



## Innkalling til Utval for drift og utvikling

**Møtedato:** 19.04.2016  
**Møtestad:** Formannskapssalen  
**Møtetid:** 16:00

**Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 22/2016. Frammøte ved Meland rådhus kl 16.00.**

Utvalsmedlemmene vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå snarast råd på forfallskjema på kommunen si heimeside slik at varamedlem vert innkalla. Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Dokument som ikkje er tilsende, kan du få kopi av på dokumentsenderet. Dokument som ikkje er offentlege, vil bli utlevert i møtet. Dersom medlemmene på førehand ynskjer å gjera seg kjend med innhaldet i desse dokumenta, er dei tilgjengeleg på dokumentsenderet.

### Sakliste

Saknr	Tittel
18/2016	Godkjenning av innkalling og sakliste
19/2016	Godkjenning av møtebok
20/2016	Referatsaker
21/2016	Delegerte saker
22/2016	Gbnr 5/7 - Fløksand - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av 2 parsellar
23/2016	GBNR 41/20 - Dispensasjon for tilkomstveg i strandsona - klage frå Wayne Mark Robbins
24/2016	GBNR 9/10 - Dispensasjon frå LNF-føremålet - Klage frå Fylkesmannen i Hordaland
25/2016	Strategi og retningsliner for nærings- og miljøtiltak i skogbruket 2016-2019
26/2016	Revidering av tiltaksstrategi for tilskotsordninga SMIL (Spesielle miljøtiltak i landbruket) 2016-2019
27/2016	Handlingsplan 2016 - vedlikehaldsplan for kommunale bygg
28/2016	Handlingsplan trafikksikring 2016
29/2016	Dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3
30/2016	Gbnr 42/108 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for forbodet mot byggjetiltak nærare vassdrag enn 50 m.
31/2016	GBNR 51/9 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring mellom gbnr 51/9 og 51/91
32/2016	Aktuelle saker

Frekhaug, 10. mai 2016

Mabel Johansen  
Møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad  
konsulent

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	16/696

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
18/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Godkjenning av innkalling og sakliste

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	16/696

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
19/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Godkjenning av møtebok

### Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 01.03.2016

### Saksopplysningar:

### Framlegg til vedtak:

Møtebok vert godkjent.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	16/696

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
20/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Referatsaker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
20/2016.1	Analyserapport - Vassanalyse Meland og Husebø vassverk
20/2016.2	Fylkesmannen si avgjerd i klagesak - Utlegging av flytebrygge GBNR 56/7
20/2016.3	Analyserapport Meland kommune, Drikkevatt Meland Reintvatt pumpehus og omsorgsbustader Rossland
20/2016.4	Analyserapport Meland kommune, Husebø og Meland vassverk
20/2016.5	Tildelingsbrev og forventningsbrev landbruk 2016 - Hordaland

### Saksopplysningar:

#### Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	16/696

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
21/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Delegerte saker

### Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
40/2016	Adresseendring frå Hoplandsvegen 97 til Hoplandsvegen 103
41/2016	Adressetildeling Floghaugane 48
43/2016	Adressetildeling og adresseendring Heiane 23
42/2016	Adressetildeling/ adresseendring Galtenesvegen 118 A, B
51/2016	Adressetildeling/ adresseendring Grønland 1
47/2016	Avslag - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av to bustadtomter frå GBNR 5/7 i Meland kommune
56/2016	Godkjenning - Endring av gitt løyve, endring av ansvarsrett, GBNR 27/223 på Moldekleiv
52/2016	Godkjenning - GBNR 18/13 - Løyve til riving og gjenoppføring av våningshus
60/2016	Godkjenning - GBNR 22/167 - Dispensasjon frå reguleringsplan og endring av rammeløyve
62/2016	Godkjenning - GBNR 22/28 og 45 - utslepp til minireinseanlegg
50/2016	Godkjenning - GBNR 23/86 - Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje
49/2016	Godkjenning - GBNR 27/129 - Rammeløyve - Tilbygg til Grasdalskule
54/2016	Godkjenning - GBNR 9/19 - Dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av einebustad - Mjukebakkane på Hjertås i Meland kommune
57/2016	Godkjenning - Løyve til bygging av kommunalt vassforsyningsanlegg mv frå Fløksand til Beitingen
59/2016	Godkjenning - utslepp frå ny einebustad (våningshus nr 2) og endra utslepp for eksisterande våningshus, GBNR 49/1
55/2016	Godkjenning - utslepp til minireinseanlegg for nytt våningshus på GBNR 18/13

44/2016	Godkjenning- Endring av gitt løyve og igangsetting for heile tiltaket, tilbygg til bustad på gbnr 10/89, Holme
48/2016	Godkjenning Oppretting av eigarseksjonar GBNR 23/150-sameiget Nordgarden
58/2016	Godkjenning- Søknad dispensasjon og rammetillatelse for tilbygg til Sagstad skule GBNR 24/27
65/2016	Godkjenning- Søknad om igangsettingsløyve for GBNR 24/126 på Langeland - tilleggsopplysningar VA
46/2016	Godkjent søknad om konsesjon på erverv av fast eigedom Gbnr 36/7 (Askøy kommune) på Lamholmen
63/2016	Søknad om igangsettingsløyve for GBNR 24/126 på Langeland - tilleggsopplysningar VA
53/2016	Vedtak om avvising og retur av ikkje godtatt søknad om bruksendring med tilhøyrande byggjearbeid på GBNR 23/498 i Meland kommune
67/2016	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr GBNR 10/217 Holsbergstien
71/2016	Trekk i produksjonstilskot etter søknad 20.08.2015
74/2016	Adressetildeling Mjukebakkane 2B
69/2016	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr for gbnr 23/359 snr 3
64/2016	Godkjenning - GBNR 51/57 - Dispensasjons frå arealformål i KPA og løyve til riving og gjenoppføring av brannskadd einebustad på Landsvik i Meland kommune
68/2016	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk gbnr 36/94 Ådland
66/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad på Ådland gbnr 36/94.
70/2016	Godkjenning av søknad om bygging av landbruksveg Styggo - Gbnr. 34/2 Bjørndal
72/2016	Vedtak om særskilt fartsgrense - KV27 Håtuftvegen, KV28 Myrtveitvegen og KV29 Gripavegen
80/2016	Godkjenning - muring av pipe i løyve på Moldekleiv, gbnr 27/4
77/2016	Godkjenning - GBNR 22/2 - Dispensasjon frå plankrav og løyve til frådeling av to parsellar
79/2016	Godkjenning - Søknad om endring av gitt løyve- Oppføring av einebustad på Gnr.14 Bnr.50
78/2016	Godkjenning - tilkopling til kommunalt vassverk for ein fritidsbustad gbnr 42/31 på Eikeland
76/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad på Eikeland gbnr 42/31
75/2016	Godkjenning - utslepp frå ein fritidsbustad på Fløksand gbnr 5/107
85/2016	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett - bygging av terrasse GBNR 41/48
81/2016	Godkjenning - avgiftsmessig omregistrering av kårhus på eigedomen gbnr 38/3

88/2016	Godkjenning - endra plassering av bustad og carport på gbnr 10/272, Holsbergstien 25
83/2016	Godkjenning - fritak frå kommunale avgifter gbnr 18/13
84/2016	Godkjenning - GBNR 57/26 - Legalisering av tilbygg til fritidsbustad
89/2016	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - oppføring av garasje i Moldekleivmarka, GBNR 27/216
87/2016	Godkjenning- Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - oppføring av garasje på GBNR 49/144
82/2016	Godkjent søknad om bygging av velteplass og snuhammar, gbnr 18/9 og 10 på Øvre Sagstad
73/2016	Godkjenning - GBNR 23/475 - Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og byggjegrænse - Løyve til oppføring av tilbygg
90/2016	Godkjenning - GBNR 23/509 - Løyve til frådelling og oppretting av ny matrikkeleining

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**

Delegerte saker vert tekne til orientering.



# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Ingrid Moe	Gbnr - 5/7, FA - L33	15/2113

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
22/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Gbnr 5/7 - Fløksand - Klage på avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av 2 parsellar

### Vedlegg:

Klage på avslag om dispensasjon - GBNR 5/7

Kart

Uttale v/ Meland Bondelag Leiar Helge Henanger

Avslag - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for frådeling av to bustadtomter frå gbnr. 5/7 i Meland kommune

### Saksopplysningar:

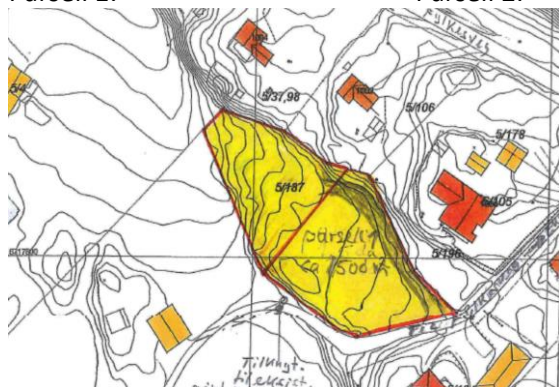
#### Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m har Terje Fløysand søkt om frådeling av areal frå gbnr. 5/7 for oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål, jf. søknad m/ vedlegg av 13.3.2015. For opplysningar om hovudbruket viser administrasjonen til det påklaga vedtaket som ligg ved.

Saman med søknaden om delingsløyve ble det òg søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA), då søknaden om frådeling gjeld areal som er sett av til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). For parsell 2 er det i tillegg søkt om dispensasjon frå KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i strandsona.

Dei to omsøkte teigane er i søknaden opplyst til å vere på om lag 1 500m<sup>2</sup> og 850m<sup>2</sup>:

Parsell 1:



Parsell 2:



Kommunen si førebelse kontrollmåling tyder på at det i realiteten er tale om teigar på høvesvis 1 787m<sup>2</sup> og 1 018m<sup>2</sup>, men utan at dette avviket har betydning for kommunen sitt syn på søknaden om dispensasjon.

#### Sakshistorikk:

Administrasjonen vurderte at det var mest tenleg å handsame begge teigane gjennom eitt og same vedtak, og tok berre stilling til søknaden om dispensasjon, ettersom søknad om delingsløyve vil vere avhengig av at dispensasjonar blir gitt.

Søknadene ble avslått ved administrativt vedtak dagsett 23.02.2016. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

*«Meland kommune avslår med heimel i Plan- og bygningsloven § 19-2 føreliggjande søknad frå Terje Fløysand av 13.3.2015 om dispensasjonar frå høvesvis gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel, og frå den same planen sine føresegner om byggjeforbod i strandsona, for frådeling av areal og oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål på gbnr. 5/7 i Meland kommune.»*

*Om grunngjevinga for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»*

Terje Fløysand har rettidig klaga på vedtaket ved skriv dagsett 09.03.2016.

Klagen vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

#### Nærare om innhaldet i klagen:

Tiltakshavar legg vekt på følgjande i klagen av 09.03.16:

- Kommunen har i sine vurderingar stort sett lagt vekt på mogelege ulemper frådelingane vil gi av samfunnsmessige karakter utan klart å påvise desse samfunnsmessige problema.
- Kommunen har ikkje vurdert dei positive sidene ved frådelingane så som gode buplassar og fortetting av bustadområde som gir god samfunnsøkonomisk utnytting av infrastruktur og areal.
- Kommunen har ikkje vurdert innhaldet i fråsegnene frå fylkesmannen og Statens vegvesen for å sjå om det er reelle eller berre er generelle vurderingar. Korkje Fylkesmannen eller Statens Vegvesen har vore på synfaring.

