



Møtebok for Utval for drift og utvikling

Møtedato: 15.10.2019
Møtestad: Formannskapssalen
Møtetid: 16.00 - 20.45

Møtet vart styrt av leiar Mabel Johansen, H.

Medlemmene var innkalla i skriv dat. 07.10.2019 og møtet var kunngjort i pressa 25.09.2019 og 09.10.2019.

Før handsaming av sakene var utvalet på synfaring i samband med UDU.sak 87/2019, 88/2019 og 89/2019.

Åse Nina Sudmann vart erklært inhabil i sak 86/2019.

Av 9 medlemmer var 9 til stades ved handsaming av sak 82/2019 – 85/2019 og 87/2019 – 94/2019.
Av 9 medlemmer var 8 til stades ved handsaming av sak 86/2019.

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Mabel Johansen	H	Utvalsleiar
Tormod Skurtveit	AP	Nestleiar
Fredrik Seliussen	H	Medlem
Åse Nina Sudmann	AP	Medlem
Henriette Fennelly	FrP	Medlem
Rune Lekven Skår	SP	Medlem
Øystein Vikebø	AP	Varamedlem
Jon Vidar Sakseide	KRF	Varamedlem
Åshild Aamli	MDG	Varamedlem

Forfall meldt frå følgjande medl.	Parti
Asbjørn Larsen	AP
Erling Rønnestad	KRF
Karina Garnes Reigstad	MDG

Desse møtte frå administrasjonen: Sektorsjef teknisk Anny Bastesen, juridisk rådgjevar Marianne Aadland Sandvik, rådgjevar planforvaltning Lennart Falkenberg-Arell og plansakkonsulent Ingrid Raniseth.

Protokollfører: Larissa Dahl

22.10.2019

Mabel Johansen
leiar

Randi Hilland
konsulent

Sakliste

Saknr	Tittel
82/2019	Godkjenning av innkalling og sakliste
83/2019	Godkjenning av møteprotokoll
84/2019	Referatsaker
85/2019	Delegerte saker
86/2019	Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy - 1. gongs handsaming
87/2019	Klage - GBNR 38/71- Klage på avslag til dispensasjon for oppføring av sjøbod - Refskar
88/2019	Klage - GBNR 5/83 og 5/84 - Klage på avslag til dispensasjon for oppføring av bustad - Fløksand
89/2019	GBNR 22/253 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm og frå utnyttingsgrad for oppføring av hagestove - Mjåtveit
90/2019	GBNR - 1/159 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i KPA for riving av eksisterande fritidsbustad samt oppføring av ny fritidsbustad - Flatøy
91/2019	Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for arealoverføring frå GBNR 49/26 til GBNR 49/129
92/2019	GBNR 37/50 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av fritidsbustad - Søre Ådland
93/2019	Kommunalt tilskot til landbruksføremål 2019 budsjettpost 14700603 3290
94/2019	Aktuelle saker

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1931

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
82/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 82/2019

UDU - behandling:

Framlegg frå Henriette Fennelly, FrP om å handsame sak 87/2019, 88/2019 og 89/2019 før sak 86/2019.

Dette framlegget vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Innkalling og sakliste med endra rekkefølge på saklista vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1931

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
83/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Godkjenning av møteprotokoll

Vedlegg:

Protokoll - Utval for drift og utvikling - 03.09.2019

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Møteprotokoll frå møte 03.09.2019 vert godkjent.

Utval for drift og utvikling - 83/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Møteprotokoll frå møte 03.09.2019 vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1931

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
84/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Referatsaker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 84/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Meldingane vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1931

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
85/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
199/2019	Adressetildeling Mjukebakkane 1A, 1B, 1C,1D
227/2019	Adressetildeling Mjåtveitmarka 11-19
210/2019	Avslag - GBNR - 1/6 - Søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av bustadtomt - Flatøy
225/2019	Avslag - GBNR 22/16 - Søknad om fritak frå forbod mot tiltak innanfor området Mjåtveitstø til Dalstø - i samband med områderegulering
220/2019	Avslag - GBNR 22/253 - Søknad om fritak frå/reduisert gebyr - Mjåtveit
196/2019	Avslag - GBNR 49/15 - Søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til bustad, oppføring av veg, garasje - lo
192/2019	Avslag på søknad om dispensasjon - GBNR 38/2 frådelling av tomt for 2 naust Refskar
224/2019	Godkjenning - GBNR 10/12 - Dispensasjon og rammeløyve til opparbeiding av parkeringsplass og teknisk bygg med toalett - Holme
191/2019	Godkjenning - GBNR 10/266 - Dispensasjon frå arealformål og regulert utnyttingsgrad og løyve til oppføring av garasje - Holme
217/2019	Godkjenning - GBNR 10/3 - Løyve til frådelling av festa naustetomt - Holme
214/2019	Godkjenning - GBNR 19/61 - Løyve til oppføring av hobbyrom - Nedre Sagstad
187/2019	Godkjenning - GBNR 22/13 - Løyve til oppføring av tremannsbustad - felt BKS2 - Mjåtveitstø
186/2019	Godkjenning - GBNR 22/13 - Løyve til oppføring av tremannsbustad - felt BKS3 - Mjåtveitstø
188/2019	Godkjenning - GBNR 22/13 - Løyve til riving av bustad og oppføring av seksmannsbustad - felt BBB1 - Mjåtveitstø

184/2019	Godkjenning - GBNR 22/13 - Søknad om løyve til oppføring av 4-manns bustad - BKS1 - Mjåtveitstø
209/2019	Godkjenning - GBNR 22/190 - Rammeløyve for oppføring av hus C - Delfelt B5 - Mjåtveitmarka
213/2019	Godkjenning - GBNR 22/190 - Rammeløyve for oppføring av hus E - Delfelt B5 - Mjåtveitmarka
212/2019	Godkjenning - GBNR 22/190 - Rammeløyve til oppføring av hus D - delfelt B5 - Mjåtveitmarka
194/2019	Godkjenning - GBNR 23/1 - Rammeløyve til oppføring av skule - Frekhaug
133/2019	Godkjenning - GBNR 23/567 - Søknad om plassering av mur - Elvaåsen
204/2019	Godkjenning - GBNR 23/591 - Løyve til oppføring av carport - Elvaåsen
219/2019	Godkjenning - GBNR 30/1 - Løyve til plassering av VA-leidning - Hestdal
200/2019	Godkjenning - GBNR 45/21 - Dispensasjon frå arealformålet bustadområde, samt løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad - Vikebø
207/2019	Godkjenning - GBNR 45/44 - Løyve til oppføring av garasje - Vikebø
223/2019	Godkjenning - igangsettingsløyve for grunn-, terrengarbeid, legging av VA-leidningar, endringsløyve for senking av planeringshøgde ved oppføring av bustad med utleigedel - gbnr 27/166 Moldekleiv
202/2019	Godkjenning - Løyve til arealoverføring - GBNR 22/190, 77 Mjåtveit
215/2019	Godkjenning - Løyve til flytting av naust - gbnr 26/82 Sundet
201/2019	Godkjenning - løyve til installasjon av ny pipe - gbnr 27/244 Moldekleiv
197/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av garasje med dispensasjon - gbnr 27/263 Moldekleiv
222/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av sportsbod - GBNR 23/567 Frekhaug
229/2019	Godkjenning - Løyve til oppføring av tilbygg til bustad - GBNR 1/381 Flatøy
205/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg til gjenvinningstasjon - GBNR 22/233 Mjåtveit
226/2019	Godkjenning - løyve til oppføring av tilbygg, utviding av bod - gbnr 23/562 Frekhaug
221/2019	Godkjenning - løyve til oppretting av ny grunneigedom GBNR 22/77, 190 Mjåtveit
203/2019	Godkjenning - løyve til oppretting av to nye grunneigedommar - GBNR 22/77, 190 Mjåtveit
195/2019	Godkjenning - rammeløyve til oppføring av einebustad - GBNR 23/443 Frekhaug

211/2019	Godkjenning av søknad om seksjonering - GBNR 10/45
228/2019	Godkjenning- igangsettingsløyve for delar av tiltaket -grunn-og terrengarbeid, utsleppsløyve tilkopling til vatn driftsbygget- GBNR 57/8 Sætre
193/2019	Godkjenning -løyve til restaurering av vedhus, riving av delar av tiltak - GBNR 30/1 Hestdal
233/2019	Godkjent søknad om endring av plassering av bustad - GBNR 27/262 Moldekleiv

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Utval for drift og utvikling - 85/2019

UDU - behandling:

UDU - samrøystes vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Raniseth	Plannavn-Offentleg områdereguleringsplan for Midtmarka og Rotemyra, Flatøy, Komnr-1256, FA-L12	19/1175

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
86/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy - 1. gongs handsaming

Vedlegg:

- 01_Plankart 21.05.19
- 02_Føresegner 21.05.19
- 03_Planskildring 04.10.19 (520503)
- 04_KU Landskap Flatøy
- 05_KU Kulturminne og kulturmiljø Flatøy
- 06_KU Naturmangfald Flatøy
- 07_KU Sjøareal og strandsone Flatøy
- 08_KU Friluftsliv og barn og unge Flatøy
- 09_KU Trafikk og parkering Flatøy
- 10_KU Næringsliv og sysselsetting Flatøy
- 11_KU Samfunnstilhøve, service og helse Flatøy
- 12_ROS (Risiko- og sårbarheits) analyse Flatøy
- 13_Kvalitetsprogram Flatøy
- 14_Mobilitetsplan Flatøy
- 15_Illustrasjonsplan med bygningstypologi Flatøy
- 16_Illustrasjoner sjøsportssenter Flatøy
- 17_Solstudie Flatøy
- 18_Lokale og regionale verknader handel og boliger Midtmarka og Rotemyra
- 19_Miljøgeologiske grunnundersøkelser Flatøy
- 20_Mulighetsstudie termisk energiforsyning Flatøy
- 21_Landbruksfagleg utredning Flatøy
- 22_Notat Lokalklima Flatøy
- 23_Notat hotell Flatøy
- 24_Notat RIE Midtmarka og Rotemyra
- 25a_VAO rammeplan Overordnede prinsipper
- 25b_VAO-rammeplan - Kartvedlegg_21.01.19
- 26_Merknadsskjema planprogram for Midtmarka og Rotemyra
- 27_Merknadsskjema utvida plangrense for Midtmarka og Rotemyra
- 28_Notat Avvik mellom områdeplan og kommuneplanens arealdel
- 29_Plan for medverknad - Områdeplan Flatøy, revidert 06.06.2019

30_Planprogram vedteke i Meland formannskap 02.06.17

31_Process kring val av lokalvegsløysningar

32_WSP_Vurdering av gjennomføring av områdeplan Midtmarka, Rotemyra

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunestyret i Meland vedtok i møte 15.10.2014, sak KS-59/2014, oppstart av ein offentlig områdeplan for Midtmarka og Rotemyra på Flatøy i Meland kommune. Til planarbeidet er det knytt eit planprogram vedteke 17.06.15 som gjer greie for planformål, prosess, medverknad, konsekvensutgreiingar med meir. Planprogrammet vart revidert 02.06.2017 i samband med utviding av planområdet.

Reguleringsarbeidet er gjennomført som eit offentlig-privat samarbeid, og den føreliggjande områdereguleringsplanen er utarbeidd for Vest-Land Eiendom AS av Opus Bergen AS i samarbeid med 3RW arkitekter AS. Meland kommune er planeigar, og sluttbehandlinga av planen går inn i Alver kommune.

Planprosess

Det vart gjennomført oppstartsmøte med kommunen og representantar frå forslagsstillar og plankonsulent Opus Bergen AS 12.12.2014.

Første utkast til planprogram vart utarbeidd i desember 2014 og handsama i regionalt planforum 17.2.2015. Formannskapet vedtok oppstart av planarbeidet 11.3.2015. Framlegget til planprogram vart kunngjort i avisa Nordhordland 25.3.2015. Folkemøte vart arrangert 23.4.2015. Frist for merknadar til planprogram var 7.5.2015. Det kom inn til saman 21 merknadar. Av desse var 8 frå offentlege myndigheiter og 13 frå private. Formannskapet vedtok planprogrammet 17.6.2015.

I samband med at Statens vegvesen starta arbeidet med kommunedelplan for ny E39, vart det i planprogrammet gjort framlegg om å etablere ein lokalveg over Flatøy parallelt med framtidig ny E39.

Plangrensa er difor utvida mot sør for tilkopling til lokalvegssystemet på søre Flatøy. Utvida plangrense og revisjon av planprogrammet vart vedteke lagt ut til offentlig ettersyn 29.3.2017. Det kom inn til saman 13 merknadar til varsel om utvida plangrense. Av desse var 7 frå offentlege myndigheiter og 6 frå private.

Utvida plangrense og revidert planprogram vart handsama 2.6.2017 og vedteke 14.6.2017.

Forslag til reguleringsplan vart sendt til 1. gongs handsaming 19.9.2019

Kort om planforslaget

Planområdet utgjer ca. 1 064 daa, og dekkjer i hovudsak utmarka på nordre del av Flatøy, unnateke friluftsområdet Håøyna i nordvest. Mesteparten av arealet er ubygd, men det finst spreidde hytter i strandsona, samt bustader og veganlegg lengst sør i planområdet. E39 delar planområdet i to: nordvest for vegen ligg Midtmarka og søraust for vegen ligg Rotemyra. Vest for E39 finst noko dyrka mark. Både Midtmarka og Rotemyra er sett av til bygg og anlegg i kommuneplanen sin arealdel 2015-2026 (KPA).

Målet med planen er å utvikle eit urbant bustadområde på Flatøy, som kan binde saman kommunesentera Frekhaug og Knarvik. Det har vore naudsynt å utforme ein overordna plan, som set rammer for omfang og mogeleg plassering av busetnad, næringsområde, skule, barnehagar, vegar, teknisk infrastruktur og grøntområde, og samstundes tek omsyn til natur- og kulturmangfaldet i området, for å styre utviklinga på Flatøy og den samla arealbruken i kommunen.

Hovudformåla i planframlegget er bustad, næring, og offentlege tenester (som barnehage, skule, idrettsanlegg), kombinert med samferdslesanlegg og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

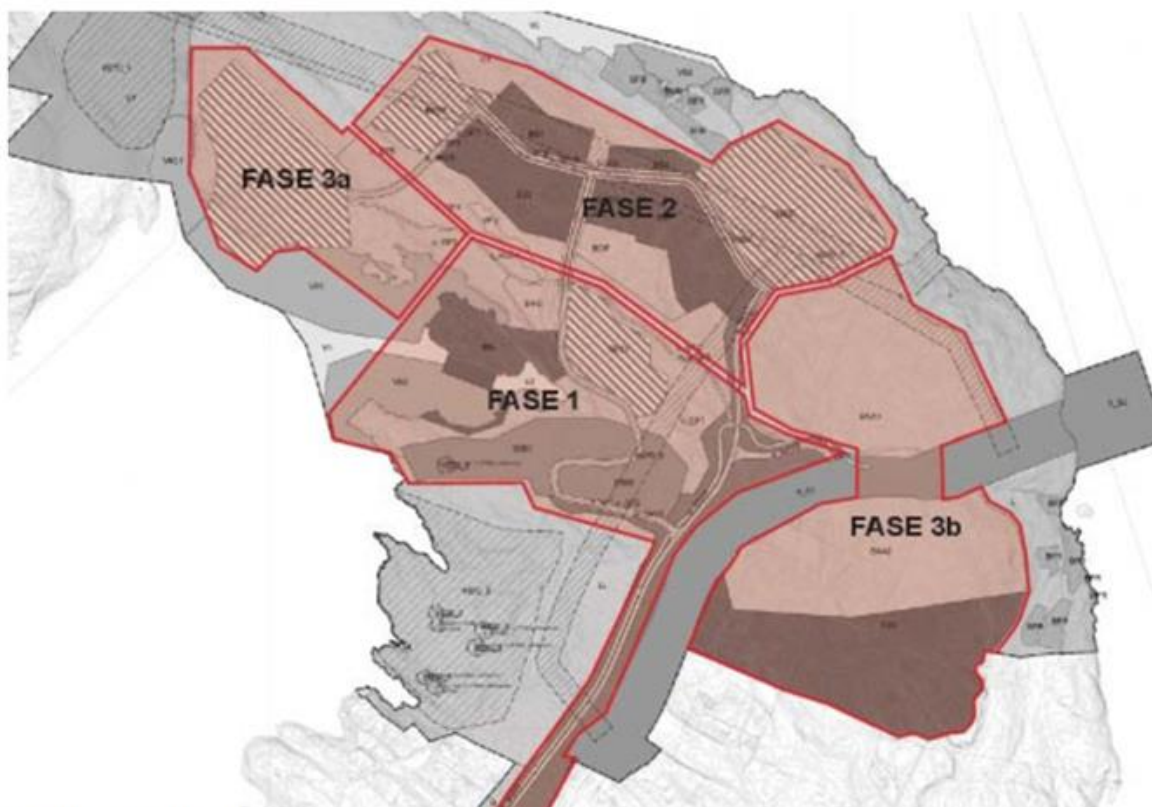


Illustrasjon, sammenheng mellom planområdet, regionssenter Knarvik og kommunesenter Frekhaug

For å utvikle Midtmarka og Rotemyra til eit berekraftig og urbant buområde, har ein nytta konseptet «10-minuttbyen», ein planleggingsstrategi som legg opp til at framtidige bebuarar skal nå daglege gjeremål innan 10 minutt gangavstand frå heimen. Korte gangavstandar, funksjonsblanding og god tilrettelegging for mjuke trafikantar er avgjerande faktorar for å skape eit godt, berekraftig bumiljø, der ein raskt kan bevege seg mellom bustad, arbeid, kollektivtransport, service, nærbutikk, rekreasjonsområde, samt offentlege tenestetilbod som skule, barnehage og idrettsfasilitetar som sjøsportssenter som er planlagt etablert som eit av dei første tiltaka i områdeutviklinga. Planprinsippet tilbyr nærleik til lokalmiljøet, og sikrar at nærområdet kan utviklast som levande og attraktive for bebuarane og brukarane av området. Ved områdeplanlegginga er det lagt vekt på å skape gode gang- og sykkelforbindelsar internt i planområdet og mot sentrale knutepunkt utanfor planområdet. Gang- og sykkelforbindelse til kollektivknutepunktet sør på Flatøy er regulert i denne områdeplanen og gang- og sykkelforbindelse mot Knarvik kan verte handsama med eigen detaljreguleringsplan.

