

MELAND KOMMUNE

SAKSPAPIR

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-------------|--------------|
| Styre, komite, utval | Møtedato | Sbh. | Saknr |
| Utval for drift og utvikling | 21.01.2014 | TJE | 007/14 |

| | | | |
|---|---------------------|--|------------------------------|
| Avgjerd av: Utval for drift og utvikling Saksbeh.: Tore Johan Erstad | Ansv. BJB | Arkiv: GBNR-52/37, N- 511 | Arkivsaknr 13/1121 |
|---|---------------------|--|------------------------------|

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL OG FRÅ BYGGJEFORBOD I STRANDSONE - OPPARBEIDING AV TILKOMSTVEG TIL KÅRBØNESET, GNR 52 BNR 37.

Dokumentliste:

| Nr | T | Dok.dato | Avsender/Mottakar | Tittel |
|----|---|------------|---|---|
| 1 | I | 21.06.2013 | Nordhordland Grunn og Betong | SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - TILKOMSTVEG TIL KÅRBØNESET - GNR 52 BNR 37 |
| 2 | U | 26.06.2013 | Nordhordland Grunn og Betong | FØREBELS SVAR PÅ SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK PÅ GNR 52 BNR 37. |
| 3 | U | 03.07.2013 | Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga; Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal og samfunnsplanavdelinga | SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV VEG PÅ KÅRBØ, GNR 52. HØYRING. |
| 4 | I | 12.07.2013 | Hordaland Fylkeskommune Regionalavdelinga | VARSEL OM SYN FARING - SØKNAD OM TILKOMSTVEG TIL KÅRBØNESET - GNR 52 BNR 37 |
| 5 | I | 20.08.2013 | Jofrid og Leif - Arill Wiese | SYNER TIL SAK OM VEG TIL HYTTEFELT PÅ KÅRBØ, GNR 52 BNR 37. |
| 7 | I | 08.10.2013 | Hordaland Fylkeskommune kultur og idrettsavd. | KULTURMINNE FAGLEG FRÅSEGN ETTER SYN FARING. |
| 8 | U | 13.11.2013 | Nordhordland Grunn og Betong | SØKNAD OM DISPENSASJON - TILKOMSTVEG TIL KÅRBØNESET, GNR 52 BNR 37. |
| 10 | I | 20.01.2014 | Jofrid og Leif - Arill Wiese | TILKOMSTVEG TIL KÅRBØNESET - MERKNAD TIL UTSENDT SAKSPAPIR |

M/VEDLEGG. BER OM
UTSETTING AV SAK.

Vedlegg

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Ved søknad stempla motteke 25.06.2013 har Nordhordland Grunn og Betong AS, på vegne av Kårbøneset veilag v/Haakon Johnsen, søkt om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til Kårbøneset hyttefelt. Vegen skal gå frå parkeringsplass på Kårbø ved gnr 52 bnr 5 frem til hyttefeltet på gnr 52 bnr 37.

Dispensasjonssøknaden gjeld forbod mot tiltak i langs sjø og forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Plan- og lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjølv. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 anna ledd som fastset at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjær skriv:

«Det søkes om dispensasjon frå plan- og bygningsloven, forbud mot tiltak i 100-meters belte mot sjø og kommuneplanen sin arealdel i LNF-område. Dispensasjon omhandler bygging av tilkomstvei frå parkeringsplass på Kårbø Ved gnr. 52 bnr. 5 og frem til hyttefeltet på Kårbøneset gnr. 52 bnr. 37. Det vises til Rettsbok frå Nord- og Midhordaland Jordskifterett, rettsmøte av 22.11.2012 hvor Jordskiftedommer anmoder Kårbøneset hyttefelt om å innhente nødvendig byggetillatelse for bygging av tilkomstvei frem til hyttefeltet.

Retten har vurdert ulike alternativer til veitrase, og har valgt den mest hensynsfulle linjeføringen i landskapet, veitrasen er merket med pkt. 1 til 23, ihht vegplan omver Kaarbø, Gnr. 52 i Meland kommune. Veien skal opparbeides i vegklasse 5 i Normaler for landbruksveier, se vedlegg frå jordskifteretten.

Dispensasjon kan ikke gis dersom omsynet bar reglene det blir dispensert frå, eller omsynet i loven sine formål, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved

dispensasjon fra loven skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Kårbøneset hyttefelt er av den oppfatning at ovennevnte kriterier for å kunne gi dispensasjon er tilstede, og dette har jordskiftedommer Vidar Bergtun redegjort for i sin domsavsigelse på side 15 og 16.»

I tillegg til dispensasjonssøknaden har Nordhordland Grunn og Betong AS i tillegg søkt om byggeløyve for vegen. Denne søknaden vert handsama administrativt etter avklaring av dispensasjonssøknaden.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla. Det er kome merknader frå Jofrid Wiese på vegne av heimelshavar til gnr 52 bnr 2, Olav Kårbø. Gnr 52 bnr 2 motsett seg tiltaket og har i korte trekk gjort gjeldande følgjande:

- Bilveg frem til hyttefeltet har vore eit tilbakevinnande tema i ca 40 år. Gnr 52 bnr 2 og 5 ligg mellom hyttefeltet og offentlig veg. Ovanfor hytteeigarane har det alltid vore påpeikt at dei har lov til å gå over eigedomane, men ikkje rett til køyreveg. Jordskifteretten har slått fast at hytteeigarane ikkje har juridisk rett til å bygge bilveg, men meiner at bnr 2 og 5 vil ha stor nytte av ny veg (til tross for at bnr 2 og 5 har protestert mot dette), slik at det kan byggast køyreveg likevel.
- Bnr 5 må fortsatt bruke den gamle vegen og har liten nytte av ny veg. Bnr 2 er ein fredeleg plett og grunneigar meiner at ein 4 meter bred veg med møteplassar og ny bru for biltrafikk vil føre til stor inngrep i naturen. Vegen vil dele eigedomen i to og føre til store ulemper med biltrafikk nær bustaden.
- Store delar av eksisterande gamal kjerreveg over bnr 2 vil bli øydelagd av planlagt veg. Eksisterande og planlagd veg ligg nærare sjø enn 100 meter og heile garden ligg i LNF-område. Meland kommune har tidlegare tatt til orde for å verne gamle vegar. I ein artikkel i Strilen frå 4.12.07 (Stor kartlegging i Meland) står det: «Dersom landskapet er spesielt med lite endringar i høve til det opphavslege, har dette vore vurdert som eit pluss. Dette betyr landskap med få inngrep som vegutbygging eller anna». Bnr 5 fell innafor ei slik vurdering.
- Hytteeigarane var klar over at det ikkje var køyreveg til feltet før dei kjøpte hyttane.

Det vert vist til merknader i skriv innstempla 21.08.2013 i sin heilskap.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

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 jfr. 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
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- 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)

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbudet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. 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 ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at ” i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2”. I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at ”utbygging i LNF- sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

I dette tilfellet gjeld søknaden dispensasjon for bygging av tilkomstveg til Kårbøneset hyttefelt. I rettsbok for Nord- og Midhordland jordskifterett frå rettsmøte 20.03.2012, kjem det fram at det er tre vilkår for å fremje jordskiftesak. Desse vilkåra er:

- Ein eller fleire eigedomar må vere vanskeleg å nytte på tenleg måte etter tid og tilhøve.

Retten fann vilkåret oppfylt ved at det var utenleg for hytteeigarane å måtte gå frå parkeringsplassen og ut til hytteområdet når det er fullt mogleg å lage veg. Vidare fann retten at eksisterande tilkomst for bnr 2 og 11 er utenleg etter ei objektiv vurdering for eigedomane.

- Det må finnast eit jordskifteverkemiddel som gjer tilhøva meir tenlege.

Retten fann vilkåret oppfylt ved utbetring og omlegging av vegen som sams tiltak etter jordskiftelova § 2 e.

- Ingen av partane skal lida tap i ei jordskiftesak.

Retten fann vilkåret oppfylt etter ei konkret vurdering for kvar av eigedomane som var part i saka. Jordskifteretten vurderte moglege tap for bnr 11 og bnr 2 til å vere ulempe for desse eigedomane ved auka trafikk på vegen og kostnadane ved ny veg. Desse ulempene vart vurdert i høve til den nytta som vegen fører med seg. Jordskifteretten vurderte, etter synfaring og ei konkret vurdering av tilhøva på staden, at omlegging av vegen i samsvar med omsøkt trase ikkje ville føre til at nokon av partane i saka ville lide tap ved jordskiftesaka. Når det gjaldt den konkrete kostnadsvurderinga for bnr 2 og 11, kjem denne fram av rettsbok for rettsmøte i jordskifteretten 22.11.2012.

