

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 25/27, FA - L42	15/1761

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
59/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr. 25/27 på Fosse i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

kart

teikningar

bilde

25-27 1_1000

25_27 1_3000

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Kenneth Bergersen (tiltakshavar) v/ Hilleren Prosjektering AS (ansvarleg søkjar) har gjennom vedlagte søknad dagsett 11.6.2015 søkt om løyve til bruksendring av eksisterande fritidsbustad på gbnr. 25/27 på Fosse til heilårsbustad, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav d.

Saman med søknaden om løyve til bruksendring vert det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. søknad dagsett same dato.

Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling (UDU) skal i første omgang ta stilling til nemnde søknad om dispensasjon frå KPA. Dersom UDU gir slik dispensasjon vil administrasjonen deretter handsame søknaden om løyve til sjølve bruksendringa.

I samband med søknaden om bruksendring har tiltakshavar bede om fritak frå gjeldande krav i Byggteknisk forskrift (TEK10), pbl. § 31-2. Administrasjonen gjer dertil merksam på at spørsmålet om fritak frå tekniske krav i TEK10 først vert nærmare vurdert ved administrasjonen si eventuelle handsaming av søknaden om løyve til bruksendring.

Om tiltaket:

Gbnr. 25/27 er om lag 2,4daa stor, medan den omsøkte fritidsbustaden er opplyst til å ha eit samla areal på 65m²-BRA, fordelt på hovudplan og loft. Bygningen er oppført i 1950, er seinare betydeleg oppgradert og omfattar i dag to opphaldsrom, kjøkken, bad og WC. Korkje søknadane om dispensasjon eller bruksendring legg opp til at det i denne omgang skal setjast i verk utvidingar eller

andre, søknadspliktige byggjetiltak på bygningen eller eigedomen elles.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 25/27 er ein uregulert eigedom som i gjeldande kommuneplan er avsett til formålet LNF med eksisterande spreidd fritidsbusetnad (LNF-SB), sjå tabell 9.2 til pkt. 3.2.3 i føresegnene til KPA for 2015-2026. Pkt. 3.2.1 i planføresegnene fastset vidare kva tiltak som er tillate innanfor dette arealformålet. Bruksendring er ikkje blant dei tiltak som planføresegnene opnar for, så den omsøkte bruksendringa er difor avhengig av at det vert gitt dispensasjon frå gjeldande arealformål.

Nærmare om søknaden om dispensasjon:

Søknad følgjer som vedlegg.

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 15.5.2015. Det er innan lova si fastsette frist ikkje mottatt merknadar til tiltaket og søknaden vert på denne bakgrunn rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Forholdet til regionale eller statlege myndigheiter:

Søknaden om dispensasjon har vore på høyring til regionale eller statlege myndigheiter i samsvar med pbl. § 19-2 fjerde og femte ledd, og utan mottatte merknadar innan gjeldande frist. Eit eventuelt vedtak om å gi dispensasjon vil likevel bli sendt til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for klagevurdering, sjå vurderinga under.

Vurdering

Om dispensasjon etter pbl. § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Av saksutgreiinga over går det fram at det vert søkt om dispensasjon frå KPA sitt generelle forbod mot byggjetiltak i LNF-områda, medan den omsøkte bruksendringa i realiteten er avhengig av dispensasjon frå arealformålet LNF-SB. Dette skuldast at søknaden vart sendt inn medan den no oppheva KPA for 2005-2017 fortsatt gjaldt (søknad dagsett 11.6.2015), medan den nye KPA for 2015-2026 vart vedtatt innan søknaden vart tatt opp til handsaming (vedtak frå Meland kommunestyre av 17.6.2015). Det følgjer likevel av pbl. § 11-6 at den nye arealplanen skal leggjast til grunn, sjølv om søknaden allereie var sendt inn då kommunestyret traff vedtak om å godkjenne den nye planen, ettersom den nye planen umiddelbart fekk rettsverknad gjennom kommunestyret sitt vedtak.

Administrasjonen finn at føreliggjande søknad likevel inneheld tilstrekkelege opplysningar til at kommunen kan vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon er til stades i denne saka, òg i høve til arealformålet LNF-SB:

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot høvesvis omsyna som ligg bak vedtaket om å planfeste den omsøkte eigedomen som LNF-SB, dei generelle omsyna som er framheva i føremålsføresegna i pbl. § 1-1, samt påreknelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka. Administrasjonen oppfattar i så måte søknaden om dispensasjon som godt og sakleg grunnitt.

Den omsøkte hytta var allereie oppført då Meland kommune vedtok sin første arealplan i 1981. Generalplanen frå 1981 – og etterfølgjande arealplanar – har dermed ikkje gripe direkte inn i den etablerte bruken av eigedomen, men har likevel innebore eit generelt forbod mot eit kvart nytt byggjetiltak i område avsett til LNF-formål.

Gjennom vedtakinga av ny KPA i 2015 vart eigedomen sin arealstatus altså endra frå LNF til LNF-SB. Bakgrunnen for denne endringa var å leggje til rette for at eigarar av eksisterande og nærmare presiserte fritidsbustadar i LNF-område skal kunne setje i verk mindre byggjetiltak på same eigedom, utan å vere avhengig av nye dispensasjonar frå KPA sitt generelle byggjeforbod.

Normalt skal det langt sterkare grunnar til for å dispensere frå ein heilt ny plan, enn frå eldre planar som tida og utviklinga til ein viss grad kan ha laupt litt ifrå. I denne saka finn administrasjonen likevel å leggje meir vekt på at den nye arealplanen legg opp til ei meir omfattande utbygging av den aktuelle eigedomen enn den oppheva planen, sjå igjen pkt. 3.2.1 i føresegnene til gjeldande KPA.

Kommunen fører ein restriktiv praksis med omsyn til bruksendring frå fritids- til heilårsbustadar (der kommunal plan ikkje i utgangspunktet opner for slike bruksendringar). Det ligg fleire tungtvegande omsyn bak denne restriktive haldninga, men der omsyna til heilskapleg planlegging av busetnad og infrastruktur, bruk av offentlege planar som naudsynleg styringsverktøy, påreknelege presedensverknadar og omsynet til det stadig aukande talet på slike søknadar særleg gjer seg gjeldande. Endring i bruk frå fritids- til heilårsbustad bør difor som klår hovudregel vere planstyrt.

Etter ei konkret vurdering – og etter å ha vore på synfaring på eigedomen – finn administrasjonen at vilkåra for å gi dispensasjon likevel er til stades i denne saka:

Den omsøkte eigedomen ligg nær Frekhaug sentrum (om lag 2,5km avstand på kjørbar veg) og er i all hovudsak omgitt av andre heilårsbustadar. Sjølv om området rundt eigedomen fortsatt har eit landleg preg, står eigedomen i dag meir fram som ei bustadtomt enn som ein fritids- og rekreasjonseigedom. Administrasjonen vurderer det difor som ein arealdisponeringsmessig fordel at eigedomen godkjennast for ein bruk som samsvarer med dette preget.

Av bygningane i kartutsnittet er det berre den omsøkte eigedomen (markert med blå pil) og ein annan eigedom (gbnr. 25/56) som pr. i dag ikkje er brukt som heilårsbustad. Det vert òg vist til vedlagte kart, bilete og teikningar som følgde med søknaden om sjølv bruksendringa.

I den samla vurderinga legg administrasjonen òg vekt på at eigedomen allereie er tilknytt kommunalt veg-, vass- og avlaupsnett, at den omsøkte bruksendringa ikkje vil innebere vesentleg meirbelastning på denne infrastrukturen, og at eigedomen allereie stettar KPA sine generelle krav til m.a. storleik, parkeringsdekning og uteoppfallsareal. Administrasjonen vurderer dertil at det vil vere kurrant å godkjenne ei utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg, på den føresetnad at opplysningane i søknaden om frisktsonar mv. er korrekte.

Gjennom søknaden vert det vidare gjort gjeldande at bustaden allereie har tilstrekkelege byggtekniske kvalitetar som heilårsbustad. Administrasjonen tek ikkje i denne omgang stilling til dette, ettersom kommunen uansett vil kunne stille nødvendige krav til byggtekniske kvalitetar gjennom den etterfølgjande handsaminga av søknaden om byggjeløyve (sjølv bruksendringa).

Føreliggjande søknad legg ikkje opp til at det i denne omgang skal skje ytterlegare utbygging på eigedomen, og den omsøkte dispensasjonen for bruksendring får følgeleg ikkje konsekvensar for eksisterande kulturlandskap eller miljøet på staden elles. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Administrasjonen finn på denne bakgrunn at ein dispensasjon i denne saka ikkje vil kunne gi uheldige presedensverknadar – eller skape rettmessige forventningar om bruksendring frå fritids- til heilårsbustadar generelt – idet det igjen vert vist til dei konkrete fordelar og ulemper som er vektlagt i denne saka. Administrasjonen kan då ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil sette dei plan- og arealdisponeringsmessige omsyna som er nemnd i pbl. § 19-2 til side i særleg grad.

Konklusjon:

Administrasjonen har kome til at korkje omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplan-avdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin. Søkjar har på si side høve til å klage på vedtaket dersom søknaden om dispensasjon vert avslått. Klagen skal i så fall adresserast til Meland kommune, som deretter vidaresender klagen til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

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

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel – for bruksendring av eksisterande fritidsbustad på gbnr. 25/27 i Meland kommune til heilårsbustad – i samsvar med søknad dagsett 11.6.2015 og vurderinga over.

Det kan ikkje setjast i verk søknadsppliktige byggjetiltak - under dette òg bruksendring - før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.

Gebyr for kommunen si sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Utval for drift og utvikling - 59/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå

gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel – for bruksendring av eksisterande fritidsbustad på gbnr. 25/27 i Meland kommune til heilårsbustad – i samsvar med søknad dagsett 11.6.2015 og vurderinga over.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspålyktige byggjetiltak - under dette òg bruksendring - før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.

Gebyr for kommunen si sakshandsaming følgjer vedlagt.»