

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 53/16, FA - L42	15/2054

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/2017	Utval for drift og utvikling	PS	07.03.2017

GBNR 53/16, Bratshaug - Klage på avslag - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

Klage på avslag GBNR 53/16 - dispensasjon oppføring av fritidsbustad

Kart og teikningar

GBNR 53/16- Avslag- Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, Bratshaug

Skjøte

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon - bruk av tomt til hytte i LNF-Område GBNR 53/16

KART MED INNTEGNET OPPSTILLINGPLASSER TIL BIL

53-16 1_3000

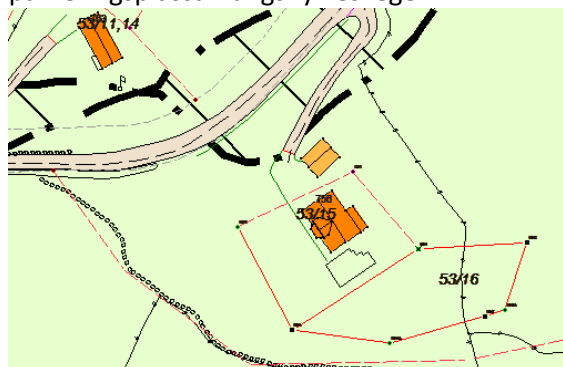
Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage over administrasjonen sitt avslag datert 25.1.2017, DS-36/2017, på søknad frå advokat Mikkel Mundal (her: klagar), på vegne av Anne-Berit Bratshaug Frimann og Karl-W. Frimann. Det er søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad.

Eigedommen er i følgje matrikkelen 833,66 m2 og vart etablert i 1971. Vidare er den oppmålt/grensejustert i 2016. Det er i søknaden opplyst at hytta skal følgje føresegnene i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld fritidsbustad. Foto av planlagt hytte er vedlagt klagen.

Det er ikkje planlagt kjøreveg fram til hytta, men det er gjennom supplerande situasjonskart vist to parkeringsplassar langs fylkesvegen.



Grunngjeving for klagen:

I klage dagsett 10.2.17 har tiltakshavar, representert ved advokat Mikkel Mundal, gjort gjeldande følgende (utdrag):

«Det konstateres først at det ikke er kommet merknader fra Hordaland Fylkeskommune eller Fylkesmannen i Hordaland til søknaden under høringen. Videre framkommer det fra Statens Vegvesen de mener det trolig vil være teknisk mulig å få til en akseptabel løsning for avkjørselen og parkering utenfor frisiktssonen.

Under vurderingen vises det til markslagskaret fra Norsk Institutt for skog og landskap om at tomten ligger innenfor område definert som skog, jfr. nederst side 2. Videre at tomten ligger i et landbruksområde med aktiv drift, og det er satset på beiting i utmark. Det framkommer så at tomten grenser forholdsvis nært opp til dyrka mark, og en bygging kan derfor fort komme i konflikt med landbruksinteressene.

Når det gjelder selve tomten, kan opplyses at den av igjengrodd med kratt og er bratt med steinete terreng. Den har så i seg selv ingen verdi som verken skog eller som dyrket mark.

Når det gjelder omgivelsene rund tomten, består området tilhørende bnr 2 nord; for tomten av bratt fjell og kratt. Øst for parsellen er det skog eid av bnr 2. Sør for parsellen er det en bratt steingard ned til grense og igjengrodd gardsvei, og deretter utmark. I området lenger sør her på gnr 53, bnr 1 er det delvis beitemark, og med gress som slåes. Men dette området er pga distanse og terreng helt separat i forhold til tomten. Vest for parsellen ligger så en helårsbolig.

Det henvises så i vedtaket side 4, 2. avsnitt til markslagkartet. I området sørvest som tomten skal ha tilkomst over, er dette definert som dyrka mark. Dette stemmer ikke med de faktiske forhold. Dette er et steinete søkk. Det er i stor grad igjengrodd og med busker og vekster. Og skulle dette området en dag bli dyrket opp, vil tilkomst til fots her ikke være en belastning for marken (jfr. bruk av eiendommen som fiitidsbolig, som tilsier mindre bruk enn som helårsbolig).

Vedlagt følger for ordens skyld et kart fra Se.eiendom der tomten er markert, samt at arealet til bnr 2 framkommer med gult, jfr. bilag 1.

Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at bygging på tomten vil komme i konflikt verken med skog- eller landbruksinteresser.

Når det gjelder de planfaglige vurdering, ser vi klart poenget med at det kan være problematisk å dispensere fra en nokså ny kommuneplan. Samtidig har lovgiver åpnet for at det kan gis dispensasjon. Dette betyr at det skal være en «sikkerhetsventil» i enkelttilfeller. Kommunen kan ikke generelt henvide til presedens, selv om det er forståelig at det kan skape bekymring ved seinere søknader. Men ingen sak er lik, og det må gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle. Og i dette tilfellet, kan vi ikke se at det skulle være problem å gi dispensasjon etter en konkret vurdering.

