

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-57/8, FA-L42	19/117

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
37/2019	Utval for drift og utvikling	PS	07.05.2019

GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av våningshus og vegtilkomst - Sætre

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 57/8

Vedlegg

Nabovarsel

Merknad til nabovarsel

Kart-teikningar-foto

Uttale - oppføring av våningshus - dispensasjon - gbnr 57 / 8 Sætre

E-postmelding - Uttale - Meland - gbnr 57 8 - Sætre - oppføring av våningshus - dispensasjon

19_21620-2Merknad til søknad om dispensasjon - gnr. 57 bnr. 8 - Sætre - Meland kommune

Følgeskriv

Varsel om kulturhistorisk synfaring - Sætre - GBNR 57/8 - dispensasjon - oppføring av våningshus -

Meland kommune

AcosSvarInn.xml

Kulturminnefagleg fråsegn - Sætre - GBNR 57/8 - dispensasjon oppføringa av våningshus

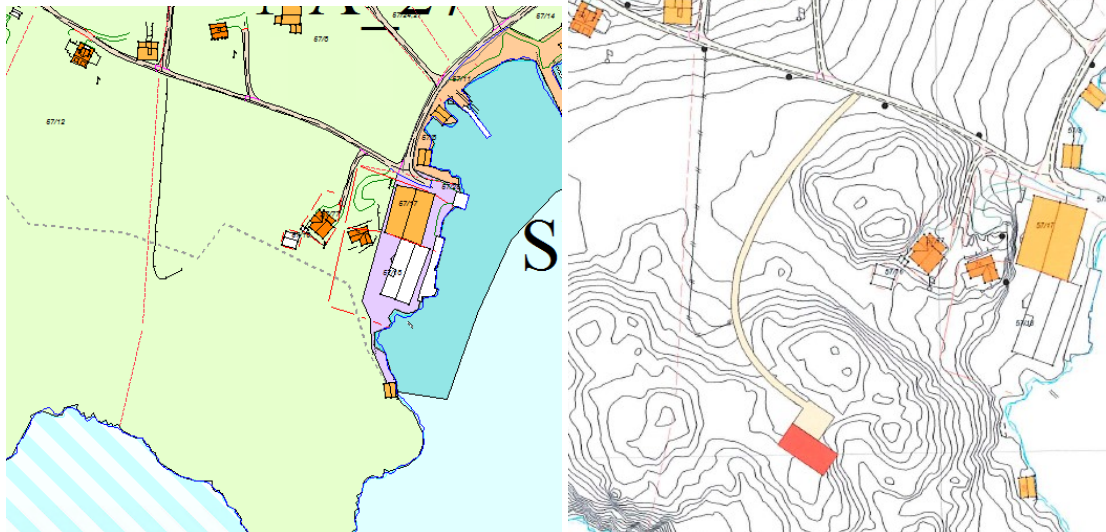
AcosSvarInn.xml

Saksopplysningar:

Tiltak:

Ørjan Tveit har søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av nytt våningshus og vegtilkomst på gbnr. 57/8, Sætre.

Søknaden er journalført motteke 5.1.2019.



Vurdering:

Nabovarsling:

Omsøkte dispensasjonar har vore nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane har vore sendt på høyring til sektormynde.

Fylkesmannen i Vestland kom med uttale i brev datert 18.2.2019. Fylkesmannen viser til at den omsøkte bustaden er vist på eit areal som er klassifisert som innmarksbeite i markslagskart og tilkomstvegen over fulldyrka areal. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka mark som mogleg og Fylkesmannen viser til at ein er generelt kritisk til slik omdisponering. Tilkomstvegen vil i tillegg til å omdisponere fulldyrka mark, splitte opp teigen på ein uheldig måte. Bustaden vil i tillegg ligge i strandsona. Dette området har få inngrep og ein bustad her vil føre til privatisering og nedbygging av strandsona. På bakgrunn av dette rår Fylkesmannen sterkt i frå at det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Statens vegvesen har i brev datert 21.2.2019 uttalt at dei ikkje har merknadar til kommunen si vurdering av dispensasjonssøknadane.

Hordaland fylkeskommune varsla i brev datert 25.2.2019 om kulturhistorisk synfaring på eigedomen. Synfaring og arkeologisk registrering vart gjennomført den 20.3.2019, og i brev datert 25.3.2019 skriv fylkeskommunen at det ikkje er påvist automatisk freda kulturminne i tiltaksområdet.

Lov- og plangrunnlag:

- Vurdering etter plan- og bygningslova:

Oppføring av nytt våningshus er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Intern tilkomstveg til bustaden er unnateke frå søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav e) nr. 10, jf. pbl § 20-5 bokstav e).

Den omsøkte eigedomen er uregulert og satt av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ettersom det allereie er registret ein bustad på eigedomen, er oppføring av nytt våningshus i strid med LNF-formålet. Skal det gis løyve til oppføring av ny bustad må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Sjølv om vegen også skal fungere som intern driftsveg for jord- og skogbruk, finn rådmannen at over 50% av bruken av vegen vil vere knytt til bustaden. Opparbeiding av vegen krev dermed dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare er bustaden og delar av vegen vist med ei plassering innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist i arealplankartet til kommuneplanen, jf. pbl § 1-8 tredje ledd, jf. § 11-6 første ledd. Skal det gis løyve til oppføring av bustaden må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

· Vurdering etter jordlova:

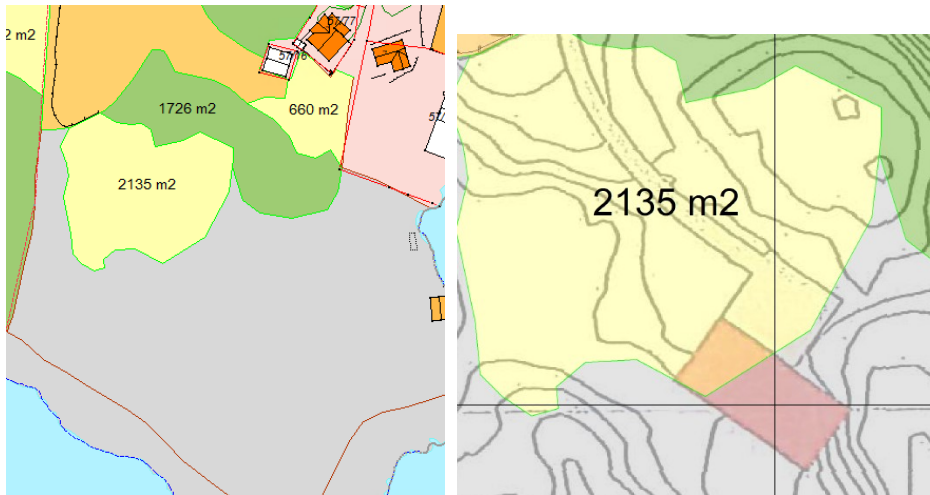
Søknaden er vurdert etter jordlova § 9 om omdisponering og rundskriv M1/2013 om omdisponering og deling – jordlova, frå landbruks- og matdepartementet.

Jordlova § 9 første ledd legg til grunn følgjande:

«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.»

Som dyrka jord vert rekna fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, jf. rundskriv M1/2013 pkt. 6.2.

Arealet der tiltakshavar ønskjer å plassere bustaden låg tidlegare som innmarksbeite på markslagskartet. Dette kartet var blant anna grunnlag for Fylkesmannen i Vestland si uttale. På synfaring vart det registrert at attgroing og manglande beiting har gjort at arealet ikkje lenger oppfyller krav om grasdekking og artar for innmarksbeite, og kommunen har på bakgrunn av dette retta markslagsgrensene i kartet og teke ut arealet som ikkje er i tråd med krava for innmarksbeite i AR-5. Arealet som er omsøkt er etter dette registrert som innmarksbeite og open fastmark (bustaden og delar av vegen) og fulldyrka jord (delar av vegen).



Arealet der tiltakshavar ønskjer å plassere bustaden er etter dette registrert som innmarksbeite og open fastmark i AR5, gardskart. Delar av arealet der tiltakshavar ønskjer å plassere vegen er registrert som fulldyrka jord.

Spørsmålet er om opparbeiding av vegen krev samtykke etter jordlova § 9 tredje ledd. Dyrkbar jord skal ikkje disponerast slik at den er ueigna til jordbruksproduksjon i framtida utan samtykke, jf. rundskriv M1/2013 pkt. 6.3.

Vegen fram vil gå i kanten av jordet og vil fungera som ein intern driftsveg for jord og skog, og vera tilkomst til det nye våningshuset. Anlegg av naudsynte driftsvegar og gårdsvegar vert dekkja av begrepet. Dette er eit naudsynt tiltak for drifta og desse er i jordlova likestilt med dyrka mark. Vegen vil i dette tilfellet vere viktig for å realisera planane om frukt, bær og grønsaksdyrking på eigedommen, og skal følgja naturleg sløkt i terrenget og ikkje medføra vesentleg terrenginngrep. Etter kommunen sitt syn treng ikkje vegen samtykke til omdisponering, men dersom fylkesmannen skulle vera av ei anna oppfatning er det påreknleg at slikt samtykke vil bli gitt.

Plassering av bustad på areal som er registrert som innmarksbeite krev samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 tredje ledd.

Vurderinga etter § 9 må sjåast i samanheng med formålet til jordlova. § 1 legg i den samanheng til grunn at «[a]realressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetting, arbeid og driftsmessig gode løysingar.»

I følgje rundskriv M1/2013 skal kommunane utøva lokalt skjønn og forvalta landbrukspolitiske verkemiddel innanfor rammene av nasjonal politikk. Vesentlege moment i denne saka er omsyn til busetting og høve til å utvikle garden som arbeidsplass både med tradisjonell landbruksdrift og bygdenæring.

Fakta om bruket, storleik m.m.:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Anna areal	Sum areal
14,1 daa	-	15,6 daa	2,9 daa	144,7 daa	177,3 daa

Eigedomen består av fire teigar. Ein innmarksteig på 32,7 der dyrka mark, tun og litt skog ligg, og to utmarksteigar søraust for driftssenter. To naust, etter det kommunen kjenner til, på festetomt.

Bygningar:

Bygning	Grunnflate m2	Byggjeår	Etasjar	Teknisk stand
Våningshus	175	1934	4	Dårleg
Driftsbygning	90	Ca. 1900	2	Dårleg
Naust	34	Ca. 1900	1	Dårleg
Naust	-	-	-	Dårleg
Naust	-	-	-	Dårleg

Det går fram av vedlegg til søknad om konsesjon at bygningane er i dårleg stand, og det vil vera eit svært omfattande og kostbart arbeid å få våningshuset i stand til å tilfredsstilla dagens krav til bustandard. Tiltakshavar ønskjer difor å byggje nytt hus.

Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og blant anna sett på alternativ plassering av bustad på andre sida av privatvegen, rundt eksisterande våningshus. Tunet ligg midt i dyrka mark, noko som gjer det vanskeleg å plassere ein bustad utan å koma i konflikt med jordverninteresser, som vist på karta under:



Teneleg og variert bruksstruktur

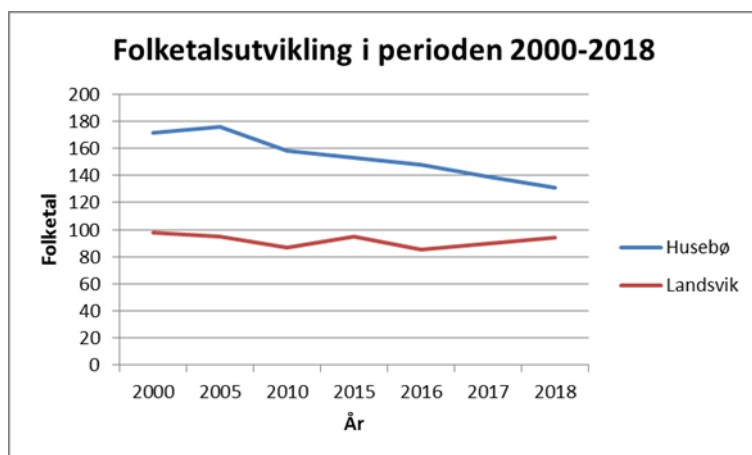
Bruket skil seg i storleik ikkje vesentleg frå mange andre bruk i Meland, og dei fleste gardbrukarar i kommunen har anna arbeid ved sida av bruket. Utviklinga i landbruket dei siste tiåra er at mange mindre bruk nord i kommunen er fråflytta eller berre i bruk som fritidsbustad, og areal og bygningar knytt til landbruket forfell. Av 395 landbrukseigedomar i kommunen er om lag 70 eige drift. Ein stor del av jordbruksarealet vert halde i hevd ved bortleige.

	Antall landbruks- eiendommer	Dekar jord	Dekar jord drift	Dekar skog
► Størrelsesgruppe Jord Daa				
► a) 0-4 daa	71	101	44	1636
► b) 5-19 daa	103	1135	607	5501
► c) 20-49 daa	137	4298	3442	12605
► d) 50-99 daa	71	4794	4082	8514
► f) 100-199 daa	13	1743	1654	2460
Sum	395			

Tabellen er henta frå statistisk sentralbyrå landbruk 2019, og syner bruksstrukturen i Meland kommune fordelt etter storleik på jordbruksareal. Om lag 78 % av eigedomane i kommunen har tilsvarende eller mindre jordbruksareal som GBNR 57/8 på Sætrevik og skil seg dermed ikkje ut med omsyn til verken ressursgrunnlag eller bruksstruktur.

Busetting/arbeid

Sjølv om Meland er ein vekstkommune, er denne veksten lokalisert til den søre delen av kommunen og området rundt Frekhaug. Området nord om Eldsfjellet (grunnkrinsane Landsvik og Husebø) har ikkje hatt auke i folketalet og kommunen har dei siste 30 åra hatt ein praksis at ein kan vektleggja busetjingsomsyn i desse område. Sætrevik er ein del av grunnkrinsen Husebø der folketalet har gått ned med 24 % sidan år 2000. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.



Statistikken er henta frå Hordaland fylkeskommune sin befolkningsstatistikk 2018.

På grunn av nærleiken til Bergen har mange mindre landbrukseigedomar i kommunen vorte kjøpt av folk med interesse og lyst til å driva landbruk eller bygdenæringar. Fleire bruk har starta med nye næringar på garden og det er komt i gang drift både innanfor reiseliv, lokalmat, inn på tunet og gardsrestaurant. Ressursar knytt til jord, skog, sjø og bygningar vert tatt i bruk att og kommunen opplever dette som postivt for bygdene og eit viktig bidrag til eit mangfoldig landbruk.

Det er få arbeidsplassar i området nord om Eldsfjellet, og dei arbeidsplassane som finst i dag er i hovudsak knytta til landbruksdrift eller tilknytta verksemd. Kommunen er oppteken av å leggja til rette for fleire arbeidsplassar i denne delen av kommunen og det er størst potensiale knytt til landbrukstilknnytta verksemd.

I denne saka har søkjar mange idear til utvikling av jordbruksdrift og bygdenæring på bruket. I samfunnsdelen av kommuneplanen er det å stimulera til nye tiltak i landbruk og etablera nye næringar med basis i jordbruket sine ressursar trekt frå som viktige tiltak for å nå målet om å verta ein av dei mest attraktive næringskommunane i Hordaland. Det er og eit mål om å leggja til rette for eit livs- og berekraftig landbruk gjennom å ta vare på både landskap og kulturminne. Søkjar sine planar er i tråd med kommunen sine mål for landbruket, og ville i eit planarbeid vore aktuelt å leggja inn som LNF-spreidd næring. Det er stor etterspurnad etter lokalt produsert frukt, bær og grønsaker i regionen, og ein søker å stimulera til å få fleire bruk til å satsa på slike produksjonar.

Slik som huset er tenkt plassert vil det gå med om lag 66 m² av innmarksbeite. Det vil ikkje gje drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, eller vere negativt for kulturlandskapet, då det er eit lite areal i utkanten av beiteeigen. Samtykke til omdisponering vil vere positivt for busetting og difor gagna samfunnet.

Det er ikkje registrert spesielle naturverdiar på arealet som vil ta skade av tiltaket, og at bruket kjem i sjølvstendig drift att vil gjera at både jordsmonn, areal og kulturlandskapet vert teke betre vare på enn om det står som fråflytta. jf § 1 i jordlova.

Konklusjon

GBNR 57/8 har tilsvarande arealressursar som 78 % av landbrukseigedomane i kommunen. Huset si plassering er ikkje på dyrka mark. Nytt våningshus og veg er nausynt for å leggja til rette for arbeid og fast busetnad i eit område av kommunen som har nedgang i folketal og få arbeidsplassar. Søkjar sine planar er i tråd med kommunen sine overordna planar for næringsutvikling innan landbruk. Kommunen har synfart areala saman med søkjar for å sjå på alternative plasseringar, og har ikkje funne at det ligg føre betre løysingar for garden. Kommunen legg til grunn at det i denne krinsen gjer seg gjeldande busetjingsomsyn.

Etter rådmannen sitt syn er søknaden i tråd med dei overordna måla i jordlova § 1. Det vert gitt samtykke til omdisponering av 66 m² innmarksbeite til oppføring av nytt våningshus på bruket. Omdisponeringa vil ikkje medføre drifts- og miljømessige ulemper eller vera negativt for kulturlandskapet. Samtykke til omdisponering vil vera positivt for busetjing og difor gagna samfunnet.

Det er teke omsyn til kulturlandskapet og kulturhistoriske verdiar både når det gjeldt plassering av hus og val av hustype.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet fastsett i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg 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.*»

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

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

- Gården i Sætrevikvegen 63 har ikke vært i drift de siste 20 årene og har forfalt over lengre tid.
 - Vi ønsker å bygge et nytt våningshus i tilknytning til eksisterende tun da eksisterende våningshus ikke oppfyller dagens krav til helårsbolig (se vedlagt kart og tegninger). Vi ønsker å bosette oss i Sætrevika og drive gården som et helårsbruk. Konesjonssøknaden ble innvilget 05.09.2018. Det å bo på gården er da avgjørende for å komme i gang med driften (rehabilitering av driftsbygninger og areal) og å kunne videreføre denne, og anses derfor som nødvendig av hensyn til driften av gården.
 - Bygning som eksisterer i dag egner seg ikke som bolig etter dagens standard, krav og foreskrifter. Eksisterende hus har også en veldig dårlig planløsning og trenger rehabilitering. Ref. landbrukstakst fra 2017
 - Driftsbygning er i dag i veldig dårlig forfatning og direkte farlig å bruke. Ref. landbrukstakst fra 2017.
 - Tiltaket sin plassering kommer ikke i konflikt med dyrket eller dyrkbar jord.
 - Tiltaket er ikke i konflikt med biologisk mangfold, jf. naturbase.no og artsbanken.
 - Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, jf. naturbase.no. askeladden.
 - Det er ikke registrert særskilte miljø- og naturkvaliteter på stedet (naturbase.no)
 - Tiltaket har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
 - Tilgang til strandsonen blir ikke redusert for allmenheten.
 - Nytt våningshus vil være lite eller ikke synlig fra alle vinkler, bygningen vil være plassert om lag 70 meter fra sjø og vil ligge delvis skjult bak en kolle.
 - Hindrer ikke tilkomst til sjø. Eiendommen er ikke brukt som badeplass (er heller ikke egnet, pga. stor stigning/stup"), badeplassen ligger lenger nordvest på naboeiendommer. Det er altså ikke tale om privatisering av et område allmenheten bruker til rekreasjons- og friluftsmål.
 - Ingen allmenn ferdsel i området
 - Omtalt areal til våningshus er ikke vurdert som innmarksbeite da det idag er gjengrodd.
 - Eksisterende våningshus ønskes å benyttes i samband med fremtidig gårdsdrift, f.eks. gårdsferie, overnatting for sesongarbeidere, eller annet.
 - Innmarken vil bli bevart slik den er i dag
 - At arealet som det søkes om skal nyttes til bostedsformål er av underordnet betydning for avkastningen fra eiendommen. Eiendommen har så mye areal at tapet av ca. 0,5 daa utmark får liten betydning (177daa/38daa, ref. landbrukstakst). Mulig avkastning fra arealet er i seg selv veldig liten.
 - Vei frem til våningshus vil også være for internt bruk i jordbruksformål.
 - Omsøk bosted kan nytte eksisterende offentlig vannforsyning, og bruke minirensanlegg for avløp.
 - Søknaden innebærer ikke deling av eiendommen
 - Det er allerede etablert et næringsbygg, hus, hytte og flere naust i sjøkanten (innenfor 100 meters grensen). Disse bygningene ligger 70-80m fra omsøkt våningshus.
-
- Terreng mot sjø er bratt eller stup
 - Ønsker å bygge nytt våningshus som passer inn i naturen (naturstein, treverk og naturtomt)
 - Familien trenger å få følelsen av å ha bygget noe som gir en tilhørighet til stedet.
 - Hvis en ønsker tilflytning til området trengs det nybygg og modernisering.
 - Vi ønsker å bo og drive gården hvis forholdene ligger til rette.
 - Vi ønsker å modernisere gård for moderne drift
 - Vi ønsker å få i gang drift på gården slik at eiendommen sine areal kan holdes i hevd og ikke forfaller.
 - Vi ønsker å ha en biinntekt fra gårdsferie og har i den sammenheng tenk å leie ut eksisterende hus/hytte. Eksisterende hus/hytte må da rehabiliteres. Dette vil bidra til planen om bærekraftig reiselivsprodukt i Nordhordaland.
 - Etablering av omsøke våningshus innebærer fortetting av et allerede etablert bostedsmiljø og er ikke til ulempe for landbruksvirksomhet på stedet.
 - Vi ser at fordelene med å endre plassering av våningshus er klart større enn ulempene. Oppføring av nytt våningshus legger til rette for bosetting og fremtidig drift på gården. Bygninger blir satt i stand samt vedlikehold av eiendom. En får biinntekter til gårdsdrift fra eksisterende våningshus med gårdferier ol.. Plassering er også optimal utfra at en kan bruke vei for jordbruksformål frem til huset. En får også økt tilflytning til området, som igjen stimulerer økonomi og sysselsetting i området.

Vidare viser tiltakshavar til både langsiktige og kortsiktige planar for garden:

Planer for gården :

Kortsiktige planer for gården (1-3 år) :

- Gammelt våningshus skal restaureres for utleie til gårdsferie ol. (dette for å gi inntekter til gårdsdrift)
- Gammel driftsbygning skal rives for å bygge nytt
- Nytt våningshus skal bygges
- Flytte inn med familie (2 barn, mor og far)
- Innkjøp av traktor og gravemaskin
- Drenering av arealet skal gjennomføres
- Plante og dyrke dyrkbar jord skal gjennomføres i følge 1-3 års plan (dette vil starte vår 2019). Jordbruksplan er under utarbeiding.
- Vurdere birøkting (kurs)
- Plantning av skog på andre områder skal gjennomføres i følge 1-3 års plan (dette vil starte vår 2019). Lage skogbruksplan.

-
- Finne og opprette salgskanaler og skaffe inntekter til gården

Langsiktige planer for gården (4-20 år) :

- Plante og dyrke dyrkbar jord skal gjennomføres i følge 4-20 års plan
- Plantning av skog på andre områder skal gjennomføres i følge 4-20 års plan
- Forbedre gården, optimalisering prosesser
- Vedlikehold av alle bygninger på gården
- Vurdere innkjøp av ytterlige landbruksareal hvis det kan forsvares økonomisk

Rolf Hermansen vil stå som ansvarleg søker for tiltaket etter pbl kapittel 20. Han gjev følgjande grunngjeving for søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, i tillegg til tiltakshavar si grunngjeving som vist over:

Prinsipp for nybygg på G/BR 57/8, Meland kommune

Vedlagte forslag til bygning er ikke å regne som ferdigprosjektert. Tegninger og fotomontasjer er vedlagt for å illustrerer prinsipper som vil bli lagt til grunn ved en framtidig bygning.

1. Plassering i terrenget

Bygget som går over to etasjer ønskes plassert slik det er vist på vedlagte situasjonskart, Tegning nr 01. Hoveddelen av bygget er tenkt plassert bak en naturlig kolle i landskapet, slik det er vist på vedlagte tegning nr 02 Landskapsnitt. Fra sjøsiden mot Herdla vil derfor kun andre etasje være synlig.

Ut fra en slik plassering vil taket av huset være synlig ca 110 meter fra huset. Hele andre etasje være synlig 420 m ut i sjøen, retning Herdla. Som det framgår av dronebilde nr 2 fra denne sjøsiden, vil huse som er montert inn i bildet knapt være synlig herfra, selv i en høyde av 8 m over havflaten.

De øvrige dronebildene viser hvordan huset og veien opp til dette er tenkt tilpasse seg landskapet.

2. Materialbruk og utforming

Bygget er tenkt oppført som et murbygg, hvor alle utvendige murflater vil være forblendet med naturstein. Dette hovedmaterialet er tenkt kombinert med innslag av naturtre og varierte glassflater.

Bygget vil bli utformet med et enkelt, og minimalistisk uttrykk. I takløsninger vil det bli lagt vekt på å søke etter optimale form for solcelle-effekt.

Vedlagt følger foreløpige fasadeskisser som antyder prinsipper for materialbruk og utforming.

- Dispensasjon frå arealformålet LNF:

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

Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne- og landskapsverdiar.
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).
- Lik handsaming og moglege presedensverknadar.
- Påreklelege fordelar og ulemper som følgje av ein eventuell dispensasjon.

Garden har ikkje vore i sjølvstendig drift på over 20 år. Den gang var det drift i form av mjølkeproduksjon. Bygningane på bruket er i svært dårleg stand, og våningshuset eignar seg ikkje som bustad etter dagens krav til bustandard. Tiltakshavar ønskjer å busetje seg på garden med familien og starte opp att drift, og har planar om å rive og bygge ny driftsbygning. Teikningar og planløsning på denne viser verkstad, kjølerom, rom for pakking og foredling av frukt og bær, slyngerom m.m. Vidare vil tiltakshavar drenere, plante og dyrke jord, samt plante skog.

Vegen er vist plassert i kanten av jordet og skal i tillegg til tilkomstveg for bustaden fungere som ein intern driftsveg for jord og skog. Fylkesmannen skriv i sin uttale at vegen vil gå over dyrka mark og splitte opp teigen, noko som vil vere negativt for landbruksdrifta. Rådmannen viser til at vegen vil dele teigen, men sidan tiltakshavar har planar om frukt, bær og åkerbruk vil det vere trong for

tilkomstveg fram til området. Teigen på om lag 0,5 daa på austsida av vegen er tenkt brukt til drivhus. Den lange, smale forma på teigen gjer at den allereie har ei arrondering som gjer det vanskeleg å driva maskinelt, og vegen vil vere til fordel for drifta av dette arealet.

På bakgrunn av dette ovannemnde finn rådmannen at arealformålet LNF ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare har kommunen dei siste åra arbeidd med tiltak for klimatilpassing av landbruket i kommunen, og opparbeiding av driftsvegar på jordbruksareal er viktige tiltak i dette arbeidet. Vegane bidreg til redusert jordpakking og betre tilkomst til jordbruksareal, og det er ein føresetnad at vegen vert bygd slik at den vert liggande i same plan som jordbruksarealet. Vegen vil då kunne gjere det lettare å ta ut skog og mindre tre på arealet mellom jordbruksarealet og sjøen, noko som kan bidra til at ein får tilbake det opne kystlandskapet.

Ei auke i busettinga vil også vere til fordel for området, då folketalet på Husebø, under dette Sætrevik, har gått ned med 24% sidan år 2000. I den samanheng viser rådmannen til rundskriv M-1/2013 som gjeld vurderingar etter jordlova § 12 tredje ledd, der det står i punkt 8.3.4 siste setning at «[m]ens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.» Rådmannen meiner at denne vurderinga også må gjere seg gjeldande for spørsmålet om vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå landbruksformålet er oppfylt.

Vidare er det få arbeidsplasser i området nord om Eldsfjellet, og det er positivt at eigar ønskjer å setje i stand bygningane på eigedommen og drifta garden som ikkje har vore i eiga drift på 20 år. I tillegg ønskjer tiltakshavar å nytte eksisterande våningshus til bruk for overnatting i samband med blant anna gardsferie eller sesongarbeid. Rådmannen meiner difor at busettingsomsyn og tilrettelegging av utvikling i landbruket er fordelar som talar for å kunne gi dispensasjon i dette tilfellet.

I tillegg har rådmannen vurdert tiltaket etter Nibio sitt gardskart og kan ikkje sjå at tiltaket vil få konsekvensar for natur, miljø og friluftsliv, jf. naturmangfaldlova §§ 8 og 9.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå arealformålet LNF til oppføring av bustad og opparbeiding av tilkomstveg er klart større enn ulempene. Vilka for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

- Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona:

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 friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før

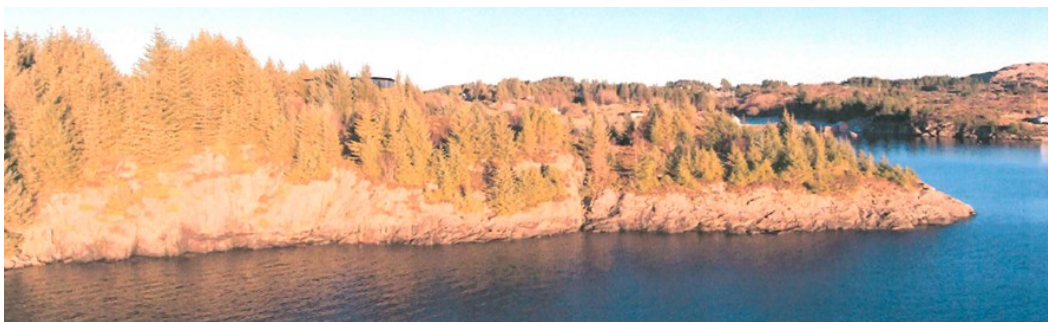
dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.»

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at arealet som tiltakshavar ønskjer å byggje på i seg sjølv er lite eigna for utnytting av ålmenta, og på grunn av terrenget er området ved sjøen ikkje eigna som badeplass. Eit tiltak i området vil likevel objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen.

På bileta under viser tiltaket slik ein vil sjå det frå sjøsida. Tiltaket er tenkt plassert inn i terrenget, og med ei utføring av mur og naturstein, kombinert med naturtre og varierte glassflater. Rådmannen si vurdering er at tiltaket ikkje vil hindre ålmenta si utøving av friluftsliv langsmed sjøen.

På bakgrunn av utforminga kan rådmannen heller ikkje sjå at tiltaket vil gje negative landskapsverknadar. Vi føreset for vurderinga vår at landskapet på eigedomen elles vil forbli uendra og at arealet rundt bustaden vert opparbeida som naturtomt. Rådmannen finn etter dette at byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Fordelane ved å plassere tiltaket som omsøkt er at ein kan utnytte arealet (registrert som fulldyrka jord) rundt eksisterande våningshus til jordbruk. I tillegg representerer eksisterande tun med våningshus og driftsbygning ei heilheit for miljøet og gardane rundt. Eksisterande våningshus vil også vere godt eigna til bruk for overnatting i samband med gardsferie eller sesongarbeid med meir, og er spesielt eigna for dette med tanke på plassering ved driftsbygningen.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkår for å

kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare saksgang:

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

Søkjjar 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.

Det må søkjast om løyve til oppføring av bustaden etter pbl kapittel 20 viss det blir gitt dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av bustad og tilkomstveg på gbnr. 57/8. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 16.1.2019.

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

Utval for drift og utvikling - 37/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i strandsona som vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for oppføring av bustad og tilkomstveg på gbnr. 57/8. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 16.1.2019.

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