Meland kommune

Møtebok
for
Utval for drift og utvikling

Møtedato: 08.01.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 15.00 - 16.55

Møtet vart styrt av leiar Mabel Johansen, H.

Medlemmene var innkalla i skriv dat. 02.01.2019 og møtet var kunngjort i pressa 12.12.2018.

Før handsaming av sakene var utvalet på synfaring i samband med UDU-sak 5/2019.

Møtedeltakarar	**Parti**	**Rolle**
Mabel Johansen	H	Utvalsleiar
Tormod Skurtveit	AP	Nestleiar
Fredrik Seliussen	H	Medlem
Åse Nina Sudmann	AP	Medlem
Erling Rønnestad	KRF	Medlem
Åshild Aamli	MDG	Medlem
Øystein Vikebø	AP	Varamedlem
Leiv Jan Fosse	SP	Varamedlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	**Parti**
Asbjørn Larsen	AP
Henriette Fennelly	FrP
Rune Lekven Skår	SP

Desse møtte frå administrasjonen: Juridisk rådgjevar byggesak Marianne Aadland Sandvik.

Protokollførar: Randi Hilland

11. januar 2019

Mabel Johansen
leiar

Randi Hilland
konsulent

Sakliste

Saknr	Tittel
01/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
02/2019	Godkjenning av møteprotokoll
03/2019	Referatsaker
04/2019	Delegerte saker
05/2019	GBNR 35/1, 5 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon for arealoverføring - Gripen
06/2019	GBNR 46/1 - Klage på løyve til dispensasjon for bruksendring av hønsehus til fritidsbustad - Åsebø
07/2019	GBNR 9/28, Mjukebakkane - Klage på rammeløyve for opparbeiding av samla utomhusareal
08/2019	GBNR 51/18 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad, samt etablering av tilkomstveg - Landsvik
09/2019	Handlingsplan 2019 - Vedlikehaldsplan for kommunale bygg
10/2019	Aktuelle saker

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/2767

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
01/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:
Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 01/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:
Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/2767

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
02/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:
Protokoll - Utval for drift og utvikling - 27.11.2018

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:
Møteprotokoll vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 02/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:
Møteprotokoll frå møte 27.11.18 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/2767

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
03/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:
Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 03/2019

UDU - behandling:
Det låg ikkje føre skriv og meldingar.

UDU - vedtak:

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/2767

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
04/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

Delegerte saker
340/2018Adressetildeling Floghaugane 52
332/2018Adressetildeling Holsbergstien 39A, 39B, 39C
337/2018Adressetildeling/- endring Frekhaugskogen 15A, 15B
335/2018Adressetildeling/- endring Frekhaugskogen 17A, 17B
341/2018Avslag - GBNR 1/12, 205, 385 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring og oppføring av bustad - Flatøy
324/2018Avvist klage på kommunens krav om eingongsgebyr for tilkopling til offentleg VA-anlegg - GBNR 23/509
328/2018GBNR 23/584 Frekhaug - Godkjenning av oppdeling i næringsseksjoner
321/2018Godkjenning - igangsetjingsløyve for heile tiltaket hus 05 B 24 GBNR 22/166, 173 Mjåtveit
326/2018Godkjenning - igangsetjingsløyve for resten av tiltaket - GBNR 22/231 Mjåtveit
319/2018Godkjenning - arealoverføring frå gbnr 1/19 til GBNR 1/69
314/2018Godkjenning - endra storleik og plassering garasje GBNR 23/584, 1, 99
310/2018Godkjenning - endring av plassering av einebustad GBNR 9/214
317/2018Godkjenning - GBNR 10/45 - Løyve til oppføring av tremannsbustad - Holme
316/2018Godkjenning - GBNR 22/190 - Igangsettingsløyve for opparbeiding av utomhusareal og VA-anlegg - Delfelt B5, Mjåtveitmarka
325/2018Godkjenning - GBNR 22/190, Mjåtveitmarka - Igangsettingsløyve og løyve til tilkopling - Hus A - Delfelt B5
327/2018Godkjenning - GBNR 22/190, Mjåtveitmarka - Igangsettingsløyve og løyve til tilkopling - Hus B - Delfelt B5
330/2018Godkjenning - GBNR 22/42 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad, løyve til tilbygg og til etablering av utleigeeining - Mjåtveitmarka
334/2018Godkjenning - GBNR 23/490, 302, 362 - frådeling og ny festegrunn for meir enn 10 år - Frekhaug
280/2018Godkjenning - GBNR 45/140 - Rammeløyve på vilkår - Utlegging av flytebrygge
312/2018Godkjenning - GBNR 45/176 - Løyve til oppføring av einebustad - Vikebø
294/2018Godkjenning - GBNR 9/28, Hjertås - Rammeløyve på vilkår til samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg (utomhusplan)
343/2018Godkjenning - løyve til oppføring av einebustad med dispensasjon - GBNR 10/42 Holme
320/2018Godkjenning - løyve til riving og igangsetjing av resten av tiltaket GBNR 24/8 Langeland
338/2018Godkjenning - Oppføring av einebustad med dispensasjon - GBNR 27/262 Moldekleiv
318/2018Godkjenning - tilkopling av bustad til kommunalt vatn GBNR 40/1
331/2018Godkjenning av statstilskot til grøfting 2018 på GBNR 54/4 på Husebø
313/2018Godkjenning av søknad om jordpåfylling og planering av jordbruksareal på GBNR 16/2 på Meland

322/2018Godkjenning av søknad om ombygging av landbruksveg - Utmarksveg GBNR 7/5 Indre Brakstad
315/2018Godkjenning av tilskot til grøfting 2018 på GBNR 16/4 i Meland
339/2018Godkjenning- løyve til oppføring av einebustad med dispensasjon - GBNR 27/262 - Moldekleiv
311/2018Løyve til jordpåfylling og planering av jordbruksareal på GBNR 12/2 og 3 Nedre Tveit
336/2018Melding om rivne bygg på Skjelanger - Forsvarsbygg GBNR 55/3, 30
329/2018Nytt avløpsrenseanlegg for GBNR 12/27

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling - 04/2019

UDU - behandling:

Åshild Aamli, MDG: Delegasjonsak 316/2018 - Godkjenning - GBNR 22/190 - Igangsettingsløyve for opparbeiding av utomhusareal og VA-anlegg - Dlefelt B5, Mjåtveitmarka:
Ønskjer svar på om det vert ført fortløpande kontroll med sikringstiltak mot forureining av Mjåtveitelva - Kvernhusbekken.
Administrasjonen svarte at kommunen har tett oppfølging og kontroll av arbeidet.

UDU - samrøystes vedtak:
Delegerte saker vert tekne til vitande.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-35/1, FA-L42, Gbnr-35/5	18/2015

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
88/2018	Utval for drift og utvikling	PS	27.11.2018
05/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

GBNR 35/1, 5 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon for arealoverføring - Gripen

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon for arealoverføring GBNR 35/1 til 35/5
Uttale til dispensasjon til arealoverføring av parsell - Meland GBNR 35/1 - Gripen - dispensasjon
Jordlovsvurdering til søknad om frådeling tileggsareal Gbnr 35/1
Avslag - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå GBNR 35/1 til GBNR 35/5
Klage på vedtak saknr. 277/2018 - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå GBNR 35/1 til GBNR 35/5

Saksopplysningar:
Tiltak:

Kim Arne Kleiveland Reknes har søkt om dispensasjon frå arealformålet LNFR (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for overføring av eit areal på om lag 357 m2 frå gbnr. 35/1 til gbnr. 35/5. Formålet med arealoverføringa er å leggje til rette for etablering av garasje/parkeringsareal for eksisterande bustad på gbnr. 35/5. Tiltakshavar har grunngjeve søknaden med at arealet som skal overførast i hovudsak ikkje er regulert som dyrka mark og difor vil ha liten innverknad på framtidig gardsdrift på gbnr. 35/1. Vidare er det opplyst at det p.t. ikkje er drift på bruket då eigar av gbnr. 35/1 har avvikla dyrehald.

Administrasjonen viser til søknad med vedlegg i sin heilskap, journalført motteke 10.8.2018.

Historikk:

Søknaden vart nabovarsla 9.8.2018 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknadar.

Omsøkt dispensasjon vart sendt til sektormynde for uttale i brev av 16.8.2018.

Fylkesmannen i Hordaland rådde i frå dispensasjon i skriv datert 4.9.2018, med følgjande grunngjeving [utdrag]:

> *«Deler av det omsøkte området er registrert som fulldyrka mark. Det er eit nasjonalt må å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik*

omdisponering. Stortinget har som mål at det ikkje skal omdisponerast meir enn 4000 daa dyrka mark i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Vi kan ikkje sjå at det skal vere eit stor problem å få parkert på gnr. 35 bnr. 5 og ser ikkje at dei personlege fordelane ved ei større tomt veg opp for dei negative verknadene av omdisponering av fulldyrka mark.»

Rådmannen gav i vedtak datert 19.10.2018, saksnr. 277/2018, avslag på søknad om dispensasjon for arealoverføring som omsøkt. Vedtaket vart klaga på av Kim Arne Kleiveland Reknes i brev datert 26.10.2018. I klaga står det følgjande:

«Viser til brev datert 19.10.2018 der dere avslår min søknad om dispensasjon for arealoverføring fra gbnr 35/1 til gbnr 35/5.

Ser at fylkesmannen meiner at han ikke se de personlige fordelene med å få utvida tomten, da det er tilstrekkelig plass på eksisterende tomt. Skal det bygges noe på eksisterende tomt, blir det mer innhugg i naturen, og vil skjerme og skape unødig tvist med nabo. Så fordelene her er et god naboskap i ellers tett og lita grend. Tiltenkt parkering var også tiltenkt bruk av bobil, og lastebil, da eg kjører dette. Da slipper jeg å parkere rundt på kommunale plasser, og stå i veien for boss bil og brøytebil.

35/1 hadde vel ca 20 sauer før han avvikla si drift nylig, som ikke varte så lenge heller. Før dette ble de 135kvm bare slått ned med beitepusser for det ikke skulle bli overgrodd og til sjenanse.»

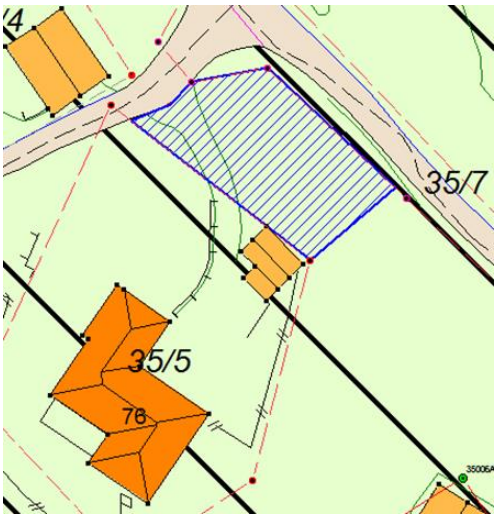
Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

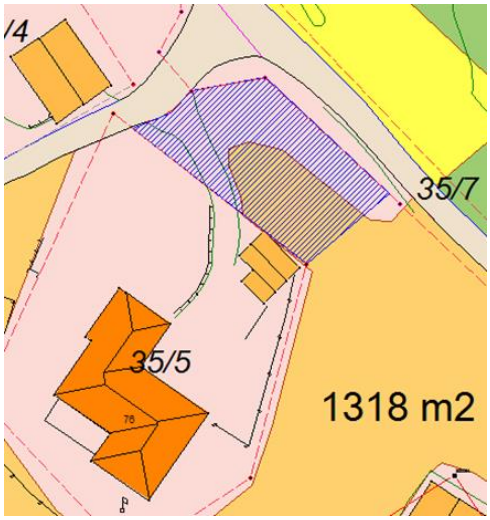
På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt, er oppfylt.

Omsøkt areal ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område gjeld det som utgangspunkt forbod mot tiltak som ikkje er landbrukstiltak.

Utsnitt av KPA (omsøkt areal skravert blått):



Utsnitt av markslagskart (AR5):



Det er søkt om løyve til å dela ifrå eit areal på om lag 350 m2 frå landbrukseigedom gbnr. 35/1 som skal leggjast til gbnr. 35/5. Arealet består av om lag 135 m2 fulldyrka jord og om lag 215 m2 anna areal i AR5 gardskartet.

Det har vore sjølvstendig drift på bruket inntil nyleg. Bruket har 10,4 daa fulldyrka jord, 8,2 daa overflatedyrka jord, 24,4 daa innmarksbeite, 390,4 daa produktiv skog og 113,3 daa anna areal. Totalt areal er 546,7 daa.

