

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/104, FA - L42	15/2473

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
97/2015	Utval for drift og utvikling	PS	17.12.2015

GBNR 51104 - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen sin arealdel og byggjegrænse mot sjø - Tilkomstveg til fritidsbustad

Vedlegg:

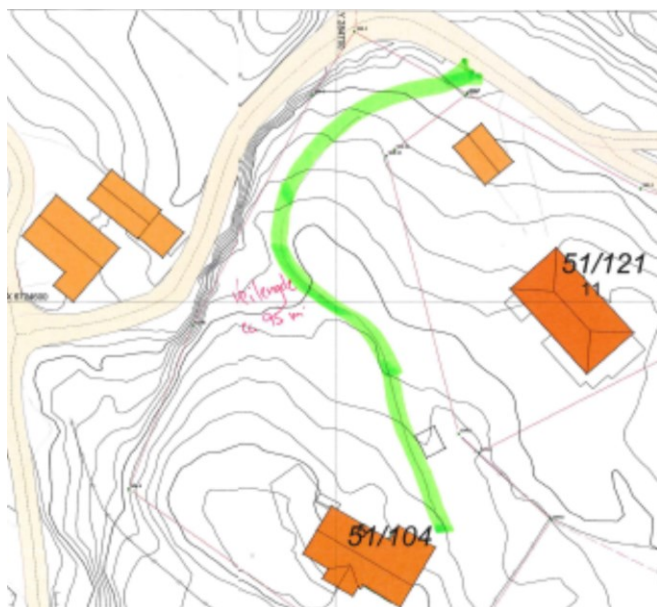
Dispensasjonssøknad for bygging av vei
Kart og foto
Oversiktskart - GBNR 51-104
51-104 1_3000

Saksopplysningar:

Om tiltaket:

Arnt Landsvik (tiltakshavar) har gjennom søknad journalført 10.9.2015 søkt om dispensasjon for framføring av tilkomstveg over gbnr 51/104 til sin fritidsbustad på eigedomen.

Dispensasjonssøknaden gjeld arealformålet LNF-spreidd fritidsbustad og byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova (pbl) § 1-8. Vegtiltaket er ikkje omsøkt etter pbl kap 20, men i situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknaden er trasé og lengde på veggen skildra. Veggen er oppgitt med lengde ca 95 meter og går frå privat veg på gbnr 51/13 og inn på gbnr 51/104 fram til eksisterande fritidsbustad.



Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 51/104 er ein uregulert eigedom som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til LNF-formål. Gjennom føresegnene til kommuneplanen er eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf punkt 3.2.2, tab 9.2. For slike eigedomar er nokre tiltak etter plan- og bygningslova tillate sjølv om dei ligg i LNF-område, jf punkt 3.2.2. Korkje vegtiltak eller vesentlege terrenginngrep er omfatta av desse unntaka, med unntak for interne tilkomstvegar som ikkje inneber vesentleg terrenginngrep, jf pbl § 20-5, første ledd, bokstav (e), jf byggesaksforskrifta § 4-1 (1) nr 10.

Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak på bakgrunn av lengde på vegen og landskapet den ligg i vil bli å vurdere som eit søknadspliktig terrenginngrep/vegtiltak, jf pbl § 20-1, første ledd, bokstav (k) og (l).

Vidare vurderer administrasjonen at tiltaket krev dispensasjon frå det generelle forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf føresegnene til KPA punkt 1.6.0 og pbl § 1-8. Omsøkt tiltak er ikkje omfatta av unntaka frå denne grensa i KPA, kfr særleg føresegna punkt 1.6.4.

Nærmare om søknaden om dispensasjon:

I dispensasjonssøknaden har tiltakshavar opplyst at eigedomen ligg på Landsvik eit område med både fritids- og heilårsbustader. Tilkomsten til fritidsbustaden på 51/104 går i dag via bratt sti på om lag 100 meter. Omsøkt veg vil ikkje innebere store terrenginngrep og vil følgje det naturlege terrenget utan skjemmaende skjeringar.

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Argumenter for å gi dispensasjon:

- Veien vil ikkje føre til privatisering av strandsonen eller LNF område.
- Vei frem til fritidsboligen vil tillate utrykningskjøretøyer å kunne kjøre helt frem ved brann, akutt sykdom og lignende
- Ved tømning av septiktank vil bil kunne kjøre helt frem.
- Søker vil kunne parkere på egen tomt i stedet for langs fylkesvegen [ikke fylkesveg, men privat veg, adm. mrk.].
- Småbruket 51/6 vil kunne benytte veien for å komme frem til sauebeite på naboeiendommen (51/20).»

Det vert vist til søknaden i sin heilskap, samt tilleggsopplysningar i skriv journalført 6.10.15.

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Dispensasjonssøknaden vart nabovarsla i perioden 3.-8.9.2015 i samsvar med pbl. § 21-3 utan merknader. Vidare har tiltakshavar opplyst at gbnr 51/104 har tinglyst vegrett over gbnr 51/6 og 51/13, sjå skriv med tilleggsopplysningar journalført 6.10.15. Føreliggjande vedtak er ikkje avgjerande for privatrettslege høve.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 21.9.2015. Det er ikkje merknader frå høyringsinstansane og det er gjennom korrespondanse med vegvesenet avklart at tiltaket ikkje krev løyve til utvida bruk av avkjørsel til

fylkesveg.

Vegvesenet har gjort kommunen merksam på at avkjørsel til fylkesveg bør utbetrast før det vert gitt løyve til tiltak som inneber utvida bruk av avkjørselen.

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. hovesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla 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.

Omsyna bak LNF-formålet – som det i denne saka vert søkt om dispensasjon ifrå – er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Grunngevinga for forbudet i pbl § 1-8 er eit ønskje om å halde strandsona fri for bygg og konstruksjonar. Dette av omsyn til allmenta sine interesser, spesielt ferdsel- og friluftsiinteressene, men òg landskapsomsyn og verneinteresser.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot dei omsyn som ligg bak det vedtekne planformålet, forbudet mot tiltak i strandsona og dei generelle omsyna som er framheva i føremålsføresegna i pbl. § 1-1, samt pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka.

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. Eit løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavarar flest ønskjer dette, men ikkje pårekeleg 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.

Administrasjonen har vidare kome til at den nye vegtraséen ikkje kjem vesentleg i konflikt med omsyna nemnd ovanfor og at tiltaket inneber ei overvekt av fordelar som taler for at dispensasjon vert gitt.

Tilkomstvegen ligg i all hovudsak på tiltakshavar sin eigen eigedom. Denne eigedomen er gjennom kommuneplanen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad.

Administrasjonen har i sakshandsaminga vurdert landbruksomsyn. På bakgrunn av arealplanstatus for eigedomen som fritidsbustad ser administrasjonen liten grunn til å vektleggje potensiale for landbruk på eigedomen, til dømes som beite.

Eigedomen og omsøkt tiltak er planlagt i direkte tilknytning til eksisterande vegnett og er omkransa av private tilkomstvegar. Nokon negativ konsekvens for natur- eller friluftsumsyn er etter administrasjonen sitt syn ikkje pårekneleg.

Tilsvarande gjeld omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona. Dersom kommunen skulle avslått tiltaket som vesentleg i strid med omsyna bak lov- og plangrunnlaget, måtte det vere omsynet til vern av landskaps- og kulturmiljøet på staden. Administrasjonen set difor som vilkår for dispensasjon at tiltakshavar gjennom søknad om løyve til tiltaket etter pbl kap 20 gjer greie for og dokumenterer at tiltaket vert gjennomført på mest mogleg skånsam måte.

Det vert vurdert som relevant fordel ved tiltaket at parkering langs veg tek slutt og at tilgjenge for utrykkingskøyretøy vert betra, jf pbl § 1-1.

Administrasjonen legg etter dette til grunn at den omsøkte vegen ikkje vil setje omsyna til landbruket vesentleg til side. Som følgje av ny plassering av vegen finn administrasjonen at ein dispensasjon heller ikkje vil ha nemneverdig innverknad på naturen eller friluftsliv på staden, eller på dei omsyn som er framheva i pbl. 1-1.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

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 Hordaland 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 gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak på eigedom med status som LNF-spreidd friluftsbustad (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr 51/104 i Meland kommune.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

Tilkomstvegen skal tilpassast terrenget på eigedomen på best mogleg måte. Dokumentasjon av planlagt utføring for gjennomføring av dette vilkåret skalsendast inn før det vert gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20. Før det vert gjeve ferdigattest må tiltakshavar dokumentere at utføring til oppfylling av vilkåret er gjennomført.»

Utval for drift og utvikling - 97/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak - mot 1 røyst (MDG):

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak på eigedom med status som LNF-spreidd friluftsbustad (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr 51/104 i Meland kommune.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

Ttilkomstvegen skal tilpassast terrenget på eigedomen på best mogleg måte. Dokumentasjon av planlagd utføring for gjennomføring av dette vilkåret skalsendast inn før det vert gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20. Før det vert gjeve ferdigattest må tiltakshavar dokumentere at utføring til oppfylling av vilkåret er gjennomført.»