



Møteprotokoll for Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 01.02.2017
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13.00 – kl. 18.45

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Atle Solberg	H	Utvalsleiar
Annbjørge Bysheim Herland	KRF	Medlem
Lars Fjeldstad	SP	Medlem
Øyvind Litland	AP	Nestleiar
Ragnar Tyssebotn	FRP	Medlem
Torunn Åsheim	AP	Medlem

Forfall meldt frå medlem	Parti	Rolle
Siren Tyssebotn	FRP	Medlem

Frammøtte varamedlemmer	Parti	Erstatter medlem
Kim Andre Hartveit	FRP	Siren Tyssebotn
Sigmund Faugstad	FRP	Ragnar J. Tyssebotn, i delar av sak 016/17

Følgjande frå administrasjonen møtte: Rådmannen og utvalssekretæren. Leiar for planavdelinga og sakshandsamar møtte i sak 016/17.

Sakliste

Saknr	Tittel
012/17	Godkjenning av innkalling og sakliste
013/17	Godkjenning av møtebok
014/17	Referatsaker og meldingar
015/17	Delegerte saker
016/17	2. gongs offentleg ettersyn av kommunedelplan for sjø- og strandsone
017/17	145/8 - Reigstad - Søknad om dispensasjon - oppretting av nye grunneigedomar

018/17	1/53 - Loftås - Søknad om dispensasjon - oppføring av mur
019/17	62/115 - Haus - Søknad om dispensasjon - oppføring av naust
020/17	62/177 - Lekneset - Søknad om dispensasjon - oppføring av leskur
021/17	53/26 - Midtre Mjelde - gjeld krav om lovlegkontroll: dispensasjon - løyve til oppføring av garasje - ulovlegoppfylging - lovbrotsgebyr

012/17: Godkjenning av innkalling og sakliste

Rådmannen sitt framlegg:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Det var ikkje merknader til innkalling og sakliste.

PL - 012/17 VEDTAK:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

013/17: Godkjenning av møtebok

Rådmannen sitt framlegg:

Møteprotokoll frå 18.01.17 vert godkjend.

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Det var ikkje merknader til utsend møteprotokoll frå 18.01.17.

PL - 013/17 VEDTAK:

"Møteprotokoll frå 18.01.17 vert godkjend."

014/17: Referatsaker og meldingar

Rådmannen sitt framlegg:

"Referatsakene vert tekne til vitande."

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 014/17 VEDTAK:

"Referatsakene vert tekne til vitande."

015/17: Delegerte saker

Rådmannen sitt framlegg:

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 015/17 VEDTAK:

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

016/17: 2. gongs offentleg ettersyn av kommunedelplan for sjø- og strandsone

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Plan- og kommunalteknisk utval tilrår å leggja Kommunedelplan for sjø og strandsone (Sjø- og strandsoneplanen), planID 12532014007, med plankart, føresegner og planskildring datert 19.01.2017, og tilhøyrande vedlegg, til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. PBL § 11-14.

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Leiar for planavdelinga og sakshandsamar var til stades ved utvalet si handsaming.

Sakshandsamar gav ein kort lysarkpresentasjon av planprosessen.

Ugildskap

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande i høve til områda 43, 44 og 46 i Konsekvensutgreiinga.

Lars Fjeldstad, SP, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande i høve til område 75 i Konsekvensutgreiinga.

Utvalet slutta seg samrøystes til å førebels ta desse punkta ut og handsama dei til slutt i saka.

15 - Småbåthamn og gjestehamn Fotlandsvåg (s. 60 i KU)

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.20 - kl. 13.30 med gruppemøte for AP og for H, KRF og SP.

Det vart halde nytt gruppemøte for H, AP og FRP frå kl. 13.30 - kl. 13.35.

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg: "Me gjer framlegg om alternativ 1 som lokalisering for småbåthamn og gjestehamn i Fotlandsvåg."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13.45 - kl. 13.50 med gruppemøte for AP og FRP.

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Område 1 som er det inste området i Vågen, vert regulert for gjestehamn og kaiområde for offentleg formål. Område 2B (langs land utanfor "Fotlandsnausta") vert regulert til småbåthamn."

