



Reigstad bygg og Eigedom as
v/Kjell Reigstad

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1783 - 15/17384

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

Dato:
23.09.2015

Delvis godkjenning - BNR 41/20 - Søknad om dispensasjon for tilkomstveg til fritidsbustad og oppføring av veranda

Administrativt vedtak. Saknr: 339/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Reigstad Bygg og Eigedom as har ved søknad journalført 16.6.2015 og supplert 30.6.2015, søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for følgjande to tiltak:

- Tilkomstveg til fritidsbustaden:

Vegen vil vere om lag 150 meter lang og inkluderer parkering på gbnr 41/20. Vegbredde maksimalt 3 meter. Veggen går over gbnr 41/2 og 41/1, og det ligg føre samtykkeerklæring frå grunneigar.

- Terrasse/tilbygg til fritidsbustaden:

Veranda med storleik 3x10 m vendt mot sjø.

Tiltaka er skildra i teikningar og illustrasjonsskisser vedlagt søknaden. Dispensasjonssøknaden er grunngeve i skriv dagsett 20.5.2015. I korte trekk er følgjande gjort gjeldande:

- Det er allereie etablert ein sti/traktorveg frå løa på gbnr 41/2 og mot gbnr 41/20, slik at vegtiltaket vil medføre miniale terrengingrep.

- Etablering av tilkomstvegen vil lette tilkomsten til jordbruksareal på gbnr 41/2 og 7. Dette er stadfesta av grunneigar av desse eigedomane, Cathrine Gunn Grasdahl og Øystein Skarpenes.
- Tiltakshavar vil har stor nytte av tilkomstvegen. I dag lyt dei parkere ved kommunevegen, og deretter gå 150 meter fram til eigedomen.
- Etablering av tilkomstveg bidreg til at prinsippa om universell utforming i større grad vert oppfylt, og eigedomen kan nyttast uavhengig av rørslenivå.
- Veggen vil vere lite synleg frå sjø. I høve til pbl § 1-8 og standsona vil heile tiltaket vere innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Dei største delane av veggen vil ligge aust for åsryggen som stekk seg frå kommunevegen og fram til gbnr 41/21. Denne delen av veggen vil ikkje vere synleg frå sjø. Parkeringsplassen for 41/20 vil kunne skimtast frå inngangen til vågen. Tiltaket vil samstundes ligge bak fritidsbustaden og vil i særskilt liten grad påverke omsyna bak strandsonevernet.

Det vert vist til søknaden med vedlegg i sin heilskap.

Søknaden er fremma på vegne av tiltakshavar og grunneigar av gbnr 41/20, Wayne Mark Robbins og Karen Loraine Bennett. Saka var klar for handsaming ved mottak av høyringsfråsegn frå Fylkesmannen i Hordaland 11.9.2015, sjå nedanfor.

VURDERING:

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Naboane vart varsla 28.5.2015 i samsvar med pbl § 21-3, jf § 19-1. Det er ikkje motteke merknader. Som nemnd ligg det føre naudsynt samtykke frå grunneigar av gbnr 41/2 og 7.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 20.8.2014.

Fylkesmannen i Hordaland har ved brev dagsett 11.9.2015 rådd i frå at kommunen gir dispensasjon for tilkomstveg i saka. Mellom anna følgjande er opplyst:

«Når det gjeld veggen så skal den i all hovudsak gå over eit areal som er klassifisert som overflatedyrka jord i markslagkart (AR5). Fylkesmannen er kritisk til nedbygging av dyrkbar mark. Det er eit nasjonalt mål at det årleg skal omdisponerast så lite som mogleg dyrka eller dyrkbar jord i Noreg, og kommunane har eit klar ansvar for at dette målet vert nådd.

Det er også Fylkesmannen sin vurdering at tiltaket kan føre til presedens for seinare søknader i området og elles i kommunen.

Fylkesmannen sin vurdering er at omsyna bak arealdelen i kommuneplanen blir vesentleg sett til side ved bygging av veg over dyrkbar jord, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til bygging av veg til fritidsbustad.»

I høve til omsøkt veranda har fylkesmannen opplyst:

«Når det gjeld bygging av terrasse så er det Fylkesmannen si vurdering at dette vil ha minimal negativ effekt på strandsona. Sjølv om den er vendt mot sjøen vil intrykket av eigedommen forandre seg lite, og vil ikkje føre til økt privatisering av strandsona. Fylkesmannen har ingen merknader til bygginga av terrassen.»

Det er ikkje motteke merknader frå fylkeskommunen.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt parsell er ein uregulert bygd fritidseigedom med naust på om lag 1,2 daa. Meland kommunestyre vedtok 17.6.2015 ny kommuneplan med rettslig bindande arealplankart og føresegner. Den nye kommuneplanen gjeld ved søknadshandsaminga.

