

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/151, Gbnr - 51/152, FA - L42	17/1877

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
90/2017	Utval for drift og utvikling	PS	24.10.2017

GBNR 51/151 og 51/152 - Søknad om dispensasjon frå KPA for oppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad GBNR 51/151 OG 51/152

Følgeskriv

Kart

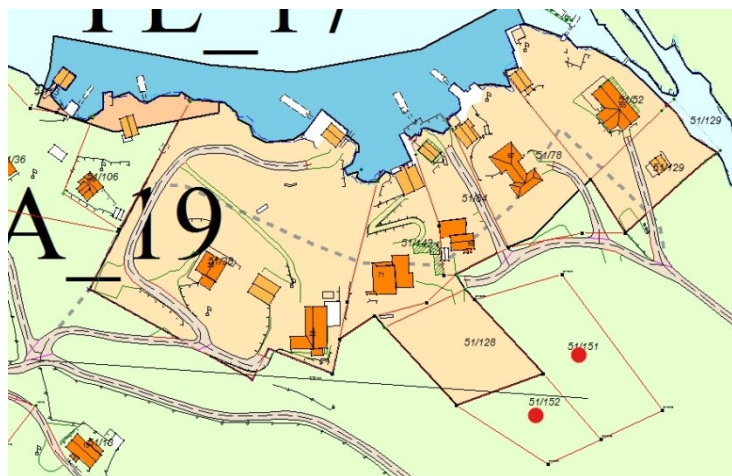
Uttale til dispensasjon frå LNF-føremål - Fritidsbustader - Gnr. 51 bnr. 151 og 152 på Landsvik i Meland kommune

Saksopplysningar:

Tiltak:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2, jf § 19-1, har Pål Hetland Stunner, representert ved Arkitektkontoret Eik AS, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av einebustad på gbnr 51/151 og 51/152, som er to frådeltte parsellar i eit område på Landsvik som er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR), jf søknad journalført motteke 19.07.2017.

Utsnitt frå KPA (omsøkte eigedomar markert med raud prikk):



Historikk:

GBNR 51/151 og 51/152 blei godkjent frådelt frå landbrukseigedomen gbnr 51/13 gjennom dispensasjonsvedtak i planutvalet i Meland kommune den 21.11.2007 (arkivsakid 07/1210, sak

144/07) med formål om oppføring av ein fritidsbustad på kvar av parsellane. Planutvalet sitt vedtak hadde følgjande ordlyd:

«Planutvalet held fast ved sitt samrøystes vedtak i sak PLU 114/07. Dei to omsøkte parsellane til fritidsbustader, tomt 2 og 4, ligg tett inntil eksisterande hytter og vil gje ei naturleg fortetting, og i god avstand til funksjonell strandsone, då det er både veg og hytter mellom parsellane og sjøen.

Planutvalet gjev dispensasjon for frådeling av desse to parsellane.

[...]

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 7 og 20-6.»

Gjennom etterfølgjande administrativ behandling blei det gitt delingsløyve etter plan- og bygningslova og samtykke til deling av landbrukseigedom etter jordlova § 12. Vedtaket er datert 19.12.2008, DS 65/2008, og hadde følgjande grunngjeving:

«Dei omsøkte tomtene ligg i eit område som er noko grunnlendt og har liten tilvekst. Ei deling i dette høvet som omsøkt vil vere forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gje. Ei deling som omsøkt vil ikkje føre til store drift- og miljøulempar for landbruket i området. Det same er omsynet til kulturlandskapet.»

Søknad om dispensasjon:

Det er i skriv frå Arkitektkontoret Eik AS, som representerer tiltakshavar, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA). Søknaden er datert 29.06.2017, og er i korte trekk grunnlagt slik:

- Eigedomane blei kjøpt av tiltakshavar i 2008 og 2010 i den tru at det var fritidseigedomar. Dei var markert i skøyte som fritidseigedomar og dette var òg lagt til grunn av meklar.
- Det er veg (privat) fram til gbnr 51/151 som har vegrett over gbnr 51/13. Gbnr 51/152 vil få vegrett over 51/151 fram til parsellen.
- Det går offentlege vass- og avlaupsleidningar i kort avstand til gbnr 51/151. Vass- og avlaupsleidningane vil bli vidareført til gbnr 51/152.
- Fritidsbustadene blir plassert utanfor den funksjonelle strandsona. I føresegn 1.6.1 til KPA er det satt ei byggegrense mot sjø for nye fritidsbustader på 30 meter innafor areal lagt ut til byggjeområde for fritidsbustader.
- Tomtene ligg ikkje i støysone og er ligg ikkje i rasfarlig område.
- Tomtene ligg utanfor kjerneområde for landbruk og kulturlandskap.
- Det er ikkje økonomisk drivverdig skogteigar på tomtene, som heller ikkje ligg i regionalt friluftsområde.
- Det er ikkje registrert barnetråkk på dei omsøkte parsellane.
- Tomtene ligg i eit flott område for hyttebygging og rekreasjon med eksisterande fritidsbustader og naust like ved.

Det blir vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket vart nabovarsla 30.06.2017 utan merknader jf pbl § 21-3.

Oppføring av fritidsbustad på parsellane krev løyve frå Statens vegvesen etter veglova § 40 til endra bruk av eksisterande avkøyrsløp til fylkesveg 249, sjå nedanfor.

Føreliggjande søknad gjeld berre dispensasjon frå LNFR-formålet, jf pbl kap 19. Før kommunen kan gi

løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kap 20 må tiltakshavar dokumentere naudsynte rettar til vegtilkomst, vatn og avlaup, jf pbl kap 27, sjå nærare nedanfor.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev datert 04.08.2017.

Statens vegvesen har ved brev datert 27.09.2017 gitt uttale til dispensasjonssaka knytt til utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Statens vegvesen har ikkje rådd frå dispensasjon, men opplyst følgjande om krav til tilkomsten:

«Krav til tilkomst

Tilkomst til eigedomane vil vere via privat veg Lyngnesvegen til fylkesveg 249 Skjelangervegen. Fartsgrensa på fv. 249 ved kryss med Lyngnesvegen er 80 km/t.

Statens vegvesen har ikkje vore på synfaring i avkøyrsla i samband med dispensasjonssøknaden, men ut frå bilete vurderer vi at avkøyrsla ikkje kan nyttast slik den ligg i dag. Det må påreknast krav om utbetring av sikt og ev. geometri før vi kan gi løyve til utvida bruk av avkjørsle/krysset. Vilkår for avkøyrsla vil verte vurdert og handsama i samband med ei eventuell søknad om avkøyrsla.

Vår uttale

Statens vegvesen har ikkje særskilte merknader til ein dispensasjon frå LNF-føremål for eigedomane gbnr. 51/151 og 51/152. Vi gjer merksam på at tiltaket krev løyve til avkøyrsla jf. Veglova §§ 40-43. Opparbeida avkøyrsla skal vere godkjend av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingsløyve for tiltak på eigedomen.»

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen eller fylkeskommunen.

Plan- og lovgrunnlag:

Dei omsøkte parsellane ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Eigedomane blei som nemnd frådelt frå landbrukseigedommen gbnr 51/13 i 2008, men ikkje bebygd. Oppføring av fritidshytter som omsøkt er i strid med arealformålet LNF og krev dispensasjon som omsøkt frå arealformålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsett 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 formålsføreseigna 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 verdi 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 grønstruktur. 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 2007, som hadde varigheit til november 2010, jf pbl § 21-9. Arealformålet LNFR blei ikkje endra i den nye kommuneplanen.

Omsøkte parsellar ligg i bakkant av eit 'noverande' byggeområde for fritidsbustader i KPA. Dette fritidsområdet blei vidareført frå tidlegare til ny kommuneplan utan endringar. I samband med behandlinga av føreliggjande søknad har administrasjonen undersøkt om det var eit bevisst val at fritidsområdet ikkje blei utvida med dei omsøkte parsellane, slik dispensasjonsvedtaket frå 2007 kunne tale for. Det kom ikkje innspel om utviding av planområdet, noko som synast å stemme med at tiltakshavar var av den oppfatning at tomtane var byggeklare og avsett til fritidsbustader. Byggeområdet for fritidsbustader blei difor vidareført uendra i ny kommuneplan, utan nokon konkret vurdering av om området burde eller kunne vore utvida.

Ved behandlinga av føreliggjande søknad vil det etter ei konkret vurdering kunne vere grunn til å leggje vekt på den tidlegare dispensasjonen. I juridisk litteratur, sjå 'Pedersen m.fl.: Plan- og bygningsrett' s 82, er det uttalt at bygningsmyndighetene;

«...innenfor plan- og bygningslovens rammer, må kunne foreta en helt ny selvstendig avveining av de hensyn som gjør seg gjeldende. Men de 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.»

Planutvalet si grunngjeving for å gi dispensasjon i 2007, og grunngjevinga for det etterfølgjande administrative delingsvedtaket og samtykke etter jordlova, er gjengitt ovanfor under historikken i saka. Det er ikkje nye omstende knytt til arealdisponeringa som gjer seg gjeldande i dag. Heller ikkje vurderingar knytt til naturmangfaldlova §§ 8-12 taler mot dispensasjon. I motsetning til plansituasjonen i 2007, krev oppføring av fritidsbustader på eigedomane i dag ikkje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Grunnen til dette er at byggegrensa går 30 meter frå sjøen, slik den er vedteke gjennom kommuneplanen sin arealdel.

Med tilvising til ovannemnde grunngjeving meiner rådmannen at det ikkje er sakleg grunn til å avslå søknaden om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad i dag. At Statens vegvesen har uttalt at det – på vilkår om utbetring av eksisterande avkøyrsløp – kan påreknast løyve til utvida bruk av denne inneber òg ei viktig avklaring som gjer eit dispensasjonsvedtak forsvarleg.

Gitt historikken i saka, nærleiken til eksisterande byggeområde for fritidsbustader og vedteken byggegrensing mot sjø, vurderer rådmannen at det ikkje er påreknaleg at eit vedtak om å gi dispensasjon vil gi negative presedensverknader.

Opplysningar om offentleg vass- og avlaupsnett:

I søknaden er det opplyst at nye fritidsbustader vil kunne kople seg til offentleg vass- og avlaupsnett i kort avstand til eigedomane. Dette er ikkje dekkande.

Det ligg offentleg vassleidning om lag 150-200 meter frå eigedomane. Tilkopling krev søknad og dokumentasjon for rett til å leggj rør over privat grunn, eventuelt rett til tilkopling og bruk av privat leidningsnett i området.

Det er ikkje offentlege avlaupsleidningar i området, og dette må løysast gjennom etablering av minireinseanlegg. Som nemnd er dette tilhøve som må løysast gjennom etterfølgjande byggesaksbehandling etter pbl kap 20 etter avklaring av dispensasjons spørsmålet.

Samla vurdering

Rådmannen 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, tidlegare dispensasjonsvurdering og grunngevinga ovanfor finn rådmannen 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 Fylkesmannen i Hordaland og sendast Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter klagevurdering 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 det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel mot byggjetiltak i LNFR-område, for oppføring av fritidsbustad, eventuelt med garasje, på gbnr 51/151 og 51/152 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad motteke 19.07.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustadane må oppførast i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Før det blir gitt igangsettingsløyve for byggetiltak på eigedomane, skal opparbeida avkøyrsløse vere godkjend av Statens vegvesen.
- 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 grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 90/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i 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 51/151 og 51/152 i Meland kommune. Dispensasjonen

blir gitt i samsvar med søknad motteke 19.07.2017. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Fritidsbustadane må oppførast i samsvar med rammar gitt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel i høve til storleik, utnyttingsgrad og utforming.
- Før det blir gitt igangsettingsløyve for byggetiltak på eigedomane, skal opparbeida avkøyrse vere godkjend av Statens vegvesen.
- 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.»