoplandsvegen, som igjen er en av veiene som ender opp i Holmekrysset. Her er det snakk om en helt ny bolig, og ikke en eiendom som allerede er fradelt og utbygd med fritidsbolig og som ikke innebærer en økning av tallet på boenheter på eiendommen. De trafikale forhold i Holmekrysset som er hovedgrunnen til at jeg nektes bruksendring, er her ikke nevnt i det hele tatt. Dette til tross for at denne boligen er 100% avhengig av å benytte avkjørsel mot FV564 Rosslandsvegen, i motsetning til undertegnede, som har en utkjørsel mot FV247 like langt fra FV564 og FV244. Igjen føles det som klar forskjellsbehandling.

I tillegg er det 4 forsamlingshus som i dag har utkjørsel til FV247. Det er en barnehage med 116 barn, et bedehus, et musikkhus og et grendahus. Her er det stadig aktiviteter som forårsaker meget stor trafikk på FV247, og i den sammenheng virker det litt dramatisk å vektlegge min økende bruk av denne veien så sterkt som administrasjonen gjør».

Avslutningsvis i klage dagsett 30.12.15 har tiltakshavar vist til budsjettvedtaket i Meland kommunestyre 16.12.2015:

- KS – 140/2015 VEDTAK:
«1. Kommunestyret godkjenner budsjett for 2016.

[...]

Investeringar

3 mill. kr til forskotering av undergang/trafiksikring Holme. Det blir nytta midlar frå disposisjonsfondet til føremålet».

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 15.10.15 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyring og uttale frå Statens vegvesen:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga), Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) og Statens vegvesen ved høyringsbrev av 9.11.2015. Det er motteke merknader frå vegvesenet, jf ovanfor, men ikkje frå fylkesmann eller fylkeskommune.

Bruksendring av fritidsbustaden krev løyve til utvida bruk av avkjørsel frå fylkesveg 247. Det er Statens vegvesen som er vegstyresmakt for fylkesvegar. Statens vegvesen har gitt uttale i saka etter søknad frå tiltakshavar om løyve til utvida bruk av avkjørsle, jf brev dagsett 23.10.2015. Vegvesenet har mellom anna uttalt:

«Statens vegvesen har betenkeligheter med trafiksikkerheten for myke trafikanter langs fv. 247 og frem til skole. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelveg langs vegen, med det viktigste er imidlertid kryssingen av fv. 564 Rosslandsvegen, som i dag må foregå i plan med biltrafikken. Bygging av en planskilt kryssing i dette punktet er imidlertid høyt prioritert i forslag til Nordhordlandspakke, som forventes behandlet av Stortinget i starten av 2016.

Statens vegvesen vil ikke tillate utvidet bruk av avkjørsel i dette området før denne undergangen er etablert og tatt i bruk».

I tillegg til undergang i Holmekrysset, vil Statens vegvesen kreve utbedring av avkjørselen før vi eventuelt kan tillate utvidet bruk. Avkjørselen har i dag for mye fall ut fra vegen, og sikten er ikke tilfredsstillende.»

Vegvesenet har i høringsuttale dagsett 3.12.15 oppretthalde standpunktet frå ovannemnde førehandsuttale om at det som minimum vert stilt krav om planskilt kryssing av fv. 564 Rosslandsvegen før det vert gitt dispensasjon og løyve til bruksendring som omsøkt.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert område, vist som LNF-område i gjeldande kommuneplan sin arealdel (KPA). Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 1256 m². 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 føresegnene til ny kommuneplan er eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad. Denne endringa av status frå LNF til LNF-spreidd fritidsbustad vart gjort av Meland kommunestyre ved vedtaking av ny kommuneplan 17.6.2015. Føremålet var å leggje til rette for enklare og meir hensiktsmessig utnytting av eksisterande fritidseigedomar i uregulerte strøk, utan å måtte gå vegen om dispensasjon for mindre tiltak.

Bruksendring til heilårsbustad krev framleis dispensasjon frå kommuneplanen, samt løyve etter plan- og bygningslova kap 20. Føreliggjande sak gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå arealformålet LNF-spreidd fritidsbustad.

Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må

dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggast vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

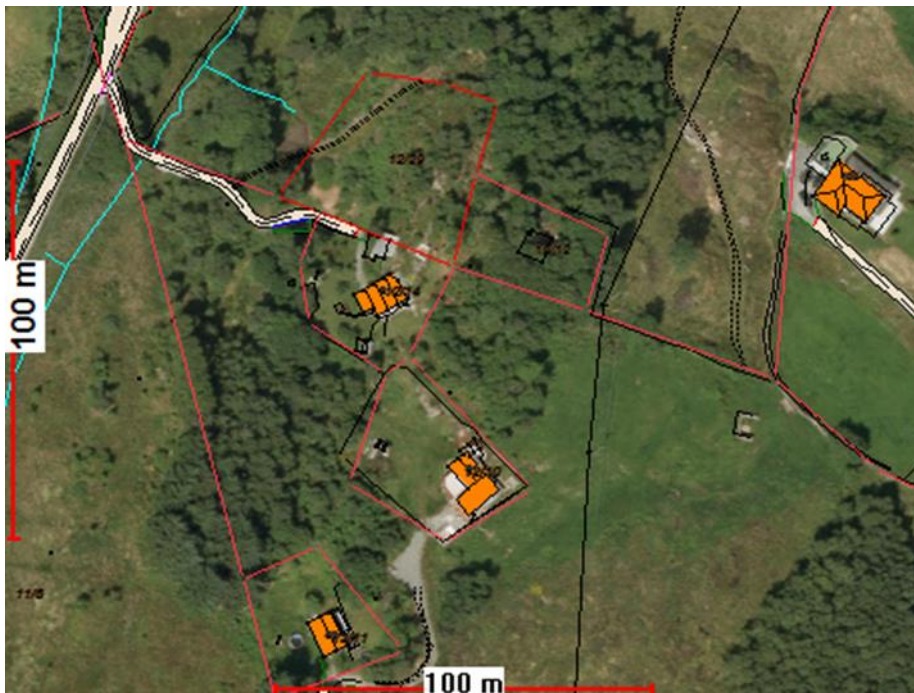
Grunngjeving av administrasjonen sitt avslag:

Administrasjonen sitt avslag i saka dagsett 14.12.2015 vart grunngjeve slik [utdrag]:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. Landbruksomsyn er ikkje sentralt i denne saka, då bruksendring som omsøkt ikkje vil ha nemneverdige negativ verkand for landbruket. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftssyn vurderast. Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedomen. Vurdert isolert for denne eigedomen finn administrasjonen at pårekneleg auka bruk og utnytting av denne einskilde eigedomen ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om bruksendring som omsøkt inneber at 'fordelene med å gi dispensasjon' vil være 'klart større enn ulempene etter en samlet vurdering'. Kommunen har normalt ei streng praksis for bruksendring av fritidsbustader gjennom dispensasjon, men det er einskilde saker etter konkret vurdering gjort unntak i område som har endra karakter og bruksnytte som område for fritidsbustader.

Administrasjonen var på synfaring i saka 4.12.2015. Eigedomen og nærområdet rundt har eit landlig preg dominert av store samanhengande grønstrukturar. Omsøkt fritidsbustad ligg aust for fv. 247 saman med to andre fritidseigedomar [skal vere ein annan fritidsbustad, adm.mrk], to einbustader og to ubygde parsellar, sjå utsnitt frå ortofoto frå 2011:



I kommuneplanen er det i nærleiken avsett areal for framtidig bustadutbygging (B_10) område for LNF-spreidd bustad (LNF-ja/SB_2, Hopland). Det er i desse områda kommunen gjennom

arealplanprosessen har bestemt at ein ønskjer heilårsbusetnad. Arealplanen skal gjennom dette mellom anna sikre busetting i denne delen av kommunen. Det er ikkje naturleg at dette vert gjort gjennom bruksendring av fritidsbustader, som først og fremst er økonomisk gunstig for søkjarane, men ikkje inneber fordelar av samfunnsmessig karakter i pbl § 19-2 sin betydning. Administrasjonen er likevel ikkje usamd i argumentasjonen i søknaden om at omsøkt eigedom ligg relativt sentralt til i kommunen og at det på sikt kan vere naturleg å sjå for seg bruksendring til heilårsbustad for denne og dei to andre fritidseigedomane som nyttar same avkjørsle.

Avgrjerande for administrasjonen sitt avslag i saka er trafikktryggleiken på staden, med særleg vekt på kryssing av fv. 564, Holmekrysset/Rosslandsvegen, for mjuke trafikantar. Dette er ein relevant ulempe ved søknaden som kommunen har plikt til å leggje vekt på. På bakgrunn av uttalen frå vegvesenet meiner administrasjonen at dispensasjon som omsøkt vil vere vesentleg i strid med omsyna bak formålsføresegna til plan- og bygningslova, som er referert ovanfor.

Meland kommune er i sterk vekst, noko som gjer det viktig å sikre planmessig styring av busetting og arealbruk i kommunen. Dersom det vert gitt dispensasjon vil eigedomen vere fritt omsetteleg som heilårsbustad, og kommunen har ingen styring med om framtidig busetting vil leggje press på sosial infrastruktur som til dømes barnehage, skule eller liknande. Heilårsbusetting vil auke både bil- og gangferdsel i området. Kommunen kan ikkje utelukkande vurdere søknaden om bruksendring isolert, men må sjå det samla utbyggingspresset i kommunen og på staden i samanheng. Praxis må vere føreseieleg og omsynet til likehandsaming må takast i vare. Dersom kommunen seier ja til dispensasjon i føreliggjande sak vil det vere vanskeleg å peike på trafikksituasjonen ved etterfølgjande søknader som grunngeving for avslag. Samanliknbar problematikk knytt til Fossekrysset (manglande planskilt kryssing) har i lengre tid vore gitt som grunnjevna for å avslå trafikkaukande tiltak mot til dømes Ådland. Det er generelt stor ulykkesrisiko knytt til denne type vegløyser og kommunen bør vere varsam med å gi dispensasjonar som isolert og vurdert i samanheng aukar slik risiko.

Kommunen gjer i denne samanheng merksam på at det gjennom føresegna til KPA, sjå punkt 1.5.4, gjeld rekkefølgjekrav om planskilt kryssing av fv. 564 før utbygging av bustadområde B_10 (bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule). Like eins har administrasjonen i sak 15/2207 (søknad om oppføring av tomannsbustad innanfor område SB_2) orientert tiltakshavar om at det ikkje kan påreknast løyve til utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg før det er etablert planskilt kryssing av fv. 564».

Vurdering av klagen:

Administrasjonen kan ikkje sjå at det gjennom klagen er kome fram nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering i klageomgangen. Omsynet til trafikktryggleik gjer at administrasjonen finn at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt. Kommunen har då ikkje høve til å gi dispensasjon. Det blir vist til grunngevinga i avslaget som er sitert ovanfor.

Det er Statens vegvesen som etter veglova § 40, 2. ledd må gi løyve til utvida bruk av avkjørsle frå fv 247. Vegvesenet har opplyst at ein ikkje vil gi dette før det er etablert planskilt kryssing av fv 564 (Holmekrysset), som er prioritert gjennom 'Nordhordlandspakken'. Ein dispensasjon i føreliggjande sak vil då likevel ikkje innebere at kommunen kan godkjenne etterfølgjande søknad om bruksendring som tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kap 20. Dette fordi pbl § 27-4 stiller som absolutt krav for heilårsbustader at det ligg føre godkjent vegtilkomst. Dette taler i seg sjølv sterkt i mot dispensasjon, då det er ueheldig at det blir gitt dispensasjonar som uansett ikkje kan nyttast.

Administrasjonen er negativ til å gi dispensasjon på vilkår av planskilt kryssing før bruksendring kan

godkjennast etter plan- og bygningslova. Det er fleire grunner til dette. Mellom anna omsynet til å unngå presedens ved handsaming av etterfølgjande liknande saker, samt at det økonomisk sett ikkje er rimeleg å setje eit vilkår som vil vere svært økonomisk kostbart for tiltakshavar å oppfylle. Tiltakshavar vil uansett ikkje kome i noko betre situasjon, fordi bruksendring i realiteten ikkje vil kunne gjennomførast før planskilt kryssing er etablert som eit ledd i gjennomføring av 'Nordhordlandspakken'.

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 forskjellshandsaming når det enkelte vedtak isolert sett er gyldig.

Vedtaket knytt til gbnr 15/22, som gjaldt dispensasjon for bustadoppføring på Hopland, blei gjort før vedtaking av ny kommuneplan. Dispensasjonen blei gitt av UDU etter klage frå tiltakshavar. I tillegg var det i den saka ikkje trong for løyve til bruk av avkjørsle frå fylkesveg, men til kommunal veg etter veglova § 40, 2. ledd. Saka blei difor ikkje sendt på høyring til Statens vegvesen. I godkjeningsvedtaket for bustadoppføring etter pbl kap 20 (arkivsakid 15/3117, delegert vedtak 2/2015), opplyste administrasjonen følgjande:

«Eigedomen har dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4. Tiltaket krev løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg.

I dispensasjonsbehandlinga i føreliggjande sak var trafikktryggleik eit sentralt tema. Det vart gitt dispensasjon for bustadoppføring med påreknaleg trafikkauke etter ei konkret vurdering av UDU. Administrasjonen held seg til dette ved vurderinga etter veglova § 40, 2. ledd og gir løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg som omsøkt. Administrasjonen finn at det for tiltakshavar vil vere urimeleg og lite føreseieleg saksbehandling dersom søknaden no skulle blitt avslått fordi planskilt kryssing av Holmekrysset ikkje er etablert. Dette på bakgrunn av dei vurderingar som vart gjort gjennom dispensasjonsbehandlinga av søknaden.

Administrasjonen gjer merksam på at trafikkaukande tiltak – som òg vil innebere auka bruk av RV 564 og Homekrysset – pr i dag står i ein noko spesiell stilling i høve til løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg. Etter vedtaking av ny kommuneplan vil det ikkje bli gitt løyve til utvida bruk før planskilt kryssing av RV 564 er etablert. For bustadfelt B_10 i KPA er dette et direkte rekkjefølgje krav av planen, jf føresegn 1.5.4 til KPA. For andre tiltak vil administrasjonen oppretthalde dette kravet om planskilt kryssing av omsyn til trafikktryggleik, jf veglova § 40, 2. ledd, dvs tiltak i LNF eller LNF-spreidd område».

Administrasjonen følgjer såleis ein fast praksis – forankra i omsyna bak KPA og rekkjefølgjekrav 1.5.4 – om å ikkje godkjenne trafikkaukande tiltak korkje etter veglova § 40 eller pbl kap 20 på staden.

Når det gjeld vedtaka knytt til gbnr 37/21 (Ådland) og gbnr 25/27 (Fosse), meiner administrasjonen at heller ikkje desse vedtaka inneber eit rettskrav for tiltakshavar til å få dispensasjon. Vedtaket på Ådland blei gjort før ny vedtaking av ny kommuneplan. Streng praksis knytt til trafikkaukande tiltak på denne strekninga bygde på UDU sin eigen praksis, og ikkje i omsyn forankra i ei nyleg vedteken kommuneplan, slik tilfellet er i føreliggjande sak. Heller ikkje i den saka var det trong for løyve til utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg frå Statens vegvesen.

Administrasjonen si grunngjeving for dispensasjonen som blei gitt på gbnr 25/27 er dekkande for kommunen si praksis i slike saker (bruksendring). Utrag frå saksutgreiinga (arkivsakid 15/1761):

«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, påreknelege 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 kjørbær 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 eit bustadtomt enn som ein fritids- og rekreasjonseigedom. Administrasjonen vurderer det difor som ein arealdisponeringsmessig fordel at eigedomen godkjennast for ein bruk som samsvarar med dette preget [...].

[...]

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 uteopphaldsareal. Administrasjonen vurderer dertil at det vil vere kurrant å godkjenne ei utvida bruk av eksisterande avkjørsle 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 byggt tekniske kvalitetar som heilårsbustad. Administrasjonen tek ikkje i denne omgang stilling til dette, ettersom kommunen uansett vil kunne stille nødvendige krav til byggt tekniske kvalitetar gjennom den etterfølgjande handsaminga av søknaden om byggjeløyve (sjølv bruksendringa)».

Både lokalisering og andre faktiske tilhøve ved denne eigedomen er ulike samanlikna med føreliggjande søknad. Til dømes var ikkje Holmekrysset eit tema i den saka. Vidare har området gbnr 25/27 ligg i eit sterkare preg av heilårsbustad enn i føreliggjande sak.

Kommunen er samd med klagar i at omsynet til å hindre at eksisterande bygg står til forfall i nokre høve kan tale for dispensasjon, jf grunngjevinga knytt til dispensasjon på gbnr 49/15 på lo, arkivsakid 14/1022). Saka gjaldt bruksendring av 2. høgda på eit eksisterande større naust. Saka blei behandla i 2014, og på det tidspunkt hadde kommunen ikkje nokon fast streng praksis knytt til trafikkaukande tiltak. Denne praksis er etablert som følgje av prosess og omsyn som har kome fram gjennom vedtaking av ny kommuneplan. Heller ikkje i denne saka var det trong for godkjenning frå Statens

vegvesen (avkjørsle til kommunal veg).

Konklusjon:

Administrasjonen meiner at korkje søknaden eller klagen tilseier at dispensasjon i denne saka vil ha klare objektive fordelar, men snarare ei overvekt av ulemper av plan- og arealdisponeringsmessig karakter. Det er etter administrasjonen sitt syn viktig å halde fast ved ei streng og einsretta dispensasjonspraksis knytt til trafikkaukande tiltak i Holmekrysset.

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

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal Statens vegvesen og andre høyringsinstansar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU. Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 14.12.2015 (arkivsakid 15/2784, delegert vedtak 435/2015), vert endra. Klagen vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 15/2016

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU – vedtak mot 2 røyster (MDG - AP 1):

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 14.12.2015 (arkivsakid 15/2784, delegert vedtak 435/2015), vert endra. Klagen vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Sakspapir

| | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Bjarte Buanes | Gbnr - 5/83, FA - L42 | 14/4718 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 16/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

Klage over vedtak i administrativ sak 387/2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen for oppføring av einebustadar på gbnr. 5/83 og 84 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - søknad m dispensasjon frå LNF område til bustadføre mål

side to søknad tillatelse til tiltak

Meland kommune, dispensasjonssøknad

Dispensasjonssøknad vedr. eiendom 583 på Fløksand situasjonskart

Fwd merknad til nabovarsel

Svar på nabomerknad

meland_5_83 (L)(77831)

Avslag - GBNR 583 og 584 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Klage over avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel gbnr 5/83,84

Skyldskifte / skøyte

Merknad/klage i forbindelse med avslag - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen sin arealdel

Situasjonskart teikningar

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Gjennom vedlagte e-post med vedlegg datert 21.12.2014 søkte Bosunt AS v/ Helge Furnes Samuelsen om dispensasjon frå gjeldande arealformål (LNF-Landbruk-, Natur- og Friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av to frittliggjande einebustadar på respektivt gbnr. 5/83 og 5/84 på Fløksand i Meland kommune.

Regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Hordaland Fylkeskommune har i den samanheng rådd ifrå at det vert gitt dispensasjon i denne saka, jf. vedlagte skriv frå Fylkeskonservatoren av 22.6.2015. Fråsegna til Fylkeskonservatoren er i hovudsak grunngitt med at det er reell fare for den planlagde bustadbygginga vil kome i konflikt med både eksisterande kulturlandskapsverdiar på staden og potensielle funn av kulturminne med vernestatus.

Søknaden vart avslått ved vedlagte vedtak av 30.10.2015 i administrativ sak 387/2015, ettersom administrasjonen fann at vilkåra for å kunne gi dispensasjon ikkje var oppfylte i denne saka, jf. Plan-

og bygningsloven (pbl.) § 19-2. På bakgrunn av vedlagte nabomerknader datert 10.12.2014 fann administrasjonen vidare grunn til å påpeike at det er usemje mellom grunneigarane om kor vidt dei omsøkte eigedomane er sikra naudsynt tilkomst for kjøretøy, men utan at dette spørsmålet var avgjerande for kommunen si vurdering av søknaden om dispensasjon. Om den nærmare grunngjevinga for avslaget vert det vist til administrasjonen si vurdering på side 6 i vedtaket.

Søkjaren har rettidig påklaga administrasjonen sitt avslag, jf. vedlagte klage datert 19.11.2015 og supplerande grunngjeving i vedlagte støtteskriv m/ vedlegg frå advokat Sverre Olav Skogrand av 20.1.2016.

For nærmare illustrasjon av dei planlagde byggjearbeida vert det vist til vedlegg 4 til brevet frå advokat Skogrand av 20.1.2016 («Situasjonskart og teikningar»).

Nærmare om klagen

Klagen er i hovudsak grunngitt som følgjer:

- Ifølgje skøytene vart gbnr. 5/83 og 5/84 frådelt som «byggetufter» i 1960. Noverande eigarar kjøpte difor eigedomane til full tomtepris i 2009 i fast tru på at desse kunne utbyggjast.
- Fylkeskonservatoren har feilaktig lagt til grunn for sin uttale at det står ei grindbygd og verneverdig løe på bnr. 83. Denne løa vart oppført av søkjaren for 10 år sidan med samtykkje frå grunneigar. Etter klagaren sitt syn har denne feilen hatt avgjerande betydning for Fylkeskonservatoren sin konklusjon om å rå ifrå at det vert gitt dispensasjon i denne saka.
- Søkjaren har gjennom sin særlege fagkunnskap og interesse for det naturlege og bygde kulturmiljøet på staden gode føresetnadar for å ta tilstrekkeleg omsyn til kultur- og landskapsverdiane som her gjer seg gjeldande. Dei to husa vert dermed harmonisk integrert i det gamle kulturmiljøet og med naudsynt omsyn til eksisterande kulturverdiar.
- Ein dispensasjon i denne saka vil ikkje setje omsyna bak det aktuelle arealformålet vesentleg til side, då dei planlagde bygga vil representere eit positivt tilskot til det eksisterande miljøet. Eit avslag vil derimot ha som pårekeleg konsekvens at eigedomane vert liggjande brakk og ustelt, slik at kulturmiljøverdiane på staden med tida vert ringare.
- I den samla vurderinga av fordelar og ulemper for å gi dispensasjon må det leggjast vekt på dei konsekvensar eit avslag vil ha for grunneigarane. Det vil dertil vere urimeleg byrdefullt om eigarane vert nekta å byggje på eigedomar som dei har betalt full tomtepris for.
- Føreliggjande sak er så vidt spesiell at ein dispensasjon her ikkje vil vere eigna til å skape uheldig presedens for framtidige sakar.
- Heimelen for å gi dispensasjon er ei «kan»-føresegn. Kommunen er dermed ikkje bunde av fråsegna frå Fylkeskonservatoren, men er snarare fri til å treffe den avgjerda som kommunen sjølv finn mest rimeleg og rett.
- Klagaren held fast ved at dei to eigedomane allereie er sikra tilkomst for kjøretøy. I motsett fall vil slike rettar uansett kunne sikrast gjennom avtale, vegskjønn eller tvistemål for dei vanlege domstolane.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering

På bakgrunn av mottatt klage 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 vilkåra og heimelen for å gi dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2; sjå særleg grunnvilkåra i andre

ledd:

1. Dispensasjon kan ikkje verte gjeven dersom dei lovgivande omsyna bak enten føresegna det må dispenserast frå – her kommuneplanen sitt forbod mot byggjetiltak i LNF-område som ikkje er knytt til stadbunden næring – eller bak den overordna formålsføresegna i 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.

VURDERING

Administrasjonen sitt syn på klagen

På bakgrunn av opplysningane i høvesvis søknad, vedtak om avslag og føreliggjande klage vurderer administrasjonen at saka er tilstrekkeleg opplyst og klar for avgjerd, jf. Forvaltningsloven (fvl.) § 17.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som skulle tilseie at det påklaga vedtaket bør eller kan opphevast eller endrast. Administrasjonen vil likevel knytte nokre merknadar til enkelte av punkta i klagen:

Kommunen er i medhald av pbl. § 11-5 pålagt å utarbeide ein samla plan for all arealdisponering innanfor kommunegrensene. Gjennom den lovstyrte prosessen som skal liggje til grunn for slike arealplanar skal både kommunen og regionale og statlege myndigheiter ta i vare ei lang rekkje oppgåver og omsyn. I lovforarbeida til Plan- og bygningsloven av 2008 er det i den samanheng uttala følgjande, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Når det gjeld kva oppgåver om omsyn som skal takast i vare gjennom slike planprosessar vert det særleg vist til pbl. § 3-1.

KPA er vedtatt som forskrift og er frå det tidspunkt kommunestyret har vedtatt planen rettsleg bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak i planområdet. Det aktuelle området vart lagt ut som LNF-område gjennom kommunen sin første arealplan i 1981, og har sidan den gong vore sett av til dette formålet. Kommunale arealplanar er offentleg tilgjengelege dokument og gir dermed både borgarar og offentlege myndigheiter ei kvalifisert forventning om kva tiltak og arealdisponering som kan påreknast i dei ulike planområda.

Gjennom klagen vert det opplyst at noverande eigarar kjøpte eigedomane i 2009 i fast tru på at desse kunne utbyggjast. Administrasjonen kan for sin del ikkje sjå at denne oppfatninga byggjer på ei

tilstrekkeleg aktsam og kvalifisert forventning, all den tid eigedomane òg i 2009 var sett av til LNF-formål, og kor dågjeldande planføresegn inneheldt eit forbod mot andre byggjetiltak enn dei som var tilknytt stadbunden næring. Det faktum at eigedomane vart utskilde som «byggetufter» i 1960 endrar ikkje på dette, då kommunale planar som allereie nemnd er rettsleg bindande frå det tidspunkt planen vert vedtatt. Det er altså ikkje tilstrekkeleg at det frå privat side vert avtala at eit areal skal nyttast til eit bestemt formål dersom avtala bruk kjem i strid med den arealdisponeringa som er vedtatt gjennom offentleg arealplan. I så måte grip altså offentlege arealplanar sterkt inn i den private råderetten.

Når det gjeld den grindbygde løa på gbnr. 5/83 legg kommunen til grunn at Fylkeskonservatoren har bygd si fråsegn på feile opplysningar om alderen til denne; noko som òg vart særskilt kommentert av administrasjonen i det påklaga vedtaket. Administrasjonen held dertil fast ved at denne feilen ikkje har verka avgjerande inn på Fylkeskonservatoren sin konklusjon om å rå ifrå at det vert gitt dispensasjon i saka, då nemnde bygg berre er eitt av fleire relevante omstende som er påpeika i denne fråsegna. Frå Fylkeskonservatoren sin uttale vert følgjande referert:

«Det vart utført ei kulturhistorisk synfaring på staden 15.04.15. I fylgje våre arkiv vil det omsøkte tiltaket ikkje komma i konflikt med kjende automatisk freda kulturminne. Det er likevel stort potensial for funn av slike, då det er gjort lausfunn av randskår av kleberkar frå eldre jernalder på naboeigedommen gnr. 5, bnr. 174, Askeladden id: 162341.

Slik Hordaland fylkeskommune vurderer saka grip tiltaket inn i eit særst verdifullt område med intakt kulturlandskap med verneverdige grindverksbygningar og kulturlandskapselement som bakkemurar, potetkjellar, steingardar og levegg med tørrmur. Området er etter vår vurdering sårbart for inngrep, og bustadbygging vil kunne redusere kulturlandskapsverdiane.» [Adm. understr.]

Kommuneadministrasjonen kan etter dette ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar som tilseier at det er fagleg grunnlag for å overprøve Fylkeskonservatoren si vurdering.

Administrasjonen held fast ved at ein dispensasjon i denne saka vil ha negative verknadar både for staden som LNF-område og for KPA som verktøy for å styre arealdisponeringa i området på eit heilskapleg og berekraftig vis. Administrasjonen er i så måte ikkje samd med klagaren i at denne saka er så spesiell at den ikkje er eigna til å skape presedens for tilsvarande sakar. Tvert imot finn administrasjonen at omsynet til lik handsaming vil gjere det vanskelig å avslå framtidige søknadar om dispensasjon for bygging i dette området dersom det vert gitt dispensasjon for oppføring av to einebustadar i denne saka.

Administrasjonen held vidare fast ved det vil følgje klare ulemper med ein dispensasjon i denne saka, og at det ikkje er påvist fordelar som vil vege opp desse. Gjennom klagen vert det rett nok hevda at eit avslag vil ha som pårekkneleg konsekvens at eigedomane vert liggjande brakk og ustelt, men etter administrasjonen sitt syn vil dette vere ei langt mindre ulempe enn å tillate irreversible byggjetiltak gjennom dispensasjon. Gjennom klagen vert det vidare gjort gjeldande at eit avslag vil få urimeleg byrdefulle konsekvensar for eigarane. Administrasjonen viser i den samanheng igjen til at gbnr. 5/83 og 84 hadde status som LNF-område med tilhøyrande byggjeforbod då eigarane kjøpte desse eigedomane i 2009, noko som igjen burde gi ein klar indikasjon på pårekkneleg framtidig bruk. Det følgjer elles av lovforarbeida til pbl. § 19-2 at det normalt ikkje vil vere tilstrekkeleg for å gi dispensasjon at det vert påvist subjektive fordelar for eigar, tiltakshavar eller ei anna avgrensa gruppe, idet lova føreset at dispensasjon frå arealplan må ha ein klar overvekt av objektive fordelar av meir overordna plan- og arealdisponeringsmessig karakter.

Med omsyn til sistnemnde viser administrasjonen igjen til usemja mellom grunneigarane på staden –

om kor vidt dei omsøkte eigedomane er sikra naudsynt tilkomst for kjøretøy – ettersom lova stiller vilkår om køyretilkomst som ein føresetnad for løyve til bustadoppføring. Ordlyden i skøytene som vart utferda for gbnr. 5/83 og 84 etter skyldskifta i 1960 synast dertil å tilseie at dette er ein sakleg og reell usemje mellom eigarane av gbnr. 5/6 (hovudbruket) og eigarane av gbnr 5/83 og 84:

«[Parsellen] får veirett (fotsti) til den gamle veien frå potetkjelleren til hovedveien. [Adm. understr.]

Administrasjonen treng ikkje ta endeleg stilling til innhaldet i nemnde vegrett, men konstaterer at dette er eit ytterlegare omstende som taler for at eventuelt vidare utbygging av området bør skje gjennom ein heilskapleg planprosess – kor òg m.a. infrastrukturen i området vil verte samla vurdert – snarare enn at dette skjer gjennom stykkjevise dispensasjonar i enkeltsaker.

Oppsummering og konklusjon

Administrasjonen kan ikkje sjå at føreliggjande klage inneheld nye opplysningar eller ny grunngjeving som tilseier at kommunen sitt vedtak om avslag av 30.10.2015 i adm. sak 387/2015 kan opphevast eller endrast. Administrasjonen held med dette fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylte i denne saka, jf. pbl. § 19-2. Kommunen har dermed heller ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage datert 19.11.2015 – med supplerande grunngjeving i støtteskriv datert 20.1.2016 – ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at kommunen sitt avslag av 30.10.2015 i administrativ sak 387/2015 bør eller kan gjerast om. Klagen vert difor ikkje tatt til følgje.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Utval for drift og utvikling - 16/2016

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak i møtet:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for bustadbygging på gbnr 5/83 og 5/84 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag i sak 387/2015 blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppføring av bustader på dei to tidlegare godkjente bustadtomtene (gbnr 5/83 og 5/84) som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kulturminna på staden.
- Når nye bygningar skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det

eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. *"I framtida vil det mest verneverdige tunet bli det der alle generasjonar, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet"* (fylkeskonservator Kolbein Dahle i boka *Trønderlåna – trøndertunet* (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.

- Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur
- Dei to tomtene er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 22.12.2014.

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapleg uttrykk.
- Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.
- Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planar/skisser som ligg til grunn for UDU-sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heilskapleg miljø.

I tråd med gjeldande rutiner vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland- Kommunal- og samfunnplanavd. - og Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga - for klagevurdering.

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

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 8 i mot og fall.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 0 i mot og er samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for bustadbygging på gbnr 5/83 og 5/84 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag i sak 387/2015 blir oppheva. Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppføring av bustader på dei to tidlegare godkjente bustadtomtene (gbnr 5/83 og 5/84) som omsøkt, ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Ved å byggje som skissert i vedlegg 13 sak 16/2016, vil ein kunne styrke bevaringa av kulturlandskapet og dei registrerte kulturminna på staden.
- Når nye bygningar skal byggjast i kulturlandskapet, er det svært viktig å ta omsyn til det eksisterande bygningsmiljøet og til landskapet rundt. *"I framtida vil det mest verneverdige tunet bli det der alle generasjonar, også vår, har sett sine spor med sans for heilskap, kvalitet og kontinuitet"* (fylkeskonservator Kolbein Dahle i boka *Trønderlåna – trøndertunet* (Aas et al. 1982)). Ved utbygging som skissert vil ein kunne bevare verdiane i kulturlandskapet og kulturminna på staden for framtidige generasjonar. UDU finn at utbygginga vil byggje opp under og styrkje det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet på staden, og kunne gjere området meir attraktivt.
- Utbygginga vil utnytte eksisterande teknisk infrastruktur

- Dei to tomtene er frådelt frå før, er integrert i eit utbygd bygd miljø og inngår ikkje i andre planar eller driftsgrunnlag frå grunneigar si side.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 22.12.2014.

Det gjeld følgjande vilkår for løyvet:

- Ved utbygginga er det viktig å bevare preget av tuna som øyer i landskapet. Det er ein føresetnad at utbygginga som skissert blir lagt til grunn for byggesøknadene, for å bevare tunet, kulturlandskapet og kulturminna med eit heilskapleg uttrykk.
- Material- og fargebruk skal vere forankra i det fysiske miljøet rundt.
- Utbygginga av tomtene må vere i tråd med innsendte planar/skisser som ligg til grunn for UDU-sak 16/2016. Slik kan utbygginga verte ein del av eit heilskapleg miljø.

I tråd med gjeldande rutiner vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland- Kommunal- og samfunnplanavd. - og Hordaland fylkeskommune - Regionalavdelinga - for klagevurdering.

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

Sakspapir

| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
|---------------------------|-------|------------|
| Lillian Straumøy Brakstad | | 16/461 |

| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 17/2016 | Utval for drift og utvikling | PS | 01.03.2016 |

Aktuelle saker

Utval for drift og utvikling - 17/2016

Følgjande tema vart teke opp:

Asbjørn Larsen, AP: Framdrift i kommunale planar for Ryland og Vikebø.

Administrasjonen: Administrasjonen er i startfasen med reguleringsplan for Ryland/Rylandshøgda.

Erling Rønnestad, KrF: Er det planar for butikk i Vikebø-området.

Administrasjonen: Butikk/forretningsområde ligg i reguleringsplanen for Bergotunet.

Asbjørn Larsen, AP: Oppfølging/vidare handsaming av eigen søknad om frådeling innsendt i tidsrommet kommuneplanen var under handsaming. Tilbakemelding frå administrasjonen etter godkjend kommuneplan gjekk ut på at søknaden var "nulla" ut. Etterlyser betre informasjon/tilbakemelding/oppfølging frå administrasjonen.

Administrasjonen: Tilbakemeldingar frå administrasjonen om rettsverknader av godkjend kommuneplan er fullgode. Søknaden var ikkje komplett, noko kommunen sendte ut brev om. Etter at kommuneplanen var godkjent, sendte kommunen ut nytt brev med forklaring, og avslutta saka.

Åse Sudmann, AP: Når utvalet får opplæring/gjennomgang av handsaming av plansakar bør utvalet gå nærare inn på dette tema.