Gbnr 35/5 er ein frådelt bygd bustadtomt som gjennom føresegn 3.2.3 til KPA, tabell 9.1, er gitt status som LNF-spreidd bustad. På slike eigedomar opnar KPA for gjennomføring av nokre særskilte tiltak utan dispensasjon. Desse tiltaka er lista opp i føresegn 3.2.1 til KPA. Omsøkt tiltak er ikkje eit av disse tiltaka, og krev difor dispensasjon etter plan- og bygningslova som omsøkt.

Tiltaket krev vidare samtykke til omdisponering etter lov om jord (jordlova) § 9 og deling etter jordlova § 12.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte *«vesentlig»* sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere *«klart større»* enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at *«[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegna det blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (planomsyn)
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.f. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Trafikktryggleik
- Likebehandling og moglege presedensverknader
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av eventuell dispensasjon.

Framlegg til vedtak:
«Utval for drift og utvikling finn at klage datert 26.10.2018 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag på søknad om dispensasjon, datert 19.10.2018, sak 277/2018, vert gjort om. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 88/2018

UDU - behandling:

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, FrP:
Saka vert utsett - Utval for drift og utvikling ønskjer synfaring i saka.

Avrøysting:
Utsetjingsframlegget fekk 8 røyster for, (3 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 FrP), 1 røyst mot, (MDG), og er såleis vedteke.

UDU - vedtak (mot 1 røyst):
Saka vert utsett - Utval for drift og utvikling ønskjer synfaring i saka.

Utval for drift og utvikling - 05/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Leiv Jan Fosse, SP:
Utval for drift og utvikling tar klagen til følge. Utval for drift og utvikling samtykkjer til deling og omdisponering etter jordlova § 9 og jordlova § 12.
Det omsøkte arealet ligg for seg sjølv, er lite og avgrensa av 2 vegar.
Det er svært grunnlent og lite eigna som jordbruksareal. Utbygging på eigen tomt medfører store terrenginngrep. Delar av området er allerede nytta til adkomstveg.

Avrøysting:
Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 1 røyst for, (MDG), 7 røyster mot og fall.
Framlegg til vedtak frå Leiv Jan Fosse fekk 7 røyster for, (1 SP, 2 H, 3 AP, 1 KrF), og er såleis vedteke.

UDU – vedtak (mot 1 røyst):
Utval for drift og utvikling tar klagen til følge. Utval for drift og utvikling samtykkjer til deling og omdisponering etter jordlova § 9 og jordlova § 12.
Det omsøkte arealet ligg for seg sjølv, er lite og avgrensa av 2 vegar.
Det er svært grunnlent og lite eigna som jordbruksareal. Utbygging på eigen tomt medfører store terrenginngrep. Delar av området er allerede nytta til adkomstveg.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-46/1, FA-L42	18/2140

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
06/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

GBNR 46/1 - Klage på løyve til dispensasjon for bruksendring av hønsehus til fritidsbustad - Åsebø

Vedlegg:
GBNR 46/1 - Søknad om dispensasjon til bruksendring av hønsehus til fritidsbustad - Åsebø
4. Situasjonsplan
5. Tegninger
Søknad om dispensasjon GBNR 46/1
Merknad til nabovarsel
Klage
Tilsvar til klage

Saksopplysningar:
Saka gjeld:

Meland kommune v/Utval for drift og utvikling, gav i møte den 16.10.2018, i sak 79/2018, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for bruksendring av hønsehus til fritidsbustad på gbnr. 46/1.

Vedtaket vart klaga på av advokat Kai-Inge Gavle, på vegne av Leif Atle og Turid Hovland, i brev datert 27.11.2018.

Klage og tilsvar:

Klagar meiner følgjande:

- Det er underleg at dispensasjon til bruksendring blir gitt med den grunngjevnad at bygningen er brukt rettsstridig i over 40 år.
- Etter kontakt med Meland kommune den 18.4.2018, skulle Hovland få tilsendt dokumentasjon frå 1991 som gjaldt søknad, med påfølgjande avslag, til deling av eigedomen rundt bygningen som er omsøkt bruksendra. Hovland fekk ikkje tilsendt etterspurt dokumentasjon.
- Hovedårsak til at søknad om frådeling vart avslått i 1991 var at bygget var nær parsellen – 40 meter. Klagar meiner at situasjonen er den same i dag.
- Bruken av bygningen har vore tyngande for klagar fram til i dag.

- Klagar fryktar at søkjar vil utvide og ta seg ytterlegare til rette dersom søknad om bruksendring vert godkjent. Klagar ser i den samanheng for seg at bygningen vil endrast og moderniserast slik at den vil framstå som ein fritidsbustad anno d.d.
- Auka bruk av bygningen vil kunne skape farlege situasjonar. Vegen ligg heilt inntil bygningen, og med lovleg bruk legg ein til rette for auka bruk. Bygningen ligg også for tett inntil vegen, jf. veglova § 29. Endring frå hønsehus til fritidsbustad bryt med omsynet til tryggleik.
- Klagar opplever at kommunen premierer ulovlege tiltak og tiltakshavere som tek seg til rette utan å søkje.
- Dette er ein gard i drift, og nye tiltak på eigedomen må dermed vere knytt til produksjonen på garden.
- Vidare etterspør klagar kva som vert meint med *naturleg begrensa område rundt eigedomen.* Er vegen ein del av dette? Underetasjen har i dag dør mot vegen. Blir denne delen tillatt brukt som fritidsbustad vil dette vere direkte trafikkfarleg. Avgrensinga her framstår som uklart, meiner klagar.
- Klagar meiner også at kommunen burde ha invitert dei som klagar til felles synfaring.
- Avslaget i 1991 samanhalde med dei ulempene dette medfører for klagar, tilseier at ulempa er større enn fordelen.
- Klagar meiner etter dette at dispensasjonssøknaden bør avslåast. Det vert spesielt vist til pbl § 19-2 siste ledd. Sikkerheita må ivaretakast. Dersom det blir gitt dispensasjon må det stillast vilkår for å ivareta sikkerheita.

