

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 5/34, HistSak - 13/1021	14/593

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
50/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Klage på avslag om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad datert 06.01.14. Gnr. 5 Bnr. 34 på Fløksand.

Vedlegg:

5-34 vedlegg 4

5-34 vedlegg 5

5-34 vedlegg 1

5-34 vedlegg 2

ArkivsakID 2013001021. Klage på vedtak vedr. søknad om bruksendring

ArkivsakID 2013001021. Klage på vedtak

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det vert vist til avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på Fløksand med gnr./bnr. 5/34, vedtak datert 06.01.14. Dispensasjonen gjeld plan- og bygningslova § 1-8 (forbod mot tiltak langs sjø mv) og LNF –føremålet i kommuneplanens arealdel. Vedtaket vart påklaga i brev datert 03.03.14. Klagefristen blei med heimel i fv. § 19 utsett til 03.03.14 jfr. brev datert 11.02.14. Klagen er sett fram rettidig.

Klage:

Klagar gjer i hovudsak gjeldande følgjande:

- Når det gjeld sjølve omsynet til at eigedomen ligg i LNF-område, og innanfor 100 meter beltet langs med sjø, meiner klagar at denne saka ikkje påverkar intensjonane ved lovgivinga i negativ forstand. Det går fram av klagen at verken omsyna bak «bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt».
- Klagar er einig i at det kan vere vanskeleg å sjå dei faglege, positive effektane ved tiltaket i eit større perspektiv. Men det understrekar at ein finn gode døme på område der fastbuande og fritidsbustader fungerer godt ilag. Det vert vist til at det dei siste åra har vore fleire positive vedtak i forhold til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad.
- Klagar skjønar godt at kommunen i hovudsak ønskjer ei styrt bustad-utvikling via planprosessar, heller enn at utviklinga skjer ved dispensasjonspraksis. Når det er sagt vil ein

kommune alltid oppleve situasjonar der gjeldande plan anten ikkje er fullstendig dekkjande, eller har svake punkt der søknad om dispensasjon for fornuftige tiltak er på sin plass. Ein vil aldri klara å fjerna behovet for dispensasjonar frå planar heilt.

- Klagar meiner at kommunen til ein viss grad har verkemiddel til å styre presedensverknader sjølv. Ingen saker er heilt like, og argumentasjonen som ligg bak søknad om dispensasjon vil kunne variere frå sak til sak.
- Klagar understrekar at det ikkje er søkjar sin intensjon å omsetje bustaden etter ein bruksendring.

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Vurdering:

Dispensasjonsvurderinga i avslag datert 06.01.14:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Omsøkte bruksendring er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennast jfr. Pbl. § 19-2.

Klagar er ikkje er einig kommunen sin vurdering av vilkåra for dispensasjon jfr. Plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjonssøknaden har vore gjennom ei grundig handsaming før det vart fatta vedtak om avslag. Det vert vist til dispensasjonsvurderinga i vedtak datert 06.01.14 som tilsluttast i sin heilskap i klageomgangen. Etter ein grundig gjennomgang av klagen kan administrasjonen ikkje sjå at klagar kjem med nye opplysningar som endrar administrasjonens vurdering av om vilkåra for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt. Meland kommune vil likevel knytte nokon kommentarar til klaga:

Klagar meiner at «kommunen til ein viss grad har verkemiddel til å styre presedensverknader sjølv. Ingen saker er heilt like, og argumentasjonen som ligg bak søknad om dispensasjon vil kunne variere frå sak til sak». Meland kommune har ein klar oppfatning om at ein her ikkje kan vurdere tiltaket isolert, men vurdere dispensasjonssaker i ein større heilskap. Det er fleire fritidsbustader i direkte nærleik til omsøkte eigedom, som både faktisk og rettsleg kan samanliknast med denne eigedomen. Konsekvensane av ein eventuell dispensasjon er derfor eit viktig moment i dispensasjonsvurderinga. Sjølv om klagar har vedlagt dokumentasjon på at naboar er positiv til bruksendringa, er dette ikkje eit moment som kan vektleggast i dispensasjonsvurderinga. I klageomgangen vil ein derfor framheve at ein i vurderinga legg særlig vekt på faren for presedens ved dispensasjon og i tillegg dårleg tilkomst til

eigedomen.

