

# Sakspapir

| Saksbehandlar     | Arkiv                 | ArkivsakID |
|-------------------|-----------------------|------------|
| Tore Johan Erstad | Gbnr - 5/93, FA - L42 | 16/2945    |

| Saksnr  | Utvalg                       | Type | Dato       |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 41/2017 | Utval for drift og utvikling | PS   | 25.04.2017 |

## GBNR 5/93 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Oppføring av fritidsbustad

### Vedlegg:

Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Fritidsbustad på Fløksand gnr. 5 bnr. 93

E-postmelding - Fritidsbustad på Fløksand GBNR 5/93

Søknad om dispensasjon frå LNF-område

Kart

Nabovarsel

Høyring - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av hytte på Fløksand, GBNR 5/93

16\_148100-2Forhåndsuttale om avkjørsel - Hyttebygging - fv. 564 - gnr. 5 bnr. 93 - Meland kommune

5-93 1\_1000

5-93 1\_3000

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Rune Nilsen har ved søknad journalført motteke 01.03.2017 søkt om dispensasjon frå byggeforbodet på eigedom sett av til LNFR- område (landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad.

Gjennom vedtak av Utval for drift og utvikling av 15.03.2011 blei det gitt dispensasjon frå den dågjeldande kommuneplanen sitt generelle forbod mot byggetiltak i LNF-område. Det blei gitt dispensasjon for oppføring av einebustad.

Statens vegvesen (SVV) av slo i etterkant søknad om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg, slik at det ikkje har vore mogleg å realisere einebustadprosjektet. Dette har medført at det er gått meir enn 3 år frå dispensasjonen blei gitt og denne er difor falle bort, jf pbl § 21-9.

SVV har gjennom førehandsuttale datert 14.12.2016 opplyst at det kan påreknast løyve til utvida bruk av avkjørsle for fritidsbustad på vilkår av «...mindre siktutbedring, dreneringsrør og justering av geometri». Det er denne uttalen som gjer at tiltakshavar no har fremma ny dispensasjonssøknad for oppføring av fritidsbustad. Tiltakshavar har vist til tidlegare dispensasjonssøknad og godkjenningssvedtak som grunngeving for søknaden.

#### Nabovarsling:

Søknaden om tiltaket og dispensasjonssøknaden har vore nabovarsla utan at det er kome merknader, jf pbl § 21-3.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev dagsett 23.2.2016. Statens vegvesen har vist til førehandsuttalen nemnd ovanfor. Det er elles ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

#### **VURDERING:**

##### Plangrunnlag:

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Parsellen ligg på Fløksand aust for fylkesvegen. Eigedomen er opplyst å vere delt frå som bustadtomt i 1963, men er ikkje bygd på. Eigedomen, gbnr 5/93, er ein parsell på om lag 1800 m<sup>2</sup>. I følgje søkjar er rettar til veg, vatn, straum og avlaup over hovudbruket, som er gbnr 5/1 og 6, sikra i skøyte. Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg 564 via felles veg til nokre fritidsbustader. Frå denne vegen må det byggast om lag 30 meter med ny veg fram til tomte.

Oppføring av hytte som omsøkt er i strid med arealformålet LNF. Skal det gis løyve til tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, jf pbl § 19-2 andre ledd, jf § 11-6 første ledd (rettsverknad av kommuneplan).

##### Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsatt i arealdelen til kommuneplanen må etter dette ikkje bli "*vesentlig*" sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere "*klart større*" enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at "*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige 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.

Omsynet bak LNF-formålet er 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 LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstuktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon. Sistnemnde er ikkje tilfelle i denne saka.

Det er blitt vedteke ny kommuneplan i Meland etter dispensasjonsvedtaket frå 2011. Både lovgrunnlaget og planstatus er likevel den same i dag som i 2011. Dette skal leggast vekt på ved behandling av ein ny dispensasjonssøknad. I juridisk litteratur, 'Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett',

er det uttalt at kommunen;

*«...må ta hensyn til den tidligere avgjørelsen i den forstand at det må kreves en saklig begrunnelse for at det som tidligere var innvilget, nå blir avslått».*

Administrasjonen si grunngeving for å gi dispensasjon i 2011 var som følger:

«Dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen

Administrasjonen har vore på synfaring. Eigedomen ligg i nærleiken av eit område det frå før er ført opp fleire hytter og nokre heilårsbustadar. Det er såleis ikkje eit urørt område og ei utbygging kan på den eine sida sjåast på som utfylling av eit byggeområde. Tilgjenge til skog og utmarksområde bak tomta vil kunne verte betra, då veg fram til tomta kan knytast saman med ein eldre skogsveg som går i området. Frå før er det andre mykje brukte stiar som ligg utanfor det aktuelle området. Oppføring av bustad har ikkje konsekvensar for helse, miljø, tryggleik eller tilgjenge for ålmenta slik administrasjonen ser det. Landbruksverdiar vert ikkje råka, og det er heller ikkje kjente natur-, miljø- eller friluftslivskvalitetar som vert råka, jfr. naturmangfaldlova § 8. Bygging på tomta vil ikkje endre det overordna landskapsbiletet.

Administrasjonen meiner difor at dei omsyna som ligg bak kommuneplanen og reglane i plan- og bygningslova og naturmangfaldlova ikkje vil verte sett til side om det vert gjeve dispensasjon til bygging, slik det er søkt om.

Vidare saksgang

Veg, vatn og avlaup må løysast i samband med søknad om byggeløyve. Det må liggje føre godkjend løyve frå vegstyresmaktene til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til offentleg veg.»

Med tilvising til ovannemnde grunngeving kan administrasjonen ikkje sjå at det er sakleg grunn til å avslå søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad i dag. Tiltaket vil gi lågare bruksintensitet av eigedomen enn oppføring av einebustad. Vidare vil oppføring av fritidsbustad i større grad enn einebustad vere i samsvar med eksisterande arealutnytting i området. At Statens vegvesen har uttalt at det kan påreknast løyve til utvida bruk av avkjørsle inneber òg ein viktig avklaring som taler for dispensasjon.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

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

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak i LNFR-område, for oppføring av

fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 5/93 i Meland kommune og naudsynt tilkomstveg over gbnr 5/6. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 01.03.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustad må oppførast i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

### **Utval for drift og utvikling - 41/2017**

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

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

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak i LNFR-område, for oppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 5/93 i Meland kommune og naudsynt tilkomstveg over gbnr 5/6. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 01.03.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustad må oppførast i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Tiltak kan ikkje setjast i verk før det er gitt løyve etter pbl kap 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»