Planprinsippet reduserer behovet for bilbruk og områdeplanen regulerar derfor for ei lågare parkeringsdekning enn det som den gjeldande kommuneplanen føreskriv.

Planprinsippet understøttar nasjonale målsetnader knytt til folkehelse og nasjonale og lokale klimamål.



Illustrasjon, utviklingsfasar.

Det vert planlagd for ei suksessiv utvikling når ein startar områdeutvikling i Fase 1. Dei siste områda som vert utvikla vil være Fase 3 (a, b). Kvart delområde skal detaljregulerast før utbygging kan begynne.

Planen er omfattande, og realisering av utbygginga vil gå over fleire tiår. Difor er det skissert tre fasar eller byggjetrinn, som indikerar eigna rekkefølge for utvikling av området. Vidare detaljering må gjerast i kommande detaljreguleringar. Planen opnar for om lag 3 000 bueiningar, hovudsakleg i konsentrerte bustadområde. Fordeling i dei tre fasane er: 590, 1 000 og 1 410 bueiningar. I tillegg legg planen opp til eit næringsareal på 40 000 m² BRA, fordelt på kontor 18 000 m², handel 6 000 m², tenesteyting 6 000 m² og hotell 10 000 m². Næringsarealet vert fordelt på de ulike fasane, med hovudtyngde i Fase 2 og 3, slik at områdeplanen sitt prinsipp om ei berekraftig utvikling utviklast fortløpande. For samferdsle er ny lokalveg inkludert gang- og sykkelsti regulert parallelt med E39. Lokalveg inkludert gang- og sykkelveg vert etablert i første fase, medan toplanskryss øvst i Skitnedalen kan bli etablert innan utbygging av tredje fase vert igangsett.

Områdeplanen skal sikre tilgjenge til Håøya og skal sikre at særleg Midtmarka framleis har verdi som friluftsområde for besøkande og framtidige bebuarar. Dette er gjort ved regulering av ein offentlig grøn-korridor sentralt gjennom planområdet. Den grønne korridoren skapar forbindelse mellom offentlig parkeringsplass/busstopp ved E39 og Håøya. Den grønne korridoren legg til rette for ulike friluftaktivitetar, samstundes som det er regulert gangveg som kan nyttast som tilkomst til Håøya.



Illustrasjon, grøn-korridor med gangveggar (raud) og ny kyststi til Håøya (gul)

I områdeplanen er det også regulert ein ny kyststi som vil tilby alternativ turrute til Håøya. Kyststi er vist med intensjonslinje i plandokumentet og gjennom planføresegner er det satt rekkefølgekrav for etablering av denne. Både Kyststien og gangveggar i den grønne korridoren skal så langt det er mogeleg tilby universell utforma tilkomst til Håøya og dermed bidra til at flest mogeleg får høve for å nytte dette område i rekreativ samanheng.

Berekraftige energiløysingar skal innarbeidast i planlegging, utbygging og drift av all verksemd på Midtmarka og i Rotemyra. Det skal byggjast ny hovudvassleidning som koplar seg til Lindås kommune sitt forsyningssystem ved Isdalstø. Innanfor planområdet vert det lagt til rette for kjeldesortering av avfall for ei effektiv og berekraftig resirkulering av dei største avfallsfraksjonane.

Ved full realisering av planframlegget vil det vera etablert ein meir urban og tett bustadmasse enn det som er norma i dag, i tråd med prinsippa for samordna areal- og transportplanlegging. Prinsippa i 10-minuttbyen skal gjere det mogleg å redusera bruken av privatbil. Nærområde kan få ei rekke nye tilbod (barnehage, skule, handel, sjøsportssenter mm.) og sannsynlegvis lagt til rette for eit mangfaldig sysselsettingsgrunnlag. Samstundes har planen fleire grønne areal som tek i vare både kulturminne og friluftsinnteresser. Flatøy/ Håøya sin funksjon som regionalt friluftsområde vert styrka, og offentleg tilkomst til strandsona betra.

Vurdering

Hovudformål

I kommuneplanens arealdel (KPA 2015) er planområdet avsett til bygg og anlegg, småbåthamn, idrettsanlegg, kaste- og låssettingsplass, samt eit krav om felles planlegging. Vidare seier KPA at ved planlegging av Midtmarka må krav til servicefunksjonar, barnehage og skule løysast innanfor planområdet. Utviklingsmål for planarbeidet er gjeve i planprogram for Midtmarka og Rotemyra, vedteke 07.06.2015 (vedlegg 30), og er som følgjer:

- Utvikle eit samfunn med gangavstandar til dei daglege behov.
- Leggje til rette for næringsareal i planområdet og slik at flest mogleg kan bu og arbeide på same stad.
- Leggje til rette for at delar av strandsona kan nyttast til sjøtilknytta nærings- og aktivitetstilbod, som til dømes hotell.
- Leggje til rette for å utvikla Midtmarka til eit klima- og energieffektivt bustad- og Næringsområde.
- Utvikle betre tilgjenge for friluftslivet på Flatøy og Håøya.
- Utvikle eit lokalt vegsystem over Flatøy, frå dagens kryss sør på Flatøy til dagens Hagelsund bru og kople Midtmarka og Rotemyra til E39.
- Utvikle ein høgkvalitets sykkelveg gjennom planområdet, frå Flatøy sør til Hagelsund bru, og kople denne til gang- og sykkelveg i planområdet.
- Utvikle eit område med miljøvennlege løysingar for transport, energi og avfallshandsaming.
- Leggje til rette for eit nærsenter med eit avgrensa handelstilbod, private og offentlege tenestetilbod.
- Styrke og vidareutvikle regionsenteret Knarvik, og leggja til rette for ei utvikling av aksen Frekhaug -Flatøy – Knarvik.

Framlegget er hovudsakleg i tråd med overordna plan og rådmannen sluttar seg til hovudgrepa i planforslaget som støtter opp under utviklingsmåla som er sett i planprogrammet. Før planforslaget vert sendt ut til offentleg ettersyn og fram mot 2. gongs handsaming, vurderer rådmannen at ein lyt gjere ein del endringar i plandokumenta. Desse er lista opp i konklusjonen og vedtaket.

Byggjetrinn

Områdeplanen har eit omfang som tilseier at planområdet vil vere under utvikling over ein lengre periode. Det vert vurdert at planområdet vil vere ferdig utvikla innanfor ein tidshorisont på om lag 40 år. Det kjem fram av planprogrammet at utbyggingstid og utbyggingstakt må sjåast i samanheng med fleire faktorar. Ein må sjå til marknadssituasjonen, utviklinga av regionale arbeidsplassar, samt utviklinga av regional og kommunal infrastruktur. Folketalsveksten i regionen og kommunen sine mål for utvikling og vekst er òg relevante faktorar.

Sidan utbygginga av ny E39 kan liggje mange år fram i tid, vil eit første byggjetrinn i planområdet ikkje verte bygd ut med toplanskryss mot E39. Storleiken på dei ulike utbyggingstrinna vil vere avhengig av kapasiteten på eksisterande kryss. Planen legg opp til utbygging i tre fasar. Alle byggeområda i planområdet skal detaljregulerast. Detaljregulering vil i stor grad følgje faseinndeling, med unntak for fase 3, som er naturleg å dele inn i to delområde ved detaljregulering.

- Fase1 : Skitnedalsvika og Langholmen
- Fase2 : Midtmarka, Skjeljevikane og Fureberget
- Fase3a og 3b: Sørø Eidavika og Rotemyr, Midtmarka sør

For å sikre at utbyggingsområda innanfor kvar fase sin geografiske utstrekning vert bygd ut i sin heilheit, vurderer rådmannen at ein burde vurdere å leggje omsynssoner H810 – Gjennomføringssone, med krav om felles planlegging inn i plankartet.

Vegsystem

Utviklingsmålet for Flatøy når det gjeld trafikk, er å planleggje eit nytt lokalt vegsystem og å betre tilhøva for mjuke trafikantar gjennom eit overordna gang- og sykkelvegnett, jf. planprogrammet.

Lokalveg frå eksisterande kryss sør på Flatøy opna i utgangspunktet for to alternativ til traséar for lokalvegen:

- a) Vest for E39, frå Framo til Midtmarka vest for E39 eller
- b) Aust for E39, frå Framo over dagens Hjeltens bru, vidare til Rotemyra via oppgradert/ny veg og ny bru over E39 til Midtmarka.

Alternativ b) vart lagt til sides i ein tidleg fase sidan Statens Vegvesen ikkje vil opne for regulering av ny bru over E39, samt at det ikkje er inngått avtale om reguleringssamarbeid med grunneigarane i Rotemyra.

For lokalveg vest for E39 vart det i tidleg fase gjort ei landbruksfagleg utgreiing for tilråding av traséval. Den tilrår plassering av lokalveg så tett på E39 som mogleg. Etter innspel frå Flatøy bygdelag vart òg alternativ trasé under Hjeltens bru greia ut vinter/vår 2018. Konsulent tilrådde å ikkje gå vidare med dette alternativet då det ikkje gjer vesentleg forskjell verken for støysituasjon eller trafikktryggleik, samt at kostnadane var svært usikre.

Områdereguleringa avklarar hovudstrukturen til den nye lokalvegen, gang- og sykkelssystemet og tilkomst til byggeområda innanfor planområdet. Det er regulert ein ny lokalveg som har innslag ved Framo i sør, vegen går deretter delvis parallelt med dagens E39 fram til betongblandeverket i nord, der koplars vegen seg på E39 via dagens kryss. Langs vestsida av lokalvegen er det regulert inn sykkelveg med fortau. Tilkomst til Flatøy aust vert via Hjeltens bru, medan dagens kulvert under E39 er regulert til gang- og sykkelveg.

Lokalvegen er tilstrekkeleg for utbygginga som vil skje i fase 1 og 2, ved utbyggingsfase 3 er det stilt krav til nytt kryss mot E39 like ved Hagelsundbrua. Kryssløysinga er ikkje regulert i dette planforslaget, men det er sett av areal som er tilstrekkeleg for å detaljere krysset samt areal til ny trasé om E39 i framtida skal utvidas til 4-feltsveg.

Det er teikna inn ny tilkomst for Framo AS som er meir oversiktleg og trafiksikker enn dagens hovudtilkomst med tanke på køyremønster for tung transport. Løysinga er utarbeida i dialog med Framo AS sine plankonsulentar.

Hovudinfrastrukturen skal vere sikra gjennomførbar i områdereguleringa, og kommuneplanen sett krav til at utforming av vegen skal vere i samsvar med Statens vegvesens handbok N100. I plankartet følgjer ikkje tilkomstvegane som går til dei ulike byggeområda dette kravet, det føreligg heller ikkje vegteikningar til lokalvegen med tilhøyrande sykkelveg med fortau.

Plankartet har òg manglande påskrifter som vegbreidder, frisikt, avkøyrspiler, støysoner, annen veggrunn, skjærings- og *fyllingsutslag* mm.

Rådmannen vurderer at før offentlig ettersyn må vegsystemet i plankartet ha detaljeringsgrad lik ei detaljregulering.

Rådmannen vurderer at til 2. gongs handsaming må hovudinfrastrukturen vere sikra ved at lokalvegen, tilkomstvegar og gang- sykkelvegar er detaljprosjekterte og naudsynte vegtekniske teikningar er lagt ved planforslaget, sjølv om dette kan føre til endra linjeføring og nye løysingar.

Landbruk

Den planlagde lokalvegen på Flatøy vil få følgjer for gardsbruket som ligg til gbnr. 1/1 slik planforslaget no ligg føre. Konsekvensane for gardsbruket, uavhengig av traséval, fører til at driftsbygninga lyt rivast. Framføringa av ny lokalveg vil fragmentere dei fulldyrka teigane og truleg føre til at det ikkje lenger vil vere rasjonelt med sjølvstendig drift på garden.

Dei tre vegalternativa som vart utgreia i planprosessen blei sendt til Norsk Landbruksrådgiving for vurdering. Den landsbruksfaglege utgreinga rådde til alternativet som ligg nærast til E39, med bakgrunn i at ein då fekk det største samanhengande jordbruksarealet total sett. Teigen vert liggjande på vestsida av lokalvegen, den vil vere å lett å drive og attraktiv som leigeareal. Tilrådinga er tatt høgde for i val av trasé.

Rådmannen rår til at ein markerar landbruksavkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet i plankartet og at dei husa som skal rivast er merkt korrekt i kartet.

Uteopphald/leikeområde

Områdeplanen sett arealkrav til privat- og felles uteopphaldsareal ut frå bygningstype. Ein stor del av bustadane vil verta utforma som blokkleilegheiter. Arealkrava er generelt lågare enn kommuneplanens krav.

Kommuneplanen (KPA) sin definisjon av uteopphaldsareal (MUA) er følgjande:

«MUA er minste areal for opphald ute. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bueining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bueiningar. MUA kjem i tillegg til leike og friområde.»

Planforslaget sett følgjande krav til uteopphaldsareal (MUA) i områder for konsentrert busetnad:

- I område for bustad i blokk (BBB1 og BBB2) og innanfor sentrumsføremål (BS) skal det setjast av eit privat uteopphaldsareal på minst 7 m² pr. bueining og felles uteopphaldsareal inkludert leikeareal på minst 25 m² pr. 100 m² BRA bustad. Inntil 15 m² av felles uteareal kan dekkast inn i offentlege rom. Minst 10 m² av kravet til felles uteopphaldsareal skal løysast på eigen grunn, inntil 3 m² av desse kan leggjast på tak.

Kommuneplanen (KPA) sett følgjande krav til uteopphaldsareal (MUA) i områder for konsentrert busetnad:

- For blokkbebyggelse er kravet i KPA til privat- og felles MUA det same som for områda regulert til konsentrert bebyggelse (50m² privat og 50m² felles). KPA opnar for at ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan. Samla MUA skal likens vere 100m² per bueining.

Avvik mellom planforslaget og kommuneplanen vedrørande uteopphaldsareal:

Planforslaget	Kommuneplan
Privat MUA= 7m ² per bueining	Privat MUA= 50m ² per bueining.
Felles MUA, inkludert leikeareal= 25m ² per 100m ² bruksareal bustad Felles MUA, 15m ² av de totalt 25m ² per 100m ² bruksareal bustad, kan vere plassert i offentlege områder, resterande 10m ² skal vere plassert på eigen grunn. Samla MUA= Ukjent m ² per bueining. <u>Til dømes:</u> • Byggjar ein bueiningar med buareal på 50m² vil dei få ein samla MUA (privat og felles) på 19,5m² per bueining. • Byggjar ein bueiningar med buareal på 100m² vil dei få ein samla MUA (privat og felles) på 32m² per bueining.	Felles MUA, utanom leikeareal=50m ² per bueining. Felles MUA=50m ² per bueining, skal vere løyst/plassert enten på eigen grunn eller ved avsett fellesareal for fleire bustader innanfor eit bustadområde. Samla MUA=100m ² per bueining.

Konsekvens om ein opnar for at deler av felles MUA kan vere løyst i offentlege områder:

Planforslaget legg opp til at delar av felles uteopphaldsareal (inkludert leikeareal) for bustader kan leggjast i områder avsett til offentlege formål. Det medfører at kommunen risikera å sitte med ansvaret for opparbeiding, drift og vedlikehald av dei tiltaka som vert lagt til desse områda.

Rådmannen vurderer at uteopphaldsareal (MUA) må løysast innanfor dei enkelte utbyggingsområda, og at reguleringsføresegna om uteopphaldsareal må endrast i høve til den ein kvar tids gjeldande kommuneplan. Planforslaget må korrigerast i høve til rådmannens vurderingar før offentlig ettersyn. Ved seinare detaljregulering av dei enkelte utbyggingsområda innanfor planområdet, kan ein sjå nærmare på andre løysningar for uteopphaldsareal.

Når det gjeld område BFS som er eit eksisterande bustadfelt, legg ikkje planforslaget opp til ein framtidig utbygging innanfor område. Rådmannen vurderer at BFS feltet er overflødig, og i sin heilhet kan takast ut av planforslaget.

Utnyttingsgrad/byggjehøgder/estetikk

Utnyttingsgrad

I samsvar med vedtatt planprogram er det innanfor planområdet regulert for ein urban busetnad med relativ høg utnytting. Maksimal utnyttingsgrad innanfor byggjeområda er oppgjeve i reguleringsføresegn § 4.1.1. i same paragraf er det satt krav til maksimal byggjehøgde. Det understrekast at ein i områdeplanen har valt å oppgje maksimal utnyttingsgrad som %BRA og ikkje %BYA som vert brukt i kommuneplanens føresegn. Byggjeområde innanfor denne områdeplanen har eit bebygd areal (BYA) på ca. 50%.

Rådmannen vurderer at avviket mellom kommuneplan (30 %BYA) og områdeplan reflekterer vedtatt planprogram's ambisjon om å legge til rette for ein tett bygningsstruktur med urbane kvalitetar. For å oppnå dette, er utnyttingsgrad for dei enkelte byggjeområda auka noko utover det som kommuneplanen tillèt.

Byggjehøgder

Av tabellen under kan ein sjå at planforslaget i fleire område legg opp til ein byggjehøgde (kolonnen til høgre) som er over kommuneplanens krav på 9 meter. Planen representerer eit høgare nivå enn det som har vore godkjent i kommunen tidlegare. Formannskapet fekk ei prinsippsak til vurdering i møte 17.10.2018, FS-sak 93/2018, men det vart ikkje gjort noko vedtak om prinsipielle avgrensingar då. Rådmannen har ingen ytterlegare kommentarar til planlagde byggjehøgder for dette planområdet.

BBB1	140 %	13,0 m
BBB2	140 %	13,0 m
BS1	150 %	14,0 m
BS2	150 %	14,0 m
BS3	160 %	14,0 m
BS4	150 %	20,0 m
BS5	120 %	20,0 m
BU	60 %	8,0 m
BBH	40 %	8,0 m
BIA	15 %	8,0 m
BKB1	150 %	14,0 m
BKB2	100 %	8,0 m
BKB3	120 %	14,0 m
BKB4	110 %	14,0 m
SAA1	60 %	20,0 m
SAA2	60 %	20,0 m

Estetikk

Det kjem fram av reguleringsføresegna § 2.1.2 at tiltak innanfor planområdet skal utarbeidast i tråd med utarbeidd kvalitetsprogram. Rådmannen vurderer at kvalitetsprogrammet som vert lagt til grunn for utforming av tiltak er i tråd med kommuneplanens krav til estetikk.

Før planen vert sendt ut på offentlig ettersyn, må plankartet vere oppdatert med maks byggehøgde og utnyttingsgrad (TU) for alle byggeområda.

Rådmannen rår til at ein til 2. gongs handsaming ser på prinsippa i kvalitetsprogrammet som gjeld byggeskikk, fasade, leikeplasser mm og at dei er ivaretekt under fellesføresegnene og i krava sett til dokumentasjon ved rammeløyve (utomhusplan).

Friluftsliv

Nordre del av Flatøy er i dag eit inngrepsfritt naturområde med unntak av nokre hytter og naust. Som følgje av planen vil området verte transformert frå urørt naturlandskap til ein urban tettstad, og dei menneskeskapte stiane og turdraga må gå tapt. I planprogrammet er eit av utviklingsmåla å betre tilgjengelegheita for friluftslivet på Flatøy og Håøy. Plangrepa som er tatt for å nå målet er ein regulert gang- og sykkelsti frå hovudvegen gjennom planområdet mot Håøy, kyststi langs vestsida med Flatøyosen, tilrettelegging for tilkomst for kajakk/kano og grønne strukturar mellom byggjeområda.

Dagens tursti gjennom til Håøy vil verte fjerna og erstatta av gang- og sykkelsti, denne er sikra opparbeida i føresegnene. Rådmannen er positiv til at stien og tilkomsten til Håøya er ivaretatt gjennom planen og at stien går via ein samanhengande grøntkorridor sentralt i planområdet. Dette er det òg krav om i KPA §11-10 nr 3: *Turvegen til Håøytoppen skal takast vare på i min. 20 m brei korridor.* Siste delstykket av gang- og sykkelstien skal detaljreguleras i byggjeområde BKB4. Rådmannen rår til at ein heimlar slutføring av stien i føresegnene, både i BKB4 og heilt fram til plangrensa mot Håøya.

I området for idrett er det tillate med tiltak knytt til umotorisert sjøsport. Oppføring av kaianlegg, klubbhus, lagringsanlegg m.m. vil gjere strandsona meir tilgjengeleg både frå land og frå Flatøyosen. Dette, saman med kyststien, gjer strandsona funksjonell og førebygger privatisering. Rådmannen vurderer at planforslaget legg til rette for friluftsliv der folk bur, samt at den sikrar universelt utforma tilgang til det regionale friluftsområde på Håøy og Flatøyosen.

Det er i KU for Friluftsliv og barn og unge føreslått avbøtande tiltak i anleggs- og driftsperioden som å sikre tilgang til Håøy i denne fasen av utbygginga. Det er òg føreslått tiltak for å oppnå best mogleg friluftstilbod i planområdet. Rådmann rår til at desse vert gjennomgått og heimla i føresegnene.

Kulturminne

Det er definert fire kulturmiljø innanfor planområdet: Flatøy vest, Skitnedalen/Midtmarka, Håøyna og Rotemyra der det er flest enkeltminne på Flatøy vest med 6 steinalderlokalitetar, steingjerde, jordkjellar og sjøhus/notbu.

Dei automatisk freda kulturminna innanfor planområdet er verna i planen gjennom omsynssoner. Desse ligg skjerna i landbruksområdet LL på Flatøy vest samt på Håøy, med unntak av ein buplass frå steinalderen. Den vert liggande i byggjesona BBB1 med ei mindre omsynssone og vert ein del av utearealet til bustadane.

Det vert ei vesentleg endring av landskapet innanfor det definerte kulturmiljøet i Skitnedalen/Midtmarka. Skytebana og skytegravene vert øydelagde, truleg også notbu på gbnr. 1/405 og steingjerde. Skøytedammen og notbuene på gbnr. 1/1 vert derimot bevarte, men det opphavlege landskapet rundt vert endra. Eit avbøtande tiltak vil vere å bevare landskapet rundt, særleg notbuene, slik at dei vert liggande i opphavleg landskap. Vidare vert det rådd til at ein bør unngå å leggje til rette for småbåthamn nær notbuene.

Det vert i planskildringa oppmoda til å ta omsyn til enkeltminne og utforme tiltak så varsamt som mogleg for å bevare mest mogleg av kulturminna og opplevingsverdi knytt til desse. Rådmann rår til at det vert tatt inn i utomhusplan at den skal vise korleis kulturminne vert ivaretatt i uteoppghaldsarealet og at ved etablering av småbåthamn i VS1-2 skal det takast omsyn til notbuene.

Miljø

Det er i følge konsekvensutgreiing for naturmangfald registrert fem naturtypar innanfor planområdet: éi hagemark, to naturleg fisketomme innsjøar/tjern og to kystmyrar. Det er ikkje prioriterte viltområder på Flatøy. I alt 9 raudlistearter er registrert innanfor influensområdet, derav 8 fugleartar og 1 sommarfuglart. Midtmarka og Rotemyra har, saman med influensområdet, middels verdi som landskapsøkologisk element. Middels verdi har òg tema som vassmiljø/miljøtilstand og naturtypar i saltvatn. Temaet funksjonsområde for fisk og andre ferskvassartar har liten verdi. Det finst ingen verneområde i det gjevne planområdet i medhald av Naturmangfaldlova. Samla verdigrunnlag for naturmangfald er vurdert til *liten til middels*.

Det er i KU for Naturmangfald føreslått konkrete tiltak for å avbøte på skadar i anleggs- og driftsperioden. Rådmann rår til at desse vert gjennomgått og heimla i føresegnene. Dette gjeld mellom anna overvaking av vasskvaliteten i vassløp og byggjegrense mot vassløpa.

Folkehelse

Gå- og sykkelvennlege nærmiljø kan bidra til betre sosial helse og auka sosial kontakt. Teneste- og handelstilbod skal ha universelt utforma tilgang og ligga i gåavstand frå bustader og kollektiv transport. Ny kyststi og turveg mot Håøya vil gjere dette friområdet tilgjengeleg for nye brukarar frå heile Nordhordland. Dei delane av kyststien der det er praktisk mogeleg skal vera universelt utforma, og det er lagt opp til rundløyper som skal sikra tilgang til strandsona for alle. Turveg mot Håøya gjennom planområdet skal opparbeidast slik at alle innbyggjargrupper kan nytta denne. Mellom buområda er det regulert grøntstruktur for rekreasjon, friluftsliv og leik. Det skal settast krav til opparbeiding av private og offentlege opphalds- og møteplassar samt leikeområde i bustadområda.

Den breie variasjonen av aktivitetsfremjande tilbod som vert mogeleg med denne planen er rådmannen positiv til. Planforslagets innhald opnar for at fleire menneske med ulike interesser kan bruke områda om det måtte vere sjøsport, sykkelsport eller turgåing. Fokuset på gåande og syklande understøttar òg nasjonale målsettingar knytt til folkehelse.

Bustadsosial struktur

Det er eit generelt behov for bustadbygging i eit bustadsosialt perspektiv for å sikre målet om at flest mogleg kan bu godt i eigen bustad i den nye kommunen. Dette som følge av at Alver kommune vil ha eit lavt antall bustadsosiale tiltak i forhold til befolkningsstørrelse samanlikna med landsgjennomsnitt og nabokommunar.

Rådmann vurderer at det fram mot 2. gongs handsaming vert gjort vurderingar knytt kommunen sitt behov for bustadsosial struktur i områdeplanen, og at dette vert heimla i føresegnene.

Økonomi

Planforslaget legg til rette for offentlig lokalveg som må overtakast av kommunen for drift og vedlikehald. Kostnadsfordeling til offentlege anlegg som skal byggast ut etter planen vil ein kunne ta stilling til i ein utbyggingsavtale. Prinsipp for inngåing av ein slik avtale er heimla i KPA pkt 1.3.

Det er gjort ei overordna vurdering av finansiering og opparbeiding av ny offentlig infrastruktur i regi av WSP, vedlegg 32. Vurderinga er lagt ved saka og rådmannen ber om at denne vert gjennomgått og naudsynte endringar vert gjort før offentlig ettersyn og evt. fram mot 2. gongs handsaming.

Konklusjon

Områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra er viktig for tilrettelegging av vekst og utvikling i regionen. Planen opnar for ei langsiktig tenking ved å gjere det mogeleg å få ei urban utbygging med høg kvalitet også utanfor bykjernen, i eit klimavenleg perspektiv. Området er kopla på eksisterande hovudinfrastruktur, og har eit potensiale når det gjeld innbyggjartal som legg til rette for å satse på kollektive løysingar i større grad enn i dag. Området byggjer opp om Knarvik som regionsenter, og kan bidra til å dempe utpendlinga mot byen.

Områdeplanen har ein overordna karakter når det gjeld sjølve utbyggingsområda, men skal løyse hovudgrepa for infrastrukturen og sette tydelege kvalitetsmål. For nokre tema trengs meir presisering slik at rammene for seinare detaljregulering og til slutt gjennomføringsfasen er tydelege. Detaljreguleringa må elles skje tråd med den til ein kvar tid gjeldande overordna strategi for utvikling av Alver.

Vidare vurderer rådmannen at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn når desse endringane er gjort:

- Det er i konsekvensutgreiingane som ligg til planen lista opp avbøtande tiltak for anleggsfasen og driftsfasen av utbygginga. Fleire av tiltaka er ikkje følgt opp i føresegnene. Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiingane må gjennomgåast og aktuelle avbøtande tiltak må heimlast i føresegnene og eventuelt i utomhusplan.

Generelt:

- Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil
- Plandokumenta må som hovudregel følge krava gitt i KPA
- Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekklister gitt av kommunen

Føresegner:

- Heimle slutføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Heimle omsyn til kulturminner i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn
- Regulere avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1
- Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve
- Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.
- Følge krav i KPA om minste uteopphaldsareal
- Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP

Plankart:

- Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, friskt, byggegrense, skjærings- og fyllingsutslag mm)
- Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggjeområda
- Riktig påskrift for bygningar som skal rivast
- Regulere avkøyrspiler til jordbruksareal og andre aktuelle stadar
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna

- Ta inn prefiks offentlig og felles i teiknforklaring
- Feltet BFS vert tatt ut av plankartet

Vidare har rådmann nokre punkt til planforslaget som ein ber om vert utarbeidd/vurdert før 2. gongs handsaming av planen:

- Detaljprosjektere vegsystemet som ligg i planforslaget
- Avklare utfordringar knytt til minste uteopphaldsareal og krav i kommuneplanens arealdel
- Vurdere om prinsippa gitt i Kvalitetsprogrammet er ivaretekt i føresegnene
- Vurdere kommunen sitt behov for bustadsosial struktur
- Oppdatere overordna plan for vann, avløp og overvann

Framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra, Planid 125620150002, vist på plankart sist datert 21.05.2019, med tilhøyrande føresegner datert 21.05.2019 på følgjande vilkår:

- Det er i konsekvensutgreiingane som ligg til planen lista opp avbøtande tiltak for anleggsfasen og driftsfasen av utbygginga. Fleire av tiltaka er ikkje følgt opp i føresegnene. Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiingane må gjennomgåast og aktuelle avbøtande tiltak må heimlast i føresegnene og eventuelt i utomhusplan.

Generelt:

- Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil
- Plandokumenta må som hovudregel følgje krava gitt i KPA
- Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekkliste gitt av kommunen

Føresegner:

- Heimle sluttføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Heimle omsyn til kulturminner i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn
- Regulerer avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1
- Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve
- Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.
- Følgje krav i KPA om minste uteopphaldsareal
- Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP

Plankart:

- Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, friskt, byggegrense, skjærings- og fyllingsutslag mm)
- Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggeområda
- Riktig påskrift for bygningar som skal rivas

- Regulere avkøyrselempiler til jordbruksareal og andre aktuelle stadar
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Ta inn prefiks offentleg og felles i teiknforklaring
- Feltet BFS vert tatt ut av plankartet

Vilkåra må vere oppfylt og plandokumenta oppdatert før planforslaget vert sendt ut på offentleg ettersyn.

Vidare har rådmann nokre punkt til planforslaget som ein ber om vert utarbeidd og vurdert før 2. gongs handsaming av planen:

- Detaljprosjektere vegsystemet som ligg i planforslaget
- Avklare utfordringar knytt til minste uteopphaldsareal og krav i kommuneplanens arealdel
- Vurdere om prinsippa gitt i Kvalitetsprogrammet er ivaretatt i føresegnene
- Vurdere kommunen sitt behov for bustadsosial struktur
- Oppdatere overordna plan for vann, avløp og overvann

Utval for drift og utvikling - 86/2019

UDU - behandling:

Det kom fram at Åse Sudmann er grunneigar til delar av planområdet.

Det kom forslag på at Åse Sudmann vart erklært inhabil i saka.

Avrøysting:

Med tilvisning til forvaltningsloven § 6 a vart Åse Sudmann samrøystes erklært inhabil.

Åse Sudmann gjekk frå ved handsaming av saka.

Framlegg til vedtak frå Åshild Aamli, MDG:

Planen blir avvist. Det vil ikkje vere trong for større utbygging i Alver kommune i overskuelig framtid. Langsiktige miljøomsyn må kome framfor utbygging.

Avrøysting:

Utsetjingsframlegget til Åshild Aamli fekk 1 røyst for, (MDG), 7 røyster mot, (2 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 FrP), og fall.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 7 røyster for, (2 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 FrP), 1 røyst mot, (MDG), og er såleis vedteke.

UDU - vedtak (mot 1 røyst):

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, legg Utval for drift og utvikling følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Områdeplan for Midtmarka og Rotemyra, Planid 125620150002, vist på plankart sist datert 21.05.2019, med tilhøyrande føresegnar datert 21.05.2019 på følgjande vilkår:

- Det er i konsekvensutgreiingane som ligg til planen lista opp avbøtande tiltak for anleggsfasen og driftsfasen av utbygginga. Fleire av tiltaka er ikkje følgt opp i føresegnene.

Rådmannen vurderer at konsekvensutgreiingane må gjennomgåast og aktuelle avbøtande tiltak må heimlast i føresegnene og eventuelt i utomhusplan.

Generelt:

- Alle plandokumenta må samsvare med kvarandre og korrigerast for feil
- Plandokumenta må som hovudregel følgje krava gitt i KPA
- Plandokumenta må oppdaterast i samsvar med sjekkliste gitt av kommunen

Føresegner:

- Heimle slutføring av gang- og sykkelsti i BKB4 og fram til friluftformålet på Håøy
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Heimle omsyn til kulturminner i utomhusplan og ved etablering av småbåthamn
- Regulerer avkjørsel frå lokalvegen til jordbruksarealet på gbnr. 1/1
- Ta inn føresegn om Plan for massehandtering og Krav til støyfagleg utgreiing som dokumentasjon ved søknad om rammeløyve
- Ta inn føresegn om universell utforming gitt i KPA: minimum 50 % av nye bueiningar utformast som tilgjengeleg bueining.
- Følgje krav i KPA om minste uteopphaldsareal
- Vurdere endringar i samsvar med vurdering gitt av WSP

Plankart:

- Vegane må ha påskrift lik ei detaljregulering (vegbreidder, støysoner, anna veggrunn, friskt, byggegrense, skjærings- og fyllingsutslag mm)
- Byggjehøgder og utnyttingsgrad (TU) må påførast byggeområda
- Riktig påskrift for bygningar som skal rivas
- Regulere avkjørspiler til jordbruksareal og andre aktuelle stadar
- Vurdere omsynssone Felles planlegging for dei ulike byggjetrinna
- Ta inn prefiks offentleg og felles i teiknforklaring
- Feltet BFS vert tatt ut av plankartet

Vilkåra må vere oppfylt og plandokumenta oppdatert før planforslaget vert sendt ut på offentleg ettersyn.

Vidare har rådmann nokre punkt til planforslaget som ein ber om vert utarbeidd og vurdert før 2. gongs handsaming av planen:

- Detaljprosjektere vegsystemet som ligg i planforslaget
- Avklare utfordringar knytt til minste uteopphaldsareal og krav i kommuneplanens arealdel
- Vurdere om prinsippa gitt i Kvalitetsprogrammet er ivaretatt i føresegnene
- Vurdere kommunen sitt behov for bustadsosial struktur
- Oppdatere overordna plan for vann, avløp og overvann

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-38/71, FA-L42	19/1236

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
87/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Klage - GBNR 38/71- Klage på avslag til dispensasjon for oppføring av sjøbod - Refskar

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon for byggeforbud i strandsona

Situasjonskart

Bilde

Nabovarsel

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 38/71 Refskar

Anke på avslag - søknad om dispensasjon

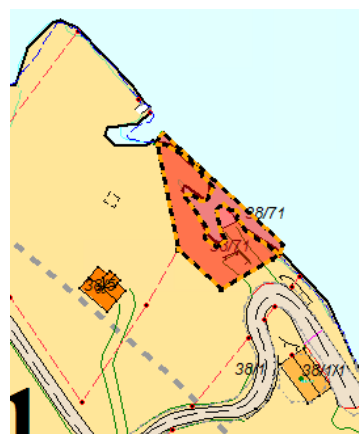
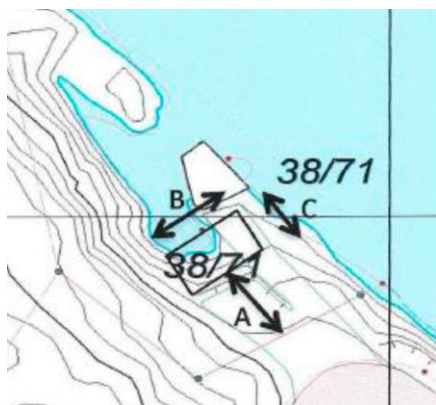
Saksopplysninger:

Tiltak:

Alf Breivik har søkt om løyve til plassering av sjøbod på gbnr. 38/71. Sjøboda er meint å skulle brukast til oppbevaring av fiskereiskapar og tilsvarande utstyr.

Eigedomen er satt av til fritidsbustad i kommuneplanen sin arealdel. Ettersom plassering av sjøbod er i strid med arealformålet, vart det samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet. Fordi naustet er omsøkt plassert innanfor byggeforbudet i strandsona, vart det også søkt om dispensasjon frå dette.

Bilete til venstre under viser tiltaket. Bileta til høgre viser omsøkt plassering.



Historikk:

I administrativt vedtak datert 8.8.2019, i sak 159/2019, vart det gitt avslag til dispensasjon som omsøkt.

Vedtaket vart klaga på av Alf Breivik i brev datert 19.8.2019. I klaga står det følgjande:

I avslaget står det at boden som skal flyttes står på eiendom 38/61. Det er feil. Den står på eiendom 38/1, og er pr i dag ikke tilgjengelig. Det står også at: "Tiltakshavar har allereie bod på eigedommen gbnr 38/61". Dette er også feil. Jeg må oppbevare fiskeredskaper, redningsutstyr og drivstoff i egen garasje. Dette må kjøres til/fra båtplassen hver gang jeg skal fiske – med de ulemper dette har for miljøet.

Boden tilhører Telenor, som nå har besluttet å terminere virksomheten i boden og deretter destruere den. Grunneieren på 38/1, hvor boden står, har fått tilbud om å overta boden, men har takket nei. Spørsmålet gikk så videre til undertegnede om jeg kunne tenke meg å overta boden, noe jeg takket ja til.

Etter avslaget vil Telenor måtte fjerne boden og destruere den – til skade for miljøet. De vil også måtte transportere boden over en lengre strekning med dispensasjon for bred last.

Kommunen viser til arealplanen og at bgnr 38/71 ligger i strandsonen, men de understreker også at dette området er avsatt til fritidsbustader. I "Planskildring – Arealdelen av kommuneplanen", godkjent 17/6-2015 står det blant annet i pkt 3.1.5: "Det skal leggjast til rette for små hyttefelt". Videre står det i pkt 3.1.6: " Det skal avsetjast areal til småbåthamner og naust. Strandsona er som regel eksponert for innsyn. I strandsona må ein ta særleg omsyn til korleis planlagt utbygging vil sjå ut frå sjøsida".

Dette innebærer at området er klargjort og tilrettelagt i kommuneplanen for mindre bygg. Da er det feilaktig argument fra kommunens side at en vektlegger å hindre bebyggelse i strandsonen når kommuneplanen nettopp legger til rette for dette. Bodene det er søkt om dispensasjon for vil tilfredsstille kravet i kommuneplanens pkt 3.1.5, og pkt 3.1.6 ved at bygget ligger lavt i terrenget og er lite synlig fra sjøen.

Oppsummering:

Jeg anker herved vedtaket med følgende begrunnelse:

Kommunen har oppgitt feil plassering av bodens nåværende posisjon og argumentert med at jeg allerede har en bod.

Kommunens referanser til strandloven stemmer ikke helt overens med kommuneplanen som klart tilkjennegir at området er avsatt til fritidsbustader. Det er også urimelig at et vedtak om dispensasjon kan gi presedens når kommunen har tilrettelagt dette området nettopp for fritidsbustader. Da må en regne med både dispensasjonssøknader og byggesøknader innenfor dette området. Det er flere hytter/naust i området slik at området som helhet allerede er privattisert.

Tiltaket er miljøvennlig ved at lengre transport og destruksjon blir unngått, og at det blir mindre kjøring av bil mellom bryggen og bosted.

Kaien der boden er planlagt blir ofte brukt av andre til å fiske med stang fra. Dette vil også være mulig etter at boden er på plass i det nye området. Eiendommen ligger tett ved en adkomstvei slik at det er lett å komme til for allmenheten. Fri ferdsel og allmennyttig verdi er derved ikke forringet.

Gjenbruk er også viktig i dagens samfunn. Å flytte en eksisterende bod slik at den kan gjenbrukes på et fornuftig vis er positivt.

Sist, men ikke minst, er bærekraft viktig. Ved å flytte boden slik at den kan benyttes til sjøbod vil gjøre det lettere å drive fiske. Dette gjelder ikke bare undertegnede, men også kommende slekter kan benytte boden i flere tiår. Kystfiske til eget bruk er utbredt i dette området, og det bør stimuleres til å videreføre denne tradisjon.

Klaga vil bli nærare vurdert nedanfor.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Oppføring av sjøbod på ubygd eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktig utan krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men sett av til byggeområde for fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Føresegn pkt. 1.2.1 til KPA set krav om detaljregulering før ny utbygging i området. Det kan gis fritak frå plankravet for fortetting med inntil to naust i området, jf. føresegn pkt. 2.1.1 a) til KPA. Sjølv om føresegna ikkje omtalar sjøbod som eit unntak frå plankravet, finn rådmannen at eit naust og ei sjøbod i denne samanheng må tolkast analogt.

Oppføring av sjøbod er i samsvar med arealformålet fritidsbustad. Tiltaket er omsøkt plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist på plankartet til kommuneplanen sin arealdel. Tiltaket krev dermed dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak gjeldande arealformål på land og byggeforbodet i strandsona, må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon ver «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig

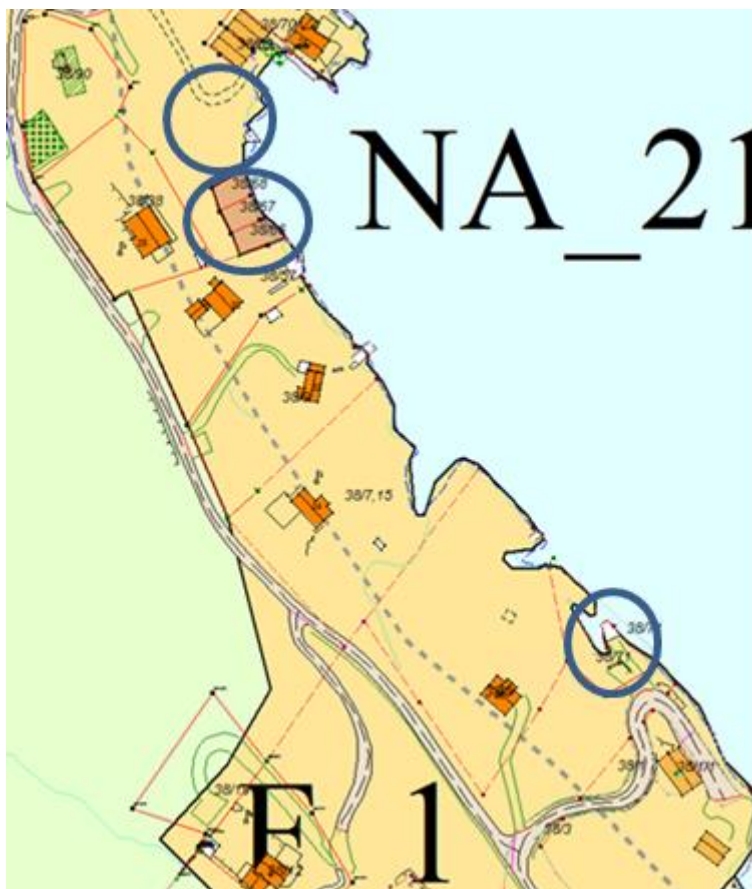
utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

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 o m kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Byggeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfrald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

I dette område er det i kommuneplanen satt av areal til å bygge naust ikkje langt frå tiltakshavar sin eigedom. Sjå kartet under, der midterste sirkel viser areal satt av til naustbygging. Tiltak i strandsona ut over dette arealet har ikkje kommunen opna for.

Rådmannen viser også til at det nyleg er teke stilling til søknad om dispensasjon frå arealformålet fritidsbustad og frå byggeforbodet i strandsona for frådeling av to parsellar for oppføring av naust innanfor same område. Som i denne saka vart det der gitt avslag til søknaden. Det vert vist til vedtak datert 27.8.2019, i sak 192/2019. Vedtaket er ikkje påklaga, men resultatet i denne saka kan få konsekvensar for eventuelt ny søknad der. Sjå kartet under, der sirkel mot nord viser areal der det er gitt avslag til frådeling. Eigedomen som denne saka gjeld er vist med sirkel mot sør.



Kommunen har i kommuneplanen teke stilling til kor, og i kva omfang, ein ønskjer utbygging langs sjøen i området. Planen opnar ikkje for utbygging på tiltakshavar sin eigedom. Tiltaket vil medføre

negative landskapsverknadar og privatisere strandlinja. På bakgrunn av dette finn rådmannen at ein dispensasjon vil setje omsyna bak byggjeforbodet vesentleg til side.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre fordelar ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, anna enn private fordelar. Vi viser i den samanheng til at ein dispensasjon her vil kunne medføre presedens for tilsvarande saker, under dette allereie gitt avslag i saka som nemnd over.

Klagar viser til planskildring for arealdelen til kommuneplanen, pkt 3.1.5, der det står at det skal leggst til rette for små hyttefelt med gode kvalitetar i den nordlege delen av kommunen. Vidare viser han til planskildringa, pkt 3.1.6, der det blant anna står at det skal setjast av areal til småbåthamner og naust. I strandsona må ein ta særleg omsyn til korleis planlagt utbygging vil sjå ut frå sjøsida. På bakgrunn av dette meiner tiltakshavar at det i kommuneplanen er lagt til rette for mindre bygg.

Rådmannen er ikkje einig med tiltakshavar si vurdering over. Planskildringa opnar for å planlegge for små hyttefelt med gode kvalitetar. Dette er gjort ved at det er satt av areal til hyttebygging i kommuneplanen sitt arealkart. Det er også satt av areal til småbåthamner og naust i samsvar med planskildringa. Utbygging ut over dette opnar ikkje kommuneplanen for. Tiltakshavar sin eigedom ved sjøen ligg i si heilheit innanfor byggeforbodet i strandsona, der ein i kommuneplanen har teke konkret stilling til at ein ikkje ønskjer utbygging.

Ei vurdering av om eigedomen er eigna for utbygging bør takast ved rullering av kommuneplanen sin arealdel.

Grunnvilkåra for å kunne gi dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona er etter dette ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Andre tilhøve:

- Feil i vedtak:

Klagar viser til feil i avslag datert 8.8.2019, i sak 159/2019. Det går fram av vedtaket at boden som skal flyttast står på tiltakshavar sin eigedom med gbnr. 38/61, men klagar viser til at den står på gbnr. 38/1 og er Telenor sin bod. Boden skal fjernast og tiltakshavar har fått spørsmål om å overta den. Det har han takka ja til. Alternativt må Telenor fjerne boden. Klagar viser også til at det i vedtaket er oppgeve feil opplysning om at det allereie står ein bod på hans eigedom med gbnr. 38/61. Dette er i følge tiltakshavar feil. Han har behov for sjøbod ved sjøen fordi han i dag oppbevarer fiskeutstyr osv i garasjen.

Rådmannen beklagar feil som er oppgeve i vedtak datet 8.8.2019, i sak 159/2019, men kan ikkje sjå at feilen har hatt betydning for utfallet i saka, jf. forvaltningslova (fvl) § 41. Vedtaket er dermed ikkje ugyldig av den grunn.

- Visuelle kvalitetar:

Pbl §§ 29-2, jf. 29-1, legg til grunn følgjande:

«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og

naturlige omgivelser og plassering.»

Rådmannen kan ikkje sjå at sjøboden vil tilfredsstille desse krava. Vi viser i den samanheng til at utforming av ein bod langs sjøen må utformast slik at den tilpassar seg naturen og omgjevnadane elles. Som tiltakshavar sjølv viste til frå planskildringa til kommuneplanen sin arealdel, så set pkt. 3.1.6 krav til at ein må ta særleg omsyn til korleis planlagt utbygging vil sjå ut frå sjøsida.

For å tilfredsstille kravet har ein i føresegn 1.6.14 kulepunkt 7 sett krav til utforming av naust langs sjøen. Andre tiltaket har ein ikkje stilt krav til utforming for, fordi denne type tiltak ikkje er ønskjeleg langs sjøen.

For det tilfellet at Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, meiner rådmannen at det må stillast vilkår om utforminga av sjøboden.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

På bakgrunn av grunngjevinga ovanfor er rådmannen sitt framlegg til vedtak at klaga ikkje vert teken til følgje. Viss Utval for drift og utvikling (UDU) ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Viss UDU tek klaga til følgje, og gir dispensasjon, kan sektormyndede klage på vedtaket. Klaga skal sendast til Meland kommune, som etter handsaming av UDU sender den vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klage datert 19.8.2019 til følgje. Det vert dermed ikkje gitt dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av sjøbod på gbnr. 38/71, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 87/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Rune Skår, SP.

Etter synfaring finn Utval for drift og utvikling at tiltaket er eit mindre inngrep, ein naturleg vidareutvikling av eigedomen. Utval for drift og utvikling tek difor klagen til følgje.

Avrøysting:

Framlegg til vedtak frå Rune Skår fekk 6 røyster for, (1 SP, 3 AP, 1 FrP, 1 KrF), 3 røyster mot, og er såleis vedteke.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 3 røyster for, (2 H, 1 MDG), 6 røyster mot, og fall.

UDU - vedtak (mot 3 røyster):

Etter synfaring finn Utval for drift og utvikling at tiltaket er eit mindre inngrep, ein naturleg vidareutvikling av eigedomen. Utval for drift og utvikling tek difor klagen til følge.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-5/83, FA-L42	19/328

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
88/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Klage - GBNR 5/83 og 5/84 - Klage på avslag til dispensasjon for oppføring av bustad - Fløksand

Vedlegg:

Mrkn Arnt Vikebø_A101 Situasjonsplan
Mrkn Arnt Vikebø_A201 Terrengsnitt
Mrkn Arnt Vikebø_A300 Perspektiver landskap
Mrkn Arnt Vikebø_A301 Perspektiver naboer
VEDLEGG B-01_Disp søknad _ bygge i LNF-område
VEDLEGG B-02. Disp snu med bil på egen tomt
VEDLEGG C_01 - C_10
VEDLEGG F-01 info om prosjektet
VEDLEGG C-11_kommentarer til mrkn.
I-01_UTTAELSE_FYLKESKONSERVATOR
VEDLEGG D2 VA-plan 14.02.2019
VEDLEGG E-1_bruk 83_Lengdesnitt og tverrsnitt
VEDLEGG E-1_bruk 83_Planer
VEDLEGG E-1_bruk 84_Planer
VEDLEGG E2_bruk 84_Fasade nord og vest
VEDLEGG E-2_bruk 83_Fasader
VEDLEGG E3_bruk 84_fasade øst og sør
VEDLEGG E3_bruk 84_tverr- og lengdesnitt
VEDLEGG D1_sit plan_bruk 83_gjeldende tegning
VEDLEGG D-1_sit plan_bruk 84_gjeldende tegning
Avslag - GBNR 5/83 og 84 - Søknad om dispensasjon - Fløksand
Vedlagt klage på avslag - GBNR 5/83,84
VEDLEGG 1 OG 2. Skjøtte, skyldfordeling bnr 83 og 84
VEDLEGG 3A. E post Frode Anfinsen, tilbud og avtale om bruk av vei, påkobling tilavløpsledn
VEDLEGG 3B. E post 13.02.2019 vedr pris indeksregulering veirett, avløpsledning
VEDLEGG 4. Info om prosjektet
VEDLEGG 7a. Adkomst til Rosslandsvegen. Siktlinjer
VEDLEGG 7b. Foto avkjørsel til Rosslandsvegen

Saksopplysninger:

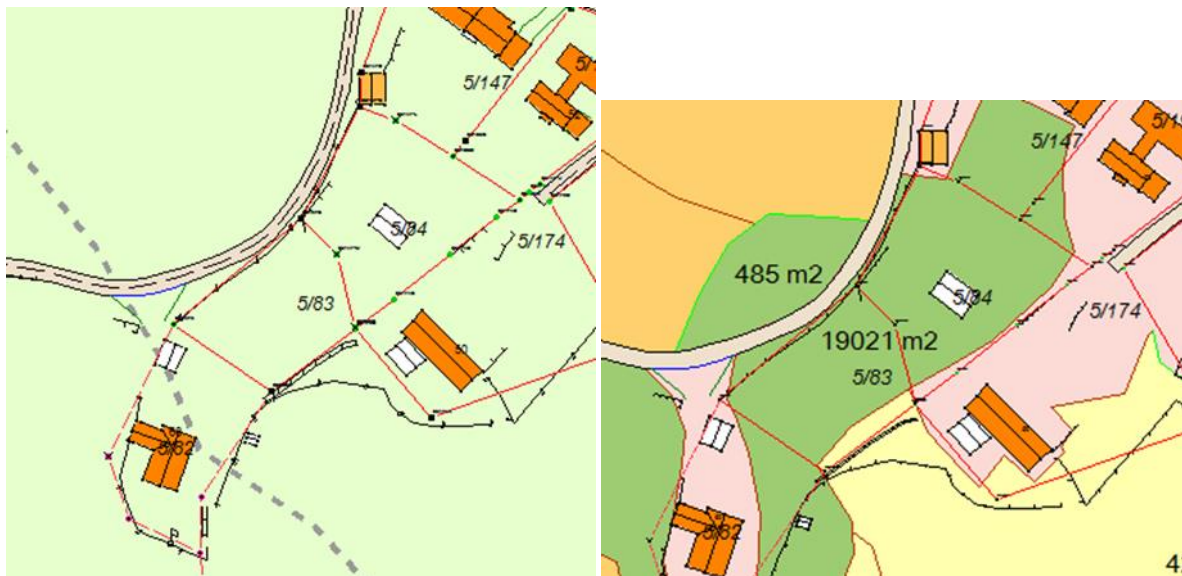
Tiltak:

Gamle 3 Hus AS har på vegne av tiltakshavar, Randi Digranes og Bjørn Systad, søkt om dispensasjon

frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet (LNF-førmålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for å bygge bustad på gbnr. 5/83 og 5/84, Fløksand.

Ettersom tiltakshavar ønskjer å bevare området som eit kulturlandskap, og dermed ikkje vil greie å oppfylle kommuneplanen sitt krav til utforming av snuareal for bil på eiga grunn, er det også søkt om dispensasjon frå føresegn 1.6.10 til KPA.

Fordi søknad om dispensasjon er lik for både gbnr. 5/83 og 5/84 har rådmannen handsama søknadane samla.



Historikk:

I 2014 vart det søkt om tilsvarande dispensasjonar som no er omsøkt. Søknadane var komplett og klar for handsaming den 14.10.2015. Meland kommune gav i administrativt vedtak datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, avslag til søknadane.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 19.11.2015.

Utval for drift og utvikling handsama klaga i møte den 1.3.2016, saksnr. 16/2016, og gav dispensasjon som omsøkt.

Ettersom byggetiltak på eigedomane ikkje vart sett i gong innan 3 år etter at det vart gitt dispensasjon, er dispensasjonen falt bort, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Gamle 3 Hus AS har søkt om tilsvarande dispensasjon som i førre gang, i søknad journalført motteke 6.5.2019.

Søknad om dispensasjon vart avslått av rådmannen i vedtak datert 21.8.2019, i sak 162/2019. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev journalført 10.9.2019.

I klaga gjer tiltakshavar gjeldande følgjande:

- Det kan setjast vilkår om bevaring av jordkjellar og tørrmur.
- Bygging som tenkt vil styrke bevaring av kulturlandskapet og kulturminna på staden.
- Tiltaka vil ikkje skape presedens fordi tomtane vart skilt ut og solgt som byggetuft.
- Tiltakshavar har snakka med Statens vegvesen, som før sin uttale ikkje har vurdert avkøyringa til Rosslandsvegen i detalj.
- Tomtane er frådelt frå før, og ligg i ei utbygd bygd. Naboar har vore klar over at tomtane er utskilt med byggeformål.
- Meland kommune ønskjer mangfold i utbygging av bustadar og fortetting i allereie utbygde område. Det vert vist til kommuneplanens areldel 2014-2015 samfunnsdel kapittel 2.2 der det og står at kommunen skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.
- Teikningane er i tråd med UDU sitt vedtak datert 1.3.2016, sak 16/2016. Kulturlandskapsverdiane vil dermed ikkje bli forringa, men klyngetunet og byggeskikken i området vil bli fortetta og forsterka.
- Eigedomane vil kunne nytte eksisterande teknisk infrastruktur.
- Det vert ikkje klaga på avslag til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om å kunne snu bil på eigen grunn.

Det vert vist til klaga i sin heilskap, som vil bli nærare vurdert nedanfor.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det er kome merknadar frå Ole-Petter Grythe Hoff (gbnr. 5/147), Siri Bysheim (gbnr. 5/193), Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø og May Elisabeth Vikebø (gbnr. 5/82), Helene Halland Anfinen og Frode Anfinen (gbnr. 5/6), og frå Anne Kvalheim og Roar Hansen (gbnr. 5/172).

Nabomerknadane er vist til i vedtak datert 21.8.2019, i sak 162/2019. Det vert vist til nabomerknadane i si heilheit.

Høyring:

Dispensasjonssøknadane har vore sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og kulturavdelinga i Meland kommune i brev den 10.5.2019.

Vegvesenet kom med uttale i brev datert 4.6.2019. Dei er kritiske til at det vert gitt dispensasjon utan at tilhøvet til transportnettet er avklart, inkludert tilkomst til overordna vegnett. Etter deira vurdering må tilhøva i kryssområdet gjerast greie for før ein kan ta stilling til dispensasjonssøknaden. Dei meiner difor at saka ikkje er tilstrekkeleg opplyst.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Eigedomane ligg i uregulert område og er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak etter lova ikkje kan godkjennast i strid med gjeldande planar. Oppføring av bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet når bustaden ikkje er knytt til stadbunden næring. Skal det gis løyve til oppføring av bustad på gbnr.

5/83 og 84 må det dermed vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare set føresegn 1.6.10 til KPA krav til utforming av parkeringsplass og garasje slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Ettersom tiltakshavar ønskjer å ta vare på kulturlandskapet på eigedomane, vil det vere vanskeleg å opparbeide tilstrekkeleg snuareal for bil på eigen eigedom. Dette er i strid med kommuneplanen, jf. også pbl § 1-6, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Avslag til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om at ein må kunne snu bil på eigen grunn er ikkje påklaga. Rådmannen tek difor ikkje stilling til dette på nytt.

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) *oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet*», jf. fvl § 33 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegenene i pbl § 1-1 vert «*vesentlig*» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «*klart større*» enn ulemperne etter ei samla vurdering.

Omsynet bak LNF-formålet er 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 LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

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

Pbl § 1-1 legg 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 i den samanheng «*legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*»

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

Konkret vurdering av klaga:

UDU har gitt dispensasjon til utbygging på eigedomane i vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016. Ettersom dispensasjonen er gått ut, jf. pbl § 21-9 første ledd, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka. Det er 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.

Etter gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaka vil vere i vesentleg strid med omsyna bak LNF-formålet i dette tilfellet.

Klagar meiner at saka ikkje vil skape presedens for liknande saker, då eigedomane vart frådelt som byggetuft.

Rådmannen er ikkje einig i denne vurderinga. Vi har mange frådelte eigedomar i kommunen som er frådelt som byggetuft. Når eigedomane ikkje har blitt bebygd i samband med frådelinga kan nye tilhøve og planar stenge for utbygging. Dispensasjon til utbygging vil dermed kunne skape presedens for liknande saker. I tillegg vil vi presisere at frådeling av byggetuft seier lite om kva som var tenkt med eigedomen, då det like gjerne kan ha vore tenkt fritidsbustad på eigedomen som heilårsbustad som no omsøkt.

Klagar viser til at Meland kommune ønskjer mangfold i utbygging av bustadar og fortetting i allereie utbygde område. Det vert vist til kommuneplanens areldel 2014-2015 samfunnsdel kapittel 2.2 der det og står at kommunen skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.

Rådmannen er ikkje einig med klagar i at dette inneber at ein i samfunnsdelen til kommuneplanen har opna for å bygge ut på dispensasjon i kommunen. Som vi viste til i avslag datert 21.8.2019, i sak 162/2019, så er bustadbygging dei næraste åra i stor grad fastlagt gjennom gjeldande kommuneplan. At ein langsiktig utbyggingsstrategi inneber at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt, inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon. All utbygging bør vurderast i plan, anten i kommuneplanen sin arealdel og/eller i reguleringsplan, for å få ei heilheitleg vurdering. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad. I gjeldande kommuneplan ligg det fleire slike område rundt Fløksand. Rådmannen heldt difor fast ved at det ikkje bør gis dispensasjon til utbygging på dei omsøkte eigedomane før utbygging er vurdert i kommuneplanen.

Vidare kan ikkje rådmannen sjå at omsøkt byggeskikk får betyding for dispensasjonsvurderinga.

Når det gjeld privat rett til drikkevatn, slokkevatn, avlaup og vegtilkomst, kan vedlagte dokumentasjon til klaga tyde på at dette kan la seg ordne. Tilhøva må avklarast endeleg ved handsaming av byggesøknad etter pbl kapittel 20.

Noko ytterlegare grunngjeving til dispensasjonsspørsmålet frå rådmannen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. Utval for drift og utvikling (UDU) må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysingar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Viss UDU ikkje tek klage til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Viss UDU tek klaga til følgje, og gir dispensasjon frå LNF-formålet, er dette eit nytt enkeltvedtak. Vedtaket skal sendast til sektormyndene og naboar for klagevurdering. Viss det kjem klage på vedtaket skal dette vurderast av UDU før det vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling tek ikkje klage datert 26.8.2019 til følge. Det vert ikkje gitt dispensasjon frå LNF-formålet til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 5/84.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Utval for drift og utvikling - 88/2019**UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, FrP:

Utval for drift og utvikling viser til dispensasjon gitt 01.03.2016 og kan ikke se at det er nye elementer i saka, og tar derfor klagen datert 26.08.2019 til følge.

Avrøysting:

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly fekk 1 røyst for, (FrP), 8 røyster mot, og fall.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 8 røyster for, (3 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 MDG), 1 røyst mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak (mot 1 røyst):

Utval for drift og utvikling tek ikkje klage datert 26.8.2019 til følge. Det vert ikkje gitt dispensasjon frå LNF-formålet til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 5/84.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-22/253, FA-L42	19/1380

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
89/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

GBNR 22/253 - Klage på avslag til søknad om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm og frå utnyttingsgrad for oppføring av hagestove - Mjåtveit

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Avslag - GBNR 22/253 - Søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove - Mjåtveit
kart

teikning

Klage vedrørende avslag på hagestove GBNR 22/253

Godkjenning - GBNR 22/42 og 22/98 - Dispensasjon og løyve til frådeling av areal frå bnr 42 til bnr 98, samt løyve til deling av bnr 98

GBNR 22-42 og 22-98 - Godkjent situasjonsplan - Delingssak

REFERAT FORHÅNDSKONFERANSE 10.11.2015

Møtereferat - endring av parkbelte eigedom 22253 m.fl. - Mjåtveitmarka

Godkjenning - GBNR 22/253 - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad

Søknad om arealoverføring og opprettelse av ny matrikkeleiendom gbnr 22/42 og 22/92

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

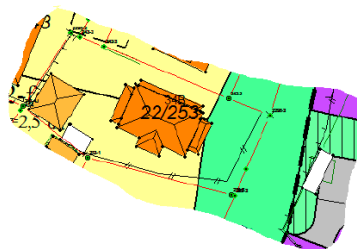
Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av hagestove på om lag 16-17 m2 BRA på gbnr. 22/253, Mjåtveit.

Oppføring av hagestove er tiltak som er friteke frå søknadsplikt i medhald av byggesaksforeskrifta § 4-1 bokstav a), men ettersom tiltaket er i strid med arealformålet vegetasjonsskjerm og maksimal utnyttingsgrad på 35 % BRA, som er regulert i reguleringsplan for Mjåtveitmarka, planid: 125620060002, vart det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Utsnitt av situasjonsplan og plassering av tiltak vedlagt søknad:



Utsnitt av reguleringsplankart:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 17.06.2019.

Sakshistorikk:

Rådmannen gav i vedtak datert 21.08.2019, saksnr. 152/2019, avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm som omsøkt. Dispensasjon frå utnyttingsgrad vart ikkje vurdert ettersom det ikkje var gjeven dispensasjon frå arealformålet.

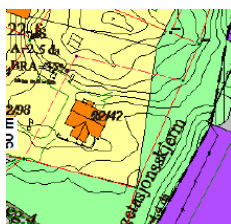
Vedtaket vart klaga på av Pål Kårbø og Hege Hellen i brev datert 02.09.2019, og er dermed rettidig.

På grunn av tidlegere historikk i saka finn rådmannen det naudsynt med ei kort kronologisk gjennomgang av relevante dokument i saka:

1. 14.09.2015 – følgjande e-post ble sendt frå saksbehandlar Erstad i Meland kommune til ansvarleg søkjar og tiltakshavar Knut Henanger i samband med søknad om arealoverføring og oppretteing av ny matrikkel:

Ved behandling av ovennevnte søknad, er kommunen blitt oppmerksom på at – før vi kan gi tillatelse etter pbl § 20-1 – trenger enten tilleggsopplysninger eller dispensasjonssøknad. Dette har sin bakgrunn i følgende:

Omsøkt areal er i Reguleringsplan for Mjåtveitmarka (arealplanid 125620060002) regulert i delvis til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm (P2). Den nye matrikkelenheten som er omsøkt, omfatter areal som er regulert til vegetasjonsskjerm. Se utsnitt fra reguleringsplanen:



Vegetasjonsbeltet er en grønstruktur som skal være et inngrepsfritt parkbelte, som heller ikke vil inngå som tomteareal ved beregning av utnyttingsgrad. Oppretting av nye boligtomter hvor slikt areal inngår vil etter administrasjonens syn være i strid med planen. Selv om dette også i dag ligger på private eiendommer, er planen bindende for nye tiltak. Når det er sagt vil tiltakshaver kunne påregne en rask administrativ behandling av en dispensasjonssøknad uten forutgående høring. Saken skal sendes til høringsinstansene til klagevurdering, slik at det går 3 uker før vedtaket blir rettskraftig og kan gå vider til oppmåling.

Etter en foreløpig vurdering ser ikke administrasjonen ulemper ved at arealet overføres til ny matrikkelenhet, så lenge det presiseres i søknaden/dispensasjonen at arealet ikke inngår som boligareal. Ta kontakt ved spørsmål.

2. 17.09.2015 – Dispensasjon og løyve til fradeling vart gjeven på følgjande vilkår:
- Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor areal avsett til vegetasjonsskjerm i strid med dette arealføremålet.
3. 10.11.2015 – Referat frå forhåndskonferanse i byggesak, der m.a. klagar/tiltakshavar var tilstades. Det ble informert frå kommunen si side at eigedomen gbnr. 22/253 er 945,9 m² stor og at av dette ligg 751 m² i område avsett til frittliggjande småhusbebyggelse, mens 195 m² tilhøyrar parkbelte P2. Tillat tomteutnytting (35 % BRA) skal reknas ut ifrå den delen av eigedomen som er avsett til utbygging (p.t. 751 m²).

Vidare ble det sagt:

Om krav til vegetasjonsskjerm for den del av eiendommen som er avsatt til grøntstruktur viser administrasjonen til planbestemmelse 6.1. Byggetiltak på denne delen av eiendommen vil altså være avhengig av reguleringsendring eller dispensasjon fra arealformål («Spesialområde – parkbelte i industristrøk»). Byggegrense fastsatt gjennom pbl. 29-4 (4m) vil på sin side gjelde med utgangspunkt i nabogrense og ikke formålsgrense.

4. 28.01.2018 - Møtereferat – endring av parkbelte eigedom 22/253 mfl. – Det ble avholdt møte med m.a. klagar/tiltakshavar for å drøfte endring av parkbelte. Eit utdrag av referatet:

Helge Henanger orienterte:

Helge orienterte om bakgrunnen for ynskje om endring.

Då reguleringsplanen for Mjåtveitmarka blei laga, så vart ikkje nødvendige grenser påviste før formåla vart fastlagde i plankartet. Dette førte til at formål for vegetasjonsskjerm aust for eigedommane 22/253, 22/42 og 22/182, vart noko større enn naudsynt. Dette medfører no m.a. at delar av bustadeigedommane 22/253 og 22/42 i dag ligg med formål vegetasjonsskjerm, og eigedommane kan ikkje fullt ut nyttast til bustad slik intensjonen i utgangspunktet var. Av ulike årsaker vart ikkje denne feilen påpeika i planprosessen, og plandokumentet vart vedteke av Kommunestyret. Dei ynskjer no å rette opp denne feilen.

Administrasjonen orienterte:

Administrasjonen orienterte om at detaljregulering for Mjåtveitmarka er eit juridisk bindande dokument, og at Plan- og bygningslova (pbl) § 12-14 krev at formålsendring innafor detaljplanen lyt søkjast om.

Hovudregelen er at endring og oppheving av reguleringsplan må gjennom same prosess som utarbeiding av ny plan. Mindre endringar kan likevel behandlast enklare. Definisjonen av kva som er «mindre endring» er likevel stram. Innvendingar frå offentlege mynde eller råka parter ekskluderer høve til mindre endring, og endring av arealformål kan i utgangspunktet ikkje skje ved bruk av mindre endring. Dersom det ikkje kjem merknadar til endringa i samband med kunngjeringa, så kan ein likevel vurdere å behandle den som ei mindre endring. I så høve kan planskildringa gjerast enklare, omtale kva endringa går ut på, og kva konsekvensar endringa vil få.

Drøfting av dispensasjon:

Me drøfta høve til å søkje om dispensasjon, og administrasjonen opplyste kort om krava i pbl §§ 19-1 og 19-2. Dette gjeld krav til grunngjeven søknad, nabovarsling, og der fordelane ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene. Heimelshavarane meinte i dette tilfellet at her var gode grunnar for å søkje om dispensasjon. Administrasjonen kunne likevel ikkje seie noko om utfallet av ein slik søknad, m.a. fordi her kan kome ulike merknadar til søknaden.

5. 07.09.2016 – Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av einebustad vart gjeven. Administrasjonen la til grunn at omsøkt dispensasjon la til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen.

Klaga vert nærare gjennomgått nedanfor. Det vert elles vist til vedlagte saksdokument i si heilskap.

Nærare om innhaldet i klaga:

Klagar meiner at avslaget er gitt på manglande eller feil grunnlag. Dei meiner at reguleringsplanen for dette området inneheld feile koordinatar når det gjeld skjermingsbeltet, noko som får praktiske konsekvensar for klagar si tomt. Klagar meiner at realiteten av feile koordinatar er at det blir dobbel vegetasjonsskjerm ettersom det på delar av gbnr. 22/42 (frådelt tomt) vart teikna inn vegetasjonsbelte inn på tomta, på tross av at det også utanfor tomta var eit skjermingsbelte mellom bustad og industri.



Vidare visar klagar til at dei i møte med kommunen tok opp at reguleringsplanen burde rettast opp i sånn at vegetasjonsbeltet vart tatt bort. Ifølge klagar vart svaret frå kommunen at dette var ein kostbar prosess, og at det ville vere betre å vere litt lempelig med evt. dispensasjonssøknader.

Klagar påpeikar òg at det i avslaget er skrevet at evt. jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde kan opparbeidast i vegetasjonsskjermen, men ikkje bakveggen på ei hagestove. I tillegg visar klagar til at den store høgdeskilnaden mellom deira tomt og industriområdet fungerer som skjerming, samt at det frå «Norske Elementfabrikker» er viftestøy 24 timer i døgnet.

Til slutt visar klagar til at dei ikkje er einig med kommunen om at ei oppføring av hagestove kan føre til ulempe for naboar ettersom vegetasjonsbeltet får ein «knekk», og at det ikkje blir ein samanhengande skjerm på dei tilgrensande eigedomane. Dette fordi dei to naboane det får følgjer for har signert og godkjent skjema for nabovarsel og fordi dei ikkje har så mykje vegetasjonsskjerm på deira eigedomar slik at dei ikkje vil oppleve «knekken».

Det vert vist til klaga i si heilheit.

Vurdering

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Høyring:

Rådmannen har vurdert det slik at omsøkt dispensasjonar ikkje får verknad for nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt til Fylkesmannen i Vestland eller Hordaland fylkeskommune for uttale. Ein eventuell dispensasjon vil bli sendt sektormyndede for klagevurdering.

Lov- og plangrunnlag:

På grunn av klaga skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades.

Oppføring av hagestove er tiltak som er fritteke frå søknadsplikt i medhald av byggesaksforeskrifta § 4-1 bokstav a), men det føreset at dispensasjonar som omsøkt blir innvilga for å kunne oppføre hagestova.

Gbnr. 22/253 er i *Reguleringsplan for Mjåtveitmarka*, planid: 125620060002, regulert delvis til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm (P2). Parkbelte i industriområde er omtalt i reguleringsføresegn § 6.1, der føresegn pkt. 6.1.2 siste setning seier at «*[o]mråda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring*». Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Vidare er gbnr. 22/253 matrikelregistrert med eit areal på om lag 946 m². Av dette arealet er 751 m² regulert til frittliggjande småhus og 195 m² regulert til vegetasjonsskjerm. Det følgjer av TEK17 § 5-8 at areal avsett til parkbelte ikkje inngår i tomtearealet ved berekning av utnyttingsgrad. Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 35 % BRA. Utnyttingsgraden for eigedomen etter oppføring av omsøkt tiltak vil vere 43,1 %. Berekning av utnyttingsgrad er ikkje lik som i avslaget ettersom det nå er trekt frå 36 m² for parkering på terreng då det allereie er medrekna ei garasje på 44,4 m². Det må likevel vurderast om det kan gis dispensasjon frå reguleringsplanen si grense for tillat utnyttingsgrad på 35 %, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.

Dispensasjon – vilkår:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet vegetasjonsskjerm og utnyttingsgrad må etter dette ikkje bli «*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 «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*».

Klagevurdering – dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm:

Avslaget i det påklaga vedtaket vart grunngjeven slik [utdrag]:

Ettersom det gjennom ein omfattande planprosess er blitt vurdert korleis område skal regulerast og kor det er mest hensiktsmessig å plassere dei forskjellige arealformåla, skal det difor ikkje vere ein «kurant sak å fravike gjeldende plan».

Sivilombudsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

I samband med søknad om løyve til oppretting av eigedomen (delingsløyvet, arkivsak 15/2099, saksnr. 324/2015), vart det samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet vegetasjonsskjerm. I løyvet ble det påpekt at tiltaket ikkje ville endra «dagens bruk av eigedomen», og at deling som omsøkt heller ikkje innebar at arealet som inngår i vegetasjonsbeltet kunne nyttast som bustadsareal. I løyvet ble det m.a. stilt følgjande vilkår:

- *Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor areal avsett til vegetasjonsskjerm i strid med dette arealføremålet.*

Vidare i deres søknad om løyve til oppføring av einebustad ble det opplyst at «vegetasjonsskjermen på eigedomen vil ikkje bli bebygd» (arkivsak 15/3221, saksnr. 284/2016). Dette var eit av hovudpunkta til at det ble gjeve løyve til oppføring av einebustad, nemleg at det ikkje var tale om oppføring av bygg på område sett av til vegetasjonsskjerm, men at ein skulle helde bebyggelse til motsett side av tomta. Det ble også presisert at dette arealet skulle vere hageareal for bustaden.

Når det gjeld forhistoria om feile koordinatar viser rådmannen til at reguleringsplanen er eit juridisk bindande dokument som i siste instans er godkjent av kommunestyret. Og som det framgår av sakshistorikka ovanfor, er det ikkje frå kommunen si side sagt at kommunen har gjort feil under utarbeidinga av reguleringsplanen.

Rådmannen finn det naturleg og viktig å presisere at reguleringsplanen som klagar meiner inneheld feile koordinatar vart vedteken i 2006/2008, mens frådeling av eigedomen vart gjort i 2015. Eigedomen vart såleis oppretta med eit areal som delvis vart regulert til byggeområde for bustad og delvis til vegetasjonsskjerm. Ved frådelinga vart det presisert at det ikkje ville kunne gjerast tiltak innanfor arealet satt av til vegetasjonsskjerm.

Vidare når det gjeld klagar si uttale om at kommunen ville vere litt lempelig med eventuelle dispensasjonssøknadar, er det loven og kommunen sitt klare utgangspunkt at alle dispensasjonar må vurderast konkret i kvart enkelt tilfelle, og at dei to vilkåra for dispensasjon uansett må vere oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Rådmannen viser i det høve til møttereferatet datert 28.01.2016 der kommunen heilt konkret seier at: «Administrasjonen kunne likevel ikkje seie noko om utfallet av ein slik søknad [dispensasjonssøknad], m.a. fordi det kan kome ulike merknadar til søknaden».

Rådmannen viser òg til løyvet til oppføring av einebustad, datert 07.09.2016. Det ble gjeve dispensasjon frå utnyttingsgraden ettersom omsøkt dispensasjon lå til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Saka stiller seg annleis i dette tilfellet då det er søkt om oppføring av hagestove på eit areal som er regulert til

vegetasjonsskjerm og der intensjonen i reguleringsplanen er at det ikkje skal byggjast på dette området. Å vere lempeleg med ei dispensasjonssøknad i dette tilfelle ville vere å gje dispensasjon utan at krava i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Når det gjeld klagar si tilvising til avslaget der det er sagt at jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde kan opparbeidast i vegetasjonsskjermen, men ikkje bakveggen til ei hagestove, er dette ei direkte avskrift av pkt. 6.1.2 i reguleringsplanen der det står følgjande:

«Innanfor parkbelte skal det opparbeidast jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde der tilgrensande industriområde er til sjenanse for tilgrensande bustadar i høve til støy samt i høve til innsikt/utsikt. Slike tiltak skal opparbeidast langs grensa mot industriområda. Områda kan elles ikkje byggast på eller nyttast til lagring».

Det går klart fram av nemnde reguleringsføresegn at det ikkje skal byggjast noko i dette område. Vidare er det klart kva for tiltak som skal nyttast i høve til støy frå industriområde, det er òg heilt konkret sagt at slike tiltak skal plasserast langs grensa mot industriområda. Sjølv om dei to naboane har godkjent tiltaket, er det bestemt i føresegn pkt. 6.1.2 at lovlege tiltak i grøntbeltet skal plasserast langs grensa mot industriområdet.

Etter ein gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere i strid med arealformålet og rådmannen kan ikkje sjå at klaga på dette punktet inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Det vert vist til vurderingane sitert til ovanfor, samt grunngjevinga i det påklaga vedtaket i si heilskap.

- Dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad:

I det påklaga vedtaket fann ikkje kommunen grunnlag for å vurdere om det kunne gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad ettersom det ikkje ble gjeven dispensasjon frå arealformålet. Utval for drift og utvikling må difor, dersom det gis dispensasjon frå arealformålet, vurdere om det òg skal gis dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 35 %.

Formålet med regulert utnytting er at ein sikrar at bustadane får tilstrekkeleg utomhusareal og at bygningsmassen i feltet ikkje vert for konsentrert i dei områda ein ikkje ønskjer konsentrert utbygging. Ved å setje bruksareal som berekningsmåte kan kommunen styre storleiken på bygningsmassen av omsyn til omgjevnadane.

Det følgjer av TEK17 § 5-8 at grønnstruktur ikkje skal inngå som tomteareal ved berekning av utnyttingsgrad. I løyve til oppføring av ein bustaden vart det gitt dispensasjon frå utnyttingsgrad ettersom omsøkt dispensasjon lå til rette for utnytting av eigedomen til bustadformål i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen. Eigedomen vart etter dette bebygd med ein bustad på 251,5 m², dobbelgarasje og ein utebod. Rådmannen vurderer etter dette at eigedomen er fullt utbygd og at ein fortetting utover dette vil vere i strid med omsyna bak reguleringsplanen. Rådmannen viser òg til dispensasjonsvurderinga ovanfor der det klart går fram at TEK17 § 5-8 alltid har sett begrensning i høve til utnyttinga av tomta. I byggeløyvet vart det òg presisert at areal avsett til vegetasjonsskjerm skulle vere hageareal for eigedomen, dette for å påse at bustaden får tilstrekkeleg utomhusareal.

Rådmannen vurderer på bakgrunn av ovannemnde at eit avvik frå utnyttingsgraden på 8,1 % vil sette omsyna bak reguleringsplanen «vesentleg» til side. Vidare finn rådmannen at det ikkje er sannsynliggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

Rådmannen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon frå utnyttingsgraden, vil det vere vanskeleg å avslå etterfølgjande saker om det same på ein sakleg måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming.

Vilkåra for dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad er dermed ikkje til stades, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormyndede ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Kлага skal stilast til Meland kommune. Viss UDU ikkje tek denne klaga til følgje, vert sak sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage datert 02.09.2019 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at avslag datert 21.08.2019, saksnr. 152/2019, vert gjort om. Kлага vert difor ikkje teken til følgje.

Vidare avslår rådmannen søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad som omsøkt.

Det vert vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Utval for drift og utvikling - 89/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Jon Vidar Sakseide, KrF:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19 - 2 andre ledd, jf. § 12 - 4 første ledd, jf. § 11 - 6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet sin arealdel for bygging av hagestove på Gbnr 22/253.

Grunngjeving for dette er fylgjande:

Ser ein heile tomte under eitt, er registrert tomteareal på 946 m², og dette gir ein utnyttingsgrad på under 35 % som er gjeldande utnyttingsgrad for bustadområdet.

Fordelen ved å bygge omsøkt hagestove er større enn ulempene. Dette vil gi betre støydemping mot nærliggande industriområde for dei husa som er bygde her.

Det er ikkje kome inn merknad til omsøkt hagestove. Dette var noko av det som var ankepunkt da det i møte med sakshandsamar i Meland kommune og søker 26.01.16, vart drøfta mulig dispensasjon.

Av saksframlegget går det fram at det her rådde usikkerheit om plassering av vegetasjonsskjerm mellom eksisterande bebygde tomter og utbygging av nytt industriområde. Det virkar unaturleg at delar av ei bebygdt tomt skal måtte avgi areal til vegetasjonsskjerm mot eit nytt industriområde.

Ved synfaring er det dokumentert at det er etablert vegetasjonsskjerm mellom søker si tomt og eksisterande industriområde. Det er også høgdeforskjell mellom etablert industribygg og søker, der tomten til industriområdet ligg vesentleg lavare enn bustadtomten saka gjeld.

Avrøysting:

Framlegg til vedtak frå Jon Vidar Sakseide vart samrøystes vedteke.

Rådmannen sitt framlegg fekk 0 røyster for, 9 røyster mot, og fall.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19 - 2 andre ledd, jf. § 12 - 4 første ledd, jf. § 11 - 6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet sin arealdel for bygging av hagestove på Gbnr 22/253.

Grunngjeving for dette er fylgjande:

Ser ein heile tomten under eitt, er registrert tomteareal på 946 m², og dette gir ein utnyttingsgrad på under 35 % som er gjeldande utnyttingsgrad for bustadområdet.

Fordelen ved å bygge omsøkt hagestove er større enn ulempene. Dette vil gi betre støydemping mot nærliggande industriområde for dei husa som er bygde her.

Det er ikkje kome inn merknad til omsøkt hagestove. Dette var noko av det som var ankepunkt da det i møte med sakshandsamar i Meland kommune og søker 26.01.16, vart drøfta mulig dispensasjon.

Av saksframlegget går det fram at det her rådde usikkerheit om plassering av vegetasjonsskjerm mellom eksisterande bebygde tomter og utbygging av nytt industriområde. Det virkar unaturleg at delar av ei bebygdt tomt skal måtte avgi areal til vegetasjonsskjerm mot eit nytt industriområde.

Ved synfaring er det dokumentert at det er etablert vegetasjonsskjerm mellom søker si tomt og eksisterande industriområde. Det er også høgdeforskjell mellom etablert industribygg og søker, der tomten til industriområdet ligg vesentleg lavare enn bustadtomten saka gjeld.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-1/159, FA-L42	18/2335

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
90/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

GBNR - 1/159 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i KPA for riving av eksisterande fritidsbustad samt oppføring av ny fritidsbustad - Flatøy

Vedlegg:

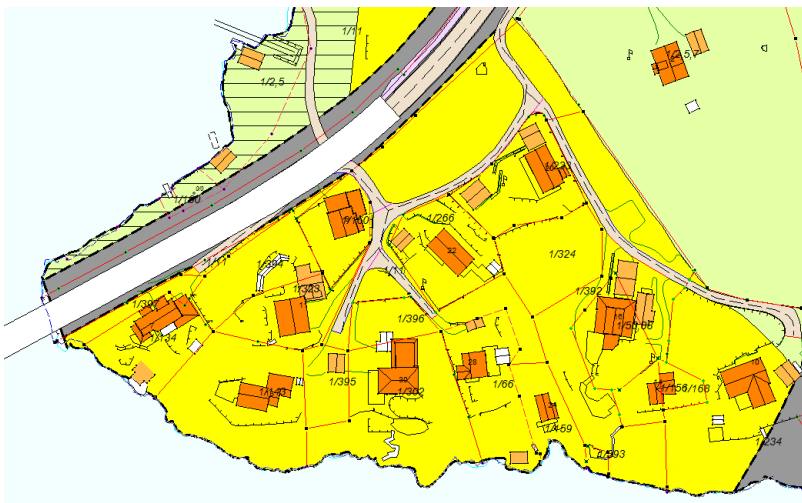
Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 1/159

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Silje Mo har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i KPA, for riving av eldre fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på Flatøy, gbnr. 1/159.

Ifølge matrikkelen vart parsellen etablert i 1965, er om lag 501,4 m² og Silje Mo er registrert som eigar. Eksisterande fritidsbustad er oppgjeven med eit areal på 48,0 m² BYA, og er ifølgje tiltakshavar gammal og i dårleg forfatning som gjer at hun ønskjer å oppføre ny fritidsbustad som tilfredsstiller dagens tekniske standard og behov. Vidare opplyser tiltakshavar at ny fritidsbustad skal ha eit areal på om lag 63,2 m² BYA.



Det vert elles vist til søknad om tiltak journalført 11.06.2019 og søknad om dispensasjon journalført 26.06.2019.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 24.06.2019.

Statens vegvesen uttalte i brev datert 19.07.2019 at dei legg til grunn at bruken av eigedomen vert uendra, og at dei ikkje har nokon vesentlege merknader til kommunen si vurdering i saka.

Hordaland fylkeskommune uttalte i brev datert 29.07.2019 at dei i pr. i dag ikkje har kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor den aktuelle eigedomen, og har difor ingen merknader i saka.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eigedomen er omfatta av *Reguleringsplan for Flatøy Vest*, planid: 125619890001, og omsøkt eigedom er sett av som byggeområde for bustader. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i reguleringsplanen for oppføring av fritidsbustad i eit område som er regulert til bustad.

Vidare følgjer det av føresegn 1.2.2 at i område merka med sone H810, krav til felles planlegging, kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering. Det omsøkte arealet ligg innanfor sone H810_2, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 4.5 til KPA. Skal det gis løyve til det omsøkte tiltaket må det difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. 11-6 første ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen, samt i områdeplankravet 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 «*[I]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 endring av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar,

Ansvarleg søkjar har grunngjeve søknad om dispensasjon både fr  reguleringsplanen og fr  områdeplankravet slik:

Det er ingen garasje ,biloppstillingsplas eller
kjørbar vei frem til eiendommen i dag, -
og uten store inngrep med mye fjellsprenging– og eksproprieringer ,
vil ikke eiendommen kunne bli boligeiendom !

Eiendommen må derfor videreføres som fritidsbolig.

• Dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen:

Omsøkt eigedom er sett av til byggjeområde for bustader. Omsynet bak arealformålet byggjeområde for bustad er å ivareta området som eit bustadområde. Denne saka gjeld riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad på ein eigedom som er matrikkelregistrert som fritidsbustad, som blei lovleg utbygd, opparbeidd og tatt i bruk til same formål i 1965.

Riving og gjenoppføring av byggverk står i ei viss særstilling i høve til dispensasjon. Det kan m.a. visast til forarbeida til byggesaksdelen av pbl. av 2008, kor lovutvalget skriv i høve bruken av dispensasjon med heimel i pbl (1985)   7, at s rlege 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 fr  gjeldande arealformål eller fr  forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vil vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir formålstenleg enn reparasjon og vedlikehald.

Fritidsbustaden i dette tilfellet er gamal og i dårleg forfatning, og samla sett vil det mest hensiktsmessige vere å rive og gjenoppføre fritidsbustaden.

Gjennom vedtakinga av ny plan- og bygningslov i 2008 blei heimelen for å kunne gi dispensasjon gjort strengare. Rådmannen legg likevel til grunn at praksisen fr  f r vedtakinga av den nye lova – om at riving med sikte på gjenoppføring skal stå i ei viss særstilling i høve til dispensasjon – fortsatt har relevans ved praktisering av pbl   19-2.

Vidare står saka i ein særstilling i høve til dispensasjon ettersom det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk som fritidsbustad. Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar f r ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i s msvar med tidlegare lovleg etablert bruk, samt at tiltakshavar vil få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i s msvar med tida og tilhøva. Alternativet vil gjerne vere at fritidsbustaden gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Dersom det gis dispensasjon i dette tilfelle, vil den nye fritidsbustaden tilfredsstillende dei tekniske krava til bustad sjølv om den skal nyttast som, og er ein, fritidsbustad.

Eit anna viktig moment i vurderinga som talar for dispensasjon er at det ikkje er biloppstillingsplass på eigedomen, ei heller kjørbar veg fram til eigedomen. Kravet om garasje og biloppstillingsplass i reguleringsføresegn   8 vil difor ikkje kunne oppfyllast, og den mest fornuftige bruken av eigedomen i dag vil vere som fritidsbustad. Dersom tilhøva knytt til dette skulle endre seg i framtida kan ein søke

om bruksendring då.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at riving og gjenoppføring av fritidsbustad med nokolunde same utforming og storleik som eksisterande fritidsbustad på gbnr. 1/159 ikkje vil sette omsyna bak reguleringsplanen vesentleg til side i større utstrekning enn det som er tilfellet i dag.

Rådmannen kan etter dette ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå arealformålet bustad i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Tiltaket det er søkt om er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldsova og rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak kjem i konflikt med desse.

· Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

Formålet med å krevje regulering er å sørgje for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna prosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter», jf. Pbl § 1-1.

Omsøkt eigedom inngår i sone for felles planlegging, H810_2 Flatøy, der det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på Flatøy i høve til m.a. infrastruktur og kollektivterminal. Ettersom kollektivterminalen er under regulering, og tiltaket ikkje får konsekvensar for planen, kan ikkje administrasjonen sjå at formålet med plankravet vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til riving og gjenoppføre av fritidsbustad på gbnr. 1/159. Fordelen med å gi dispensasjon er at tiltakshavar får nytte ein eigedom som allereie inngår i ein reguleringsplan.

På bakgrunn av dette finn rådmannen at vilkåret for å kunne gi dispensasjon frå områdereguleringsplankravet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Samla konklusjon:

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsynet bak arealformålet i reguleringsplanen eller formålet med plankravet i KPA vil bli vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i denne saka. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

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

Søklar 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 Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd, jf. § 11-6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel, for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 1/159 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført 11.06.2019

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

Utval for drift og utvikling - 90/2019**UDU - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd, jf. § 11-6 andre ledd, dispensasjon frå arealformålet bustad i reguleringsplanen og frå områdeplankravet i føresegn 1.2.2 til kommuneplanen sin arealdel, for riving og gjenoppføring av fritidsbustad på gbnr. 1/159 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført 11.06.2019

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-49/26, FA-L42, Gbnr-49/27, Gbnr-49/100, Gbnr-49/129, FA-L30	19/987

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
91/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF for arealoverføring frå GBNR 49/26 til GBNR 49/129

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå arealformålet

Situasjonskart

Bilder av området

Mellombels fråsegn, varsel om synfaring - GBNR 49/26 arealoverføring - lo - Meland

Uttale til søknad om arealoverføring - Gnr. 49 bnr. 26

Vedlegg til innsendt søknad om arealoverføring fra Gnr. 49 Bnr. 26, 27, 100 til Gnr. 49 Bnr.129

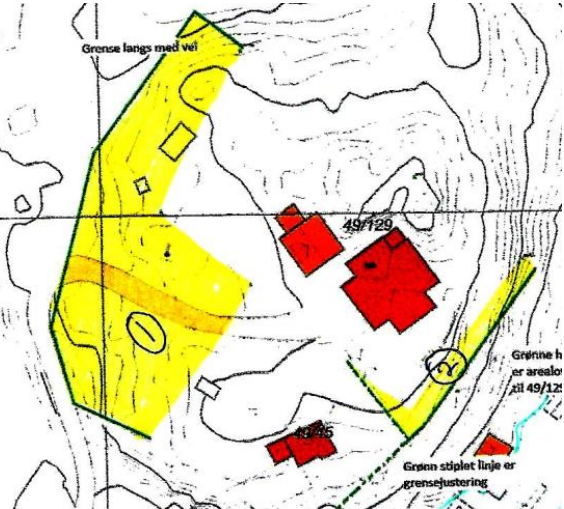
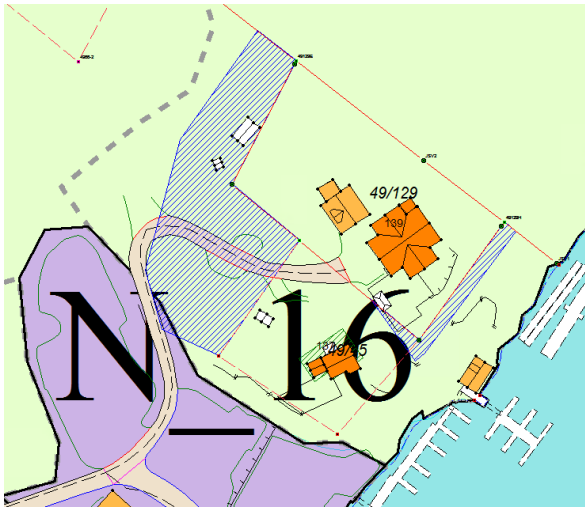
Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon frå arealformålet gnr 49 bnr 26, 27 og 100 - lo - arealoverføring

Saksopplysningar:

Tiltak:

Irene og Ronny Ryland Iden har søkt om overføring av to areal frå gbnr. 49/26 til gbnr. 49/129. Areal 1, som vist på kartet under er oppgjeve med eit areal på om lag 100 m2. Areal 2 er vist med om lag 1400 m2.

Ettersom overføring av arealet er i strid med landbruks-, natur- og friluftsfarmålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), er det søkt om dispensasjon.



Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen, jf. pbl § 19-1.

Hordaland fylkeskommune varsla synfaring i brev datert 4.6.2019. Etter synfaring har fylkeskommunen ingen merknadar til tiltaket, jf. brev datert 18.9.2019.

Statens vegvesen har i brev datert 5.6.2019 oppgjeve at dei ikkje har merknadar til tiltaket.

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

- Plan- og bygningslova:

Oppretting og endring av eigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl § 20-4, jf. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m). Tiltaket må vere i samsvar med pbl med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel og reguleringsplan for å kunne iverksetjast, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Eigedom som arealet skal overførast frå, gbnr. 49/26 er ein landbrukseigedom.

Eigedom som arealet skal overførast til, gbnr. 49/126, er satt av til bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd bustad i tab. 9.1 til KPA si føresegn 3.2.3.

Areal på over 200 m² kan ikkje overførast mellom eigedomane utan dispensasjon frå LNF-formålet, jf. føresegn 3.1.2 og 3.2.1 til KPA, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd.

Vidare ligg dei omsøkte parsellane i si heilheit innanfor byggjeforbodet i strandsona, som vist på arealplankartet til KPA. Arealoverføring som omsøkt krev difor dispensasjon frå byggjeforbodet i

strandsona, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.

- Jordlova:

Søknaden krev vidare handsaming etter jordlova § 12 om frådeling.

Dispensasjonssøknad:

Tiltakshavar har grunngjeve søknad om dispensasjon, journalført motteke 6.5.2019, slik:

Alt areal det søkes overføring for, ligger på en naturlig forhøyning i forhold til området rundt.

Dette arealet er i dag ikke benyttet til annet enn at litt ligger urørt og noe er opparbeidet til hage. Noe av arealet det søkes arealoverføring for, er altså i dag opparbeidet hage med gress, busker og gjerde, dette er opparbeidet og brukes av GBnr 49/129, som dette arealet søkes overført til. Grunnen til at vi har opparbeidet og benyttet dette arealet utenfor nåværende grenser for GBnr. 49/129, er en muntlig avtale med mine foreldre om benyttelse av dette. Det var da også planer om å søke arealoverføring for dette området, en gang i fremtiden.

Arealutvidelsene blir lagt med naturlige grenser mot bratt terreng. Det blir da et naturlig skille mellom allerede opparbeidet hage mot skogareal og mot bratt berg ned mot sjø. Arealet mot sjø ligger ca. 13 moh. Og benyttes ikke av eksisterende båthavn og det er heller ikke hensiktsmessig å benyttes av denne, da det er for bratt ved dette areal.

Med denne utvidelsen, vil heller ikke allemannsrett for ferdsel/tilgjengelighet langs strandsone bli forhindret, da utvidelsen ligger i et bratt område og også ca. 13 moh.

Vi ønsker også med denne utvidelsen, å få et naturlig skille mellom båthavn og boligarealet.

I e-post den 9.9.2019 er det sendt inn supplerande grunngjeving:

Grunnen til at arealet er av den størrelsen vi har tegnet inn, er at dette arealet ligger på en bakketopp, sammen med arealene til nåværende Gnr. 49 Bnr.129 og Gnr. 49 Bnr.45. Arealet det søkes overføring for, ligger altså oppe på haugen sammen med tomtene. Om en ser på norgeskart.no, vil en se at arealet det søkes overføring for, ligger høgere oppe i terrenget enn både båthavn og dyrka mark, 2-5 meter over.

Vi har tegnet grenselinje, slik at vei mot dyrka mark, ikke er med i arealet vi søker overføring for. Dette betyr at mellom grense vi søker og der dyrka mark starter, er det flere meters avstand. Ved nåværende og fremtidig gjødsling av dyrka mark, vil ikke dette komme i konflikt med arealet vi søker overføring for. Arealet med dyrka mark, er avgrenset fra dette areal ved vei og også ved grantrær på rekke mellom areal og dyrka mark. Det er også betydelig høgdeforskjell på, 2-5 meter mellom arealet det søkes overføring for og dyrka mark. På vedlagt bilde under, vil en se at for eksempel gjødsling av dyrka mark, ikke kommer i konflikt med arealet vi søker overføring av.

Arealet det søkes overføring for, tilhører naturlig Gnr. 49 Bnr.129 og Gnr. 49 Bnr.45, da alt dette arealet ligger på en forhøyning i forhold til allerede dyrka mark.

Arealet det søkes overføring for, vil gi oss en naturlig grense mellom både båthavn og også dyrka mark.

Arealet inne i sving av vei opp til tomter, overført til oss, vi gi oss mulighet å slippe få båthavn utstyr lagret oppe på haugen hos oss. Vi vil da også få mulighet til å slippe få kunder av båthavn opp «i hagen hos oss.» Vil skape et naturlig skille mellom industri/båthavn og privat bolig/hage. Ønsker båthavn og dyrka mark adskilt fra oss, så dette kun blir en forhøgning med naturlig spredt bolig område og ikke eventuell lagring for båtutstyr og lignende.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «*klart større*» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsynet bak LNF-formålet er 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 LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

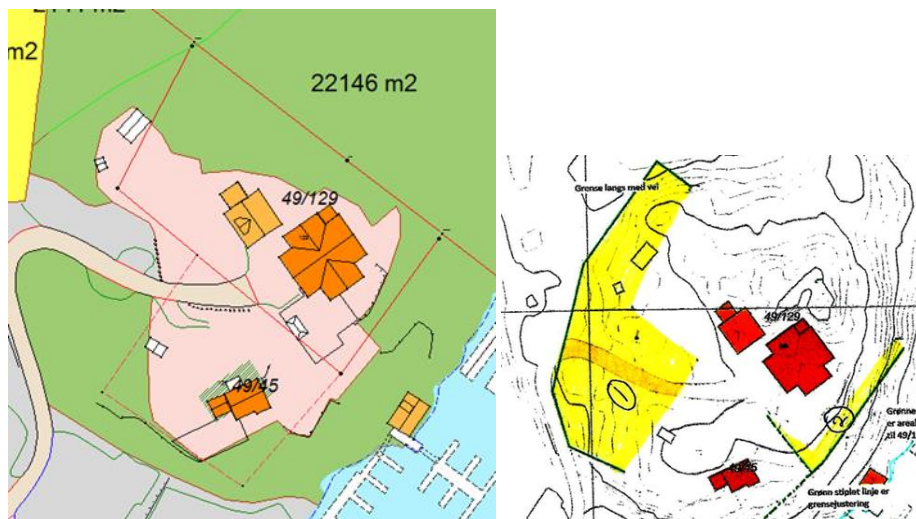
Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona har som formål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interessert eit særleg vern. Plan- og bygningsmynde har eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved utøving av mynde etter lova.

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

Pbl § 1-1 legg 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 i den samanheng «*legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*»

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- 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)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt



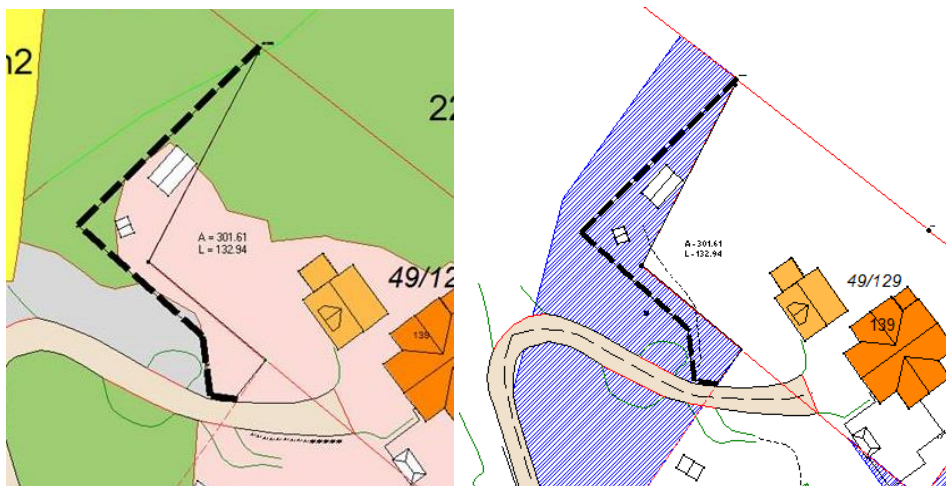
Rådmannen kan ikkje sjå at formålet bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side med overføring av parsell 2 som vist på kartet over. Arealet er opparbeida som hage i dag, og fordi terrenget ligg vesentleg høgare enn båthamna under får det ikkje verknad for strandsona.

Når det gjeld parsell 1 er delar av denne opparbeida som hage, nord for tilkomstvegen, og det er bygd ein reiskapsbod der. Arealet er vist som bebygd, open fastmark og skog i Nibio sitt gardskart, og har ikkje strandsoneverdiar. Når det gjeld parsell 1, arealet sør for tilkomstvegen, så er dette vist som skog i gardskartet. Rådmannen kan ikkje sjå at arealformålet LNF og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon til overføring av dette arealet.

Fordelen ved å overføre parsell 2 er at eigedomen får lagt til areal som allereie er opparbeida som hage, og som dermed ikkje er eigna for landbruk. Det same gjeld for den delen av parsell 1 som er opparbeida som hage. Ulempa med å gi dispensasjon til å overføre resten av parsell 1 er at buffersona med skog mellom båthamna, landbruket og bustadeigedomane vert redusert. Overføring av dette arealet inneber at gbnr. 49/129 kan nytte arealet fullt ut som bustadeigedom. Vidare er gbnr. 49/129 i dag på om lag 2,1 daa. Med eit tillegg som omsøkt på om lag 1,5 daa, vil eigedomen samla ha eit areal på om lag 3,6 daa. Dette er over storleiken som kommunen praktiserer for bustadeigedomar, og legg objektivt til rette for uønska fortetting med fleire bueiningar. Fordelene med å gi dispensasjon for resten av parsell 1 er dermed ikkje klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovanneemde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon for overføring av areal vist som parsell 2 og om lag 300 m² av parsell 1 er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Då vil eigedomen ha eit samla areal på om lag 2,5 daa.

Rådmannen vil foreslå overføring av areal frå parsell 1 som vist på karta under, men dette må klarleggast endeleg før det kan gis delingsløyve etter pbl kapittel 20.



Vurdering etter jordlova § 12, samt rundskriv M-1/2013:

Jordlova § 12: *Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Det omsøkte arealet er tilleggsareal til eksisterande bustadtomt, og arealbruk bustad er etablert og godkjent. Det medfører at ikkje alle momenta som skal vurderast etter jordlova vil ha like stor betydning. Søkjar har grunngjeve søknaden, men i denne saka er berre argument som har betydning for jordlovshandsaminga drøfta.

Vern om arealressursane:

Vern om arealressursane handlar om at ein skal ta omsyn til at ei deling ikkje medfører oppstyking av areal til mindre einingar som er vanskeleg å driva rasjonelt. Sentrale føringar er at ein skal husholdera med LNF -områda (landbruk- natur og friluftsområde.) GBNR 49/129 har i dag eit areal på 2,1 daa, og eit tillegg på 1,5 daa vil gje ein tomt på 3,6 daa, dette ligg over den tomtestorleik som kommunen har praktisert dei seinaste åra for einebustader. Landbruk kan gje samtykke til deling dersom tilleggsarealet vert redusert.

Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Driftsmessige ulemper er utfordringar dei som driv jorda kan få dersom tilgrensade areal vert tatt i bruk til andre føremål. Det kan t.d vera vanskelegare å få spreidd husdyrgjødsel fordi ein må ta omsyn til bustader som ligg der. Miljømessige ulemper kan vera støv, støy og lukt som kjem av landbruksdrifta og som kan vera til ulempe for dei som bur rundt. For at ein skal leggja avgjerande vekt på desse ulempene må dei vera konkret påreknelege og ha ein viss styrke og omfang. Kva som er pårekneleg drift i framtida skal vektleggast, og i dag er det grasproduksjon og sauedrift som er vanlegaste driftsforma på lo. Jordbruksarealet på bruket er i drift, og kommunen har ikkje registrert noko konflikt mellom landbruk og bustadføremål. Det er difor vanskeleg å argumentera for at ulempene har slik omfang og styrke at ein kan leggja avgjerande vekt på dette punktet.

Arealet ligg i utkanten av eignedomen og vil soleis gje små ulemper for drift av jordbruksareala om det vert frådelt. Den delen av arealet som er registrert som skog har ikkje ein storleik og utforming som kan gje grunnlag for økonomisk skogsdrift, men kantsoner er viktig i høve til biologisk mangfald t.d leveområde for insekt og fuglar. Slike kantsoner fungerer og som buffersone mellom dyrka mark og bustadtomter, og det er difor uheldig at den vert trekt så nært dyrka mark som 4-5 meter, sjølv om det er ein høgdeforskjell mellom tomten. Rådmannen meiner at ei delinga i liten grad vil svekke arealressursane dersom ein reduserer storleiken på tilleggsarealet. Arealet som er søkt frådelt ligg delvis innklemte med vegar og anne bebyggelse og har difor dårleg arrondering som er vanskeleg å utnytta til landbruksføremål. Ei frådeling av eit mindre tilleggsareal vil ikkje svekka målet om ein teneleg og variert bruksstruktur.

Driftsmessig god løysing:

Arealet som er søkt frådelt i nordvest strekkjer seg over felles tilkomstveg og mot arealet som i dag er nytta som lagerplass for båtar og parkering. Det er det vanlege at hovedbruket eig veggrunnen og at frådelte tomtar har vegrett, og sjølv om det ikkje har særlege konsekvensar for landbruksdrifta kan det vera ting som talar for at tilleggsarealet til 49/129 ikkje bør trekkast lenger enn fram til felles tilkomstveg. Landbruk har ingen merknader til at det vert gitt samtykke til deling av arealet som ligg søraust for 49/129.

Samla vurdering:

Delinga vil ikkje svekka bruksstrukturen eller gje dårlegare driftsforhold for bruket, men det er uheldig å etablera så store einebustadtomtar i LNF-områda. Dyrka mark vert ikkje råka og det er ikkje drifts- og miljømessige ulemper som har eit slikt omfang at det kan tala mot å gje samtykke til deling vil.

Etter ei samla vurdering vert det rådd til å gje samtykke til deling etter jordlova § 12 på vilkår av at storleiken på tilleggsarealet vert redusert. Det bør vera om lag 10 meter buffersone mellom jordbruksarealet og dyrka mark, og tilleggsarealet bør ikkje gå lenger enn fram til felles tilkomstveg.

Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova og grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) gir dispensasjon skal sektormynde ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjar har rett til å klage dersom søknad blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige delingsvedtak etter pbl kapittel 20. Innsendt søknad vil bli handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon til overføring av parsell 2 på om lag 100 m2 og parsell 1 på om lag 300 m2 frå gbnr. 49/26 til gbnr. 49/129.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 0,75 daa frå gbnr. 49/26.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 91/2019**UDU - behandling:**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon til overføring av parsell 2 på om lag 100 m2 og parsell 1 på om lag 300 m2 frå gbnr. 49/26 til gbnr. 49/129.

Vidare gir Utval for drift og utvikling med heimel i jordlova § 12 samtykke til deling av inntil 0,75 daa frå gbnr. 49/26.

Frådeling kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiing og vurdering over.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-37/50, FA-L42	19/1477

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
92/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

GBNR 37/50 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av fritidsbustad - Søre Ådland

Vedlegg:

Situasjonsplan og fritidsbolig tegninger (AW P334 2019)

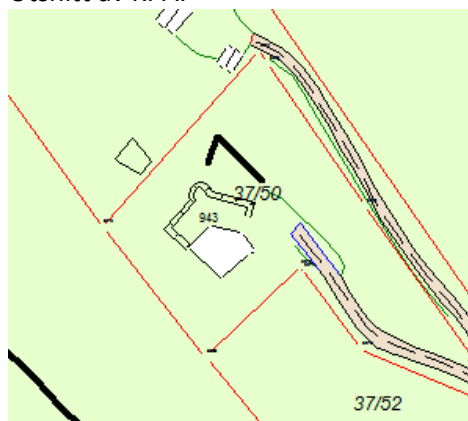
Søknad om dispensasjon for oppføring av hytte

Saksopplysningar:

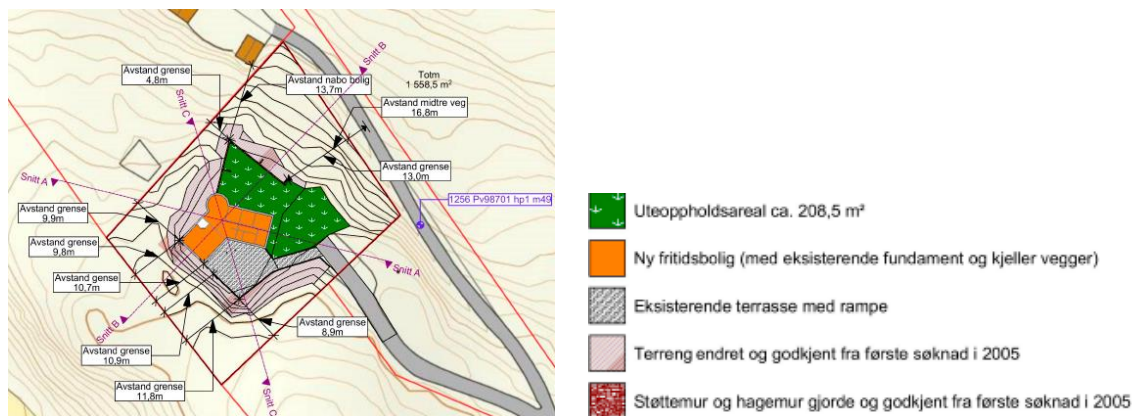
Saka gjeld:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har Advisorwest Waardal på vegne av tiltakshavar søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 37/50. Det er søkt om dispensasjon frå arealførmålet LNF, samt frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m² BRA ettersom omsøkt tiltak vil innebære at eigedomen vil bli bebygd med 186 m² BRA.

Utsnitt av KPA:



Utsnitt av innsendt situasjonskart:



Det vert elles vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap, motteken 02.07.2019.

Historikk:

Kommunen gav i vedtak datert 31.10.2005, saksnr. 341/05 løyve til oppføring av fritidsbustad på 139,8 m² BRA på gbnr. 37/50. Den 08.01.2010 bekrefta kommunen ovanfor Walde Byggevar AS at byggeløyvet framleis vart gjeldande, og tiltakshavar informerte om at han tok sikte på bygging av sjølve fritidsbustaden i år 2010.

07.12.2010 mottok kommunen søknad om forlenging av byggeløyvet for oppføring av fritidsbustaden. Kommunen svarte ansvarleg føretak/ Helge Raum den 21.01.2011, følgjande:

Det vert vist til skriv frå Helge Raum, motteke her 07.12.2010, der han søker om forlenging av byggeløyve for oppføring av fritidsbustad på Søre Ådland, gnr. 37, bnr. 50. Sjå vedlegg.

Byggeløyve vart gjeve 31.10.2005. Det vart i skriv, dagsett 04.01.2010, gitt orientering om status i saka. Det vart i vårt svar, dagsett 08.01.2010 stadfesta at byggeløyvet framleis gjeld.

No, 1 år seinare, er status at forskalinga for grunnmuren, som vart påbyrja i 2008, framleis ikkje er ferdig, dvs. det har ikkje skjedd noko byggearbeid på tomte i 2010, og arbeidet har såleis stoppa opp i over 2 år.

Det vert vist til plan og bygningslova § 21-9, bortfall av tillatelse.

Ut frå ovanstående er byggeløyve no utgått. Det må difor sendast inn ny søknad for oppføring av fritidsbustaden, etter den nye plan- og bygningslova. Saka vert no avslutta og går til arkiv.

Ettersom løyvet er gått ut, jf. pbl § 21-9 første ledd, er det søkt om dispensasjon på nytt. Kommunen skal no vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

VURDERING:

Nabovarsel:

Dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3, men naboar vil bli varsla i samband med byggesøknaden.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og statens vegvesen for uttale i brev av 04.07.2019.

Ved uttale datert 24.07.2019 har statens vegvesen kommentert at det ikkje ligg føre avkøyrsløyve for fritidsbustaden på eigedomen. Tiltakshavar må difor dokumentere gyldig avkøyrsløyve ovanfor Meland kommune før kommunen kan gi løyve til omsøkt tiltak. Dersom det ikkje ligg føre slik løyve, må det søkjast om.

Lov – og planstatus:

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdelen (KPA), men med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Oppføring av fritidsbustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare set føresegn 1.6.14 til KPA ei grense for utbygging av fritidsbustader på 120 m² BRA. Det omsøkte tiltaket inneber at eigedomen vil vere bebygd med 186 m² BRA. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå grensa på 120 m² BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Det er to grunnvilkår som må oppfyllas for at det gis dispensasjon: (1) Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulemperne etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar 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 handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

· Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde meg særleg verde for friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom tomten allereie er klargjort for bygging og grunnmuren er støypt, kan ikkje rådmannen sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at det har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få fullført eit påbegynt prosjekt. Slik prosjektet er no, må kommunen alternativt krevje alt fjerna viss det ikkje blir gitt dispensasjon. Det vil då vere ein fordel i dispensasjonsvurderinga at eigedomen vert bebygd slik intensjonen var. Vidare er det fritidsbustadar på eigedomane rundt, og fullføring av dette prosjektet vil visuelt vere til fordel for området.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå

LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

· Dispensasjon frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA:

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m2 BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 66 m2 BRA, det vil sei over halvparten av tillat maksimal utnytting.

Søknaden er i korte trekk grunngitt med at det tidlegare er gitt løyve til oppføring av fritidsbustad på 139,8 m2 BRA, at tiltakshavar ikkje klarte å fullføre bygging av fritidsbustad innan fristen på grunn av sjukdom og dødsfall i familien og at det vil medføre eit økonomisk tap dersom det ikkje gis dispensasjon. I tillegg vil utforminga av fritidsbustaden gjere det enklare for dei eldre i familien med rullator når dei kjem på besøk.

Rådmannen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 186 m2 BRA vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar, det vil seie dispensasjon til om lag 122 m2 BRA, på grunn av bygningstyper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommuneplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommuneplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til egne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande. Vi kan heller ikkje leggje vekt på at tiltakshavar i dette tilfellet har påbegynt eit tiltak som er større enn det som var godkjent i 2005.

Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 m2 vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

Rådmannen føreset at fritidsbustaden ikkje overstig grensa i KPA på 120 m2.

Tiltaket det er søkt om er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak kjem i konflikt med desse.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, 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 (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 37/50 i Meland kommune. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar må dokumentere gyldig avkøyrsløyve frå Statens vegvesen ovanfor kommunen før det kan gis løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kapittel 20.
- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

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

Utval for drift og utvikling - 92/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 37/50 i Meland kommune. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar må dokumentere gyldig avkøyrsløyve frå Statens vegvesen ovanfor kommunen før det kan gis løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kapittel 20.
- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

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

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Laila Bjørge	FE-223	19/3

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
93/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Kommunalt tilskot til landbruksføremål 2019 budsjettpost 14700603 3290

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Utval for drift og utvikling oppretta i 2002 ein budsjettpost som gjaldt ordning med tilskot til landbruksføremål. Den har mellom anna vore nytta til tilskot til ulike landbrukstiltak som grøfting, driftsbygningar m.m og til gode fellesprosjekt for landbruket til dømes prosjekt Glade bønder. For 2016 og 2017 prioriterte ein grøfting og det vart gitt tilskot til nye grøfter. I 2018 vart det gitt tilskot til Bondens dag i Knarvik, Norsk landbruksrådgiving og Prosjekt Klimatiltak for landbruket i Meland.

På budsjettposten står det kr. 45 000 til fordeling i 2019.

Det er komen inn 2 søknader om tilskot.

- Norsk landbruksrådgiving (NLR), Hordaland har søkt om tilskot til drifta for 2019
- Lindås og Meland sau og geit har søkt om støtte til å arrangera Bondens dag i Knarvik

Frå søknaden til Norsk landbruksrådgiving (NLR),

Norsk landbruksrådgiving (NLR), Hordaland har søkt om tilskot til drifta for 2018. Midlane frå kommunane går til informasjons-og utviklingsarbeid som er vanskeleg å finansiera med andre midlar. NLR er ein medlemsorganisasjon, men både bønder og kommunar kan kjøpa rådgivingstenester, og dei heldt kurs og mark dagar som er opne for alle. Dei ber om tilskot som tidlegare år. I 2018 vart det løyvd kr. 10 000.

Frå søknaden til Lindås og Meland sau og geit

Me i Lindås og Meland sau og geit skal også i år arrangere kåringsjå. I år vil me arrangera det i Knarvik Senter laurdag den 28 september og utvida det til Bondens dag i samarbeid med bondelaga og Knarvik Senter. Her vil me i tillegg til sau (av ulike raser) ha storfe, ponnier og andre smådyr. Det vert også vist karding/spinning av ull. Lokale produsentar kan fritt få stå i senteret og selja /presenter produkta sine. Her vert også aktiviteter for barn som traktorsertifikat (på trøtraktor)

og utstilling av veterantraktor. Laget vårt har ein god del utgifter og legg ned stor innstats for å stelle til denne dagen. Så me i LM vil med dette søkje om tilskot frå kommunane Lindås og Meland for å dekke nokre av desse utgiftene våre. (Vi har tidlegare år fått 5000,- frå Lindås kommune)

Vurdering

Føremålet med tilskotsmidlane har vore at dei skal vera til hjelp i samband med investeringar på bruk som mottek produksjonstilskot eller andre tiltak som fremjer landbruket i kommunen: Tekniske miljøtiltak, driftsbygningar, nydyrking, grøfting, skogsbilveggar og tiltak for å betra driftstilhøve. Nyskaping, kulturlandskapstiltak og fellesprosjekt for landbruket er andre. Midlane har eit breitt føremål som innebær at det vert små summar til mange dersom ein ikkje legg føringar for kva som bør prioriterast.

Dei siste åra har desse midlane vore brukt for å få opp aktiviteten på grøfting. Statstilskotet tilgrøfting er no vorte dobla og ein kan få inntil 30 kr i pr løpemeter grøft i tilskot. Me har ikkje klart å bruka opp den statlege tilskotsramma til Meland for 2019. Rådmannen foreslår difor at ein ikkje prioriterar midlar til grøfting dette året.

Norsk landbruksrådgiving (NLR)

Når det gjeld søknaden frå NLR Hordaland, vil rådmannen peike på at det er ei fagleg verksemd som er viktig for utvikling ny landbruksfagleg kunnskap i fylke. Rådgjevarane er framleis desentralisert, og kan tilby spisskompetanse innan ei rekke område. Fokusområde er mellom anna gras og grovfor, klimasmart landbruk, presisjonslandbruk, andelslandbruk, dyrking av bær, potet og grønnsaker, bedriftsutvikling og etablering m.m. Dei er ei uavhengig, landbruksfagleg rådgivingsteneste, som er utruleg viktig for landbruksmiljøet i fylket. I tillegg held dei ei rekke kurs og fagmøte rundt i heile fylket. Meland kommune har god erfaring med å samarbeid med NLR om ulike kurs og fagdagar. I 2019 har me mellom anna samarbeid om prosjekt Praktiske klimatiltak i landbruket i Meland der ein har samlainn erfaring frå lokale bønder om kva tiltak som verkar, og prøvdt formidla dei ved hjelp av filmsnuttar og sosiale media til resten av næringa i kommunen og fylket.

Rådmannen rår til å NLR –vest får eit tilskot på kr. 10 000 for 2019

Lindås og Meland sau og geit

Lindås og Meland sau og geit er ein viktig organisasjon for sauenæringa og har ein stor medlemsmasse i dei to kommunane. Dei laga til Kåringssjå/ Bondens dag i Knarvik senter 28. sept, noko som var eit svært vellukka arrangement. Både kåringssjået med om lag 150 værlam og dei andre dyra som vart vist fram hadde mange besøkande born og vaksne. Lokale matprodusentar, husflidslaget, ullprodusentar m.fl hadde inntatt torget i senteret og det var eit yrande liv heile dagen. Traktorsertifikat for born og servering av fårrikål var utan tvil ein suksess. Lindås og Meland sau og geit med samarbeidspartar gjorde ein flott jobb med å synleggjera lokalt landbruk og skapa positiv merksemd om næring.

Rådmannen rår til at dei får kr. 5 000 i støtte til arrangementet.

Rådmannen ber om fullmakt til å løyva dei resterande midlane i tråd med retningslinene for denne budsjettposten.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det blir løyvd til saman kr. 15 000 i tilskotsmidlar slik det er gjort greie for. Det var planlagt ein revisjon av retningslinene for budsjettposten, men dette er utsett i påvente av kommunesamanslåing, og bør vera ein del av ein felles budsjettprosess for Alver. Det er då verd å merka seg at skogbrukstiltak må innarbeidast i retningslinjene sidan desse tilskotspostane vart samanslått for nokre år sidan.

Rådmannen ber om fullmakt til å løyva resterande midlar, kr 30. 000, på budsjettpost

14700 603 3290, i tråd med noverande retningsliner og føremål.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift- og utvikling løyver kr. 10 000 til Norsk landbruksrådgiving Hordaland for 2019 og kr. 5 000 til Lindås og Meland sau og geit til arrangementet Landbruksdagen i Knarvik. Kr. 30 000 vert løyvd til prosjekt praktiske klimatiltak i landbruket i Meland til produksjon av film om grøfting.

Tilskotet vert dekkja av budsjettpost 14700 603 3290.

Rådmannen får fullmakt å avgjera øvrige søknader om tilskot til landbruksføremål administrativt for 2019 innanfor ramma til budsjettpost 14700 603 3290.

Utval for drift og utvikling - 93/2019

UDU - behandling:

Henriette Fennelly, FrP hadde merknad om at slike saker skal søkes innen fristen på likt nivå med andre søkere til tilskudd, ikke komme utenom køen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

Utval for drift- og utvikling løyver kr. 10 000 til Norsk landbruksrådgiving Hordaland for 2019 og kr. 5 000 til Lindås og Meland sau og geit til arrangementet Landbruksdagen i Knarvik. Kr. 30 000 vert løyvd til prosjekt praktiske klimatiltak i landbruket i Meland til produksjon av film om grøfting.

Tilskotet vert dekkja av budsjettpost 14700 603 3290.

Rådmannen får fullmakt å avgjera øvrige søknader om tilskot til landbruksføremål administrativt for 2019 innanfor ramma til budsjettpost 14700 603 3290.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Randi Helene Hilland		19/1931

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
94/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Aktuelle saker

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.

Utval for drift og utvikling - 94/2019

UDU - behandling:

Spørsmål om status utbygging av fiber/breiband frå forrige møte.

Svar frå Erik Knag Johannessen:

Må tildele på nytt, men kommunen har anka saka.

UDU - samrøystes vedtak:

Orienteringane vert tekne til vitande.