

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 37/21, FA - L42	15/537

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
48/2015	Utval for drift og utvikling	PS	09.06.2015

GBNR 37/21 - Søknad om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - bruksendring frå hytte til heilårsbustad
kart
37-21 1_1000
37-21 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Delta Bolig Prosjektering AS har på vegne av tiltakshavar Constantin Corfairu søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av fritidsbustaden på gbnr 37/21 til heilårsbustad.

Eigedomen ligg i uregulert område vist som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 625 m² (usikre grenser), men er i verdi- og lånetakst innsendt av tiltakshavar opplyst å vere ca 750 m², sjå arkivsakid 14/1049.

I skriv dagsett 19.2.2015 er dispensasjonssøknaden mellom anna grunngjeve slik:

«Tiltaket er plassert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur, og vil ikke medføre at dyrket mark vil bli berørt. I området er det også annen beboelse som ikke er direkte tilknyttet gårdsdrift. Landbruksinteressene vurderes altså ikke å bli vesentlig berørt ved at en boligeiendom opprettes. [...]

Naturinteresser i området ikke vil bli vesentlig berørt. Det er heller ikke friluftinteresser i området som blir skadelidende. De hensyn LNF-kategorien er ment å ivareta i det omsøkte området blir altså ikke vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges.

Ved å gi dispensasjon vil Meland kommune få stabile beboere som ønsker å bosette seg i kommunen og bidra med skatteinntekter til kommunen. Eiendommen er blitt benyttet som hytte men tiltakshaver ønsker å oppgradere denne slik at de får et permanent bosted. Familien Corfairu er flyttet fra Romania til Meland kommune hvor de er blitt velintegrert i lokalsamfunnet. Da de kjøpte hytten var de ikke klar over at denne ikke kunne benyttes som helårsbolig. Hvis de ikke kan benytte denne som bolig vil det kunne føre til store negative konsekvenser.»

Søkjær har opplyst at bruksendringssøknad etter Plan- og bygningslova kap 20 vil bli sendt inn etter at

dispensasjonssøknaden er avklart. Ved ei eventuell søknadshandsaming etter pbl kap 20 vil tekniske krav til tiltaket bli ivareteke.

Tilkomst, vassforsyning, avlaup:

Eigedomen er sikra tilkomst til kommunal veg via privat veg. Bruksendring krev løyve til utvida bruk av avkøyrsløype, men dette vil bli ein del av ei eventuell søknadshandsaming etter pbl kap 20. Eigedomen har privat vassforsyning (borrehol) og utseppsløyve for privat avlaup til slamavskiljar. Desse tilhøva blir ikkje endra ved bruksendring som omsøkt.

VURDERING:

Nabovarsling:

Dispensasjonen er nabovarsla i samsvar med pbl § 19-1, jf § 21-3, utan merknader.

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 følgjer 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 28.5.2014. Eigedomen ligg i eit område som er preg av større samanhengande grøntstrukturar med spreidde bygningar, med ei overvekt av heilårsbustader. Eigedomen ligg like sør for Ådlandsvegen, som er kommunal. Det er tre fritidseigedomar sør for Ådlandsvegen, medan resterande bygningar er heilårsbustader. Korkje i gjeldande kommuneplan eller forslaget til kommuneplan som er under handsaming, er det planlagt bustadbygging i dette området. Til illustrasjon blir det vist til følgjande utsnitt frå kommuneplanen:



Dispensasjon - Vilkår og vurdering:

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 gi dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det blir dispenserast frå ikkje bli 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 leggast vekt på. Ikkje personlege omsyn som helse eller økonomi.

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. Landbruksomsyn 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 eigedomen. Vurdert isolert for denne eigedomen finn administrasjonen at pårekneleg auka bruk og utnytting av denne einskildeeigedomen ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF.

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden må kommunen likevel vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - 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. Heller ikkje i dette perspektivet finn kommuneadministrasjonen at omsyna bak LNF-føremålet vert sett vesentleg til side ved dispensasjon i denne konkrete saka.

Saka gjeld ein fritidseigedom som i stor grad ber preg av å ligge i eit område med heilårsbustader. Nokre fritidsbustader er det på staden, men ikkje mange. Eventuelle presedensverknader ved dispensasjon synast å vere avgrensa. Administrasjonen vurderer at ei tenleg utnytting av eigedomen i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Dette vil òg motverke at bygningane på eigedomen står til forfall.

Når administrasjonen likevel fremmer forslag om å avslå søknaden om dispensasjon, er det fordi vilkåret om klar overvekt av fordelar ved dispensasjonen ikkje blir vurdert å vere oppfylt.

Vegtilkomst til omsøkte eigedom vil skje via Litlebergen – Ådlandsvegen, Fv 245. Bruksendring og etablering av heilårsbustad på eigedomen vil i nokon grad innebere utvida bruk av denne vegen.

Utval for drift og utvikling i Meland kommune har i fleire vedtak lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader som inneber auka trafikk på denne strekninga, har kommunen såleis vektlagt dette som ei relevant ulempe ved tiltaket, jf pbl § 19-2.

Søknad om deling av einebustadtomt til tomannsbustader innanfor reguleringsplanen for Moldekleiv er avslått med denne grunngjevinga. Tilsvarande gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava i reguleringsplanane for Sundet og Midsundet.

Det er stilt krav om gjennomføring av trafikksikringstiltak langs fylkesveg 245 frå Litlebergen før dette området kan byggast ut. I sak med arkivsakid 13/1605 av slo kommunen søknad om frådelling av parsell frå LNF-føremål for oppføring av tomannsbustad på Moldekleiv mellom anna med tilsvarande grunngjeving.

Det er dei samla negative verkandene for trafikktryggleikssituasjonen som mange ein skilde dispensasjonsvedtak vil innebere som har vore avgjerande for den strenge dispensasjonspraksisen. Av likehandsamingsomsyn er det sentralt at kommunen handsamer alle dispensasjonssøknader likt ved denne vurderinga.

Administrasjonen gjer merksam på at UDU – etter det administrasjonen kan sjå – ikkje har avslått bruksendringssøknader med denne grunngjevinga. Men fordi administrasjonen har forstått UDU sin praksis til å gjelde alle trafikkaukande dispensasjonar, blir det fremma forslag om avslag også i føreliggande sak. Administrasjonen meiner det bør vere opptil UDU å eventuelt presisere praksis ved vektlegging av trafikktryggleiksomsyn til ikkje å omfatte søknader om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, dersom vilkåra for dispensasjon elles er oppfylt.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling i Meland kommune avslår med heimel 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 37/21 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 48/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

"Utval for drift og utvikling i Meland kommune gir med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6

dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 37/21 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling legg vekt på at bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad berre i liten grad vil innebere

trafikkaukande tiltak på strekninga Litlebergen-Ådlandsvegen, fordi eigedomen allereie er frådelt og utbyggt med fritidsbustad, og fordi tiltaket ikkje inneber auka tal på bueiningar på eigedomen.

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