Selv om det ikke har noe direkte med klagen å gjøre, legges ved bilder av den hytten klager hadde sett for seg å bygge, jfr. bilag 2. Den vil gli fint inn i terrenget på og rundt tomten.

Klagers store ønske er at vedtaket om avslag blir omgjort. De håper at en ny vurdering nå vil føre til det. Ekteparet Frimann er godt oppe i årene. Bli det ikke gitt dispensasjon, og de må vente til neste revisjon av kommuneplanen, betyr det i praksis at de aldri vil få oppleve

drømmen om hytte på familietomten i Meland kommune.»

Klagen med vedlegg ligg i sin heilskap ved saksframstillinga og administrasjonen viser til denne.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Tiltaket er nabovarsla 18.10.2016 i samsvar med Pbl § 21-3 første ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 53/2 om rett til 2 biloppstillingsplassar på området ved innkjørsel til Skjelangervegen 756.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Det er ikkje komen merknader frå Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Etablering av biloppstillingsplassane og utvida bruk av avkjørsle vil vera avhengig av godkjenning frå Statens vegvesen etter veglova. Statens vegvesen har komen med ein forhåndsuttale basert på skissert plassering av oppstillingsplassane. Dei skriv at dei meiner det truleg vil vera teknisk mogeleg å få til ei akseptabel løysning for avkjørsle og parkering utanfor frisiktsona.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Eigedommen er frådelt frå landbrukseigedommen gbnr 53/2 i 1971, men ikkje bebygd. Oppføring av fritidshytte som omsøkt er i strid med arealformålet LNF. Skal det gis løyve til tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Klagevurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsett i arealdelen til kommuneplanen 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 formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at "*[I]joven 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 kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

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 verdi 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.

Kommuneadministrasjonen 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. Administrasjonen meiner at det gjennom klagen ikkje er kome fram vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Avslaget av 25.1.2017 blei grunngitt på følgjande måte:

«Administrasjonen har vore på synfaring i saka. Vurderingane er gjort på bakgrunn av opplysningane i saka og inntrykka frå synfaring.

Sidan tomten alt er frådelt frå landbrukseigedommen vil ikkje tiltaket krevje ny jordlovsbehandling. Likevel skal landbrukshensyn vurderast i samsvar med LNF-formålet, men og i forhold til at tomten har stått ubyggt i over 40 år. At tomten var frådelt og den gang vurdert egna til bygging av fritidsbustad/bustad, kan ha endra seg i forhold til nyare planar og lovverk. Det er difor krav om ein ny dispensasjonsvurdering i forhold til noverande arealformål og lovverk.

I markslagskartet frå Norsk institutt for skog og landskap ligg tomten innafor område definert som skog. Tomten ligg i eit landbruksområde med aktiv drift, og det er satsa på beiting i utmark. Tomten grensar forholdsvis nært opp til dyrka mark, og ei bygging her kan difor fort komme i konflikt med landbruksinteressene. Opplysningar i søknaden viser at planlagt parkering skal vera ved etablert avkjøring frå gbnr 53/15 til fylkesvegen, vidare skal fritidstomten nytte gangtilkomst langs fylkesvegen (ca 70meter) og inn over etablert gardsvei langs ein steingard på gbnr 52/2 fram til eigen tomtegrense. Den delen tomten grensar til sørvest på gbnr 52/2 som skal nyttast til tilkomst, er definert som dyrka mark i markslagskartet. Generelt er bygging av fritidsbustad så tett opp mot areal for dyrka mark uheldig, og kommunen planlegg ikkje områder for bebyggelse som kan komme i konflikt med ordinær landbruksdrift eller problematisera landbruksdrifta i forhold til blant anna gjødsling, slåing med meir.

Sidan tomten alt er frådelt og igjen ikkje krev ny godkjenning etter jordlova, vil ein i hovudsak sei at tomten var alt avsett frå landbrukseigedommen då frådelinga vart godkjent. Og at den difor ikkje kan/ eller har vore knytt opp mot landbruksdrifta, sidan det heile tida har vore planar om bygging på dette arealet. Bygging isolert sett set ikkje LNF-formålet vesentlig til side. Men ved bygging saman med tilkomst og bruk av eigedommen finn administrasjonen at det ved å gå inn for dispensasjon her vil setje arealformålet LNF «vesentlig» til side.

Når det gjeld vilkår to om at fordelane må vere klart større enn ulempene, er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg 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 §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal ivaretakast gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1.

Det er eit overordna mål for kommunen å vurdere arealutnytting gjennom planprosessar, og ikkje som dispensasjon frå gjeldande planar. Arealdelen i kommuneplanen vart vedteken i 2015 og kommunen har difor nyleg teke stilling til i kva område kommunen ønskjer utbygging for spreidde fritidsbustader. Omsøkt tiltak gjeldt alt ein utskilt tomt, men ligg framleis med arealstatus LNF. Søkjar skriv at dei ikkje vurderte å komme med innspel om å få området lagt om til Spreidd bebyggelse i samband med kommuneplanprosess, då dette berre ville gjelde ein tomt. Vidare begrunnar søkjar dispensasjonen med at tiltaket vil bli ei naturleg fortetting opp mot naboeigedommen som er bebyggt. Administrasjonen ser argumentasjonen i forhold til

nabotomten, men samtidig er både plasseringa av tomten og bygging i dette område uheldig for landbruksomsyn og drift på gbnr 53/2. Kommunen stiller seg skeptisk til frådelling av tomtar som kan bidra til ei framtidig konfliktkilde i forhold til drift av landbruks-eigedommar. Og det er dette ein nettopp ivaretar gjennom ein plan.

Samtidig vil ein dispensasjon her kunne skape presedens for fleire frådelt eigeedommar som i kommuneplanen ligg med arealstatus LNF-formål. Store deler av arealet i kommunen er sett av til landbruk-, natur- og friluftformål. Det er difor uheldig å dispensere frå ein så ny kommuneplan der ein nyleg har tatt stilling til kor ein ynskjer bebyggelse.

Etter ei samla vurdering ser ikkje administrasjonen at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene. Grunnvilkåra for å kunne få dispensasjon er difor ikkje oppfylt, og det føreligg difor ikkje grunnlag for å gje dispensasjon for bygging av fritidsbustad som omsøkt, jf.pbl § 19-2 andre ledd.»

Administrasjonen vurderer at grunngevinga som er gjengitt ovanfor framleis er dekkjande for administrasjonen sitt syn og dei faktiske tilhøva. Sjølv om ein skulle akseptere søkjar sitt syn om at omsøkt tiltak ikkje vil vere vesentleg i konflikt med landbruksomsyn, er det etter administrasjonen sitt syn ikkje påvist nokon relevant fordel ved tiltaket av areal- og samfunnsmessig karakter. Kommunen har då ikkje høve til å gi dispensasjon.

Vidare handsaming:

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

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 25.1.2017, DS-36/2017 blir endra.

Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Utval for drift og utvikling - 18/2017

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Saka vart handsama etter UDU.sak 20/2017 og før UDU.sak 19/2017.

Utvalsleiar Mabel Johansen, H, fekk permisjon frå møtet under handsaming av denne saka.

Då nestleiar i UDU har meldt forfall, måtte det veljast setjeleiar.

Framlegg frå Asbjørn Larsen - AP:

"Karina Garnes Reigstad, MDG, vert valt til setjeleiar." **Dette framlegget vart samrøystes vedteke.**

Karina Garnes Reigstad, MDG, overtok som møteleiar for resten av møtet.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad, KrF:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 53/16 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppføring av fritidsbustad på gbnr 53/16 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Det er ingen ulemper for landbruket at det vert bygd hytte her. Dette på grunn av at hyttetomta er naturleg adskilt frå landbruksområde med høgdeforskjell og eksisterande kjerreveg. Dette er ein matrikkeleining som vart utskilt i 1971 som no vert gjort gjeldande.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 18.10.2016."

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 7 imot og fall.

Framlegg til vedtak frå Erling Rønnestad, KrF, fekk 7 røyster for, 0 imot og er såleis vedteke.

UDU - samrøystes vedtak:

"På bakgrunn av opplysningane i klagen og etter synfaring i saka, finn Utval for drift og utvikling (UDU) at det er grunnlag for å ta klagen til følge.

I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 19-1, gir UDU dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 53/16 i Meland kommune. Administrasjonen sitt avslag blir oppheva.

Utval for drift og utvikling finn at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. UDU vurderer at oppføring av fritidsbustad på gbnr 53/16 som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak regelverket dispensasjonen gjeld.

UDU legg etter synfaring vekt på følgjande fordelar ved tiltaket:

- Det er ingen ulemper for landbruket at det vert bygd hytte her. Dette på grunn av at hyttetomta er naturleg adskilt frå landbruksområde med høgdeforskjell og eksisterande kjerreveg. Dette er ein matrikkeleining som vart utskilt i 1971 som no vert gjort gjeldande.

Det vert elles vist til opplysningane i søknaden som grunngeving for vedtaket. Dispensasjonen som er gitt gjeld i samsvar med søknad journalført 18.10.2016."

