

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 5/193, FA - L42	18/1902

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
77/2018	Utval for drift og utvikling	PS	16.10.2018

## **GBNR 5/193 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad**

### **Vedlegg:**

Høyringsbrev - GBNR 5/193, Fløksand - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av hytte til heilårsbustad

GBNR 5/193 Fløksand - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå fritidsbustad til bustad

Situasjonskart - 5-193

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Det blir vist til søknad frå Siri Bysheim om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel –LNF-område, jf plan- og bygningslova § 19-2, for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad på Fløksand, gbnr 5/193.

I søknad datert 09.07.18 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

- Nytt tilbygg til fritidsbustaden er blitt oppført med standard som heilårsbustad
- Tiltakshavar ønskjer å bu fast på eigedomen
- Fritidsbustaden er omgitt av heilårsbustader og nokre fritidsbustader
- Eigedomen har eigen tilkomst til kommunal veg, eigen septiktank med avlaup i privat anlegg, og er tilkoplta kommunal vassforsyning
- Bruksendring vil ikkje ha negative konsekvensar for LNF-omsyn

Meland kommune gav gjennom delegert vedtak datert 05.06.2016, arkivsakid 15/3211, løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande eldre hytte. Tiltaket fekk ferdigattest 20.02.2018. Eksisterande fritidsbustad er allereie tilkoplta kommunalt vassforsyningsanlegg og har godkjent utslepp etter forureiningslova. Gjennom vedtak datert 16.09.2018 godkjente Meland kommune ny avkøyrsl frå eigedomen til kommunal veg. Bruksendring krev løyve til utvida/endra bruk av eksisterande avkøyrsl etter veglova, men dette blir vurdert som uproblematisk.

### **VURDERING:**

#### Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

#### Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

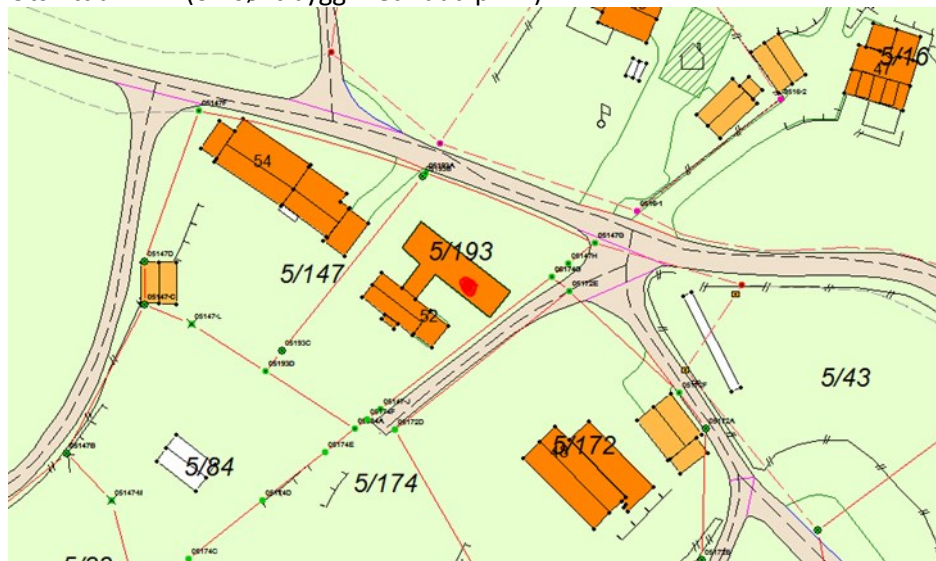
#### Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert område, vist som LNF-område i gjeldande kommuneplan sin arealdel (KPA). Den er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på om lag 871 m<sup>2</sup>.

Gjennom tabell 9.2 i føresegna til kommuneplanen er eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad. Denne endringa av status frå LNF til LNF-spreidd fritidsbustad vart gjort av Meland kommunestyre ved vedtaking av ny kommuneplan 17.06.2015. Formålet var å leggje til rette for enklare og meir hensiktsmessig utnytting av eksisterande fritidseigedomar i uregulerte strøk, utan å måtte gå vegen om dispensasjon for mindre tiltak.

Bruksendring til heilårsbustad krev framleis dispensasjon frå kommuneplanen, samt løyve etter plan- og bygningslova kap 20. Føreliggjande sak gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad.

Utsnitt av KPA (omsøkt bygg med raud prikk):



#### Dispensasjonsvurdering:

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 enn 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 dispenserast i frå ikkje verte 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. 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.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

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 vil ha negativ verkand for landbruket. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftsomsyn vurderast. Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigeidomen. Vurdert isolert for denne eigeidomen finn rådmannen at pårekneleg auka bruk og utnytting av denne einskildeeigeidomen ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om bruksendring som omsøkt inneber at «fordelene med å gi dispensasjon» vil være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Kommunen har normalt ei streng praksis for bruksendring av fritidsbustader gjennom dispensasjon, men det er einskilde saker etter konkret vurdering gjort unntak i område som har endra karakter og bruksnytte som område for fritidsbustader.

Den omsøkte eigeidomen ligg i eit område med overvekt av heilårsbustader. Nokre fritidsbustader er det på staden, men ikkje mange. Eventuelle presedensverknader ved dispensasjon synast å vere avgrensa. Rådmannen vurderer at ei tenleg utnytting av eigeidomen i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Området ligg relativt sentralt i kommunen med nærleik til funksjonar som skule og kollektivtransport. Rådmannen kan ikkje sjå gode grunnar til å nekte bruksendring av bygget til heilårsbustad.

### 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:

Søkjjar 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 v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 5/193 i samsvar med søknad motteke 09.07.2018.

Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

**Utval for drift og utvikling - 77/2018**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 5/193 i samsvar med søknad motteke 09.07.2018.

Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.