Jørn-Andrè Norstrand har, på vegne av tiltakshavar, sendt svar til klaga. Han skriv følgjande:

- Han er ikkje einig i at grunngjevinga for avslag til frådeling i 1991 gjer seg gjeldande i dag. Mykje har endra seg i løpet av desse åra. Sjølv om markene vart leigd ut, er det ikkje drift på sjølve garden og avstanden til eksisterande våningshus spelar difor ei mindre rolle. Det vert heller ikkje søkt om frådeling no. Det er ein vesentleg forskjell.
- Klagar forskutterer kva som vil skje i framtida. Tiltakshavar har ikkje planar om å utvide fritidsbustaden, og han har sjølvsagt ingen garanti for at ei slik utviding vil bli godkjent. Dette gjeld også kjellaren. Det er ikkje søkt om å bruke kjellaren som ein del av fritidsbustaden, då den heller ikkje er eigna til dette formålet.
- Vi stiller oss også tvilande til at ei bruksendring vil føre til fleire farlege situasjonar langs den omtalte vegen, då eit hønsehus i aktiv drift vil bli brukt kvar dag, medan ein fritidsbustad berre har sporadisk bruk. Sjølv om søknad om bruksendring vil bli avslått vil hønsehuset stå svært nært vegen. Etter vår oppfatning er det difor meir naturleg at klagar sørgjer for å flytte vegen dersom han er bekymra for trafikktryggleiken.

Det vert vist til klage og tilsvar i si heilheit.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

På bakgrunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon til bruksendring som omsøkt, er til stades i saka.

Bruksendring av ein bygning frå hønsehus til fritidsbustad er eit *«tiltak»* etter pbl § 20-1 bokstav d) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Det kan gis løyve til bruksendring viss endringa ikkje er i strid med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 46/1 er satt av til LNF-formål i KPA. Ei bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad vil vere i strid med arealformålet. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Klagevurdering:

Utgangspunktet for rådmannen er at det er Utval for drift og utvikling (UDU) sitt vedtak i sak 79/2018, datert 16.10.2018, som gir uttrykk for Meland kommune sitt standspunkt i saka. UDU har vurdert det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. UDU har i klageomgangen høve til å *«(…) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klage begrunnet»,* jf. fvl § 33 andre ledd.

Til tross for ovannemnde utgangspunkt, vil det i alle saker vere rådmannen 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.

Vedtak om avslag til frådeling av parsellen med påståande hønsehus på, vart ved ein feil ikkje sendt til klagar som etterspurt våren 2018. Feilen skjedde nok fordi arkivet til kommunen var til digitalisering i Danmark på det tidspunktet, og det beklagar vi. Vedtaket vart sendt til klagar i e-post den 30.11.2018.

I søknaden frå 1991 vart det søkt om løyve til frådeling av ein parsell på 300 m2 med påståande fritidsbustad på 30 m2. Det vart gjeve avslag til det omsøkte tiltaket, med følgjande grunngjeving:

> *«Parsellen ligg om lag 40 m frå våningshuset på bruket, og grensar til dyrka jord mot aust og nord. Når ein parsell er frådelt er han ei frittomsetjeleg eining, og kan seljast til personar utan tilknyting til bruket eller landbruket forøvrig.»*

Rådmannen er einig med tiltakshavar i at ein søknad om frådeling og bruksendring ikkje kan likestillast. Ein frådeling vil, som nemnt tidlegare, opne for sal av eigedomen. Då er det fleire krav som må oppfyllast, blant anna krav til tilkomst og parkering. Ved søknad om frådeling vil det også vere ei ulempe at bygningen ligg så nære våningshuset på eigedomen.

Når det er sagt er rådmannen einig i at det ikkje skal vere kurant å få løyve til bruksendring av ein bygning som har vore ulovleg brukt i over 40 år. Viss det hadde vore behov for eit hønsehus med dagens drift, ville handsaming av søknaden stilt seg annleis.

Rådmannen er ikkje sikker på kva klagar meiner med spørsmålet om kva som er meint å vere eit naturleg avgrensa areal rundt eigedomen. Vi viser til at søknad om løyve til bruksendring omfattar eksisterande bygning på eigedomen, ikkje eventuelt nye, utvidande tiltak.

Vidare føreset bruksendring av det vert søkt om løyve etter pbl kapittel 20. Bygningen må i den samanheng vere i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK17). Rådmannen kan ikkje sjå at kjellaren, med inngang mot vegen som klagar nyttar, kan oppfylle nødvendige, tekniske krav. Vi legg difor til grunn, som tiltakshavar også viser til, at søknad om dispensasjon ikkje omfattar kjellaren.

Når det gjeld vegen som ligg tett opp til bygningen, så vart denne etablert etter hønsehuset. Vi viser til bilete i saksframlegget til sak 79/2018, vedteke av UDU i møte den 16.10.2018. Viss ferdsel på vegen kan vere farleg, blant anna ved at bilar kan kjøre ned i grøfta, burde ikkje vegen ha vorte etablert der den ligg. Rådmannen kan heller ikkje sjå at denne situasjonen har betyding for bruksendringa ettersom kjellaren ikkje skal utgjere hovuddel i fritidsbustaden.

Klagar ønskjer felles synfaring på eigedomen, men rådmannen har ikkje sett behovet for det. Vi viser til at vi var på synfaring på eigedomen den 3.10.2018, og finn at saka er tilstrekkeleg opplyst på bakgrunn av dette.

Rådmannen viser til grunngjevinga for vedtak i sak 79/2018, vedteke av UDU i møte den 16.10.2018. Noko ytterlegare grunngjeving til dispensasjonsspørsmålet frå rådmannen 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.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:
«Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført motteke 8.11.2018 og 30.11.2018, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtak av 16.10.2018, sak 79/2018, blir endra. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 06/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:
Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført motteke 8.11.2018 og 30.11.2018, ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtak av 16.10.2018, sak 79/2018, blir endra. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr-9/28, FA-L42	18/2440

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
07/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

GBNR 9/28, Mjukebakkane - Klage på rammeløyve for opparbeiding av samla utomhusareal

Vedlegg:
Godkjenning - GBNR 9/28, Hjertås - Rammeløyve på vilkår til samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg (utomhusplan)
Kart over Vann og avløp
Mur mellom hus 2 og 3 Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2
Mur mot nabo i øst Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2
Mur mot sør og mot vei Mjukebakkane Bolig nr.1 og nr.2
Utenomhus plan for Mjukebakkane Gnr.9 Bnr28
GBNR 9-28 - Dokumentasjon for veirett-eiendomsrett i gbnr 9-15
Kart over felles lekeområde Mjukebakkane
Klage på rammeløyve - GBNR 9/28, Hjertås
GBNR 9/28 Merknader til klage
Motsvar til klage med vedlegg - GBNR 9/28

Saksopplysningar:

1. Saka gjeld:

Saka gjeld klage på rammeløyve til samla opparbeiding av utomhusareal og veg-, vatn- og avlaupsanlegg på gbnr 9/28 på Mjukebakkane i Meland kommune. Vedtaket som er klaga på er datert 23.11.2018, saknr 294/2018 (her; rammeløyvet).

Tiltakshavar er Mjukebakkane AS ved Oddbjørn Meland. Ansvarleg søkjar for tiltaket er Byggm. Steinar Thunold. Klagar er Mjukebakkane Velforeining og Eigarlaget for gbnr 9/15 ved styreformann Baste Tveito.

Prosjektet som er planlagd av tiltakshavar gjeld fortetting av eit eldre reguleringsområde (Mjukebakkane) med totalt 7 nye bustadeiningar; 3 tomannsbustader og 1 einebustad.

Rammeløyvet som det er klaga på har følgjande ordlyd:

> *«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 20-1 bokstav k) og l), jf pbl §§ 21-2 femte ledd og 21-4, rammeløyve til opparbeiding av utomhusareal med tilhøyrande anlegg på gbnr 9/28 i Meland kommune i samsvar med søknad med vedlegg, journalført motteke*

16.10.2018, supplert sist 22.11.2018.

Tiltaket skal opparbeidast og utformast i samsvar med søknad journalført 16.10.2018, supplert med situasjonskart over felles leikeareal journalført motteke 08.11.2018. Tiltaket skal elles utførast i samsvar med krav og vilkår gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Plassering av støttemurar blir godkjent i medhald av pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Det gjeld følgjande vilkår for rammeløyvet:

1.Før det kan gis bruksløyve til bueiningar på eigedomen, må offentleg veg vere opparbeid og klar til bruk i samsvar med innsendt situasjonsplan journalført motteke 16.10.2018.

2.Før det kan gis bruksløyve til bueiningar på eigedomen, må leikeplass vere opparbeid i samsvar med innsendt situasjonskart journalført motteke 08.11.2018 og føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA.

3.Før det blir gitt igangsettingsløyve må det ligge føre erklæring om ansvar for prosjektering av utvendig VA-anlegg samt handtering av overvatn. Prosjektering og utføring av VA-anlegg og handtering av overvatn skal vere i samsvar med Meland kommune sin vedtekne VA-norm.

4.Utvendig VA-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadane.

5.Handtering av jord- og steinmassar skal skje internt i utbyggingsområdet og må ikkje vere til vesentleg ulempe for naboeigedomar.

Dei opplysningane om byggjetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustadar og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at byggjeløyve vart gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.»

2. Grunngjeving for klagen:

Klagen er gjennom epost sendt 10.12.2018 grunngitt slik:

1. Gjeldende reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane angir en utnyttelsesgrad i Mjukebakkane på 25%. En fortetting som her er tiltenkt (7 boliger) er langt utover det eksisterende infrastruktur er egnet for og også utenfor intensjoner og rammer i gjeldende reguleringsplan. Det er vårt syn at en slik fortetting, om godkjenning skal være aktuelt, forutsetter ny reguleringsplan. Vi krever derfor at ny reguleringsplan må foreligge før tiltaket eventuelt kan godkjennes.

2. Godkjenningen forutsetter at denne fortettingen benytter eksisterende lekeplass og opparbeider denne. Eksisterende lekeplass ligger i motsatt ende av vårt byggefelt og hverken størrelse, plassering eller typografi er etter vårt syn egnet for en slik utvidet bruk og er ikke ønskelig. Dersom godkjenning skal gis krever vi derfor at søker løser dette behovet innenfor egen eiendomsgrense.

3. GBNR 9/28 har 1/16 ideell andel i 9/15. Det er ikke eksisterende vei (avkjørsel) til dagens bygningsmasse fra 9/15 (kun et hull i gjerdet). Det er vårt syn at gjeldende rettspraksis ikke støtter en utvidelse av et slik omfang de her er snakk om (4 boliger og to nye avkjørsler), eksisterende infrastruktur med rådende grunnforhold for vei er heller ikke egnet for en slik utvidelse. Vi krever derfor at kommunen stiller krav om signert avtale med eigarlag/velforening om veirett og opparbeidelse før godkjenning kan gis.

Undertegnede er bemyndiget i styremøtene til å utferdige, fremme og følge opp denne klagen og ber om at all fremtidig korrespondanse i saken blir sendt undertegnede.

Til påstandane om manglande klagerett og rett til å representere Mjukebakkane velforening og eigarlaget for gbnr 9/15, har klagar opplyst følgjande i epost sendt 12.12.2018:

«Etter kjøp av 9/15 ble dette behandlet og årsmøtet besluttet den gang å opprette dette med samme styresammensetning som velforeningen. Sist årsmøte (mars) ble det derfor gjennomført 2 årsmøter og også etablert eget regnskap for vei og naustlag med adskilt økonomi. 9/28 var selvsagt innkalt til alle møter (ikke møtt på noen) og har mottatt referater.»

3. Tilsvar til klagen frå tiltakshavar:

Tiltakshavar har gjennom skriv datert 16.12.208 og 11.12.2018 tatt til motmæle mot klagen.

I korte trekk har tiltakshavar gjort gjeldande at velforeininga ikkje har klagerett i saka, og vidare at Baste Tveito ikkje har dokumentert, til dømes gjennom protokoll frå styremøte, at han har rett til å opptre på vegne av velforeininga.

Når det gjeld eigarlaget for gbnr 9/15 meiner tiltakshavar at det ikkje er oppretta noko slikt eigarlag i Brønnøysundregistrene og heller ikkje er oppretta noko styre for eit slikt eigarlag. Baste Tveito kan ikkje opptre som styreformann for eit lag som ikkje formelt er oppretta og har difor heller ikkje rett til å uttale seg på vegne av dei som eig gbnr 9/15.

Når det gjeld realiteten i saka gjer tiltakshavar gjeldande at utbygginga som skjer er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området, og at det difor ikkje er grunnlag for å stille krav om ny reguleringsplan. Tiltaket ligg innanfor utnyttingsgraden for feltet.

Gbnr 9/28 har som medeigar i fellesvegen rett til å bruke denne som tilkomstveg for nye bueiningar. Tilsvarande gjeld for felles leikeplass, som òg ligg på gbnr 9/15.

VURDERING:

4. Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom er matrikkelregistrert med arealstørrelse 3688,5 m². Eigedomen blei gjennom vedtak datert 10.04.2017, arkivsakid 17/426, utvida med om lag 450 m². Dette var LNFR-areal som etter dispensasjon blei overført frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 med formål å leggje til rette for bustadbygging på gbnr 9/28.

For skildring av gjeldande reguleringsplan blir det vist til vurderinga nedanfor under pkt 5.2. Det blir elles vist til det rammeløyvet for nærare skildring av innhaldet i søknaden og lovgrunnlaget ved vurdering av denne.

5. Klagevurdering:

5.1 Vurdering av klagerett

Mjukebakkane velforeining er registrert i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 993 851 787 og Baste Tveito som formann. Rådmannen vurderer at velforeininga har "rettslig klageinteresse" knytt til utbygginga som er planlagd på gbnr 9/28, og som det påklaga vedtaket legg til rette for.

Når det gjeld eigarlaget for gbnr 9/15 har rådmannen ikkje grunnlag for å tvile på opplysningane om at det er oppretta eit eigarlag for eigedomen med same styresamansetning som velforeininga. Klagen frå velforeininga må uansett realitetsbehandlast, og rådmannen ser det som unødvendig å be om ytterlegare dokumentasjon knytt til eigarlaget for gbnr 9/15.

5.2 Realitetsvurdering av klagen

Klagar har reist tre innvendingar mot rammeløyvet;. kommunen burde stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan; manglande vegrett og; manglande rett til opparbeiding av felles leikeareal på gbnr 9/15.

5.2.1 Vurdering av trong for ny reguleringsplan før godkjenning av tiltaket:

Eigedomen gbnr 9/28 er gjennom Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER/BUSTADER».

Planstatus og nærare krav til omsøkt utbygging utan ny regulering av eigedomen er grundig gjennomgått gjennom vedtak og saksutgreiing journalført på sak 18/664, som gjaldt søknad om oppføring av tomannsbustad på eigedomen. Denne søknaden blei avslått av rådmannen. Tiltakshavar klaga på vedtaket og saka blei fremma for UDU i møte 4.9.2018, sak 62/2018. UDU tok ikkje klagen til følgje og denne blei sendt Fylkesmannen for endeleg klagebehandling.

I etterkant har tiltakshavar trekt klagen og i staden for bestemt seg for å stette krava frå rådmannen til gjennomføring av fortetting utan ny reguleringsplan. Det er dette som er bakgrunnen for søknaden om samla opparbeiding av utomhusareal og VVA-anlegg, og som rådmannen gav rammeløyve til 23.11.2018.

Rådmannen si tolking av plangrunnlaget har hatt som siktemål å forsøke å legge til rette for ei forsvarleg fortetting av eit eldre reguleringsområde. Rådmannen har stilt krav om at utbygginga må gjennomførast med grunnlag gjeldande arealplanar som er politisk forankra i kommunestyret og inneheld føreseielege krav til utbyggar.

Føresegna for Mjukebakkane opnar etter sin ordlyd tilsynelatande berre for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad på eigedomen. I reguleringsføresegna for Mongsedalen er det derimot opna for fortetting av tilsvarande eigedomar som gbnr 9/28, dvs tomter som er regulert som byggeområde for 'HYTTER/BUSTADER'.

Situasjonen er likevel slik at areala i Mjukebakkane/Mongsedalen i stor grad er ferdig utbygd, og innanfor planområdet Mjukebakkane er gbnr 9/28 siste fortettingstomt. Av denne grunn – og på grunn av ulik ordlyd i føresegna for høvesvis Mjukebakkane og Mongsedalen – har kommunen måtte tolke og harmonisere føresegna i samband med behandling av søknader om byggjetiltak innanfor planområdet dei siste åra.

Kommunen har soleis opna for fortetting dersom utbygginga som blir omsøkt stettar krava i reguleringsplanen til utnyttingsgrad og utforming, men òg krav til tomtestørrelse, felles leikeareal og veg-, vatn- og avlaupsløysingar i samsvar med kommuneplanen og plan- og bygningslova. I eit eldre reguleringsområde med mangelfulle føresegner har dette vore ein forsvarleg måte å gjennomføre fortetting utan å måtte stille krav om ny reguleringsplan.

Tiltakshavar har akseptert krava frå rådmannen og utbygginga blir gjennomført i samsvar med dette. Mellom anna inneber det at det er avsett 1000 m² tomteareal pr tomannsbustad og 650 m² tomteareal til einebustaden, som er i samsvar med kommuneplanen. Tiltakshavar har vidare søkt om samla opparbeiding av utomhusareal og har akseptert plikt til opparbeiding av felles leikeareal i planområdet. Utbygginga ligg innanfor regulert utnyttingsgrad på 25 %-BYA.

Rådmannen kan i klageomgangen ikkje sjå at det er grunn til å endre syn på at omsøkt tiltak kan gjennomførast utan ny regulering og i samsvar med gjeldande reguleringsplan supplert med relevante krav i kommuneplanen og plan- og bygningslova. I samsvar med plan- og bygningslova sitt utgangspunkt har tiltakshavar då ein byggerett til tiltaket.

For nærare opplysningar om reguleringsføresegna blir det vist til vedtak og saksutgreiing journalført på sak 18/664, samt opplysningane i det påklaga vedtaket. Dokumenta ligg ved saksframstillinga.

5.2.2 Vurdering av spørsmålet om vegrett for gbnr 9/28:

Det følgjer av pbl § 27-4 at før tiltak blir godkjent, skal tomta vere sikra lovleg tilkomst til veg som er open for allmenn ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på anna måte vere sikra vegtilkomst som kommunen finn tilfredsstillande.

Utomhusplanen viser tilkomst til 4 av dei nye bueiningane på gbnr 9/28 frå kommunal veg via privat veg på gbnr 9/15. Det er dokumentert del av eigedomsrett for gbnr 9/28 i grunneigedomen 9/15, jf skøyte tinglyst 20. mai 2009. Som medeigar i eigedomen vurderer administrasjonen at vegrett er sikra i samsvar med pbl § 27-4. Vegen er regulert som tilkomstveg i feltet.

Utgangspunktet etter Lov om sameige (Saml) § 3 første ledd, er at ein sameigar har rett til å avhenda «heile eller noko av parten sin til kven han vil». Part som ligg til fast eigedom må ikkje avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han, jf Saml § 3 andre ledd.

