

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 51/18, FA - L42	18/2302

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
08/2019	Utval for drift og utvikling	PS	08.01.2019

## **GBNR 51/18 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft for riving av fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad, samt etablering av tilkomstveg - Landsvik**

### **Vedlegg:**

Situasjonskart

Bilete av veg

Kart

Prospekt og bilder

Søknad om dispensasjon til riving av eksisterande bolig og oppføring av ny bolig

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Bjørge Schønberg Villanger har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift (LNFR) i arealdelen til kommuneplanen (KPA) for følgjande tiltak:

- Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny heilårsbustad (bruksendring av eigedomen).
- Opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18.

Viss det blir gitt dispensasjon som omsøkt, må det søkjast om følgjande:

- Løyve til riving av eksisterande fritidsbustad, jf. pbl kap. 20.
- Løyve til oppføring av heilårsbustad, jf. pbl kap. 20.
- Løyve til opparbeiding av tilkomstveg, jf. pbl kap. 20.
- Løyve til utvida bruk av avkøyning til kommunal veg, jf. veglova § 40.

Kartet til venstre under viser plassering av dagens fritidsbustad på eigedomen og ønska plassering for ny heilårsbustad og garasje. Kartet til høgre viser tilkomstvegen.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 17.9.2018, komplementert med opplysningar den 2.10.2018 og 12.11.2018.

#### **Vurdering:**

##### Nabovarsling:

Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaka er tilstrekkeleg nabovarsla. Vi føreset at nabovarslinga vert gjennomført etter pbl § 21-3 i samband med søknad om løyve til opparbeiding av tiltaka etter pbl kap. 20, viss det vert gitt dispensasjon som omsøkt.

##### Høyring:

Dispensasjonssøknaden er sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 5.10.2018. Hordaland fylkeskommune etterlyste dokumentasjon før si vurdering, og fekk dette ettersendt den 15.11.2018. Statens vegvesen sendte inn merknad til søknaden, i brev av 19.10.2018.

Statens vegvesen rår i frå å gje dispensasjon som omsøkt, då dei meiner det er uheldig å leggje til rette for ei utvikling med fleire bustadar i dette området. Kommuneplanen er utarbeida for å styre utviklinga i kommunen, og dispensasjonar i strid med dette vil vere uheldig. Busette i området vil i stor grad basere sin daglege transport på bil, og born vil trenge skys til skule og fritidsaktivitetar. Dette er ikkje ei ønska utvikling. Kommunen bør òg vurdere presedensverknad for saka.

##### Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav d), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Vidare er opparbeiding av veg over naboeigedom eit søknadspliktig tiltak etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav l), med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Den omsøkte eigedom, gbnr. 51/18, er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), men med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Gbnr. 51/43, som er det søkt om dispensasjon for opparbeiding av

tilkomstveg over, er sett av til same føremål, men med status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Bruksendring eller opparbeiding av tilkomstveg er ikkje blant dei tiltaka som det er opna for på eigedomen, jf. føresegn 3.2.3 til KPA.

Skal det gis løyve til bruksendring og opparbeiding av tilkomstveg må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNFR, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd (rettsverknad av kommuneplanen).

#### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNFR 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 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 handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak LNFR-formålet i KPA. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore følgjande:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel.
- Omsynet til trafikktryggleik og lik handsaming.
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar.
- 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 blir gitt.

Omsyna bak LNFR-formålet er i hovudsak 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 LNFR-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen kan ikkje rådmannen sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. Ålmenta vil i den samanheng ikkje ha rett til ferdsel over eigedomen, jf. friluftslova §§ 2, jf. 1a). Det same gjeld for gbnr. 51/43 som ein ønskjer å etablere tilkomstveg over. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNFR-formålet, som omsøkt.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen, og ser at fleirtalet av bygningane i området er heilårsbustadar. Ei bruksendring vil dermed ikkje endre området sin karakter. I tillegg ligg det til rette for tilkopling til kommunalt vass- og avlaupsanlegg ved tilkomstvegen til eigedomen.

Vidare legg samfunnsdelen til kommuneplanen vekt på å styrke busettinga i bygdene. I KPA er det berre lagt ut eitt byggeområde for bustadar nord for Eldsfjellet, område B\_22, samt to nye spreidde

bustadområde, SB\_12 og SB\_13. Etter at kommuneplanen vart vedteken i 2015 har det ikkje vore noko søknadar om bustadoppføring i desse områda. Byggeområde B\_22 er ikkje under regulering, og rådmannen er heller ikkje kjende med noko privat initiativ for å få regulert området. Ettersom det har vore reduksjon i befolkningsstatistikken for Landsvik dei siste åra, finn rådmannen at busettingsomsyn må vektleggjast i denne saka. Sjølv om det er ønskjeleg å styre utbygginga med kommune- eller reguleringsplan, finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av det ovannemnde finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon frå LNFR-formålet i KPA for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad, samt for opparbeiding av tilkomstveg, er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

#### Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland, 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 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 § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr. 51/18 frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dispensasjonen omfattar også opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18, som vist på situasjonskart vedlagt søknaden.»

#### **Utval for drift og utvikling - 08/2019**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr. 51/18 frå fritidsbustad til heilårsbustad. Dispensasjonen omfattar også opparbeiding av tilkomstveg over gbnr. 51/43 fram til gbnr. 51/18, som vist på situasjonskart vedlagt søknaden.