AVRØYSTING

Rådmannenn sitt framlegg	-	0 røyster
H/KRF/SP sitt framlegg	-	3 røyster (1h,1KRF,1SP)
AP/FRP sitt framlegg	-	4 røyster (2AP,2FRP)

30 - Fritidsbustad, småbåthamn og friluftsområde - Hoshovde (s. 120 i KU)

Øyvind Litland, AP, gjorde på vegner av AP, FRp og SP slikt framlegg: "Punkt 5 i konklusjonen til rådmannen endrast til: Det vurderast eit areal til naust med mulighet for fortetting i område 5b. Fylling i sjø vert frårådd."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 2 røyster (1KRF, 1H)

Øyvind Litland sitt framlegg - 5 røyster (2AP,1SP,2FRP)

31 - Bustadområde og friluftsområde - Lonevåg (s. 128 i KU)

Øyvind Litland, AP, gjorde på vegner av AP og FRP slikt framlegg: "Området sine grenser vert retta til å følgja naturleg avgrensing langs fylkesvegen. Området nord for fylkesveg vert regulert til næring. Det vert tilrådd naustmiljø på to stader som begge kan realiserast utan store naturinngrep: på bnr. 158 der det i dag står eit tidlegare garveribygge til nedfalls. 3-4 naust kan realiserast utan store naturinngrep. på bnr. 159 der det i dag står eit naust som tidlegare tilhørde garden til Ivar og Solveig Lohne, gnr. 13/ bnr. 2. 3 - 4 naust kan realiserast utan store naturinngrep. For begge stadene vert det lagt til grunn felles kaianlegg så langt det høver."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.15 - kl. 14.20 med gruppemøte for AP og FRP.

Rådmannen orienterte kort om planprosessen og konsekvensar av å leggja inn nye tiltak/innspeil.

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.25 - kl. 14.30 med gruppemøte for AP, H og FRP.

Øyvind Litland, AP, trekte sitt endringsframlegg for område 31.

32 - Næringsområde og akvakultur Lonevåg (s. 131 i KU)

Øyvind Litland, AP, gjorde på vegner av AP, FRP, H og SP slikt framlegg: "Tiltaket vert tilrådd å nytta til akvakultur. Det vert ikkje tillatt med utfylling i sjø."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 1 røyst

Fellesframlegget - 6 røyster (2AP,1H,1SP,2FRP)

34 - Bustad og naust Raknes (s. 141 i KU)

Øyvind Litland, AP, gjorde på vegner av AP og FRP slikt framlegg: "Det vert etablert eit naustområde med kaianlegg i området i påvente av nytt bustadområde."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.05 - kl. 15.10 med gruppemøte for AP og FRP.

Øyvind Litland, AP, trekte framlegget.

47 - Naustområde Hjellvik (s. 182 i KU)

Kim Andre Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Tiltaket vert tilrådd. Ein ser det som positivt for miljøet kring kaien at ein kan fortetta med naust i dette området."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (1H,2AP,1SP,1KRF)

Kim A. Hartveit sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Gnr. 129/bnr. 87 Hamre - Roger Merkesvik sin kai (nytt tiltak)

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Heimelshavar til gnr. 129/bnr.87 fekk i 2014 løyve til å byggja opp att eksisterande kai som var rasa ned. Opphavleg vart dette ein del av to gamle kaiar som låg med litt avstand. I forbindelse med søknad om å reparera den nedraste kaien, søkte heimelshavar om å få knyta saman dei to gamle kaiane, slik at den nye kaien ville framstå med samla kaifront. Tiltaket er også godkjent av Kystverket. Heimelshavar fekk av Osterøy kommune berre løyve til å setja opp igjen den øydelagde kaien. "Samanføyinga" måtte handsamast i samband med sjø- og strandsoneplanen. Heimelshavar har vore i den tru at ynske om "samanføyning" automatisk vart handsama i arbeidet med sjø- og strandsoneplanen, noko som syner seg å ikkje vera tilfelle. Heimelshavar er aktiv fiskar og vil nyttiggjera seg kaien som omsøkt. Heimelshavar sitt ynske om å få sett opp kaifront naturleg avgrensa av dei to eksisterande kaiar, vert imøtekomen."

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15. 45 - kl. 15.55 med gruppemøte for FRP, H og AP.

AVRØYSTING

Framlegget fall med 5 røyster (1H,2AP,1SP,1KRF) mot 2 røyster (2FRP)

55 Naustområde Hamre (s. 207 i KU)

Øyvind Litland, AP, gjorde på vegner av AP, FRP, H og SP slikt framlegg: "Området vert lagt ut som naustområde som skravert på kart i saksutgreiinga.

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

57 Naust Hamre

Øyvind Litland, AP, gjorde på vegner av AP, FRP og H slikt framlegg: "Tiltaket vert tilrådd som omsøkt og dokumentert i saksutgreiinga."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

77 Naust og bryggje Olsnes, Bruvik (s. 272 i KU)

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Tiltaket vert tilrådd som framstilt i saksutgreiinga."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg	-	5 røyster (2AP,1H,1KRF,1SP)
-------------------------	---	-----------------------------

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg	-	2 røyster (2FRP)
-----------------------------------	---	------------------

82 - Utviding av akvakultur Tepstad (s. 288 i KU)

Lars Fjeldstad, SP, gjorde slikt framlegg: "Føresegnene pkt. 6.24 vert endra slik: Setninga *Innan området(Tepstad og Angelskår) kan det leggjast til rette for oppdrett av skjel og/eller tare tilknytt til eksisterande oppdrettsanlegg (Pbl. § 11-7, nr. 6 og § 11-11, nr. 7) går ut.*"

AVRØYSTING

Lars Fjeldstad sitt framlegg vart vedteke med 4 røyster (1SP,2FRP,1KRF) mot 3 røyster (1H,2AP)

87 - Mindre endring av eksisterande akvakulturareal (s. 304 i KU)

Kim Andre Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Området Heldal blir teke ut av av strandsoneplanen."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 4 røyster (2AP,1KRF,1SP)

Kim A. Hartveit sitt framlegg - 3 røyster (2FRP,1H)

AVRØYSTING

Planen samla med unntak for områda 75, 43, 44 og 46

Rådmannen sitt framlegg med slike endringar som vedteke

i møtet - samrøystes

75 - Landbruksareal Neset, Bruvik (s. 266 i KU)

Lars Fjeldstad, SP, bad om vurdering av sin gildskap grunna at faren eig naboeigedomen.

Han vart kjend ugild med 6 røyster mot 1 røyst (1 FRP) og tok ikkje del i møtet ved handsaminga av dette punktet - 6 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Kim A. Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Området blir som i dag (friområde)."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 4 røyster (1H,2AP,1KRF)

Kim A. Hartveit sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Lars Fjeldstad, SP, kom tilbake til møtet no - 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, bad om vurdering av gildskap for sitt vedkomande i høve til områda 43, 44 og 46 i KU og tok ikkje del i møtet ved avgjerd om gildskap - Sigmund Faugstad, FRP, møtte som vara

- 7 medlemmer/varamedlemmer til stades.

Han vart samrøystes kjend ugild i h.t. området 43 då ektefellen er grunneigar, og for områda 44 og 46 der sonen har eigarinteresser. Vedtaket vart gjort i medhald av fvl. § 6, 1. ledd, bokstav b .. *når han er i siket eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken;...*

43 - Naustområde Raknes (s. 169 i KU)

Ingen endringar.

44 - Naust og bustad Hjellvik (s. 172 i KU)

Kim A. Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Naustområdet vert tilrådd som vist på kart i saksutgreiing. Grensa for funksjonell strandsone vert endra til som vist på kartet vedlagt i saksutgreiinga."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (1H,2AP,1SP,1KRF)

Kim A. Hartveit sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

46 Flytebryggje og kai Hjellvik (s. 179 i KU)

Kim Andre Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Utbyggjar får løyve til tiltak som omsøkt. Flytebryggja kan maksimalt vera 8 meter eksklusiv landgang."

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 5 røyster (1H,2AP,1SP,1KRF)

Kim A. Hartveit sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Etter dette vart det ikkje gjort vedtak om endringar knytt til områda 75, 43, 44 og 46.

PL - 016/17 VEDTAK:

Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak:

"Kommunedelplan for sjø og strandsone (Sjø- og strandsoneplanen), planID 12532014007, med plankart, føresegner og planskildring datert 19.01.2017, og tilhøyrande vedlegg, og med dei endringar som er vedtekne i møtet 01.02.17, vert lagt ut til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. PBL § 11-14."

017/17: 145/8 - Reigstad - Søknad om dispensasjon - oppretting av nye grunneigedomar

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ei bygd bustadtomt på maksimum 1,8 daa frå gnr. 145, bnr. 8, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på slike vilkår:

- Utforming av tomt skal tilfredsstillе krav i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.
- Tomta skal ikkje omfatte traktorveg.
- Tomta skal ikkje omfatte meir slåttemark enn nødvendig for å få ei form og plassering som høver til einebustadtomt.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ei bygd nausttomt på om lag 69,1 m² frå gnr. 145, bnr. 8, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på slike vilkår:

- Tomta skal omfatte heile den eksisterande naustteigen.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 017/17 VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6

og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ei bygd bustadtomt på maksimum 1,8 daa frå gnr. 145, bnr. 8, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på slike vilkår:

- Utforming av tomt skal tilfredsstillе krav i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.
- Tomta skal ikkje omfatte traktorveg.
- Tomta skal ikkje omfatte meir slåttemark enn nødvendig for å få ei form og plassering som høver til einebustadtomt.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ei bygd nausttomt på om lag 69,1 m² frå gnr. 145, bnr. 8, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på slike vilkår:

- Tomta skal omfatte heile den eksisterande naustteigen.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

018/17: 1/53 - Loftås - Søknad om dispensasjon - oppføring av mur

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon i frå byggjegrænse i reguleringsplan Loftås felt B5-B9 arealplan-ID: 2012003 for oppføring av mur minimum 1,0 meter i frå nabogrense, på gnr. 1 bnr. 53, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 018/17 VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon i frå byggjegrænse i reguleringsplan Loftås felt B5-B9 arealplan-ID: 2012003 for oppføring av mur minimum 1,0 meter i frå nabogrense, på gnr. 1 bnr. 53, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

019/17: 62/115 - Haus - Søknad om dispensasjon - oppføring av naust

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

" Kommunen gjev dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8, kommuneplanføresegn punkt 1.5 og arealdelen i kommuneplan jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 1 for oppføring av naust på gnr. 62 bnr. 115.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

18.01.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt forslag: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - 009/17 VEDTAK:

"Saka vert utsett for synfaring."

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PL - 019/17 VEDTAK:

" Kommunen gjev dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8, kommuneplanføresegn punkt 1.5 og arealdelen i kommuneplan jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 1 for oppføring av naust på gnr. 62 bnr. 115.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

020/17: 62/177 - Lekneset - Søknad om dispensasjon - oppføring av leskur

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8, kommuneplanføresegn punkt 1.5 og arealdelen i kommuneplanen jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 1 for oppføring av leskur på gnr. 62 bnr. 177, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 020/17 VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon i frå plan- og bygningslova § 1-8, kommuneplanføresegn punkt 1.5 og arealdelen i kommuneplanen jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 1 for oppføring av leskur på gnr. 62 bnr. 177, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

021/17: 53/26 - Midtre Mjelde - gjeld krav om lovlegkontroll: dispensasjon - løyve til oppføring av garasje - ulovlegoppfylging - lovbrotsgebyr

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

01.02.2017 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Atle Solberg, H, gjorde slikt framlegg: "Vedtaket i PT-sak 008/17 vert oppretthalde. Saka vert oversend fylkesmannen for lovlegkontroll."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - 021/17 VEDTAK:

"Vedtaket i PT-sak 008/17 vert oppretthalde. Saka vert oversend fylkesmannen for lovlegkontroll."

Andre saker/spørsmål

Haus barnehage

Torunn Åsheim, AP, tok opp spørsmål om løysing for ventilasjonsanlegg i Haus barnehage.

Rådmannen opplyste at arbeidet med å finna ei tenleg løysing pågår.

Områdeplan Valestrand

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, tok opp spørsmål om saksgang for områdeplanen.

Rådmannen viste til at denne etter planen vert lagt fram til neste møte.

Frådelingssak

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, viste til tidlegare godkjenning av frådeling av tomt på Solberg og tok opp spørsmål om administrasjonen si oppfølging av vedtaket.

Rådmannen viste til at spørsmål må sendast inn på førehand slik at rådmannen kan få tid til å finna ut av saka og gje oppdaterte opplysningar.

Byggesak Mjeldalen

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, viste til innsending av nye teikningar m.v. i byggesak i Mjeldalen, og bad om at denne vart teken opp direkte i møtet.

Rådmannen viste til at det ikkje har vore tid til å førebu saka til dette møtet.

Sperra innkjøring Lonevåg sentrum

Kim Andre Hartveit, FRP, viste til tidlegare vedtak om å opna sperra innkjøring til Lonevåg sentrum og etterlyste effektivering av vedtaket.

Rådmannen viste til sitt tidlegare svar i saka.

Det vart ikkje gjort vedtak i tilknytning til spørsmål og svar.

Til å skriva under møteboka saman med utvalsleiar vart desse valde: Kim Andre Hartveit og Annbjørg Bysheim Herland

Lonevåg, 03.02.16

Bente Skjerping
Utvalssekretær

Atle Solberg
utvalsleiar

Kim Andre Hartveit

Annbjørg Bysheim Herland