Etter ei heilskapsvurdering er konklusjonen at fordelane med dispensasjon ikkje er klårt større enn ulempene i denne saka, og eit av dei kumulative vilkåra for å kunne gje dispensasjon er derfor ikkje oppfylt jfr. Pbl. § 19-2.

Usakleg forskjellshandsaming

I klagen går det fram at «dersom ein ser på området langs gamlevegen ved Fløksand Kai, vil ein finne gode døme på område der fastbuande og fritidsbustader fungerer godt ilag. Her har det også dei siste åra vore fleire positive vedtak i forhold til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad».

Meland kommune tolkar det ovannemnde som ein påstand om usakleg forskjellshandsaming.

Sivilombudsmannen har i ein sak frå årsmeldinga for 2002 s. 320, uttalt at for at ein påstand om forskjellshandsaming skal kunne føre fram, er det ein føresetnad at det dreiar seg om like saker både faktisk og rettsleg. Det må vidare kunne leggst til grunn at det skal forholdsvis mykje til for å konstatere ugyldighet som eit resultat av forskjellshandsaming når det enkelte vedtak isolert sett vurderast som gyldig.

Klagar har ikkje vist til konkrete eigedomar. Meland kommune kan ikkje sjå at det ligg føre faktisk og rettslege like saker i området som kan samanliknast med denne saka, og konkluderer med at eit avslag i denne saka ikkje er eit resultat av usakleg forskjellshandsaming.

Konklusjon

Saka er med dette blitt vurdert på nytt basert på innkommen klage, utan at det funne grunnlag for å ta klagen til følgje.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring og finn at det ikkje er kome fram opplysningar/moment som gjev grunn til å endra på vedtak datert 06.01.14 i historisk sak 13/1021, ny sak 14/593. Klagen vert derfor ikkje teken til fylgje. Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 06.01.14 vert med dette oppretthalde. Saka vert med dette oversendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.»

Utval for drift og utvikling - 50/2014

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak i møtet:

«Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av fritidsbustad til bustad, og finn etter synfaring at det er kome fram opplysningar/moment som gjev grunn til å endra på vedtak datert 06.01.14 i historisk sak 13/1021, ny sak 14/593:

- Bruksendring vil ikke påvirke bruk av LNF område, heller ikke være til hinder for bruk/tilkomst til sjø (100metersbelte).
- Omsynet til landbruket, natur, miljø og frilluftsliv vil heller ikke bli råka.
- Eiendomen er allerede utbygd, og vil heller ikke utgjøre noen endring av kvaliteter i landskapet.
- Infrastruktur er allerede utbygd i området og boligen har vann og kloakk løsnig som er dimensjonert for bruksendring

Klagen vert derfor teken til følgje.

Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 06.01.14 vert oppheva.

Saka vert oversendt Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin. «

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for (Frp, H, AP, MDG og SP) og er såleis vedteke.

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for og fall.

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling viser til innkomen klage når det gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av fritidsbustad til bustad, og finn etter synfaring at det er kome fram opplysningar/moment som gjev grunn til å endra på vedtak datert 06.01.14 i historisk sak 13/1021, ny sak 14/593:

- Bruksendring vil ikke påvirke bruk av LNF område, heller ikke være til hinder for bruk/tilkomst til sjø (100metersbelte).
- Omsynet til landbruket, natur, miljø og frilluftsliv vil heller ikke bli råka.
- Eiendomen er allerede utbygd, og vil heller ikke utgjøre noen endring av kvaliteter i landskapet.
- Infrastruktur er allerede utbygd i området og boligen har vann og kloakk løsnig som er dimensjonert for bruksendring

Klagen vert derfor teken til følgje.

Administrasjonen sitt vedtak i saken datert 06.01.14 vert oppheva.

Saka vert oversendt Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen for vurdering av om dei vil nytte klageretten sin.

, den 21.05.2014

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist