



O.K.Charter AS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/4046 - 15/1332

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
23.01.2015

Avslag - GBNR 9/7 og 58 - Søknad om dispensasjon frå LNF-område for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad

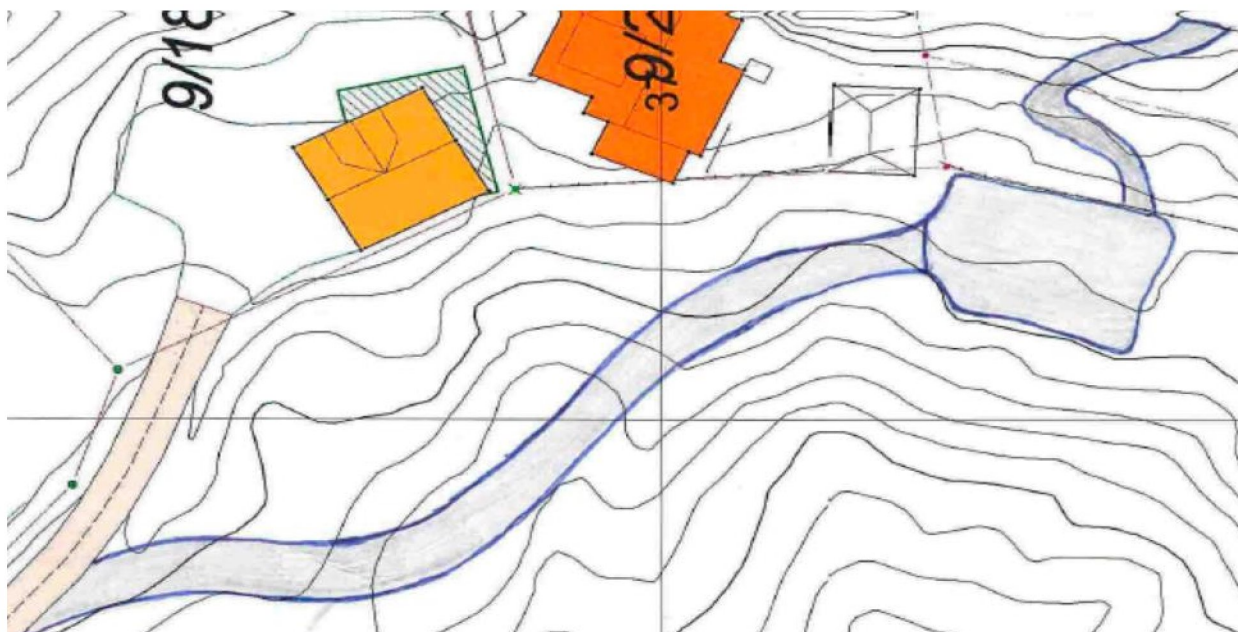
Administrativt vedtak. Saknr: 25/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 21.10.2014 har Leif Wenneberg, representert ved O.K. Charter AS, søkt om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 9/58 og 79.

Omsøkt veg er planlagt med avkøyring frå eksisterande veg på gbnr 9/7. På innsendt situasjonsplan er tiltaket vist slik:



Lengde på vegen er opplyst til om lag 60 meter, i tillegg kjem parkeringsplass og internveg på fritidseigedomen til tiltakshavar. Omsøkt tilkomstveg og parkeringsplass ligg på eigedomen gbnr 9/7. Søknaden vart supplert 24.10.2014.

Tiltakshavar har gjeve følgjande opplysningar i dispensasjonssøknaden:

«Søker om dispensasjon for bygging av vei i LNF-område, over gnr.9 bnr. 7. Søknaden gjelder bygging av ny tilkomst til gnr. 9 bnr.58 og 79 på Hjertås i Meland kommune.

Formålet med veien er å sikre tilkomst til denne eiendommen på en mest mulig hensiktsmessig måte. Planen er at gnr 9 bnr. 58 og 79 også skal koble seg til offentlig vannledning, og at denne skal følge veitraséen. Vei vil da være nødvendig for å sikre tilkomst for bil i forbindelse med tømning av septiktank.»

Fritidseigedomen gbnr 9/58 og 79 har i dag gangtilkomst til eigedomen aust for fritidsbustaden. Eigedomen har godkjent avlaup med slamavskiljar (2m³) og utslepp til sjø. Det er søkt om tilkopling til kommunalt vassverk, men denne er ikkje handsama enno i påvente av avklaring av føreliggjande dispensasjonssøknad for vegen.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 29.4.2014. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Ved erklæring frå heimelshavar til gbnr 9/7, Torill Hjertås, gjeve løyve til bygging av veg som omsøkt, samt nytte eksisterande tilkomstveg. Privatrettslege høve er soleis ikkje til hinder for tiltaket, jf pbl § 21-6.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 9.7.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Tilhøve til Jordlova – uttale frå kommunal landbruksmynde:

Fordi gbnr 9/7 er ein landbrukseigedom, må tiltaket vurderast i høve til jordlova.

Administrasjonen har innhenta uttale frå kommunal landbruksmynde, som har gjeve følgjande opplysningar om eigedomen:

«Bruket har 12,6 daa fulldyrka jord, 9 daa overflatedyrka jord , 23,9 daa beite, 144 daa skog og 105,8 daa anna areal. Sum 337,2 daa. Det er ikkje sjølvstendig drift på bruket, men jordbruksarealet er leigd vekk til bonde som driv.

Den omsøkte vegen går over overflatedyrka areal og innmarksbeite, som er nokså grunnlendt og kupert. Det er likevel slik at arealet vert rekna som jordbruksareal, og at ein i utgangspunktet ikkje skal ta slike areal i bruk til føremål som ikkje er jordbruk. Etter utsjånaden er arealet vert det i dag

brukt som beite, og det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper knytt til jordbruksdrifta dersom ein byggjer veg over dette. Konflikstar som erfaringsmessig kan oppstå er knytt til at det vert liggjande gjødsel i vegen, lukt, beitedyr som ligg/opphalder seg i vegen o.l. såleis må tiltaket seiast å kunna vera til ulempe for framtidig landbruksdrift.

Hjertås har mange historiske kvalitetar, og særleg på tørrmuring har bygda ein unik samling av byggverk og andre kulturminne. Bygda som bruket ligg i framstår som eit heilskapleg kulturmiljø med intakt tunstruktur, steingardar, tørrmurte bygningar og eit velskjøtta beitelandskap. Den planlagte vegen vil både redusera storleiken på jordbruksarealet og endra landskapsbilete, sjølv om den vert liggjande i kanten av beite. Arealet er bestokka med enkelt tre av eik, noko som er eit treslag ein gjerne ynskjer å ta vare på med omsyn til naturmangfaldet. På nabobruket er det registrert eit areal med hagemark med mellom anna eik. Dette er ein del av eit belte som går langs kystlina.»

Plan- og lovgrunnlag:

Vegtiltaket ligg som nemnd på gbnr 9/7. Dette er ein uregulert landbrukseigedom som i kommuneplanen sin arealdel er vist som LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde). Omsøkt tiltak er i strid med arealføremålet og krev dispensasjon dersom det skal kunne gjennomførast.

Administrasjonen gjer merksam på at tiltaket òg krev dispensasjon etter jordlova § 9, jf uttale frå kommunal landbruksmynde ovanfor. Det vert ikkje teke endeleg avgjerd i høve til dette regelverket no, då saka vert vurdert i høve til plan- og bygningslova og vilkåra i § 19-2.

Dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet 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 jfOt.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Administrasjonen var på synfaring på eigedomen 9.1.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendte merknader frå tiltakshavar, observasjonar på synfaring og uttale frå kommunal landbruksmynde.

Søknaden er konkret vurdert opp mot omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel

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

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. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje påreknleg 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 vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

I denne konkrete saka er administrasjonen av den oppfatning at omsøkt veg kjem i konflikt både med landskapsomsyn og landbruksomsyn. Vegen er plassert i eit eksisterande beiteområde. Området utgjer ei samanhengande landbruks- og grøntstruktur mellom bustadene omfatta av *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* i vest og *Reguleringsplan for Holme* i aust.



Kommuneadministrasjonen er negativ til ytterlegare vegframføring i dette området, så lenge dette ikkje skjer etter planmessig forsvarlig sakshandsaming. Når det gjeld landbruksomsyn, vert det vist til uttale frå kommunal landbruksmynde ovanfor.

Omsøkt veg skal tene som tilkomstveg til ein fritidsbustad. I søknaden er det etter administrasjonen sitt syn ikkje gjort greie for relevante fordelar ved tiltaket ut over at eigarane av fritidsbustaden i dag har ser vegen som tenleg for hensiktsmessig utnytting av denne eigedommen. Samfunnmessige eller arealdisponeringsmessige fordelar ut over dette kan administrasjonen ikkje sjå at ligg føre. I ein slik

situasjon finn administrasjonen at omsynet til kommuneplanen som styringsverktøy for arealutnyttinga i kommunen, samt landbruk- og landskapsomsyn må vege tyngre enn private interesser.

Lova sin heimel til å gje dispensasjon frå (m.a.) arealplanar er meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar av vedteke arealbruk må skje gjennom planprosess og ikkje ved stykkevis fråviking av gjeldande planføre mål gjennom dispensasjonar.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt i saka. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til grunnjevna den ovanfor og opplysningane i søknaden.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for bygging av tilkomstveg og biloppstillingsplass på gbnr 9/7 i Meland kommune, jf søknad journalført 21.10.2014.»

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt tiltakshavar.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Leif Wenneberg

Mottakere:
O.K.Charter AS