Rådmannen meiner at tiltakshavar har dokumentert vegrett i samsvar med krava i pbl § 27-4. Nokon heimel til å stille krav til ytterlegare avtale med eigarlaget for gbnr 9/15 har rådmannen ikkje. Rådmannen er heller ikkje samd med etablering av 4 nye bueiningar med vegrett vil vere i strid med rettspraksis knytt til utviding av vegrettar. Gjennomgåande er det gjennom rettspraksis akseptert utviding med inntil 10 bueiningar, men dette vil vere ei konkret ulempevurdering i den einskilde sak. Utvidinga blir ikkje vurdert å vere urimeleg tyngande for dei andre sameigarane i vegen i dette konkrete tilfellet.

Utover å konstatere at tiltakshavar har oppfylt krava i pbl § 27-4, vil eventuell usemje mellom partane vere privatrettsleg og kommunen uvedkommande.

5.2.3 Vurdering av spørsmålet om rett til opparbeiding av felles leikeareal på gbnr 9/15:

Tiltakshavar har dokumentert at han er medeigar i gbnr 9/15 som det aktuelle leikearealet ligg på. Arealet er regulert som felles leikeareal, slik at opparbeiding vil vere i samsvar med plangrunnlaget.

Rådmannen kan ikkje sjå at klagen gir grunnlag for å oppheve rammeløyvet med grunnlag i usemje i eigarlag/velforeining knytt til bruken av dette arealet. I utgangspunktet er dette eit privatrettsleg forhold kommunen ikkje skal ta stilling til, jf pbl § 21-6.

På grunnlag av reguleringsformålet for arealet og tiltakshavar sin eigedomsrett til gbnr 9/15, er det ikkje «åpenbart» for rådmannen at tiltakshavar «ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». Det er difor ikkje grunnlag for å avvise søknaden.

Rådmannen gjer likevel tiltakshavar særskilt merksam på at det er stilt vilkår for bruksløyve til nye bueiningar på gbnr 9/28 at leikearealet er opparbeida i samsvar med opplysningar gitt i søknaden. Dersom ein ikkje oppnår å kunne opparbeide arealet som leikeareal som følgje av privatrettslege tilhøve, vil ein heller ikkje få bruksløyve. Tiltakshavar blir derfor oppmoda om å inngå avtale med velforeininga/eigarlaget om tilhøva før det blir pådratt kostnader til ved utbygging.

6. Vidare behandling:

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

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

Framlegg til vedtak:
«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.11.2018, DS 294/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

<u>Utval for drift og utvikling - 07/2019</u>

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:
Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 23.11.2018, DS 294/2018 blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-51/18, FA-L42	18/2302

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

GBNR 51/18 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad, samt etablering av tilkomstveg - Landsvik

Vedlegg:
Situasjonskart
Bilete av veg
Kart
Prospekt og bilder
Søknad om dispensasjon til riving av eksisterande bolig og oppføring av ny bolig

Saksopplysningar:
Saka gjeld:

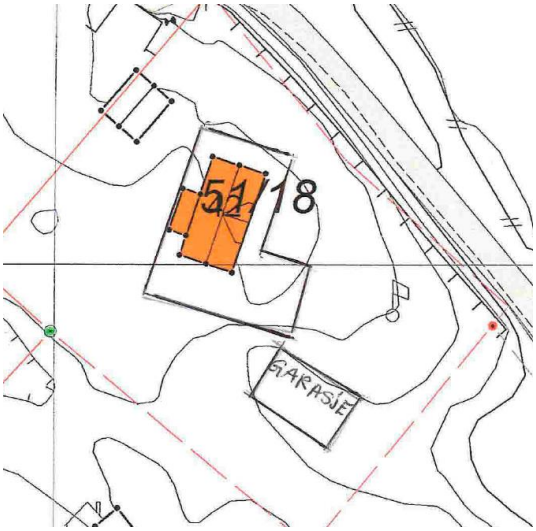
Bjørg Schønberg Villanger har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR) i arealdelen til kommuneplanen (KPA) for følgjande tiltak:

- Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny heilårsbustad (bruksendring av eigedomen).
- Opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18.

Viss det blir gitt dispensasjon som omsøkt, må det søkjast om følgjande:

- Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad, jf. pbl kap. 20.
- Løyve til oppføring av heilårsbustad, jf. pbl kap. 20.
- Løyve til opparbeiding av tilkomstveg, jf. pbl kap. 20.
- Løyve til utvida bruk av avkøyring til kommunal veg, jf. veglova § 40.

Kartet til venstre under viser plassering av dagens fritidsbustad på eigedomen og ønska plassering for ny heilårsbustad og garasje. Kartet til høgre viser tilkomstvegen.





Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 17.9.2018, komplementert med opplysningar den 2.10.2018 og 12.11.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaka er tilstrekkeleg nabovarsla. Vi føreset at nabovarslinga vert gjennomført etter pbl § 21-3 i samband med søknad om løyve til opparbeiding av tiltaka etter pbl kap. 20, viss det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden er sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 5.10.2018. Hordaland fylkeskommune etterlyste dokumentasjon før si vurdering, og fekk dette ettersendt den 15.11.2018. Statens vegvesen sendte inn merknad til søknaden, i brev av 19.10.2018.

Stetens vegvesen rår i frå å gje dispensasjon som omsøkt, då dei meiner det er uheldig å leggje til rette for ei utvikling med fleire bustadar i dette området. Kommuneplanen er utarbeida for å styre utviklinga i kommunen, og dispensasjonar i strid med dette vil vere uheldig. Busette i området vil i stor grad basere sin daglege transport på bil, og born vil trenge skyss til skule og fritidsaktivitetar. Dette er ikkje ei ønska utvikling. Kommunen bør òg vurdere presedensverknad for saka.

Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit *«tiltak»* etter pbl § 20-1 bokstav d), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Vidare er opparbeiding av veg over naboeigedom eit søknadspliktig tiltak etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav l), med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Den omsøkte eigedomen, gbnr. 51/18, er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), men med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Gbnr. 51/43, som er det søkt om dispensasjon for opparbeiding av

tilkomstveg over, er sett av til same føremål, men med status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Bruksendring eller opparbeiding av tilkomstveg er ikkje blant dei tiltaka som det er opna for på eigedomen, jf. føresegn 3.2.3 til KPA.