På bakgrunn av desse vurderingane avsa Nord- og Midhordland jordskifterett i sak 1200-2010-0026, slik avgjerd:

«Retten er komen til slik

slutning:

- *Sak 1200-2010-0026 Kårbø vert fremja som sams vegsak etter jordskiftelova § 2e.*
- *Sakskostnader vert ikkje tilkjend.»*

Vidare heiter det i avgjerda:

«Vidare arbeid med saka:

Rekvirentane [hytteeigarane, administrasjonens merknad] får i oppgåve å innhente naudsynt byggjeløyve til bygging av ein slik veg som det er innhenta tilbodsprisar for. Retten vil utarbeide forslag til kostnadsfordeling og reglar for veglag.[...].

Administrasjonen vurderer at jordskifteretten si avgjerd inneber at søkar har dei naudsynte rettar til å søkje om og bygge veg som omsøkt, dersom kommunen gjev dispensasjon og byggjeløyve til dette.

Jordskifterettens avgjerd er derimot ikkje bindande for kommunen i den tyding at den gjev søkjar eit rettskrav på dispensasjon. Dette må kommunen vurdere på vanleg måte med bakgrunn i vilkåra i pbl § 19-2 og relevante areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Ved denne vurderinga finn administrasjonen at jordskifteretten si avgjerd inneheld relevante og tungtvegande vurderingar, som kan leggest vekt på ved kommunen si avgjerd. Dette gjeld særleg i forhold til vurderinga av om fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Administrasjonen finn vilkåret oppfylt i denne saka, og viser til at omsøkt tiltak vil betre tilkomsten til mange hytteeigarar og at den også etter ei objektiv vurdering ikkje gjer at eigedomane bnr 2 og bnr 11 lir tap.

Administrasjonen meiner vidare at tiltaket ikkje i vesentleg grad sett til side omsyna bak LNF-føremålet i kommunedelplanen eller føremåla til plan- og bygningslova. Ein kunne tenke seg krav om reguleringsplan for tilkomstvegen, men sett i høve til prosessen som er gjennomført ved jordskifterettens handsaming av saka finn administrasjonen at eit reguleringsarbeid truleg ikkje vil bringe frem vesentlege nye moment egna til å endre planlagt vegframføring.

Området har ikkje særlege kvalitetar knytt til kulturlandskap, vilt, naturtype som kjem i strid med omsøkt tiltak. I arealdifferensieringsplanen er området merka som mindre verdfullt både for landbruk og kulturlandskap. Kårbøneset hyttefelt er i kommuneplanen sin arealdel sett av til hytter/fritidsbustader. Det er pårekneleg at hytteeigarane i eit slikt felt ønskjer køyretilkomst, og den traseen som vert omsøkt er av jordskifteretten vurdert til å vere den mest skånsame.

Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak ikkje vil føre til auka privatiseringa av området. Arealet som er planlagt nytta til veg vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket.

Dispensasjonssøknaden i seg sjølv inneber ikkje tiltak som har vesentleg negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap, sett i høve til utnytting og eksisterande byggverk på staden i dag. Det er allereie hyttefelt på staden i tillegg til andre bygg på bnr 11 og bnr 5. Delvis er det og anlagt veg på staden i dag, og det er berre siste del av vegen som går gjennom terreng det ikkje er køyreveg i dag. Bakgrunnen for saka og jordskifterettens handsaming gjer at heller ikkje moglege presedensverknader taler mot dispensasjon.

Hordaland Fylkeskommune har vore på synfaring på staden og ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne i vegtraseen, jf brev innstempla 14.10.2013. I brevet heiter det:

«I høve til kulturminne har vi difor ingen merknader til tiltaket utover at ein under opparbeiding av vegen søkjer å minimere skade på eventuelle kulturlandskapstrekk».

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn 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 gjev dispensasjon.

ADMINISTRASJONEN - FRAMLEGG TIL VEDTAK:

”Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i

kommuneplanen sin arealdel, for bygging av tilkomstveg til Kårbøneset hyttefelt, gnr 52 bnr 37, i trase vist på kart med målestokk 1:1000, stempla motteke 25.06.2013.

Meland kommune gjev med heimel i pbl § 19-2 dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

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

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

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt"

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

21.01.2014 UTVAL FOR DRIFT OG UTVIKLING

Framlegg til vedtak frå Silje Sæterstøl, V:

«Saka vert utsett til neste møte i UDU. Utvalet vil føreta synfaring før vedtak vert fatta.»

Ved røysting fekk framlegg frå Silje Sæterstøl, V, 8 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU-007/14 SAMRØYSTES VEDTAK:

«Saka vert utsett til neste møte i UDU. Utvalet vil føreta synfaring før vedtak vert fatta.»

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Jofrid og Leif - Arill Wiese
Kårbøneset veilag v/ Haakon Johnsen
Nordhordland Grunn og Betong