Kommentarar knytt til parsell 1:

- Arealet er skilt frå den dyrka driveverdige delen av hovudbruket med ein skrent på om lag 3-4 m slik at parsellen driftsmessig ikkje heng saman med hovudbruket sitt drivverdige dyrka areal.
- Klagar viser til at omsøkte parsell vil her naturleg ble ein del av ein grend bed bustader, og at området då naturleg vil bli avgrensa mot hovudbruket langs ei skrent.
- Parsellen har aldri vore dyrka, og kan soleis ikkje bestå av fulldyrka mark. Parsellen er ujamn med ein del kratt, og skog med høg bonitet finst ikkje.
- Det er vedlagt fråsegn frå gardbruker som driftar garden, sjå vedlegg.
- Grunnlaget for ikkje å gi dispensasjon grunna drivverdige landbruksjord fell difor bort.
- Tomta vil nytte avkjøring til Fv. 564, det vert såleis ingen ny avkjøring, berre utvida bruk av eksisterande.
- Alle skuleelevar har skuleskyss, og det er et busstopp tett ved avkjøringa.
- Det er få som nyttar fylkesvegen som gangveg.
- Dersom SVV meiner det er umogeleg trafikkteknisk og tryggleiksmessig sett å gi utvida bruk for ei bustadtomt her, kan parsellen inntil gå/sykkelveg er bygd, nytta den private fellesvegen forbi parsellen som har avkjøring til kommunal veg slik som hovudbruket har.

- Klagar vurderer at vilkåra i Pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommentarar knytt til parsell 2:

- Parsellen ligg inneklemt mellom bustader, driftsbygning og kommunal veg.
- Delar av parsellen er gruslagd då han har vorte brukt til ballplass/leikeplass. Plassen har aldri hatt nokon status som fellesareal for andre brukarar eller nokon leikeområde for grenda.
- Arealet har aldri hatt jordbruksverdi.
- All infrastruktur er her klargjort.
- Kommunal veg går langs tomta. Avkøyringssikta er tilfredstillande.
- Vilkåra for dispensasjon frå LNF-føremålet jf. Pbl. § 19-2 er oppfylt.
- Det ligg 3 bustader mellom parsellen og sjøen.
- Næraste del av parsellen ligg om lag 40-60 m frå stranda
- Parsellen ligg om lag 16 m høgare enn sjøen
- Bustaden i bakkant ligg høgare, og vil ikkje ha nokon problem med utsynet til sjø grunna bustad på parsell
- Strandsona er ikkje tilgjengeleg her grunna tidlegare bygg.
- Ein frådeling vil derfor ikkje ha noko negativ innverknad på strandområdet eller sjøen utanfor.
- Vilkåra for dispensasjon frå Pbl. § 1-8 ligg føre.
- Presedens skal vurderast i kvart einskild tilfelle og ikkje som ein generell regel. Klagar kan ikkje sjå at administrasjonens tilvising til andre saker i området kan samanliknast med omsøkte parsellar.
- Om omsøkte parsellar vil skape presedens i framtidige saker er vanskeleg å vurdere då ein vanskeleg kan spå framtida.
- Klagar ber om at klage på avslag gitt av Meland kommune i administrativt vedtak i sak 47/2016 blir tatt til følgje, og at dispensasjonar slik som omsøkt blir gitt.

Det vert vist til klagen med vedlegg i sin heilskap.

#### **VURDERING:**

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

På bakgrunn av klagen og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av Pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd: (1) Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i Pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side. (2) Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på større samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv og sikre.

KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i strandsona – som i denne saka er avgrensa til parsell 2 – har som hovudformål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser eit særleg vern, saml. pbl. § 1-8. Lova klargjer med dette dei særlege arealdisponeringsomsyn som gjer

seg gjeldande i strandsona, og pålegg plan- og bygningsmyndigheitene eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved i si utøving av myndigheit etter lova. Frå lovkommentaren til pbl. § 1-8 blir dertil følgjande referert (Frode Innjord (2008) s. 27):

*«Strandområdene har imidlertid også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representerer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg. Bestemmelsen i § 1-8 første ledd innebærer en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særskilt hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer, ikke bare allmennhetens rekreasjons- og friluftsjnteresser, men også naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap.»*

Når det gjeld lovvilkår nr. 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast i denne vurderinga.

Kommuneadministrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i høvesvis § 19-2 og pbl. § 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom planprosess, jf. pbl. § 3-1.

#### Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet etter Pbl. § 19-2 fjerde ledd er at «kommunen [ikke bør] dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

I denne saka har både Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen rådd i frå at det blir gitt dispensasjon.

Klagar hevdar at kommunen har ikkje vurdert innhaldet i fråsegnene frå fylkesmannen og Statens vegvesen, for å sjå om det er reelle eller berre er generelle vurderingar. Korkje Fylkesmannen eller Statens Vegvesen har vore på synfaring.

Til denne påstanden blir det vist til avslag dagsett 23.02.16 kor det går fram at kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å overprøve dei faglega vurderingane som har kome til uttrykk gjennom desse høyringsfråsegnene og har heller ikkje særlege merknadar til desse. Administrasjonen har gjort ei sjølvstendig vurdering av omsyna LNF formålet skal verne, og om dispensasjon for frådeling av bustadtomter vil vesentleg sette til side omsyna bak formålet.

#### Nærare om parsell 1:

Administrasjonen si vurdering i avslaget:

«I søknaden er det opplyst at parsellen ikkje omfattar dyrkbar jord, men administrasjonen deler ikkje denne oppfatninga. Teigen er i markslagskartet til Norsk institutt for skog og landskaper m.a. registrert med 1,1daa fulldyrka jord – som del av eit større dyrka eller dyrkbart område innanfor hovudteigen til dette bruket – og etter å ha vore på synfaring på staden legg kommunen til grunn at denne registreringa er korrekt. Ei omdisponering av dette arealet vil dermed ganske klart sette omsyna bak gjeldande LNF-formål vesentleg til side, noko òg Fylkesmannen har påpeika i si høyringsuttale.

Administrasjonen finn vidare at det av omsyn til ei langsiktig og heilskaping arealdisponering av området samla sett vil vere uheldig å godkjenne stykkjevis utbygging gjennom dispensasjonar i enkeltsakar som dette. Ei eventuell utbygging gjennom ein planstyrt prosess vil kunne skje på tilstrekkeleg informasjons- og beslutningsgrunnlag som kan sikre gode og heilskapelege løysingar for t.d. infrastruktur, plassering, utforming og val av bygningar og verksemder og for den samla bruken av området elles; noko som ikkje er tilsvarande mogleg ved utbygging gjennom dispensasjon. Dette er omstende som òg Statens vegvesen har påpeika gjennom høyringsfråsegna som er referert over. I tillegg vil bruk av dispensasjonar lett kunne få uheldige presedensverknadar ved at dei i neste omgang legg uønska føringar for framtidige sakar.»

I klagen går det fram at parsellen har aldri vore dyrka, og kan soleies ikkje bestå av fulldyrka mark. Parsellen er ujamn med ein del kratt, og skog med høg bonitet finst ikkje. Det er vedlagt utsegn frå gardbruker som driftar garden som underbygger denne påstanden.

Etter ei ny vurdering av saka, finn administrasjonen i klageomgangen å oppretthalde vurderinga som går fram av avslaget. Sjølv om teigen ikkje har vore brukt til grasproduksjon sidan 2004, har teigen kvalitetar som kan nyttast i framtidig gardsdrift, og som ein del av eit større dyrka eller dyrkbart område innanfor hovudteigen til dette bruket. Igjen vert det presisert at ein ikkje ynskjer stykkjevis utbygging gjennom dispensasjonar i enkeltsakar som dette.

Kommunen har i klageomgangen difor kome til at ein dispensasjon frå LNF-formåla i denne saka vil sette omsyna bak både gjeldande arealformål og bak formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Meland kommune kan vidare ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil ha klare fordelar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter eller på anna måte vil ta i vare samfunnsmessige omsyn og allmenne interesser. Dersom området er godt eigna for busetnad – eller anna verksemd enn kva gjeldande arealplan legg opp til – bør vidare utbygging eventuelt skje gjennom planlegging og ikkje ved enkeltvise dispensasjonar.

#### Nærare om parsell 2

I avslaget var vurderinga at:

«Administrasjonen legg til grunn at landbruksomsyn ikkje gjer seg like klart gjeldande for parsell 2 som parsell 1, men vurderer at ein dispensasjon her likevel vil kunne få negative verknadar for både naturen og friluftslivet på staden og for dei omsyn som er meint tatt i vare gjennom pbl. § 1-1».

Klagar framhevar at noko jordbruksverdi har arealet aldri hatt.

Meland kommune ønskjer i klageomgangen å framheve at parsell 2 grenser mot driftsbygninga på hovudbruket. Frådeling av dette arealet blir derfor vurdert å vera negativt for ei potensiell gardsdrift knytt til hovudbruket.

Med tilvising til grunngjevinga i avslaget, finn Meland kommune i klageomgangen at ein dispensasjon frå gjeldande arealformål i denne saka vil sette omsyna bak både KPA og bak formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

For parsell 2 er det òg søkt om dispensasjon frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø.

I klagen er det mellom anna framheva at det ligg 3 bustader mellom parsellen og sjøen, og at næraste del av parsellen ligg om lag 40 m frå sjøkanten. Vidare går det fram at parsellen ligg om lag 16 m høgare enn sjøen, og at bustadene bak ligg høgare i terrenget, og difor ikkje vil få ulemper knytt til utsikt mot sjøen ved bustadoppføring på parsell 2. Strandsona er ikkje tilgjengeleg her grunna tidlegare bygg. Ifølgje klagar vil ein frådeling derfor ikkje ha noko negativ innverknad på strandområdet eller sjøen utanfor.

I klageomgangen visast det til administrasjonen si grunngjeving kor det går fram at:

«Administrasjonen er samd med søkjaren i at ein dispensasjon i denne saka ikkje i nemneverdig vil påverke allmenta si tilgjenge til sjøen eller områda langs strandlina. Samstundes følgjer det av saksutgreiinga over at dette berre er eit av fleire omstende som må vurderast i ein dispensasjonssak. Strandområda representerer ein viktig del av det norske landskapsbiletet og formidlar den norske kystkulturen gjennom eksisterande bygningar og anlegg. KPA sitt byggjeforbod har dermed ikkje berre som formål å ta særleg omsyn til dei verdiar strandsona utgjør for allmenta sine rekreasjons- og friluftsiinteresser, men skal òg sikre naturverdiar og verdiar knytt til kulturmiljø og landskap. Ytterlegare utbygging i dette området vil etter administrasjonen sitt syn til ein viss grad kunne verke negativt inn på desse verdiane, m.a. ved at området vert noko meir privatisert og at veggen og områda nord for parsellen vert ytterlegare fysisk og visuelt avskjerma frå fjorden.

Administrasjonen kan elles ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil ha relevante fordelar, idet det igjen vert vist til kommentarane over om dette.»

Administrasjonen held fast ved desse vurderingane i klageomgangen. Parsellen ligg i eit område kor ein dispensasjon frå 100-meterbeltet frå sjø kan medføre uheldig presedens. Meland kommune meiner at ytterlegare utbygging i dette området eventuelt bør skje gjennom planstyrt prosess og ikkje ved enkeltvis dispensasjonar.

#### Jordlova

Omsøkt frådeling er òg avhengig av at det blir gitt kommunalt samtykkje til omdisponering av areal med heimel i Jordlova § 9. Då etter administrasjonen sitt syn ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå KPA, blir det ikkje tatt stilling til om vilkåra for slik omdisponering er oppfylte i denne saka. Dersom UDU gir dispensasjon, vil jordlovsspørsmålet bli handsama som ein del av delingssaka.

#### 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, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek ikkje Terje Fløysand sin klage dagsett 09.03.16 til følgje.

Meland kommune avslår i medhald av Pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå høvesvis gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel, og frå den same planen sine føresegner om byggjeforbod i strandsona, for frådeling av areal og oppretting av to nye grunneigedomar til bustadformål på gbnr. 5/7 i Meland kommune. Vilkåra for dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er ikkje innfridde.

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Ingrid Moe	Gbnr - 41/20, FA - L42	15/1783

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
23/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## **GBNR 41/20 - Dispensasjon for tilkomstveg i strandsona - klage frå Wayne Mark Robbins**

### **Vedlegg:**

Klage på UDU vedtak 06/2016- Gbnr 41/20

Følgeskriv

Vedlegg til klage 41-20 Illustrasjonar

Vedlegg til klage 41-20 Situasjonsplan ved kommuneveg

GBNR 41/20 - Dispensasjon for tilkomstveg i strandsona - Klage frå Fylkesmannen i Hordaland

### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

I medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 har Wayne Mark Robbins v/Kjell Reigstad søkt om dispensasjon frå respektivt arealformålet «Landbruks-, natur- og friluftsområde» i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet i Plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona for framføring av veg over gbnr. 41/2 og 7 til eksisterande fritidsbustad på gbnr 41/20. Det vert vist til vedlagte søknad m/ vedlegg datert 20.5.2015.

Den planlagde vegen vert om lag 150m lang, med ei breidde på inntil 3m.

#### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 23.9.2015, DS-sak 339/2015, vart søknaden om dispensasjon for vegtiltaket avslått. Avslaget vart påklaga av tiltakshavar.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune gav i møte 3.11.2015, sak 78/2015, dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 41/20, Skarpeneset. Klagen frå tiltakshavar vart soleis tatt til følgje av UDU.

Fylkesmannen i Hordaland påklaga rettidig vedtaket ved skriv dagsett 24.11.15. Tiltakshavar sendte inn merknader til Fylkesmannens klage ved skriv dagsett 16.12.2015.

Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune tok i møte den 26.01.2016, Fylkesmannen i Hordaland sin klage til følgje. Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

«Utval for drift og utvikling tek klagen frå Fylkesmannen i Hordaland til følgje. Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i



kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona, jf føresegnene til KPA punkt 1.6.0 og plan- og bygningslova § 1-8, for etablering av veg til fritidsbustaden på gbnr 41/20 over gbnr 41/2 og 41/7 som omsøkt. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»

Kjell Reigstad v/ Wayne Mark Robbins har rettidig klaga på vedtaket ved skriv dagsett 19.02.2016. Det er klage av 19.02.2016 som er gjenstand for vurdering i dette saksframlegget.

Nærare om innhaldet i klagen:

- Klagar ber om at utvalet gjer om på sitt vedtak, og legg vekt på følgjande:
- Fylkesmannens klage har ikkje nye moment som tilseier at utvalet skulle snu i denne saka.
- Klagar viser til deira merknader dagsett 16.12.2015 til fylkesmannen sin klage.
- Klagar viser til at det etter fylkesmannen sin klage er innhenta jordbruksfagleg vurdering, og meiner at dette gjev inntrykk av at administrasjonen har funne at eiga grunngjeving saman med Fylkesmannen si klage ikkje har hatt tilstrekkeleg tungtvegande argumentasjon, og at administrasjonen har måtte trekkje inn fleire instansar for å vere trygg på å vinne fram med sitt syn på saka.
- I klagen blir også fordelane ved tiltaket gjentatt.
- Klagar meiner at UDU har snudd på bakgrunn av den jordbruksfaglege vurderinga.

Klagar har følgjande merknader til uttale frå landbrukskontoret:

- Veggen vil vere i landsbrukseigedomens sitt eige, og nyttast i drift av eigedomen.
- Veggen vil lette arbeidet og drifta av eigedomen, samt lette tilkomst.
- Det skal ikkje setjast opp gjerde.
- Bruken av veggen til bilkjøring vil vere minimal.
- Det skal ikkje gjerast større terrenginngrep, veggen vil vere ein enkel grusa veg.
- Veggen vil i liten grad røre ved eksisterande tørrmur, og kan flyttast mot sør/aust for å unngå muren (sjå illustrasjon i klagen).
- Veggen vil ikkje dele opp arealet, landbruksarealet vil framleis vere samanhengande i og med at dyra vil kunne gå fritt i og over veggen.
- Eigar har ikkje fått høve til å gje ein uttale til uttalen frå landbrukskontoret.
- Klagar oppmodar om at utvalet tar ei synfaring for å vurdere dei nye forholda som landbruksavdelinga peikar på.
- Det er lagt ved illustrasjonar i klagen.

Det vert vist til merknadene frå tiltakshavar i sin heilskap.

#### **VURDERING:**

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

Utgangspunktet er at etablering av veg er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova § 20-1 bokstav l. Ettersom veggen, som skal tene som tilkomst til ein fritidsbustad, skal plasserast i LNF-område i KPA og innanfor 100 metersbeltet i gjeldande kommuneplan, er det søkt om dispensasjon frå formålet i kommuneplanen og Pbl. § 1-8 jfr. Pbl. § 19-2.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd: (1) Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side. (2) Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

Omsyna bak planformåla «natur- og friluftsområde» og bak strandsonevernet i pbl § 1-8 er i relasjon

til denne saka langt på veg samanfallande. Det generelle byggjeforbodet i strandsona har som hovudformål å gje natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser eit særleg vern, jf. pbl. § 1-8. Lova klargjer med dette dei særlege arealdisponeringsomsyna som gjer seg gjeldande i strandsona, og pålegg med dette plan- og bygningsstyresmaktene eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved si utøving av myndigheit etter lova.

Ved å avsetje det aktuelle området til LNF-formål har kommunen òg gjennom kommuneplanen sin arealdel gitt natur- og friluftssinteresser eit særleg vern på staden.

Omsyna bak arealformålet «landbruk» er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, jordvern og elles å leggje til rette for eksisterande eller framtidig landbruksdrift.

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

#### Konkret vurdering av klage dagsett 19.02.2016:

Vilkåra i § 19-2 er sitert i avsnittet over. I denne saka har administrasjonen tidlegare vurdert at omsyna bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona blir vesentleg sett til side ved en dispensasjon, og ein kan ikkje sjå at merknadene i klagen gjev nye opplysningar som endrer denne vurderinga. Det vert derfor vist til sakspapir datert 26.01.2016 og avslag datert 23.09.2015 for grunngjeving av avslag på dispensasjon.

Administrasjonen ynskjer likevel å knytte nokre kommentarar til klagar sine merknader til uttale frå landbrukskontoret i klage datert 19.02.2016.

Jordlova § 9 seier følgjande om omdisponering:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan gjevast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.(...)»

Eit samtykke til veg i LNF-område er altså ikkje berre avhengig av dispensasjon etter Plan- og bygningslova, men krev også løyve etter jordlova § 9. Sidan søknaden i første omgang vart avslått, var ikkje landbruksfagleg uttale henta inn. Når UDU tok klagen til følgje, er tiltaket avhenging av løyve etter jordlova. Tiltakshavar har ikkje søkt om løyve til omdisponering etter jordlova, men landbrukskontoret har gjort ei førebels vurdering i høve til jordlova § 9.

Landbrukskontoret konkluderte etter ei førebels vurdering med at tiltaket ikkje oppfyller vilkåra som vert kravt i jordlova § 9 for å få samtykke til omdisponering.

Den landbruksfaglege vurderinga er vurdert opp mot omsyna som jordlova skal fremje. Omsyna bak arealformålet «landbruk» er i hovudsak samanfallande med omsyna bak jordlova §9. Når den landbruksfaglege uttalen er negativ til omdisponering, er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF. Motsett ville ein positiv vurdering etter jordlova kunne tale for at omsyna bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

Viss klagen vert tatt til følge, og det vert gitt dispensasjon, må tiltakshavar søkje om løyve til tiltaket etter Pbl. § 20-1, samt etter jordlova § 9. I eit framtidig vedtak etter jordlova vil klagar sine merknadene til den førebelse vurderinga etter jordlova § 9, måtta behandlast.

#### Konklusjon:

Dispensasjon som omsøkt i denne saka vil setje omsyna bak både gjeldande arealformål (LNF), pbl. § 1-8 sitt forbod mot byggetiltak i strandsona og føremålsføresegna i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at 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.

Administrasjonen held på denne bakgrunn fast ved at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades i denne saka.

Kommunen har etter dette ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

#### Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen ikkje vert tatt til følge og at Utval for drift og utvikling treff vedtak om dette. Saka vil då bli sendt Fylkesmannen i Hordaland for vidare behandling av føreliggjande klage. Det vil ikkje vere Fylkesmannen i Hordaland som tek endeleg avgjerd i klagesaka (ugild), men eit anna fylkesmannsembete oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (setjefylkesmann).

Dersom UDU tek klagen til følge, vil dette vere eit nytt vedtak som skal sendast regionale instansar for klagevurdering.

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

«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 19.02.2016 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 26.01.2016 i UDU sak 06/2016 vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følge.

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

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Ingrid Moe	Gbnr - 9/10, FA - L33	15/2095

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
24/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## GBNR 9/10 - Dispensasjon frå LNF-føremålet - Klage frå Fylkesmannen i Hordaland

### Vedlegg:

Tilleggsmerknad GBNR 9/10 - klage på dispensasjon til frådelling til bustadbygging

Kart, illustrasjonsplan

Støyvarselkart

Vedlegg 5

Foto

Meland - Gbnr 9/10 - Hjertås - klage på dispensasjon til frådelling til bustadbygging

Klage - Meland - Gnr 9 bnr 10 - Hjertås - Frådelling bustadbygging - Disp

9-10 1\_1000

9-10 1\_3000

### Saksopplysningar:

#### Tiltak:

I medhald av Plan- og bygningslova (Pbl.) § 19-2 har Einar Buarøy v/ Meland Bustad AS søkt om dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på gbnr. 9/10 i Meland kommune, jf. søknad dagsett 17.6.2015.

Gbnr. 9/10 er ein landbrukseigedom med eit samla areal på 139,6 daa. Det omsøkte arealet er i søknaden opplyst til å vere om lag 4 daa, men kommunen si førebelse måling – på bakgrunn av situasjonsplanen som følgde med søknaden – tilseier at det er tale om eit areal på noko over 6 daa.

Det omsøkte arealet ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF). Oppretting av ny grunneigedom til bustadformål er dermed avhengig av dispensasjon frå KPA.

#### Sakshistorikk:

Ved administrativt vedtak av 04.11.2015, DS-sak 392/2015, vart søknaden om dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål avslått. Avslaget vart påklaga av Meland Bolig AS, på vegne av tiltakshavar.

Utval for drift og utvikling (UDU) tok klagen til følgje og gav i møte 26.01.2016, sak 05/2016, dispensasjon for frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på Gbnr. 9/10.

Vedtaket hadde følgjande ordlyd:

"UDU finn at klage journalført 19.11.2015, blir tatt til følge etter at synfaring viser at det vil gi store samfunnsnyttige fordeler, å tillate bygging på dette areal."

Fylkesmannen i Hordaland har rettidig klaga på vedtaket ved skriv dagsett 10.02.2016. Tiltakshavar har etter orientering om klagen frå administrasjonen, kome med merknader til denne ved skriv dagsett 14.03.16.

Klagen og tiltakshavar sine merknader vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i sin heilskap.

#### Nærare om innhaldet i klagen:

Fylkesmannen legg vekt på følgjande i si klage av 10.02.2016

- Kommunen bør ikkje dispensera der statlege og regionale mynde har uttalt seg negativt jfr. Pbl. § 19-2
- Kommuneplanen til Meland er heilt ny
- Ein dispensasjon vil skape negativ presedens for liknande saker i framtida
- Kommunen skal syte for at det vert utarbeidd reguleringsplan dersom det er behov for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak
- UDU sitt vedtak er ikkje tilstrekkeleg grunngjeve jfr. Fvl. § 24 og 25. Kommunen har ikkje klargjort kva dei meiner med stor samfunnsnytte. Det går heller ikkje fram av vedtaket korleis ein har vurdert dispensasjonen etter gjeldande planverk.
- Det er ikkje naudsynt med fleire område for bustader i Meland kommune. Det er mellom anna sett av område med bustadformål på Holme, ikkje langt frå omsøkt område.
- Vegvesenet sin uttale viser til byggegrense mot veg på 50 meter og at store deler av området ligg i raud eller gul støysone.
- Fylkesmannen konkluderer med at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen klart blir sett vesentleg til sides ved dispensasjon for frådelling til bustadbygging, jfr. Pbl. § 19-2 andre ledd første setning. Fylkesmannen kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka jf. Pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er heilt klart ikkje oppfylte.
- Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. Forvaltningslova § 42.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Til orientering har det ikkje vore aktuelt å vurdere utsett iverksetjing etter fvl. § 42 fordi det ikkje er gitt delingsløyve etter Pbl kap. 20. Søknaden om delingsløyve vert behandla etter endeleg avgjerd av dispensasjonssaka.

#### Tilleggsmerknader frå tiltakshavar:

Tiltakshavar legg vekt på følgjande i sitt tilsvar dagsett 14.03.16:

- Området er tydeleg merka av i vedlagt kart. Frådelling medfører ingen uheldig oppdeling av samanhengande landbruksområde.
- Søknaden er godt nok opplyst, sidan illustrasjonsplan blei sendt inn før UDU si synfaring.
- Bustadene er tenkt plassert innanfor grøn og delvis gul støysone, ikkje innanfor raud sone.
- Gul støysone opner for bustadbygging, men stiller krav til støyfagleg vurdering ved byggesak
- Eigedomen ligg ca. 200 meter frå busshaldeplass med 27 daglege avgangar på Hjertås. I tillegg ligg eigedomen i nærleiken av gang- og sykkelsti til Vestbygd skule.

- Det vert vist til eigedomar som tidlegare har vore frådelt frå gnr. 9 bnr. 10:

- Deler av Orrhøyen boligfelt på 1980-tallet
- Ca 1,4 mål til Meland kommune i 1996 (gnr 9/bnr 165)
- Ca 1,9 mål, tidlegare gårdshus med tomt i 1997 (gnr 9/bnr 170)
- Ca 2,9 mål, tidlegare driftsbygning med tomt i 2007 (gnr 9/bnr 200)
- Ca 43 mål til Frank Mohn AS, Hjertås i 2008 (gnr9/ bnr 195)
- Tilleggsareal til boligeiendommer i Orrhøyen (gnr 9/bnr 143, gnr 9/bnr 189, gnr 9/bnr 196, gnr 9/ bnr 199, gnr9/ bnr 202)

I saknr 06/1299 vedr fradeling av tilleggsareal til boligeiendom i Orrhøyen, skriver administrasjonen i sin innstilling følgende; « Gnr 9, bnr 10 er etter kvart blitt kraftig redusert grunna ei rekke frådelingar, og driftsbygning er også frådelt i seinare tid. Ein sjølvstendig drift på denne eigedomen er dermed lite sannsynlig. Frådeling er dermed forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje»

Siden denne uttalelsen frå administrasjonen er ytterligere 43 mål fradelt til Frank Mohn AS, Hjertås.

- Utbygginga vil medføre naturleg fortetting av eksisterande bustadmiljø i området. Dette vil gje ei god arealdisponering.
- Omsøkte del av eigedomen består av store røtter etter nedsagde tre (sjå vedlegg).
- Infrastruktur/VVS er ikkje problematisk.
- Det er i området stort behov for bustader for barnefamiljar
- Lokalt firma står for utbygging og brukar lokale underleverandørar, noko som genererer arbeidsplassar og skatteinntekter for kommunen.
- Klager har oppfatta Meland kommune slik at første steg er å få dispensasjon for frådeling av det aktuelle området, før det i neste steg vert stilt krav til utarbeiding av reguleringsplan for området.

Det vert vist til tilsvaret i sin heilskap.

#### **VURDERING:**

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

På bakgrunn av klagen, tilsvar frå klager og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av Pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd: (1) Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i Pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side. (2) Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

Det er søkt om dispensasjon frå KPA sitt LNF-formål jfr. Pbl. § 19-2.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Gjennom § 1-1 vert det vidare lagt opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser». Det skal dertil «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives». Ved større utbyggingar skal det alltid stillast krav om utarbeiding av reguleringsplan som føresetnad for byggjetiltak, enten med heimel i føresegnene til KPA eller gjennom dei generelle plankrava i Pbl. § 12-1. Dispensasjon frå lov eller arealplan er dermed uansett

berre aktuelt for mindre bygge- og anleggstiltak.

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

#### Konkret vurdering av klagen:

Utgangspunktet for administrasjonen er at det er UDU sitt vedtak i sak 05/2016 som gir uttrykk for Meland kommune sitt standpunkt i saka. UDU har etter synfaring på staden vurdert vilkåra for dispensasjon som oppfylt, etter ei konkret vurdering av eigedomen.

UDU har i klageomgangen høve til å «...*opphøve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet*», jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Utgangspunktet ovanfor til tross, vil det i alle saker vere administrasjonen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevars intensjon.

Etter ein gjennomgang av klagen og tilsvaret, er administrasjonen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak LNF-formålet. Saka vil vere eigna til å skape presedens som rettesnor for seinare avgjerder i liknande saker. Når det gjeld dispensasjonsvurderinga knytt til LNF- formålet viser administrasjonen til grunngevinga i det opphavlege avslagsvedtaket og saksframstillinga i førre klageomgang.

Med omsyn til påstandane frå tiltakshaver om forskjellsbehandling, viser administrasjonen til Sivilombodsmannen si utsegn i årsmelding for 2002 side 320 . Her går det fram at, dersom ein påstand om usakleg forskjellsbehandling skal kunna gjerast gjeldande, må det dreia seg om faktisk og rettsleg like saker. Administrasjonen har gjort ei vurdering av den enkelte eigedomen som er nemnt i klagen og konkludert med at det ikkje finst usakleg forskjellsbehandling sidan tiltaka korkje faktisk eller rettsleg kan samanliknast med omsøkte frådeling.

Noko ytterlegare grunngeving til dispensasjonsspørsmålet frå administrasjonen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. UDU må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Administrasjonen ynskjer likevel å gje nokon kommentarar til Fylkesmannen sin merknad til at kommunen sitt vedtak ikkje er tilstrekkeleg grunngeve jfr. Forvaltningslova §§ 24 og 25.

Utval for drift og utvikling sitt vedtak av 26.01.2016 lyder slik:

«UDU finn at klage journalført 19.11.2015, blir tatt til følgje etter at synfaring viser at det vil gi store samfunnsnyttige fordeler, å tillate bygging på dette arealet».

Forvaltningslova § 24 slår fast at «[e]nkeltvedtak skal grunngis». Vidare går det fram av fvl. § 25 at «[i] begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene».

Av lovkommentaren går det fram vedtaket må ha tilvising til gjeldande lov og til den relevante paragraf og del av paragraf som regulerer forholdet. Vidare går det fram at «Med mindre saken og rettsgrunnlaget er bagatellmessig eller uproblematisk, må rettsgrunnlaget alltid oppgis i begrunnelsen.»

Administrasjonen er einig med Fylkesmannen at UDU sitt vedtak av 26.01.2016 ikkje er tilstrekkeleg grunngeve. Viss UDU skal oppretthalde sitt vedtak om dispensasjon, må vedtaksteksten endrast. Vedtaket må ha tilvising til rettsgrunnlag og tilstrekkeleg grunngevast.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Administrasjonen fremjer to alternative forslag til vedtak i saka. På bakgrunn av grunngevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klagen frå Fylkesmannen vert tatt til følge og at Utval for drift og utvikling treff nytt vedtak om å avslå dispensasjonssøknaden. Dette vil vere eit nytt vedtak etter forvaltningslova som skal sendast partane med opplysning om klagerett.

På bakgrunn av sakshistorikken og UDU sitt vedtak i møte 26.01.16, sak 05/2016, finn rådmannen det samstundes rett å fremje alternativt forslag til vedtak om at klagen frå Fylkesmannen ikkje vert tatt til følge. UDU stadfester vedtaket, og bør samstundes endre vedtaksteksten og grunngeve vedtaket, slik at vedtaket framstår som gyldig. UDU bør samstundes vurdere å grunngeve kva som er meint med samfunnsnyttige fordeler. Saka vil då bli sendt Fylkesmannen i Hordaland for vidare behandling av føreliggjande klage. Det vil ikkje vere Fylkesmannen i Hordaland som tek endeleg avgjerd i klagesaka (ugild), men eit anna fylkesmannsembete oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (setjefylkesmann).

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek klagen frå Fylkesmannen i Hordaland til følge. Meland kommune avslår i medhald av Pbl § 19-2 søknad om dispensasjon for frådelling av parsell til bustadbygging i LNF-området i kommuneplanen sin arealdel. Vilkår for dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er ikkje innfridde.

For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.»

**Alternativt framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling tek ikkje Fylkesmannen i Hordaland sin klage dagsett 10.02.2016 til følge. Fylkesmannen i Hordaland sin klage inneheld ikkje ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at dispensasjonsvedtaket av 26.01.2016, sak 05/2016 vert omgjort. Vedtaket i sak 05/2016 vert oppretthalde, men med følgjande omformulering;

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 19-1, gir UDU dispensasjon frå LNF-formålet for frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på Gbnr. 9/10 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at frådelling av areal og oppretting av ny grunneigedom til bustadformål på Gbnr. 9/10 som omsøkt, ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.



UDU legg etter synfaring vekt på at ein frådeling til bustadformål vil gi store samfunnsnyttige fordeler.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden og tilleggsopplysningar dagsett 14.03.16 som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er i samsvar med søknad dagsett 17.06.2015.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd av setjefylkesmann oppnemnd av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marius Flemmen Knudsen	FA - V70	15/3290

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
25/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Strategi og retningsliner for nærings- og miljøtiltak i skogbruket 2016-2019

### Vedlegg:

Strategi og retningsliner 2016-2019 NMSK

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Strategi og retningsliner for nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK) for Meland kommune er gått ut, og ein ny strategi for kommande år må vedtakast. NMSK-midlane er statlege midlar som er styrt gjennom eigen forskrift; forskrift om tilskot til nærings- og miljøtiltak i skogbruket (NMSK forskrifta). Føremålet med å ordninga er at det ut i frå regionale og lokale prioriteringar vert stimulert til auka verdiskaping, samstundes som miljøverdiar knytt til biologisk mangfald, landskap, friluftsliv og kulturminne vert tatt vare på og utvikla vidare jf. § 1 formålet i NMSK forskrifta.

NMSK-midlane dekkjer fleire tiltak som det kan gis tilskot til. Dette er i hovudsak knytt opp til skogkultur, vegbygging, drift med taubane, drift med hest og miljøtiltak. Gjennom forskrifta vert det styrt kva tiltak kommunen løyver tilskot til, medan nokre tilskot er fylkesmannen ansvarleg for. Kommunen skal ofte kome med tilråding i dei sakene fylkesmannen løyver tilskot.

Det skal utarbeidast overordna retningsliner for prioritering av søknader, og det er desse som no må reviderast.

#### Vurdering

Kommunen har ansvaret for å fastsetja tilskotssats, prioritera søknader og gjera vedtak på søknadar om tilskot til skogkultur og til miljøtiltak. Fylkesmannen har det same ansvaret for saker som gjeld tilskot til bygging av veg, drift med taubane eller hest. I desse sakene skal kommunen kome med tilråding om tilskotet før fylkesmannen gjer vedtak. Fylkesmannen har eigne reglar og retningsliner for tildeling av deira tilskot.

NMSK-midlane er i hovudsak delt i to, der den største delen av midlane er knytt til vegbygging, medan den minste delen skal dekkje skogkultur og miljøtiltak. Fylkesmannen i Hordaland fekk i 2016 ca. 1,5 millionar som skal brukast på skogkultur og på miljøtiltak. Denne summen skal dekke heile Hordaland fylke. Fylkesmannen fordeler midlane til dei ulike kommunane, og dersom det er trong for meir midlar enn kommunen har fått tildelt, er det viktig å prioritere godt.

Søknad etter tilskot er varierende, det er avhengig av aktiviteten i skogsdrifta og kva tiltak som vert gjort. Tilskotet skal fungera som eit insentiv for skogkultur og miljøtiltak og kjem i tillegg til

skogfundsordninga. I hovudsak ønskjer Fylkesmannen i Hordaland at ein først og fremst skal nytta seg av skogfond til planting etter hogst. Dette for at ein kan nytta NMSK-midlane til andre og meir kostnadskrevjande tiltak. Fylkesmannen i Hordaland har tidligare utarbeidd eigne rettleiande satsar til dei tiltaka kommunen administrerer, dette for å unngå store skildnader i mellom kommunane i fylket.

Framlegg til kommunale retningsliner for perioden 2016-2019 er ei vidareføring av retningslinene for førre periode, men med endra satsar. Det skuldast at det er dei same tiltaka som er mest aktuelle for Meland kommune. I den nye strategien har tilskotssats til planting etter hogst vorte redusert frå 50 % til 30 %. Dette skuldast at kommunen har avgrensa med midlar og må prioritera ved stor søknadsmengd.

Det er i seinare år avverka og planta meir areal i kommunen, desse areala vil på sikt trengje avstandsregulering. Administrasjonen meiner at det vil vere viktig å prioritera avstandsregulering høgare enn planting, for å skape god kvalitet på tømmer som skal avverkast på sikt. Dette er også eit viktig tiltak for å skapa meir stabile og stormsterke bestand som vil ha ein høgare toleranse mot vindskader.

Klimaprognoser for tida framover peiker i retning av meir nedbør og auke i vind, samtidig som det vil kunne verte storm oftare enn før. Det er etter større uvær ofte store vindskader i regionen, som kan sjåast i samanheng med lite eller manglande skogskjøtsel og avstandsregulering. Administrasjonen meiner at dette er eit tema som det er viktig å fokusere på i tida framover.

Fylkesmannen i Hordaland har tidligare utarbeidd rettleiande satsar for tilskot, dette for å unngå at det er stor variasjon mellom kommunane. Administrasjonen har ikkje endra andre satsar, og dei er ikkje høgare enn Fylkesmannen sine tilrådingar. Meland kommune vil med desse satsane liggje på same nivå som Lindås og Radøy kommune.

Det er viktig at skogbruket og skogseigarane har gode og stabile rammer å halda seg til og at ein unngår store endringar i retningslinene.

Administrasjonen har sendt framlegg til strategi og retningsliner 2016 – 2019 nærings- og miljøtiltak i skogbruket til Nordhordland skogeigarlag og Meland Bondelag for innspel.

### **Konklusjon**

Administrasjonen meiner at det er viktig å sikra skogbruket gode og stabile vilkår, samstundes som ein legg til rette for et framtidig skogbruk. Det vil vere viktig å sikre tømmer av god kvalitet og stabile bestand som er betre rusta i framtidens klima. Administrasjonen gjer framlegg om å vidareføre den førre strategien, men gjennom satsane særleg prioritere tiltak som møter klimaendringane .

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling syner til administrasjonen si saksutgreiing og vurdering, og godkjenner NMSK strategi og retningsliner for 2016-2019 med tilskotssatsar.

Vedtaket har heimel i forskrift om tilskot til nærings- og miljøtiltak i skogbruket § 3.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Laila Bjørge		16/929

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
26/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Revidering av tiltaksstrategi for tilskotsordninga SMIL (Spesielle miljøtiltak i landbruket) 2016-2019

### Vedlegg:

Førebels utkast - tiltaksstrategi SMIL

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Tiltaksstrategi for tilskotsordninga SMIL (spesielle miljøtiltak i landbruket) gjekk ut i 2015. I forventningsbrev frå Fylkesmannen for 2016 i vart dei kommunane som hadde utgåtte SMILstrategiar bedne om å rullere dei. Meland kommune sin strategi gjaldt til og med 2015.

På kommunenivå skal programmet bidra til at lokale utfordringar og mål vert løyst i tråd med overordna målsettingar, men på ein slik måte at lokale verdiar knytt til jordbrukslandskapet vert teke vare på og skjøtta, slik at det mangfald som finst i landet knytt til natur, miljø og landskap vert halde i hevd og teke vare på.

Smil-forskrifta med tilhøyrande rundskriv vart revidert i 2015. Det er no berre dei som oppfyller vilkåra i produksjonstilset og avløyartilskot i jordbruket som kan søkja. Dersom dei leiger arealet må eigar må gje samtykke til gjennomføring av prosjekt eller tiltak etter denne forskrifta.

Etter at krav til miljøplan ble avvikla frå 2015, er miljøkrav og reglar for miljøomsyn vidareført gjennom eksisterande regelverk for jordbruket. Sentrale miljøkrav for å ivareta biologisk mangfold og kulturminne, godt vannmiljø og trygg mat, er vidareført gjennom eige regelverk. Her gjeld bestemmelsar mellom anna etter naturmangfaldslova, kulturminnelova, forureiningslova, jordlova og matlova. Dette gjeld til dømes regelverk om gjødsling og bruk av plantevernmiddel.

Tiltaksstrategien er sendt på høyring til Meland Bondelag og Lindås og Meland sau og geit.

### Vurdering

Dei spesielle miljøtiltaka i landbruket (SMIL) er ein del av det nasjonale miljøprogrammet for jordbruket. Dette programmet skal synleggjere den samla innsatsen frå jordbruket for å styrke miljøarbeidet. Miljøprogrammet har ein sentral del og ein regional del ( regionalt miljøprogram, RMP). Den regionale delen vert vidareført på lokalt nivå, ved at kommunane får tildelt ein sum tilskotsmiddel (SMIL) som skal nyttast til å gjennomføre tiltak i kommunen som bidreg til å løyse

jordbruket sine samla miljøutfordringar.

Mål for landbruk og kulturlandskap i kommuneplan 2014-2025 er å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk og ta vare på landskap og kulturminne gjennom aktiv og berekraftig bruk. Likeeins er omsynet til folkehelse tillagt vekt og folket sin tilgang til kulturlandskap og verdfulle naturlandskap. Tiltak for å sikre dei verna vassdraga skal vektleggjast.

Strategien byggjer i stor grad på tidlegare strategiar og erfaringar og vidareføring av arbeidet som har vore lagt ned med omsyn på kulturlandskap, biologisk mangfald og kulturminne. Det er dessverre vorte stadig mindre tilskotsmidlar til ordninga, sjølv om kommunen opplever stor søknadsinteresse frå landbruket. Dette gjer det naudsynt med strengare prioriteringar. Utval for drift og utvikling har tidlegare gitt uttrykk for at hesjing ikkje bør vera prioritert for tilskot. Administrasjonen har ikkje teke stilling til dette i den nye strategien.

I vedlagt strategi er det gjort framlegg om fylgjande prioriteringar:

Prioriteringar 2016-2018 for bruk av SMIL-midlane:

1. Framleis satsing på biologisk mangfald, stell og rydding av beitemark med særleg vekt på truga landskapstypar som kystlyng og strandeng. Denne særlege satsinga skal ikkje fortrenge søknadar som gjeld vanleg beitemark, men er det knappe middel skal ein prioritere kystlynghei og strandeng dersom det kjem slike søknadar.

2. Tiltak hjå nyetablerte bønder dei 5 første åra etter overtaking

3. Tiltak knytt til å setje i stand bygningsmasse med tanke på ny aktivitet under gamle tak eller tradisjonell bruk og tiltak knytt til tørrmura element og heilskapleg kulturmiljø

4. Gjennomføring av fellestiltak knytt til kartlegging av avrenning frå landbruksareala til vatn og vassdrag.

Dersom det er stor rift om pengane bør, bør ein prioritere tiltak som vil vere med å sikre levedyktige bruk, levedyktige grender og tiltak der mange samarbeider for å oppnå heilskapleg verknad.

Administrasjonen vil når strategien er vedteken laga eit enkelt informasjonshefte om ordninga med søknadsprosess og retningsgjevande satsar for ulike typar arbeid.

### **Konklusjon**

Administrasjonen meiner at ei vidareføring av dei tiltaka ein har hatt tidlegare er fornuftig, og gjer framlegg om at den vert godkjent med dei endringar som er gjort.

### **Framlegg til vedtak:**

”Utval for drift og utvikling godkjenner dei prioriteringane som er gjort frå administrasjonen, og vedtek den framlagte strategien som gjeldande strategi for bruk av SMIL-midlar i Meland kommune for perioden 2016– 2019.”

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Anny Bastesen	FE - 614, TI - &46	15/2534

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
27/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Handlingsplan 2016 - vedlikehaldsplan for kommunale bygg

### Vedlegg:

Førebels utkast - Tiltaksplan vedlikehald 2016

Vedlikehaldsplan for kommunale bygg 2016-2019 godkjent

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Vedlikehaldsplanen for kommunale bygg 2016 – 2019 vart godkjent av kommunestyret i møte 14.10.2015, sak 82/2015. Planen blir rullert kvart 4. år, som ein temaplan. Konkrete prioriteringar skal gjerast av UDU første kvartal kvart år. Kommunestyret skal ha rapport i samband med budsjettbehandlinga kvar haust.

I 2015 vart m.a. følgjande tiltak gjennomført, jf budsjettdokumentet for 2016:

#### **Kommunale bygg**

På Rosslund skule vart det m.a. skifta takstein på symjehallen, pumper mm i bassenget vart rehabilitert, symjehall og gymsal vart malt utvendig, det vart motert elektriske dørøpnarar og rampe for rullestolbrukarar, nokre ytterdører vart skifta, det elektriske anlegget vart utbetra etter pålegg frå BKK. Vestbygd skule har m.a. fått montert elektriske dørøpnarar, golv i gymsal vart skifta, nokre toalett vart utbetra. På Sagstad skule vart oljetanken for fyringsolje fasa ut, det vart installert innbrotsalarm i heile bygget og det vart montert nokre elektriske dørøpnarar. På Meland ungdomsskule vart det m.a. montert nokre elektriske dørøpnarar, og heile den eldste bygningen vart malt utvendig. Oljetanken for fyringsolje vart fasa ut, og det elektriske anlegget vart utbetra etter pålegg frå BKK. Marihøna barnehage har fått nytt kjøkken og nytt uteskur. På Rådhuset vart det gjort noko ombyggingsarbeid for å skaffe nye kontorplassar, og deler av ventilasjonsanlegget vart utbetra.

#### **Kommunale utleigebustader**

I utleigebustadene vart det gjort utskiftingar, ombyggingar og oppgraderingar der det har vore nødvendig før nye leigetakarar flytter inn, i hovudsak kjøkken og bad. Noko utvendig malearbeid vart utført.

#### **Vurdering**

Handlingsplanen skal prioritere midlane som er sett av i investeringsbudsjettet kvart år. For 2016 er det sett av kr 1 mill. som skal fordelast. Investeringsmidlane kan berre nyttast til vedlikehald som

medfører oppgradering / påkosting, til ein høgare standard. Midlane er tenkt fordelt på alle dei kommunale bygga; større investeringar må innarbeidast i investeringsbudsjettet med eigne postar, t.d. utviding av bygningsareal. I tillegg er det sett av kr 1.4 mill. i driftsbudsjettet, til faste vedlikehaldskostnader. Type tiltak avgjer om det er investeringsbudsjettet eller driftsbudsjettet som kan nyttast (jf forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner; regnskapsforskrifta). Driftsbudsjettet må også nyttast til vedlikehaldstiltak som oppstår akutt, og reparasjonar etter hærverk eller skader. Behovet for midlar er større enn kva det er funne rom til i budsjettet.

Dei ulike tenesteområda er invitert til å kome med innspel, slik at eventuelle nye behov kan fangast opp og vurderast. Utover dette har drifts- og vedlikehaldspersonalet god oversikt og innsikt i kva for vedlikehaldsoppgåver som hastar mest.

Handlingsplanen inneheld oversikt over gjennomførte tiltak og behov for nye tiltak for kvart bygg. Administrasjonen rår til å halde fram med tiltak som har stått for tur ei tid, og i tillegg vurdere innpassing av nye tiltak. Tilbakemeldingane som er kome inn er i hovudsak knytt til tilrettelegging for rullestolbrukarar og utviding / utbetring av lokale for helsesøster, større personalrom, skifte av låssystem og oppgradering av uteareal.

Folkehelse: Godt vedlikehald er bra for inneklimaet

Miljø: Ikkje relevant

Økonomi: Verdibevarande vedlikehald er god økonomi

### **Konklusjon**

Administrasjonen rår til at investeringsmidlane for 2016 blir nytta i samsvar med framlegg til prioriteringar frå administrasjonen si side. Framlegget byggjer på oversikt over gjennomførte tiltak, kartlegging av behov og tilbakemeldingar frå bygningsbrukarane.

På grunn av sjukefråvêr blir det endelege framlegget til prioriteringar lagt fram i møtet. Førebels utkast ligg ved saka.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner framlegg til prioriteringar av tiltak for 2016, handlingsplan for vedlikehald av kommunale bygg.»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Berit M.Eskeland	FA - Q80	16/13

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
28/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Handlingsplan trafikksikring 2016

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn

Meland kommune sin tiltaksplan for trafikksikring 2012-2016 legg grunnlaget for dei trafikksikringstiltaka som skal gjennomførast i denne tidsperioden. På s. 2 er det spesifisert at handlingsplanen skal oppdaterast årleg for å heile tida kunne vere eit relevant verktøy for å iverksette tilpassa og gode trafikksikringstiltak. Administrasjonen har no sett i gang arbeidet med å revidere trafikksikringsplanen, som skal godkjennast hausten 2016.

#### Gjennomførte og pågåande tiltak

I 2015 har mesteparten av dei kommunale trafikksikringsmidlane blitt brukt til veglys. Det største prosjektet har vore veglys til Dalemarka. Grunna storleiken på investeringa har tiltaket blitt finansiert som eige prosjekt, og er såleis ikkje ein del av dei 300 000 kr som årleg er sett av til trafikksikringstiltak. Det har også blitt etablert veglys ved Mjåtveitbrua og langs Skarpenesvegen. I tillegg har det blitt etablert tre fartshumper i Mjåtveitvegen ved Paktamyrahaugen.

På fylkesvegane er mellom anna avkøyringsløyfa ved Sagstad skule utbetra og det er sett i gang arbeid med ein undergang under Fossekryset.

#### Vurdering

For 2016 er det sett av 300 000 kr eks mva til trafikksikring i investeringsbudsjettet. Veglys til Beitingen er eige prosjekt, og inngår ikkje i denne summen. Kommunen har sidan sist revidering av handlingsplanen fått inn nokre innspel til ønskja trafikksikringstiltak. Administrasjonen har vore på synfaring på dei aktuelle stadene. I tillegg har ein ny vurdert tiltak som ikkje vart prioritert i fjor.



Avsender	Tiltak	Vurdering	Kostnadsestimat
Kim Arne Reknes	Veglys i Gripavegen	Det vert vurdert som fornuftig å installere lamper i eksisterande stolper langs vegen. Vegen er skuleveg og veglys vil gjere strekningen tryggare.	kr 135 000
Magni Håland Dyrøy	Veglys Grønlandsvegen – fleire lamper i eksisterande stolper	Det vert vurdert som fornuftig å installere lamper i eksisterande stolper langs vegen for å betre belysninga. Vegen vert nytta av mange mellom anna til skuleveg.	kr 60 000
Kristin Garlid	Fartshumper og gangfelt Mjåtveitvegen	Strekningen har mange avkøyrslar og har ikkje skille mellom gåande og køyrande. Administrasjonen vurderer at det er fornuftig å etablere tre fartshumper for å sikre at fartsgrensa på 40 km/t vert overhalde. Administrasjonen vurderar at det er for lite fotgjengertrafikk til at gangfelt kan forsvarast.	kr 45 000
Alf Bjørkheim Johannes Norheim	Fartshumper i Mjåtveitvegen		
Storeknappen Vel	Gangfelt og fartshumper ved krysset Torvvegen/Fosseskarv egen	Administrasjonen vurderar at det er for lite fotgjengertrafikk til at gangfelt kan forsvarast. Administrasjonen vil sjå nærare på fartsgrensa i krysset og vurdere å flytte skilt om særskilt fartsgrense 50 km/t til etter innkøyringa til Meland Aktiv.	-
Per L Søfteland	Barn leikar skilt evt. fartshumper i Dalstøvegen	Barn leikar skilt er ikkje eit offentleg trafikkskilt, men kommunen har som praksis å tillate at privatpersonar sett opp slike skilt langs kommunal veg, under føresetnad av at plasseringa er fornuftig. Administrasjonen vurderer at det er for liten trafikk i Dalstøvegen til at kommunen kan legge nye fartshumper her.	-
<b>SUM</b>			<b>kr 240 000</b>

Dei tilrådde tiltaka er kostnadsestimert til å liggje godt innafor ramma på 300 000 kr. Når det gjeld pris på veglys, så er estimert pris basert på tilbod frå 2015. Kommunen ventar på oppdatert pristilbod som sannsynlegvis vil vere noko dyrare.

#### Generelt om vurdering av gangfelt

Vegstyresmaktene er generelt restriktive når det kjem til etablering av gangfelt. Statens vegvesen si handbok V127 «Gangfeltkriterier» set opp ei rekkje tilrådingar for kva som bør liggje til grunn for ei vurdering av etablering av gangfelt. Dette inkluderar fartsgrense, faktisk fartsnivå, tal kryssande fotgjengarar og tal bilistar. Gangfeltkriteria er strenge fordi undersøkingar viser at gangfelt kan auke tal fotgjengerulukker. Forklaringa er mellom anna at fotgjengere føler seg trygge når dei krysser vegen i gangfelt, og dermed er mindre aktsomme.

Folkehelse: Trafikksikringstiltak skal i utgangspunktet redusere faren for ulukker. Betre lyssetting kan

føre til auka gangtrafikk, som er bra for folkehelsa.

Miljø: Ikkje relevant tema.

Økonomi: Finansiert over godkjent investeringsbudsjett.

### **Konklusjon**

Administrasjonen tilrår at følgjande tiltak vert utført i 2016: Fartshumpar i Mjåtveitvegen, veglys på Grønland og veglys i Gripavegen.

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner at følgjande trafikksikringstiltak vert gjennomført i 2016, innafor investeringsramma:

1. Fartshumpar i Mjåtveitvegen
2. Veglys på Grønland
3. Veglys i Gripavegen»

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 23/3, FA - L42	15/2662

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
29/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## Dispensasjon på vilkår for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3

### Vedlegg:

23-3 1\_1000 (L)(84643)

23-3 1\_3000 (L)(84644)

A3 Plantegning\_situasjon\_Utkast (L)(78804)

avstand til sjø og annen bygninger (L)(78805)

Følgeskriv (L)(82948)

Følgeskriv og søknad om disp\_signed (L)(78803)

Revidert søknad om dispensasjon gbnr 233 (L)(82939)

Uttale kulturminnevern – sak 152662. Byggesak GBNR 233 Løypetona. Riving og oppføring av ny bustad

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Villanger og Sønner søkjer på vegne av Bjørn Steffen Thorsen om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet om tiltak i strandsona for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført 6.10 og 3.11.2015.

Våningshuset er eit av to eksisterande hus på gbnr 23/3. Eigedommen er i matrikkelen registert som ein landbrukseigedom på om lag 37,1 daa. I søknaden er det opplyst at våningshuset har skader i form av mit og råte, og at riving er det einaste alternativet for å kunne klare å imøtekome dagens standard og krav til buvilkår. Gjenoppføringen er tenkt med same plassering, men større enn eksisterande bygning. For vidare skildring av tiltaket vert det vist til søkjar sin dispensasjonssøknad med vedlegg.

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

#### Høyringsfråsegner:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved brev dagsett 16.11.2015. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

### Plan og lovgrunnlag:

Gbnr 23/3 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF) og Grønstruktur. Det planlagte tiltaket har ikkje naudsynt tilknytning til stadbunden næring, det er ikkje aktiv landbruksdrift på eigedommen og det er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå rettsverknadene av gjeldande arealplan, jf. Pbl §§ 11-6 og 19-2.

I tillegg ligg våningshuset innanfor 100 metersbeltet til sjø, og er avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona, jf pbl § 1-8.

### Dispensasjonssøknaden:

Søkjjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

*«Hjemmelshaver ønsker å gi etterkommere muligheten til å bosette seg på familiegården. Tilstanden på opprinnelig våningshus tilsier at dette ikke lar seg gjøre uten rivning og oppføring av nytt bolig hus. Eksisterende bygning har skader i form av **råte og mit** angrep. Bygning er ikke tilkoblet vann og kloakk. Bygningens tilstand møter ikke dagens krav til leve standard. Takhøyde, romstørrelser, lysareal, trappe skredde, Energi, tilgjengelighet, inneklime osv...*

*Noe annet en rivning er ikke alternativ da dette vil bruke mye ressurser og boligen vil aldri imøtekomme dagens forskrifter og bo vilkår. Planen er at nåværende hjemmelshaver av eiendommen vil stå som tiltakshaver og det vil ikke søkes om fradeling. Dette for å imøtekomme prinsippet med å ivareta gården slik som den fremstår i dag.*

### **Historie:**

*Våningshuset på gården 23/3 er oppført i 1848 og påbygget flere ganger. Huset har vært bebodd av Malin Frekhaug Torvik sin slekt i alle år frem til 1962. Da ble det fraflyttet av Malin sin farmor og farfar, det ble bygget nytt hus på fraskilt tomt, på grunn av at huset uegnet å bo i, etter den tids standard. Våningshuset har etter denne tid vært benyttet som sommerbolig for slekten, frem til 1992. Huset har stått ubrukt etter denne dato.*

### **Plan for ny bolig:**

*Vi har vært i dialog med Byggesak gjennom forhåndskonferanse den 20.01.15 og seinere dialog pr telefon og epost. Vi har i planlegging av ny bolig tatt hensyn til størrelse bygningsform og omsyn til Grøntstruktur regulert gjennom Kommuneplanens areal del.*

*Parallelt med disse omsyn har vi også måtte ta planlegge boligen ihht dagens forskrifter, terreng på eiendommen hvor boligen skal plasseres samt størrelsen på Familien som skal flytte inn i denne boligen og deres plass behov. Boligen er planlagt over 3 plan med kjeller for skrå tomt. Dette valget er gjort i samarbeid med Entreprenør og Ingeniør for plassering i terreng. Alternativt kunne vi planlagt for flat tomt. Da ville det blitt store terrenginngrep og det ville ikke vært heldig ihht omsyn til eksisterende landskap. Bygningsformen er planlagt med loft og saltak for å imøtekomme en tradisjonell bygning skikk.*

*Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen for å holde på samme plassering av planlagt bolig. Dette vil da bli minst mulig terreng inngrep samt å holde mest mulig på original inntrykk av gårds landskapet. Vi mener at en dispensasjon fra denne bestemmelsen ikke vil medføre til negativ virkning for formålet i bestemmelsene.*

*Vi søker om disp fra hundremetersbelte nettopp for å beholde samme plassering av boligen. På denne måten vil gården framstå mest mulig som original. Vi mener at vi her har tatt omsyn til eksisterende gårdstun og omkringliggende gårdsbygninger.*

*Vedrørende formålet som gjelder landbruk, natur og friluftsområde, så er det pr i dag ingen drift på gården. Dette er vel i seg selv ikke sagt at det i framtiden ikke kan gjenoppta driften. Men da vil en nyere bolig med god standard være en stor fordel for driften. Eksisterende våningshus er ikke forsvarlig og bosette seg i og har betydelige mangler for å imøtekomme dagens standard og krav.*

*Fordelene ved å gi dispensasjon er de samme som søknad om disp fra pbl § 1-8:*

- Landskapet vil beholde mer eller mindre samme utseende
- Natur og miljøkultur er ivaretatt med plassering og byggeskikk
- Friluftsliv blir ikke forandret da ny bygning skal plasseres på ca samme område
- Andre allmenne interesser som tilkomst til sjø og fiske vil ikke på noe måte være en hindring»

Det vert vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap.

### **Vurdering:**

#### Om dispensasjon etter Plan- og bygningslova § 19-2:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Pbl § 19-2 vidarefører høvet til å gi dispensasjon som tidlegare var heimla i pbl (1985) § 7, men inneheld ei klargjering og klar innstramming av vilkåra for å gi dispensasjon. Samstundes går det fram av lovforarbeida at særlege omsyn ofte gjer seg gjeldande der det er tale om gjenoppføring av tidlegare byggverk, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 («*Gjenoppføring etter riving*»). Til dømes vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealføremål eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vere oppfylt dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir føremålstenleg enn reparasjon og vedlikehald.

Det er fleire grunnar til at slike tiltak står i ei særstilling i høve til dispensasjon, m.a. fordi det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk, samt at alternativet gjerne vil vere at byggverket gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, t.d. at den nye bygninga ikkje blir vesentleg annleis enn den opphavlege bygninga eller at plasseringa av det nye byggverket vert tilpassa omgjevnadane.

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

Grønstruktur fangar opp ulike typar bruk; naturområde, turdrag, friområde og parkar. Med grønstruktur meiner vi eit samanhengande eller tilnærma samanhengande vegetasjonsprega område, som ligg innanfor eller tilknytning til utbyggingsområde eller tettstad. Omsyna bak Grønstruktur er i hovudsak å leggje til rette for og verne om større samanhengande areal som sikrar innbyggjarane lett tilgang til varierte turområde, kulturlandskap, elvekorridorar og område langs sjøen. I område med tett utbygging er det særleg viktig å ta vare på korridorar for grøntstruktur.

### Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

På eigedomen, om lag 16 meter sørvest frå våningshuset, står det eit stort asketre. Det vart i naturtypekartlegginga i 2002 registrert med ein omkrins på 4,84 meter og estimert (den gong) til å ha ein alder på om lag 140 år. Treet er også det største registrerte treet i Nordhordland og har såleis ein lokal viktig naturverdi.

### Sefrak/verneverdi:

Huset er sefrak registrert, vedlagt ligg uttale og vurdering frå kulturkonsulent.

### Samla vurdering:

Riving og gjenoppføring av våningshus/bustadhus gjeld eit bygg som allereie er lovleg utbygd, opparbeidd og brukt som bustadhus. I dag bur ingen fast i huset, men søkjar vil no nytte våningshuset til heilårsbustad. Oppgraderingen av eksisterande bygg vert vanskeleg og truleg ikkje mogleg å få til etter dagens krav og buvilkår, alternativet er at bygget står til forfall og ikkje kan nyttast som bustad. Administrasjonen ser fleire fordelar enn ulemper for riving og gjenoppføring av bustadhuset og meiner vilkåra for å få dispensasjon er oppfylt i saka.

Det planlagte byggjetiltaket vil ikkje få andre verknader for dei omsyna som skal ivaretakast gjennom gjeldande arealformål enn det som er tilfellet i dag. I lys av at det alt eksisterar eit bygg der, ser ikkje administrasjonen at det vil ha noko å sei for dei omsyna LNF og Grøntområde skal ivareta. Oppstyking av samanhengande landbruksareal vert ikkje gjeldande då nytt bygg skal erstatta gamalt. Likeeins vil ikkje tiltaket endre på ålmenta sin tilgang til natur og turområde, eller endre grøntstrukturen. Tiltaket fører ikkje til auke i nye bueningar enn kva som alt er gjeve løyve til på eigedommen. Eit noko større bygg vil etter administrasjonen sitt syn ha liten betydning for LNF- og Grøntområde omsyna.

Det må likevel setjast vilkår for dispensasjonen då asketreet som er registrert på eigedommen, som kommunen er pliktig til å ivareta gjennom naturmangfaldlova § 7, ikkje må verta skadelidande av tiltaket. Det vert av den grunn naudsynt å setje vilkår om at nytt våningshus må prosjekterast med ein større avstand frå treet enn eksisterande hus er plassert i dag. Treet er av ein slik storleik og har slikt potensiale som grobunn for stor Lav- og mose arter (epifytt flora), at situasjonen må takast omsyn til. Skogbrukskonsulent har anslått at rotsystemet på treet strekk seg ut i ca. 20 meter radius. For å unngå skader på treet og rotsystemet meiner administrasjonen at det vil vera naudsynt å flytta bygget utanfor denne radiusen slik at ein sikrar treet for skader. (Den målte avstanden frå treet og bygget i dag er målt til ca. til 15 meter).

Administrasjonen vurderer vidare at riving av eksisterande våningshus og gjenoppføring av nytt med nokonlunde same plassering, ikkje vil verke negativt inn på strandsona i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag. Tiltaket vil heller ikkje ha nemneverdige, negative verknader for miljø-, natur- eller landskapskvalitetar på staden. Med tilvisning til grunngjevinga ovanfor finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka. Administrasjonen vurderer at dei særlege omsyn som det er gjort greie for over - i høve til riving og gjenoppføring - gjer seg gjeldande i denne saka. Det er ein klar fordel at eksisterande bygningsmiljø vert teke vare på, nær den tette busetnaden elles i området.

Det er ikkje lagt ved komplett søknad for sjølve tiltaket, men planlagt hus er illustrert med tre etasjer i skrå terreng. Administrasjonen gjer merksam på at det i denne omgang berre er teke stilling til om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå gjeldande arealformålet og forbodet om tiltak i strandsona, og legg vidare til at KPA har føringar og krav til utforming, høgde, storleik m.m til bustadhus, som må også følgjast i denne saka. Sjølve byggjetiltaket - både riving og gjenoppføring - er i tillegg avhengig av særskild godkjenning etter Plan- og bygningslova Kap. 20.

### Vidare saksgang

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

### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon på vilkår frå forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot tiltak i område avsett til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) og Grøntområde, for riving og gjenoppføring av våningshus med ei bueining på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 1-8 dispensasjon på vilkår frå forbodet om tiltak i strandsona for riving og gjenoppføring av våningshus på gbnr 23/3 i Meland kommune.

Vilkår for godkjenninga er at bygget vert plassert slik at det ikkje kjem i konflikt med asketre med rotsystem som står på eigedommen. Endeleg plassering og storleik skal godkjennast i søknad om sjølve byggjetiltaket etter Kap 20 i pbl.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve til etter Pbl kap. 20.

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

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 42/108, FA - L42	15/2919

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
30/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## **Gbnr 42/108 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for forbodet mot byggjetiltak nærare vassdrag enn 50 m.**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå kravet om reguleringsplan i planføresegn 1,2 avstand til vatn  
Teikningar

Søknad om løyve til tiltak oppføring av tilbygg til fritidsbustad  
kart

42-108 1\_1000

42-108 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Tiltakshavar Emil S. Leinebø v/ ansvarleg søkjar Oddbjørn Meland ENK (org.nr. 970 056 181) har med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.) kap. 20 søkt om løyve til oppføring av eit 61,5m<sup>2</sup> stort tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 42/108 i Meland kommune, jf. søknad med vedlegg motteke 6.11.2015, supplert 9.11.15.

Det er vidare søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (byggjegrænse mot vassdrag), jf søknad motteke 17.2.16.

Oppgitt areal på eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere ca 3,6 daa. Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøvet til infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Eksisterande, nytt og samla bygd areal (BYA) er i søknaden oppgitt til høvesvis 45,2 m<sup>2</sup>, 61,5 m<sup>2</sup> og 106,7 m<sup>2</sup> BYA.

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 42/108 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til byggeområde for noverande fritidsbustadar. Det følgjer vidare av planføresegn 1.6.0 (pkt. 3) at det gjeld ei byggjegrænse mot vassdrag på 50 meter «*dersom ikkje anna er fastsett i kommuneplanen*». Mottatt situasjonsplan viser at det omsøkte tiltaket på sitt nærmaste blir plassert om lag 38m frå vasskanten til Eikelandsvatnet.

Planføresegn 1.6.1 fgl inneheld ei rekkje unntak frå den generelle byggjegrænse i føresegn 1.6.0, men administrasjonen kan ikkje sjå at desse unntaka er aktuelle i denne saka. Før kommunen kan handsame søknaden om byggjeløyve må det difor liggje føre ein godkjent søknad om dispensasjon frå KPA si byggjegrænse mot Eikelandsvatnet, slik tiltakshavar har søkt om.



Administrasjonen har vurdert om tiltaket utløyer krav om reguleringsplan. For areal sett av til byggeområde for noverande fritidsbustadar inneheld planføresegn 1.2.1 eit generelt krav om

reguleringsplan som føresetnad for byggjetiltak. Frå dette utgangspunktet er det gjort fleire unntak i planføresegn 2.1.1. Administrasjonen har konkludert med at det i medhald av føresegn 2.1.1, første avsnitt, kan bli gitt fritak frå plankravet sjølv om tilbygget er større enn 50 m<sup>2</sup>. Tiltaket stettar vilkåra for fritak frå plankrav for fortetting, og det er etter administrasjonen si vurdering ikkje hensiktsmessig å stille krav om reguleringsplan for tilbygget. Samla bygd areal etter oppføring av tilbygget held seg innanfor det generelle kravet på 120 m<sup>2</sup> BRA, jf føresegn 1.6.14 til KPA.

#### Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik, jf skriv journalført motteke 17.2.16:

«Eksisterande hytte oppført 1979 på eigendomen gbnr. 42/108 og er på 45,2 m<sup>2</sup>  
Søknad om tilbygg er ein oppgradering til dagens standar og behov, noverande hytte har ikkje vert oppgradert etter den var bygget, men har vert godt vedlikehalde. Nytt påbygg på eksisterande hytte er ein forlenging mot sør-øst. Påbygg som er søkt om vil vere det som vil krevje minst terrenginngrep og vil verta minst synlig i terrenget og til ingen hinder for naboar, og estetisk gå fint inn i terrenget. Eigedom har fått godkjent veg og utslipsløyve (biovak) av Meland kommune.

#### Areal påbygg.

Når den gamle dellen av hytta blir renovert og får dagens standar så er det ikkje mange m<sup>2</sup> å spela seg på. Ekteparet Leinebø er begge døde, for å kunne kommunisera seg i mellom er det svært viktig å ha opne flatter. Det er ingen tur løyper eller felles stiar på eigendomen. Det har vert godkjent hyttepåbygg over 50 m<sup>2</sup> m/loft på naboeigendomar.»

#### Nabovarsling:

Søknaden om tiltaket og dispensasjonssøknaden er nabovarsla utan at det er kome merknader, jf pbl § 21-3.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev dagsett 23.2.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

### **Vurdering**

#### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Nærleik til Eikelandsvatnet og forbodet mot byggjetiltak nærare enn 50 meter frå vassdraget
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Hovudformålet med forbodet i KPA føresegn 1.6.0 (punkt 3) er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omsøkt tiltak vil, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Arealet er avsett til byggjeområde for fritidsbustader. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bebygd fritidseigedom. Gjennom fasadeteikningar vedlagt søknaden er det dokumentert at fritidsbustaden vil få ein estetisk god utforming som er tilpassa eksisterande bygg og terreng på staden. Det vert elles vist til grunngjevinga i søknaden. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Det vil framleis vere relativt god avstand til Eikelandsvatnet frå fritidsbustaden.

Vidare finn administrasjonen at planlagd tilbygg legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen til fritidsbustadføre mål i samsvar med tida og tilhøva. Det blir vurdert som ein fordel ved tiltaket at eksisterand bygg vert vedlikehalde og oppgradert.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot vassdrag eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

#### Vidare saksgang:

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

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20. Innsendt søknad blir behandla på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon det generelle forbudet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak nærare 50 meter frå vassdrag, for oppføring av tilbygg på om lag 61,5 m<sup>2</sup> på eksisterande fritidsbustad på gbnr 42/108 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 6.11.2015, supplert 9.11.15 og 17.2.16.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/9, Gbnr - 51/91, FA - L33	16/198

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
31/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

## **GBNR 51/9 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Arealoverføring mellom gbnr 51/9 og 51/91**

### **Vedlegg:**

Søknad om dispensasjon frå plan og bygningslova for arealoverføring gbnr 51/9,91

Situasjonskart

Meland – Gnr. 51 bnr. 9 - Landsvik – Uttale til dispensasjon til frådelling tilleggsareal

RE 165494 GBNR 519 - Søknad om arealoverføring - Oversending av uttale frå Fylkesmannen - Frist for merknader

Endringsforslag 51\_91

51-91 1\_1000

51-91 1\_3000

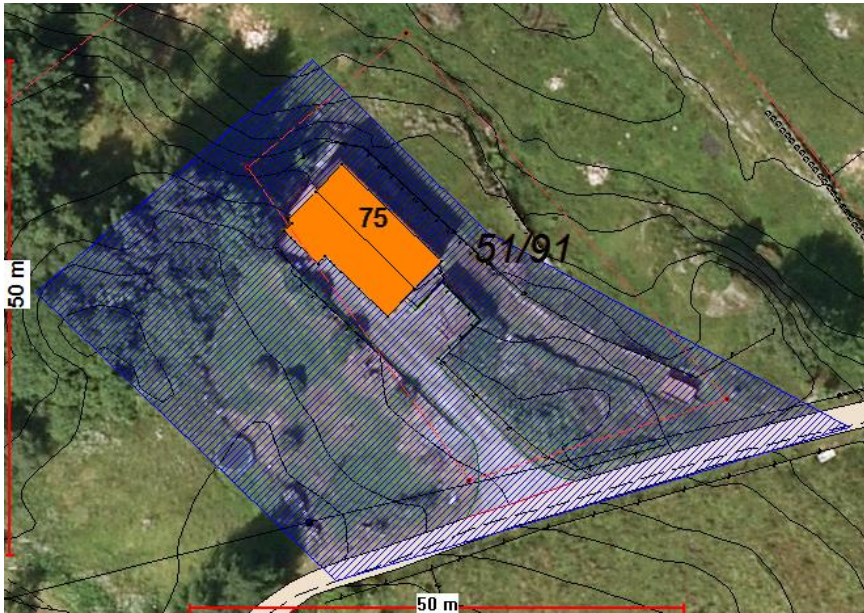
### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Anne Marie Skurtveit (tiltakshavar) har søkt om dispensasjon for arealoverføring mellom gbnr 51/9 (landbrukseigedom) og gbnr 51/91 (bustadeigedom) på Landsvik i Meland kommune. Bakgrunnen for søknaden er eit ønskje frå tiltakshavar si side om å klargjere grensene mellom eigedomane, samt å etablere hensiktsmessig tomteareal for bustadeigedommen gbnr 51/91.

På bakgrunn av høyringsuttale frå Fylkesmannen i Hordaland har tiltakshavar endra søknaden og redusert storleiken på arealet som totalt blir overført til gbnr 51/91.

Tilhøvet mellom eksisterande og nye eigedomsgrenser dersom søknaden blir godkjent (etter endring) går fram av nedanståande utsnitt frå teknisk kart og ortofoto frå 2011:



Blå skravering viser areal og nye eigedomsgrenser mellom gbnr 51/91 og 51/9 etter arealoverføring mellom eigedomane som omsøkt. Raude linjer viser eigedomsgrensene i dag.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til mellom anna Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Ved brev dagsett 4.3.2016 uttalte Fylkesmannen [utdrag]:

« Det omsøkte området er markert som innmarksbeite i markslagskart. Det er i utgangspunktet negativt å omdisponere dyrka eller dyrkbar jord. Ei grensejustering som omsøkt vil også stykke opp landbruksarealet meir enn tilfellet er no. Dette kan føre til driftsmessige ulemper. Fylkesmannen kan likevel sjå at det i dette tilfellet kan vere fornuftig med ei grensejustering slik at ein får plen til huset inn på tomta. Fylkesmannen er skeptisk til å utvide tomta lengre nordvest da ein slik utviding vil føre til ytterlegare oppstykking av landbruksareal.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelinga slik den no ligg føre.»

På bakgrunn av uttalen frå Fylkesmannen har tiltakshavar endra søknaden. Det vert vist til skildring nedanfor. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå Hordaland Fylkeskommune.

Vassforsyning, avlaup og tilkomst:

Gbnr 51/91 har tilkomst og godkjent VA-anlegg. Arealoverføring som omsøkt endrar ikkje desse forholda.

**VURDERING:**

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 51/9 er ein landbrukseigedom som i følgje matrikkelen har eit samla areal på om lag 161613 daa. Eigedommen har eige våningshus og to landbrukseigedomar. Arealet som blir søkt overført til gbnr 51/91 er i markslagskart AR5 vist som innmarksbeite, men delar av arealet er allereie i bruk som opparbeida hageareal for bustaden på gbnr 51/91.

Gbnr 51/91 er ein bustadeigedom etablert i 1968, utskilt frå gbnr 51/9. Tiltakshavar er heimelshavar til begge eigedomane. Bustaden på eigedomen er registrert som våningshus (landbruksbygg), men dette er ikkje i samsvar med dei reelle tilhøva. Som nemnd har gbnr 51/9 eige våningshus.

Omsøkt tiltak inneber at om lag 1230 m<sup>2</sup> blir overført frå 51/9 til 51/91 og om lag 230 m<sup>2</sup> blir overført frå 51/91 til 51/9. Totalt blir om lag 1000 m<sup>2</sup> overført til gbnr 51/91. Av dette arealet utgjer ein større del allereie opparbeida hage-, veg- og utomhusareal som i lengre tid har vore i bruk av gbnr 51/91. Denne delen har søkjar eit rettskrav på å få overført til gbnr 51/91 på bakgrunn av rettspraksis om «frådeling til uendra bruk».

Det gjeld i korte trekk følgjande føresetnader for frådeling til uendra bruk:

- Bruken av arealet til plen/hage for gbnr 51/91 må ha vore lovleg etablert før området ble avsett til LNF-formål (før vedtaking av første generalplan (kommuneplan) for Meland kommune i 1981)
- Bruken må ha blitt vidareført etter 1981
- Bruken må ikkje ha stansa
- Arealet må ikkje ha blitt brukt til anna formål eller vore avbrote etter etablering

Eigedomen gbnr 51/91 blei, i følgje matrikkelen, etablert i 1968. I følgje opplysningar frå tiltakshavar blei bustaden oppført rundt 1970 og utomhusareala opparbeid om lag på same tid. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn føresetnadene for frådeling til uendra bruk som oppfylt i saka.

Søknaden omfattar òg areal som ikkje kan krevjast frådelt til uendra bruk, om lag 430 m<sup>2</sup>. Dette gjeld i hovudsak areal nordvest for eksisterande eigedom. Overføring av dette arealet krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Tiltakshavar har opplyst at formålet med å ta med dette arealet er å sikre at gbnr 51/91 får ei utforming som legg til rette for mindre tilbygg mot nordvest i framtida utan at dette kjem i konflikt med nabogrenser og avstandskravet på 4 meter. Dette fordi det av omsyn til eksisterande terreng og opparbeida hage vil vere betre å byggje i denne retning. Vidare har tiltakshavar opplyst at arealet mot nordvest er bratt og lite eigna som jordbruksareal, samt at arealet som blir overført frå 51/91 til 51/9 er i bruk som beiteareal i dag.

Arealoverføring som omsøkt krev samtykke etter jordlova § 12 (deling) og § 9 (omdisponering av innmarksbeite). Formelt blir dette behandla som ein del av etterfølgjande søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m, men etter ei førebels vurdering meiner administrasjonen at vilkåra etter jordlova vil vere oppfylt.

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

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

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

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

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

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge  
Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Etter endring av søknaden er største delen av omsøkt areal opparbeida hage-, veg- og utomhusareal for gbnr 51/91. Tiltakshavar har teke omsyn til merknadene frå Fylkesmannen i Hordaland, jf ovanfor, slik at søknaden ikkje lenger inneber fragmentering av landbruksområde. Administrasjonen vurderer at søknaden etter endringane frå tiltakshavar legg til rette for hensiktsmessige eigedomsgrenser, som tek naudsynt omsyn til landbruket på staden. Kommunen finn at dispensasjonssøknaden ikkje inneber tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

#### Jordlova §§ 12 og 9 – Deling (arealoverføring) og omdisponering:

Som nemnd ovanfor gjeld denne vurderinga om lag 430 m<sup>2</sup> innmarksbeite som blir overført frå gbnr 51/9 til 51/91. Arealoverføring som omsøkt vil etter administrasjonen sitt syn ikkje føre til endring av bruksstrukturen i landbruket. Arealet som blir overført er av mindre verdi for landbruksdrifta. På denne bakgrunn, og med heimel i jordlova § 12, godkjenner kommunen arealoverføring frå eigedomen som omsøkt. Kommunen har vurdert vilkår og føresetnader for samtykke til omdisponering av arealet etter jordlova § 9.

Med tilvising til grunngjeving ovanfor og opplysningane i søknaden frå tiltakshavar vurderer administrasjonen at samtykke kan bli gitt.

#### Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klar større en ulempene etter ei samla vurdering.

#### Vidare saksgang

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

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20. Nøyaktige eigedomsgrenser og storleik på overført areal blir fastlagd gjennom oppmålingsforretning etter matrikkellova.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for arealoverføring mellom gbnr 51/91 og 51/9, jf søknad motteke 22.1.2016, supplert/endra gjennom situasjonskart og opplysningar motteke 18.3.2016.

Vidare gir Utval for drift og utvikling samtykke til arealoverføring/deling og omdisponering etter jordlova §§ 12 og 9 for arealoverføring som omsøkt. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Oppretting av grunneigedom kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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



# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Lillian Straumøy Brakstad	FE - 033	16/696

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
32/2016	Utval for drift og utvikling	PS	19.04.2016

**Aktuelle saker**

**Saksopplysningar:**

**Framlegg til vedtak:**