I kommuneplanen sin arealdel er eigedommen vist som LNF- område. I føresegnene til kommuneplanen er eigedommen gjennom 3.2.3, tabell 9.2 vist som bygd fritidseigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad. Føresegnene har i punkt 3.2.1 nærare presisering av kva for tiltak som kan gjerast på slike eigedomar utan at dei kjem i strid med arealføremålet. Administrasjonen vurderer med tilvising til føresegnene punkt 3.2.2 at omsøkt verandatilbygg til fritidsbustaden ikkje lenger krev dispensasjon frå arealføremålet LNF, medan vegtiltaket framleis krev dispensasjon frå LNF-føremålet. Dette fordi søknadsplikt for tilkomstvegar følgjer av pbl § 20-1 bokstav (I). Slike tiltak er ikkje nemnd i punkt 3.2.2 av dei som er unntatt frå LNF-forbodet.

Begge dei omsøkte tiltaka krev framleis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8 og byggjegrænse mot sjø i arealplankartet til kommuneplanen.

Vegtiltaket krev – i tillegg til dispensasjon etter plan- og bygningslova – løve til etablering av avkjørsle frå kommunal veg, jf veglova § 40, samt dispensasjon frå forbodet mot å nytte dyrka jord til anna føremål enn jordbruksproduksjon, jf jordlova § 9.

På bakgrunn av delar av grunngjevinga i søknaden, gjer kommunen merksam på at det ikkje er søkt om etablering av landbruksveg i medhald av *Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier*, som tråtte i kraft 1.7.2015. Hovudføremålet med vegen vert vurdert å vere tilkomstveg til fritidsbustad, og det er eigarane av fritidseigedommen som er tiltakshavar.

Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

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 satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*.

Administrasjonen var på synfaring i saka 10.9.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendte merknader frå tiltakshavar, observasjonar på synfaring og uttale frå Fylkesmannen i Hordaland.

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 jf Ot.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. Dette er tilfellet i denne saka for opparbeiding av tilkomstveg.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona, jf. pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Tilbygg/veranda:

Kommunen vurderer at vilkåra for dispensasjon frå forbudet mot tiltak i strandsona er oppfylt for omsøkt veranda. Det vert vist til høyringsfråsegn frå Fylkesmannen som administrasjonen er samd i. Tiltaket legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen som fritidseigedom.

Tilkomstveg:

Tilkomstveg til fritidsbustader må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader.

Det er ikkje krav i plan- og bygningslova om tilkomstveg til fritidsbustader, slik det er for bustader. At ein fritidsbustad er lovleg etablert, til dømes gjennom løyve etter plan- og bygningslova, forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men det er ikkje pårekeleg ut frå bruken av eigedomen som fritidsbustad. Meland kommune fører ein streng praksis ved etablering av tilkomstveg til fritidsbustader.

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 vesentleg konflikt med LNF-omsyna bak kommuneplanen. Veggen er planlagd gjennom eit eksisterande jordbruks- og beiteareal. Både jordvernomsyn og landskapsomsyn talar mot etablering av kjøreveg.

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 veggen som tenleg for hensiktsmessig utnytting av denne eigedomen. Samfunnsmessige 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.

Dersom grunneigar meiner at vilkåra for å etablere landbruksveg er tilstade, må grunneigar sjølv søke kommunen etter gjeldande regelverk for å få dette på plass.

Når det gjeld tiltakshavar sin grunngjeving knytt til universell utforming og betre tilgjenge for personar med nedsett rørsle, meiner kommuneadministrasjonen at slike omsyn ikkje kan ha avgjerande vekt i saka. Dette er omsyn som må takast i vare gjennom planprosessar og ikkje gjennom dispensasjonar frå gjeldande arealplanar.

Plan- og bygningslova sin heimel til å gje dispensasjon frå mellom anna 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 gjennom enkeltvis avvik frå gjeldande planføremål gjennom dispensasjonar.

Administrasjonen legg til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar i mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til etablering av tilkomstveg i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader. Dette fordi grunngjevinga for søknaden svært ofte vil gjere seg gjeldande i liknande saker, til dømes at veggen ikkje vert synleg frå sjøen, at grunneigar i

nokon grad kan nyttiggjere seg vegen ved gardsdrifta og at tilkomsten vert lettare for personer med nedsett rørsle.

Naturmangfaldlova (nml.) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

Tilhøvet til jordlova og veglova:

På bakgrunn av administrasjonen sin vurdering av vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova, er det ikkje naudsynt å vurdere omdisponeringsløyve etter jordlova og løyve til avkjørsle etter veglova.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilkåra for å gi dispensasjon ikkje er oppfylt i saka for bygging av veg til fritidsbustaden. 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 gi dispensasjon ikkje vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

Vidare vurderer administrasjonen vilkåra som oppfylt for oppføring av tilbygg/veranda.

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.

Søklar 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 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.

VEDTAK:

«Meland kommune gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet for oppføring av terrasse på eksisterande hytte på gbnr 41/20 i Meland kommune. Dispensasjonen vert gitt i samsvar med opplysningar i søknad journalført 16.6.2015 og supplert 30.6.2015.

Meland kommune avslår i medhald av pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona, jf føresegnene til KPA punkt 1.6.0 og plan- og bygningslova § 1-8, for etablering av veg til fritidsbustaden over gbnr 41/2

og 41/7 som omsøkt.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over.

Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap. 20, dersom tiltaket ikkje er unntatt søknadsplikt etter same regelverk.

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

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

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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Reigstad bygg og Eigedom as v/Kjell Reigstad