



Terje Søfteland
Ulsetskogen 83
5119 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2493 - 14/18311

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
24.11.2014

GBNR 18/18 - Søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltakshavar: Terje Søfteland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplanen sin arealdel, jf plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 18/18 på Dalstø i Meland kommune. Eigedomen ligg i uregulert område vist som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 821 m² (usikre grenser), men er i verdi- og lånetakst innsendt av tiltakshavar opplyst å vere ca 1,2 daa. Tinglyste grunneigarar av eigedomen er Terje Søfteland, Liv Vigdis Hordvik og Sigrunn Søfteland.

Fritidsbustaden er knytt til kommunalt vatn- og avlaupsnett og har avkjørsle frå eigen tomt til kommunal veg (Dalstøvegen) med parkering på eigen tomt.

Tiltakshavar har i skiv dagsett 13.5.2014 grunngjeve søknaden slik:

«Tomten ble utskilt fra min forfars gård på Sagstad, området var betegnet som utmarksteig. Søker har vært tilknyttet området fra barndommen av, da mine foreldre bygget fritidsbolig ovenfor denne tomten. Det ble utskilt syv tomter, den ene tomten har vi bygget vår fritidsbolig på i 1970. Fritidsboligen ble bygget etter boligstandard og i henhold til lover og forskrifter som var på den tiden.

Fritidsboligen er oppgradert og godt vedlikeholdt opp gjennom årene, senest i 2010 ble det oppført tilbygg med bad og vaskerom i henhold til dagens krav og standard. I forbindelse med tilkobling for vann og avløp, er ledningsnettets oppgradert. Det er egen parkeringsplass på eiendommen [...].

I henhold til kommuneplanen i Meland gir det rom for sprett bebyggelse. Det er i nærområdet gitt bruksendringer for fritidsboliger tidligere. Undertegnede skal overta fritidsboligen og ønsker å bosette seg på eiendommen. Min kone og jeg bor per dato i eget rekkehus i Ulsetskogen i Åsane. Denne boligen ønsker vi å selge for å realisere flytting til Dalstø.

Jeg ser frem til et positivt svar på min søknad og ser frem til mange fine pensjonistår på eiendommen, hvor vi har mange gode familieminne fra.»

Det vert elles vist til søknad journalført 21.5.2014 og supplert 17.6.2014. Kommunen seier seg lei for lang sakhandsamingstid, som skuldast stor arbeidsmengde ved avdelinga.

VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om bruksendring vart nabovarsla 17.6.2014 i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje motteke merknader frå naboar.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga) og Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) ved høyringsbrev av 2.7.2014. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

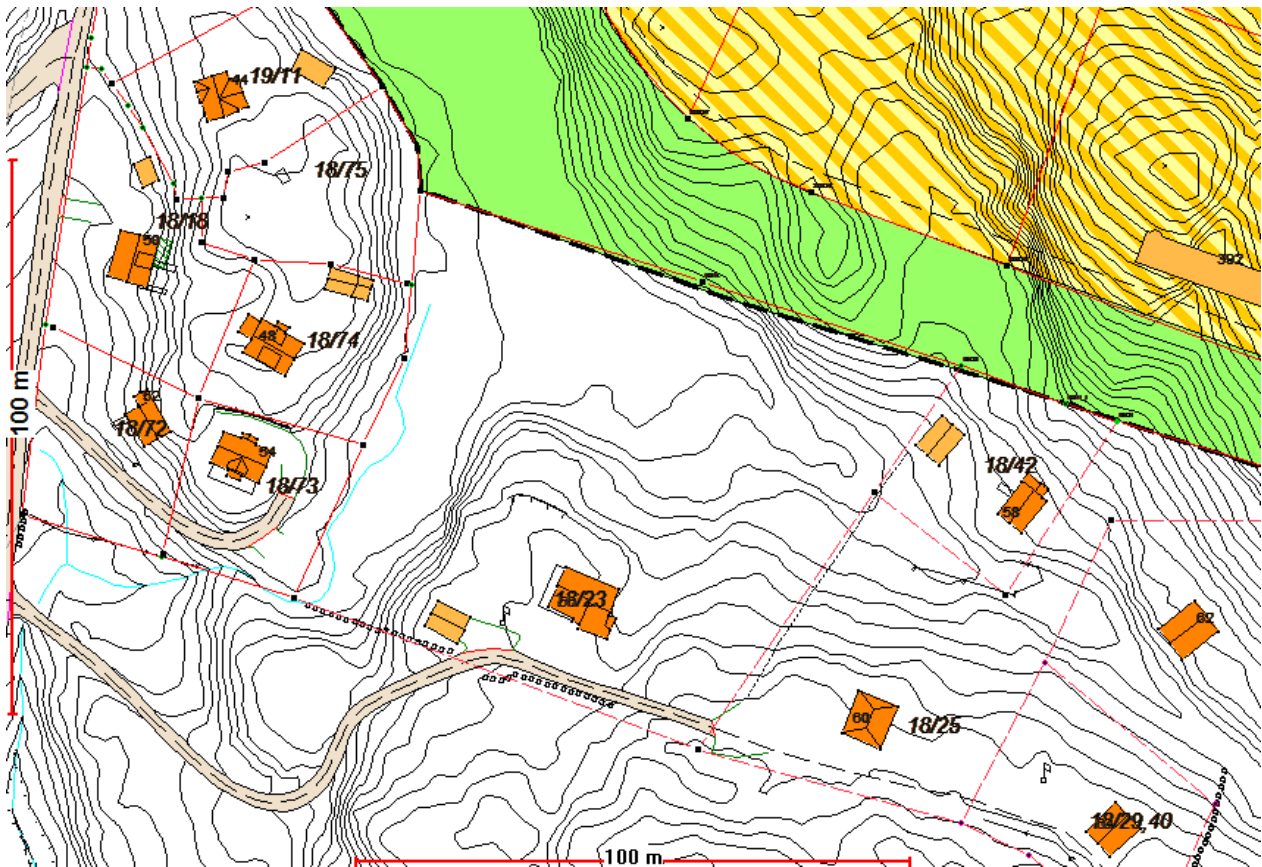
Planstatus for eigedomen og skildring av omkringliggende område:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Det følger av pbl § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I LNF-område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkt tiltak gjeld ikkje stadbunden næring og er difor i strid med kommuneplanen sitt arealføremål. Løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon, jf pbl § 19-2.

Administrasjonen var på synfaring i området 1.10.2014. Eigedomen ligg i eit område som har preg av større samanhengande grøntstruktur med spreidde bygningar, i all hovudsak fritidsbustader. Fritidsbustaden ligg i ei klynge på 5 eigedomar som er bebygd med fritidsbustader, samt 2 ytterlegare ubygde parsellar. Sør for omsøkte eigedom ligg ytterlegare 5 eigedomar med eksisterande fritidsbustader. Av sistnemnde eigedomar er det fleire større eigedomar. I nord grensar området mot regulert LNF-område (LNFRN_01) i *Detaljregulering for næringsområdet Mjåtveit – Dalstø* (arealplanid 1256201200001).

I forslag til ny kommuneplan som har vore sendt på 1. gongs høyring, er dette området vist som framtidig bustadområde med plankrav før utbygging. Denne planen er ikkje vedteken enno, slik at dispensasjonsvurderinga må gjerast på bakgrunn av gjeldande kommuneplan.

Plansituasjonen kjem fram av følgjande utsnitt (gbnr 18/18 vist mot vest ved Dalstøvegen):



I tillegg er bruksendring av eksisterende fritidsbustad til heilårsbustad eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav d, jf pbl § 31-2, men det er ikkje vilkåra i denne føresegna kommunen skal ta stilling til i føreliggjande sak. Administrasjonen gjer merksam på dette fordi søknad delvis er grunngeve med standarden på fritidsbustaden og at eigedomen har veg-, vatn- og avlaupsløysning som legg til rette for heilårsbustad. Kva for tiltak som eventuelt må gjerast på bygningen eller eigedomen i samband med ei eventuell bruksendring skal i utgangspunktet ikkje vurderast i dispensasjonssaken, men i ei etterfølgjande søknadshandsaming etter pbl kap 20.

Vilkåra for dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggest vekt på.

Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking . Lanbruksomsyn er ikkje sentralt i denne saka, då bruksendring som omsøkt ikkje har negativ verkand for landbruket.

I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftssyn vurderast. Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedom. Vurdert isolert er pårekeleg auka bruk og utnytting av denne einskildeigedommen ikkje *vesentleg* i strid med arealføremålet. Ved handsaming av dispensasjonssøknaden må kommunen likevel vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedommen ligg i, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har lagt opp til ein streng dispensasjonspraksis i kommunane; for å unngå stykkevis og delt redisponering og endring av arealbruken utan at dette er vurdert gjennom planprosessar. I dette perspektivet finn kommuneadministrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved dispensasjon.

Meland kommune er ei vekstkommune. Særleg i område som Dalstø, som ligg tett ved befolkingstette plasser i kommunen, vil ein liberal dispensasjonspraksis føre til at kommunen mister kontroll med arealutnyttinga og at natur- og friluftsområde over tid endrar karakter til bustadområde med høgare utnyttingsgrad på eigedomane, auka trafikk og press mot sosial- og teknisk infrastruktur. Kommuneplanen vil over tid miste sin funksjon som styringsverktøy.

Ein dispensasjon for bruksendring i denne saka vil innebere at eit område med 10 eksisterande fritidsbustader, to ubygdde tomter og fleire andre større tomter blir opna for heilårsbusetnad gjennom dispensasjonar. Etterfølgjande bruksendrings- og frådelingssøknader vil kunne verte grunngeve med likehandsamingsomsyn i høve til føreliggjande sak, og administrasjonen vil uansett ha ei plikt etter lova til å vektleggje likehandsaming.

Ei slik utvikling er pårekeleg, og kommunen har plikt til å ta høgde for dette. Det vert vist til omsyna framheva i føremålsføresegna til plan- og bygningslova, sitert ovanfor. Som nemnd er området i dag prega av større samanhengande grøntstruktur med spreidde fritidsbustader. Det er desse omsyna som ligg bak forslaget i ny kommuneplan om krav til reguleringsplan før området omsøkt eigedom ligg i vert endra til heilårsbustader. Dersom denne utviklinga i staden skal kunne skje gjennom dispensasjonar, har kommunen svært redusert moglegheit til å styre utviklinga planmessig.

Dispensasjonssøknaden er i hovudsak grunngeve med at fritidsbustaden i høve til standard og tilkopling til veg-, vatn- og avlaup kan nyttast som heilårsbustad. Og vidare at søkjar har sterk tilknytning til eigedommen. Førstnemnde omsyn er først og fremst relevant ved søknad om bruksendring etter pbl kap 20, og kan ikkje

sjåast på som tungtvegande ved dispensasjonsvurderinga i høve til arealføremål. Sistnemnde er eit personleg omsyn som etter lovforarbeida berre unntaksvis kan leggast avgjerande vekt på i dispensasjonsvurderinga. I denne saka meiner administrasjonen at tiltakshavar sin tilknytning til eigedomen ikkje kan vere avgjerande.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsyna bak regelverket det er søkt om dispensasjon frå vert satt vesentleg til side gjennom dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt fordi søknaden ikkje er grunngjeve med fordelar som er klårt større enn ulempe etter ei samla vurdering.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår med heime i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 18/18 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

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 kommunen, 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. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
Bilete, kart og verdi- og lånetakst
Byggesak GBNR 18/18 - Dalstø - bruksendring Fullstendig søknad med nabovarsel
Nabovarsel

Mottakere:

Terje Sjøfteland

Ulsetskogen 83

5119

ULSET