Skal det gis løyve til bruksendring og opparbeiding av tilkomstveg må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNFR, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd (rettsverknad av kommuneplanen).

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNFR må etter dette ikkje verte *«vesentlig»* sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere *«klart større»* enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at *«[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»*

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak LNFR-formålet i KPA. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore følgjande:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.
- Omsynet til trafikktryggleik og lik handsaming.
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar.
- Omsyna bak kravet om felles planlegging.
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt.

Omsyna bak LNFR-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNFR-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen kan ikkje rådmannen sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. Ålmenta vil i den samanheng ikkje ha rett til ferdsel over eigedomen, jf. friluftslova §§ 2, jf. 1a). Det same gjeld for gbnr. 51/43 som ein ønskjer å etablere tilkomstveg over. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNFR-formålet, som omsøkt.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen, og ser at fleirtalet av bygningane i området er heilårsbustadar. Ei bruksendring vil dermed ikkje endre området sin karakter. I tillegg ligg det til rette for tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg ved tilkomstvegen til eigedomen.

Vidare legg samfunnsdelen til kommuneplanen vekt på å styrke busettinga i bygdene. I KPA er det berre lagt ut eitt byggjeområde for bustadar nord for Eldsfjellet, område B_22, samt to nye spreidde bustadområde, SB_12 og SB_13. Etter at kommuneplanen vart vedteken i 2015 har det ikkje vore noko søknadar om bustadoppføring i desse områda. Byggjeområde B_22 er ikkje under regulering, og rådmannen er heller ikkje kjende med noko privat initiativ for å få regulert området. Ettersom det har vore reduksjon i befolkingsstatistikken for Landsvik dei siste åra, finn rådmannen at busettingsomsyn må vektleggjast i denne saka. Sjølv om det er ønskjeleg å styre utbygginga med kommune- eller reguleringsplan, finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå LNFR-formålet i KPA for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad, samt for opparbeiding av tilkomstveg, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 må sendast inn viss det vert gitt dispensasjon, og den er rettskraftig avgjort.

Framlegg til vedtak:
Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsformålet i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr. 51/18 frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dispensasjonen omfattar også opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18, som vist på situasjonskart vedlagt søknaden.

Utval for drift og utvikling - 08/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:
Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsformålet i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr. 51/18 frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dispensasjonen omfattar også opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18, som vist på situasjonskart vedlagt søknaden.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Haakon Anderssen	FE-614, TI-&46	15/2534

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
09/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

Handlingsplan 2019 - Vedlikehaldsplan for kommunale bygg

Vedlegg:
Vedlikeholdsplan 2019

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 2018 vart følgjande tiltak gjennomført:

På Rossland skule er skulekjøkkenet skifta ut, dører i administrasjonsfløyen er bestilt og blir montert mot slutten av året, og det er etablert ei brakkeløysing som fungerer som lokale og oppbevaring av instrument for korps.

På Vestbygd skule er ventilasjonsanlegget oppgradert til nyare standard.

På Sagstad skule er det gjort ein del arbeid for å oppgradere varmeanlegget i samband med utbygginga.

På Meland sjukeheim er ventilasjonsanlegg på bygg B bytta ut og det er etablert fleire elektriske døropnarar i samme bygg.

Vurdering
Midlar til investering skal berre nyttast til vedlikehald som medfører ei vesentleg oppgradering. Det er satt av 2,5 MNOK i 2018. Nokre midlar vil bli foreslått overført til 2019 på grunn av at ikkje alle dei planlagte tiltaka er starta. Det er også sett av 1,5 MNOK i driftsbudsjettet som skal nyttast til vedlikehaldstiltak som oppstår akutt, som reparasjonar og skader.

Det ligg føre fleire behov for utbetring enn det budsjettet dekker. Framlegg til handlingsplan er basert på innspel fra dei ulike tenesteområda og tiltaka er dei som hastar mest i høve til tilstand på bygningane. Det er også lagt inn nokre tiltak som vil medføre lågare energiforbruk og dermed reduserte driftskostnader.

Folkehelse: Vedlikehald er viktig for trivsel for brukare av bygg.
Miljø: Ikkje relevant i denne saka.
Økonomi: Verdibevarende vedlikehald er god økonomi.

Konklusjon
Rådmannen rår til at investeringsmidlane for 2019 blir nytta i samsvar med framleggg til prioriteringar. Framlegget byggjer på oversikt over gjennomførte tiltak, kartlegging av behov og tilbakemeldingar frå bygningsbrukarane. Det vil kunne bli omprioriteringar på framdrift og rekkefølgje mm etter kvart som prisar blir henta inn, men utan at hovudgrepa blir vesentleg endra.

Framlegg til vedtak:
Utval for drift og utvikling godkjenner framlegg til prioritering av tiltak for 2019, handlingsplan for vedlikehald av kommunale bygg.

Utval for drift og utvikling - 09/2019

UDU - behandling:

Framlegg til tillegg i møtet:
Utval for drift og utvikling ønskjer temamøte om kommunale bygg (inkludert kommunale bustader), der også tilstandsrapport på dei kommunale bygga er tema.

Avrøysting:
Rådmannen sitt framlegg til vedtak med tillegg i møte vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:
Utval for drift og utvikling godkjenner framlegg til prioritering av tiltak for 2019, handlingsplan for vedlikehald av kommunale bygg.
Utval for drift og utvikling ønskjer temamøte om kommunale bygg (inkludert kommunale bustader), der også tilstandsrapport på dei kommunale bygga er tema.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		18/2767

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
10/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:
Orienteringane vert tekne til vitande.

Utval for drift og utvikling - 10/2019

UDU - behandling:
Erling Rønnestad, KrF:
Som medlem i Eldrerådet er eg og fleire blitt kontakta av pårørande til bebuarar på Meland sjukeheim som har store problem med å kome inn på sjukeheimen på ettermiddag/kveld. Døra er låst og dei klarar ikkje å få kontakt med personale.

Administrasjonen vil sjå på dette.
Tormod Skurtveit, AP:
Kva skal til for at bassenget på Rossland kan ha ope for publikum på kveldstid? Kven tar initiativ og startar prosessen med å få til eit tilbod på kveldstid?
Administrasjonen vil ta spørsmålet vidare til rett avdeling.
Administrasjonen svarte på spørsmål som Tormod Skurtveit tok opp i førre møte om den nye kloakkleidningen på Holme.

UDU - samrøystes vedtak:
Orienteringane vert tekne til vitande.