



Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS
Vestbygdvegen 56
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/380 - 18/8852

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
25.04.2018

GBNR 42/45- Dispensasjon frå LNF- føremål i kommuneplanen sin arealdel- Løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad, Eikeland

Administrativt vedtak. Saknr: 89/2018

Tiltakshavar: Gunnar Rasmussen
Ansvarleg søkjar: Fjeldstad og Sandvik Tømrerteam AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

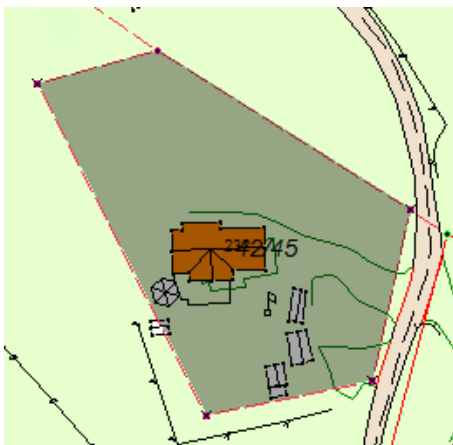
SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Tiltakshavar, representert ved ansvarleg søkar Fjeldstad og Sandvik Tømrerteam AS, har søkt om bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 42/45 på Eikeland i Meland kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d.

Saman med søknad om løyve til bruksendring er det med heimel i Pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA), Landbruk, natur, og friluftformål LNF- Spreidd fritidsbustad (SB).

Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 13.2.2018.



Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknad til varselet.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ved brev dagsett 20.2.2018, det er ikkje mottatte merknader til høyringa. Vedtaket skal likevel bli sendt til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for klagevurdering.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 første ledd, bokstav d).

Eigedomen er opplista i Tab. 9.2 i kommuneplanen sin arealdel (KPA) over fritidseigedomar med status som landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF- føremålet. Bruksendring er ikkje eit slikt tiltak, og før det kan gjevast løyve til bruksendring må det først vurderast om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå arealformålet LNF-spreidd fritidsbustad, 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. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vera «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering. I vurderinga må det òg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

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

Omsyna 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.

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon etter pbl er oppfylt og har grunngeve søknaden slik:

Gnr/bnr 42/45 ligg innanfor eit uregulert området i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Det omsøkte tiltaket er i strid med detteformålet og søker derfor om dispensasjon fra dette.

Eiendommen er godt opparbeidet med vei, vann og kloakk. Fritidsboligen er ferdigstilt i 2016 med ferdigattest gitt av kommunen 13.06.2016. Og i den forbindelse er bygningen det søkes bruksendring på i topp stand og det trengs ikkje ombygning for å tilfredsstille de krav som bolig hus krever.

Arealformålet LNF vil ikkje bli «*vesentleg*» sett til side ved å gje dispensasjon for bruksendring fordi det allereie er bygd ein fritidsbustad på eigedomen og arealet er difor lite eigna til landbruks- og friluftformål. Administrasjonen ser heller ikkje at særlege naturformål på eigedomen gjer gjeldande, jf. Pbl § 19-2 andre ledd.

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 arealdisponerings messig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein anna mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast 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.*»

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. Søknaden er òg vurdert opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast i vare gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Som eit ledd i handsaminga har kommuneadministrasjonen vore på synfaring i saka.

Omsøkt eigedom er ein av fem eigedomar som har status som LNF-SB- fritidsbustad innanfor dette området i Beitingen. Dei tilgrensande eigedomane er heilårsbustader, med status LNF-Spreidd bustad. Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk og har septik som avlaupsløysing. Det er etablert tilkomstveg fram til eigedomen, og ei utvida bruk til kommunal avkjørsle vil vera kurrant.

På bakgrunn av ovannemnde ser rådmannen klare fordelar ved å gje dispensasjon til bruksendring av fritidsbustaden i dette tilfellet. Tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur, og eigedomen stettar KPA sine generelle krav til m. a. storleik, parkeringsdekning og uteopphaldsareal til bustad. Det er gjort gjeldande at bustaden allereie har byggetekniske kvalitetar som heilårsbustad, og tiltaket inneber ikkje ytterlegare utbygging av eigedomen. Dispensasjon får følgjeleg ikkje konsekvensar for eksisterande kulturlandskap eller miljøet elles. Det er ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

Tiltak på eksisterande bygg:

I samband med handsaming av søknaden skal kommunen- i samsvar med plan- og bygningslova – sjå til at bygget er av ein slik teknisk kvalitet at ein kan bu på staden heile året, jf. pbl. § 31-2.

Søknaden gjeld bruksendring av heile bygget og utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, første ledd at *heile* bygget skal stetta dagens krav til byggverk i samsvar med TEK17, men at det er høve til å søkja om fråvik (ikkje dispensasjon) for einskilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget likevel har forsvarleg løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Søkjar opplyser at bygget er oppført i samsvar med krav satt i byggt teknisk forskrift (TEK10) til bustad, og det er heller ikkje søkt om fråvik frå forskrifta på nokon punkt. Eigedomen er på 1966 m², fritidsbustaden er opplyst med eit samla areal på 93,7 m² BRA, eitt plan med hems. Bygningen er oppført i 2016, og omfattar stove/kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom/bod. Søknaden legg ikkje opp til at det skal setjast i verk utvidingar eller andre søknadspliktige byggjetiltak på bygningen eller eigedomen elles.

Ansvarleg søker har seinare opplyst at teknisk krav til utvendig bod/oppbevaringsplass, jf TEK § 12-10 bokstav b er løyst ved at det på eigedomen er oppført ein frittstående bod.

På bakgrunn av desse opplysningane og innsendt dokumentasjon vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er tilpassa omsøkt bruk.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal og tilknytning til infrastruktur:

Det går fram av søknaden at bruksendringa ikkje endrar utnyttingsgrad. Parkering og utandørs opphaldsareal er i tråd med krava satt i kommuneplanen punkt 1.6.14, tilhøva mellom busetnad og tomt.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar og tiltaksklassifisering i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 13.2.2018. Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket er utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lova, jf. pbl § 23-1.

Vatn og avløp:

Eigedomen er tilknytt kommunalt vatn og har septik som avløpsløyving.

Tilkomst og løyve til auka bruk av avkjørsel til kommunal veg:

Eigedomen har tilkomst frå privat veg til kommunal veg. Sidan tiltaket gjeldt ein bruksendring til heilårsbustad vil søknaden vera avhengig av løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal vegen. Administrasjonen har vurdert auka bruk som kurrant i denne saka.

Vidare saksgang:

Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplan-avdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga skal ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

VEDTAK:

«Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftformål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 42/45

på Eikeland, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 13.2.2018. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga over.

Meland kommune gjev med heimel i Pbl § 20-1 bruksendring av fritidsbustaden på gbnr 42/45 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 13.2.2018. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Meland kommune gjev med heimel i veglova § 40 løyve til utvida bruk av avkjørsle for heilårsbustad på gbnr 45/42 til kommunal veg.

Ansvarsrett gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor.

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

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell det bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga blir underretta om dispensasjonsvedtaket for vurdering av klagerett. Vedtaket er ikkje endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

GBNR42/45 Eikeland - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel

Ansvarsrett

Byggesak GBNR42/45 Eikeland -søknad om løyve til tiltak - bruksendring frå hytte til bustad

Kart

Innvendige og utvendige teikningar

Mottakere:

Fjeldstad & Sandvik Tømrerteam AS	Vestbygdvegen 56	5918	FREKHAUG
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Gunnar Rasmussen	Lonerenen 37	5918	FREKHAUG
Hordaland Fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN