

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 54/35, FA - L42	16/909

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
42/2016	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2016

## **GBNR 54/35 - Søknad om dispensasjon frå LNF - Bruksendring av eksisterande gangveg til fritidsbustad til køyreveg**

### **Vedlegg:**

Søknad om løyve til tiltak - tilkomstveg til GBNR 54/35  
kopi av søknad ST Vegvesen  
kart  
løyve

### **Saksopplysningar:**

#### Om tiltaket:

Siren Preto, v/OK Charter AS (ansvarleg søkjar) har gjennom søknad journalført motteke 4.4.2016 søkt om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for bruksendring av eksisterande gangveg til fritidseigedomen gbnr 54/35 til køyreveg.

I søknaden er følgjande opplyst:

«Søknaden gjeld bruksendring av eksisterande gangveg til gnr. 54/35 til køyreveg på ca. 100 meter som delvis ligg i område for spreidd busetnad, delvis i LNF-område på gnr 54/13. Vegen har vore søkt om tidlegare, med vedtak om at den skulle fungere som gangveg.

Ettersom området i ny kommuneplan, delvis er omdisponert til spreidd busetnad, ynskjer ein å søkje om bruksendring for gangvegen som allereie er etablert, samt om dispensasjon frå plankravet [arealformålet LNF, adm.mrk] i kommuneplanen, for vegstrekket som framleis ligg i LNF-område».

Saka omfattar løyve etter pbl kap 20 til å gjere naudsynte arbeid på vegen for å oppgradere denne til køyreveg, samt at det er søkt om løyve til utvida bruk av avkøyrsløse etter veglova § 40. Sistnemnde er ikkje naudsynt, då tiltaket ikkje vil innebere etablering av ny avkøyrsløse eller utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse til hytteeigedomen. Vegen ligg allereie på staden i dag, men med avslutning av godkjent køyreveg ved felles biloppstillingsplass på gbnr 54/13.

Meland kommune v/Utval for drift og utvikling (UDU) skal i første omgang ta stilling til nemnde søknad om dispensasjon frå KPA. Dersom UDU gir dispensasjon vil administrasjonen deretter

handsame søknaden om byggjeløyve.

Historikk og samanheng med søknad om tilkomstveg til gbnr 54/37 i saka:

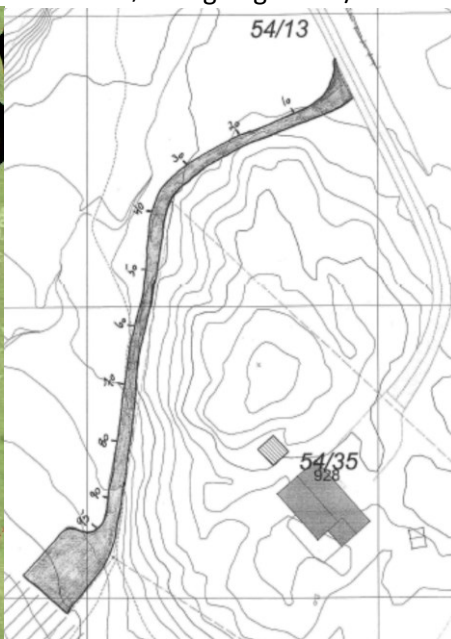
Gangvegen saka gjeld, vart opphavleg bygd utan at den var omsøkt. Gjennom etterfølgjande søknadshandsaming ble vege godkjent som gangveg gjennom Planutvalet sitt vedtak av 25.6.2008, PLU-81/08 (arkivsakid 07/679). Det ble stilt krav om maksimal bredde inntil 1,5 meter.

På bakgrunn av søknad frå eigar av gbnr 54/37 om opparbeiding av køyreveg delvis i forlenging av eksisterande gangveg fram til sin fritidsbustad, gjorde administrasjonen merksam på at vegstrekket ein ville nytte, ikkje var godkjent som køyreveg og at dette i så fall måtte ordnast først. Denne søknaden er difor stilt i bero i påvente av avklaring av bruksendring av gangvegen.

Nr 1: Eksisterande gangveg til gbnr 54/35:



Nr 2: Omsøkt veg til gbnr 54/37:



I denne omgang skal UDU ta stilling til søknaden om dispensasjon for bruksendring av eksisterande gangveg til 54/35, men administrasjonen finn det rett å opplyse om tilhøve mellom søknadene.

Plan- og lovgrunnlaget:

Eksisterande gangveg ligg i uregulert område som i KPA er avsett delvis som LNF-spreidd bustadområde (SB\_23, Skjelanger) og delvis som LNF-område. Innanfor SB\_23 opnar føresegn 3.2.3, tabell 7, for oppføring av inntil 4 nye bustader. Grensa mellom arealformåla går fram av utsnitt nr 1 ovanfor. I tidlegare kommuneplan var området avsett i heilskap til LNF-område. Vedtaking av SB\_23 som spreidd bustadområde inneber ei endring av det rettslege grunnlaget ved søknaden frå 2008, som etter administrasjonen sitt syn har vekt ved vurdering av søknaden, jf vurderinga nedanfor.

Bruksendring av den delen av eksisterande gangveg som framleis ligg i LNF-område krev dispensasjon frå arealformålet som omsøkt.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Søknaden om dispensasjon for bruksendring av gangvegen ble nabovarsla 27.3.2016 i samsvar med pbl. § 21-3 utan merknader. Tiltakshavar har lagt fram erklæring dagsett 4.7.1996 med følgjande ordlyd:

«Kjell Korneliussen [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/35, adm.mrk]...har fått løyve av Bengt Husebø til å lage ein felles veg til sine hytter. (Også ein opstillings-plass til bilene) Dei kan leggje vegen der det passar dei best.»

Privatrettslege høve blir på denne bakgrunn ikkje vurdert å vere til hinder for dispensasjon som omsøkt. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar eventuelt skulle mangle privatrettsleg rett til å bruke vegen, jf pbl § 21-6. Kommunen tek ikkje stilling til privatrettslege høve ut over å konstatere at det ikkje er grunnlag for å avvise søknaden på eit slik grunnlag. Føreliggjande avgjerd inneber ikkje avgjerd av privatrettslege høve.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 13.4.2016. Det er ikkje kome merknader frå høyringsinstansane.

#### **VURDERING:**

##### Om dispensasjon etter pbl § 19-2 – vilkår og vurdering:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Omsyna bak LNF-formålet – som det i denne saka vert søkt om dispensasjon ifrå – er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot dei omsyn som ligg bak det vedtekne planformålet og dei generelle omsyna som er framheva i føremålsføresegna i pbl. § 1-1, samt pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka.

Tilkomstveg til fritidsbustader må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader. Det er ikkje krav i lova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Eit løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til køyreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavarar flest ønskjer dette, men ikkje pårekeleg ut frå løyvet til oppføring av fritidsbustad.

Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan òg bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Det må vurderast konkret i kvart

einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyningane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

Administrasjonen har kome til at bruksendring som omsøkt ikkje kjem vesentleg i konflikt med omsyna nemnd ovanfor og at tiltaket inneber ein overvekt av fordelar som taler for at dispensasjon blir gitt. Saka har vore drøfta med skog- og landbrukskonsulent i kommunen, som ikkje har hatt vesentlege merknader.

Avgjerande for at kommunen finn vilkåra for dispensasjon oppfylt er at ein ved vedtaking av ny kommuneplan i 2015 la inn eit spreidd bustadområde på staden. Det er påreknleg med utbygging av 4 nye einebustader som skal nytte felles veg inn til området. Dette gjer at kommunen gjennom overordna planprosess i nokon grad må kunne seiast å ha gitt omsynet til å sikre lokal busetnad og utvikling forrang framfor LNF-interessene i området. Dette er òg ein omstende ved saka som gjer at faren for presedens er avgrensa.

Nokon negativ konsekvens for natur- eller friluftssyn er etter administrasjonen sitt syn ikkje påreknleg som følgje av bruksendring. Veggen følgjer naturleg ei kolle i terrenget og bruksendring vil ikkje innebere ytterlegare terrenginngrep.

Det blir vurdert som relevant fordel ved tiltaket at trongen for parkering i eit område der det er påreknleg at det vil kome nye bustader tek slutt og at tilgjenge for utrykkingskøyretøy vert betra, jf pbl § 1-1.

Administrasjonen legg etter dette til grunn at den omsøkte veggen ikkje vil setje omsyna til landbruket vesentleg til side. Som følgje av ny plassering av veggen finn administrasjonen at ein dispensasjon heller ikkje vil ha nemneverdig innverknad på naturen eller friluftsliv på staden, eller på dei omsyn som er framheva i pbl. 1-1.

#### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

#### Oppsummering:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. vert sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

#### Vidare saksgang

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak på areal med status som LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av eksisterande tilkomstveg til gbnr 54/35 i Meland

kommune. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspåktige byggjetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»

### **Utval for drift og utvikling - 42/2016**

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

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

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak på areal med status som LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av eksisterande tilkomstveg til gbnr 54/35 i Meland kommune. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspåktige byggjetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.»