



Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2784 - 15/22136

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

Dato:
14.12.2015

Avslag - GBNR 12/10 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring av hytte til heilårsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 435/2015

Tiltakshavar: Terje Tvedt
Ansvarleg søkjar: Hilleren Prosjektering AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 bokstav d

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad frå Terje Tvedt, representert ved ansvarleg søkjar Hilleren Prosjektering AS, om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel –LNF-område, jf plan- og bygningslova § 19-2, for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad på Tveit, gbnr 12/10.

Søknaden er i skriv frå ansvarleg søkjar dagsett 19.10.2015 grunngjeve slik [utdrag]:

«Flere av omkringliggende eiendommer har tidligere fått godkjent bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Selv om området har et landlig preg fremstår eiendommen og området mer som et boligområde enn et hytteområde. Det vil derfor være en arealdisponeringsmessig fordel om eiendommen godkjennes for bruk som helårsbolig, i samsvar med det preget eiendommen og området har. Videre ligger eiendommen en liten kjøretur fra Frekhaug senter, og det er kort avstand til buss og andre service og fritidstilbud. Forholdene ligger etter dette til rette for en helårsbolig på eiendommen.

Hensyn bak avsetting av areal som landbruks-, natur- og friluftsområde, vil være å ta vare på areal brukt til, eller egnet for, landbruks-, natur- og friluftsmål. Eiendommen det her gjelder er allerede bebygd med en hytte og ligger i nærheten av øvrige bolighus. Det er ikke dyrket mark på eiendommen, og heller ikke naturlig ferdsel over eiendommen for tilkomst til LNF område. Eiendommen kan derfor vanskelig sies å være viktig å bevare som den er med hensyn til landbruksformål, og kan heller ikke sies å være viktig som friluftsområde. Hensynene bak bestemmelsen vil derfor ikke bli «vesentlig tilsidesatt».

Ved innvilgelse av dispensasjon vil tiltakshaver få tatt i bruk hytten sin som helårsbolig. Det er eneboliger i umiddelbar nærhet til eiendommen, se blant annet gbnr 12/11 og 11/15. Dette taler for at området er blitt mer sentralt og tilgjengelig, og kanskje ikke lenger et typisk sted å ha en hytte. Området er således ikke nødvendigvis begrenset til kun å ha hytter, men at bruken nå har endret seg over tid til å inkludere mer og mer bolighus.

Da eiendommen allerede er bebygd, og ikke fremstår som LNF område i dag, vil fordelene med de omsøkte tiltakene derfor klart overstige ulempene».

Ansvarleg søker har gjennom skriv dagsett 27.10.15 skildra fritidsbustaden nærare, og gjennom utgreiing i skriv dagsett 22.10.15 der det søkt om fritak frå enkelte tekniske krav til bustader (Byggteknisk forskrift/TEK10) i medhald av pbl § 31-2. Administrasjonen understreker at føreliggjande vedtak kun gjeld spørsmålet om dispensasjon frå arealføremål, men for opplysning av saka ved dispensasjonsvurderinga vert deler innhaldet i nemnde skriv referert. Det vil gjennom byggesakshandsaminga – dersom det vert gitt dispensasjon etter eventuell klage – måtte vurderast om vilkåra for bruksendring, under dette vilkåra for fritak frå tekniske krav, er oppfylt.

Frå skriv dagsett 27.10.15:

«Denne søknaden omhandler bruksendring av eksisterende hytte til helårsbolig/enebolig. Søknaden sendes inn som ett-trinns søknadsbehandling da saken ikke omhandler søknad om IG og ansvarsretter. Hytten er oppført i 1960, men er siden dette oppusset og modernisert. Bygget vil følgelig ikke tilfredsstillende krav etter TEK10, derav vedlegges søknad om fravik fra TEK10, vedlegg B3-5. Boligen har tilstrekkelig med bodplass på over 3m² innendørs og over 5m² utendørs (råkjeller). Alle tall, areal som er lagt inn i blankett 5175 [opplysninger om tiltakets ytre rammer, adm.mrk.], er hentet fra vedlagt takst fra salgsprospektet. [...].

Det er søkt Statens Vegvesen om uttale angående utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Det er i den forbindelse kommet svar i brev av 23.10.2015, hvor deres uttale tilsier at '*det minimum settes krav om planskilt kryssing av fv. 564 Rosslundvegen før slik endring tillates.*' For aktuell eiendom søkes det om å få endret bruk fra fritidsbolig til helårsbolig. De forskjeller det i realiteten da er snakk om er noen tekniske krav, samt at man i en hytte kan 'bo' 10 av 12 måneder. Hytten er allerede tilknyttet avkjørsel og om hytten brukes 10 av 12 mnd mot nå ønskelig 12 av 12, kan umulig omtales som så vesentlig økning i bruk at

overnevnte krav fra SVV kan anses som rimelig. Det er heller rimelig å kunne forvente at krav MÅ stå i forhold til tiltaket».

Frå skriv dagsett 22.10.15 (søknad om fritak frå tekniske krav) er følgjande opplyst:

«I det omsøkte tiltaket er det søkt om bruksendring av eksisterende hytte. Den eksisterende hytten var bygget i 1960 og tilfredsstillende følger ikke dagens tekniske krav eller standard.

Det omsøkte tiltaket er søkes godkjent slik det fremstår i dag. Selv om man i bygget kunne etterisolert og skiftet vinduer vil ikke boligen i sin helhet kunne oppfylle de energikrav som følger av TEK 10, kapittel 14. Til det vil varmetapet i eksisterende bygg være for stort. Kostnaden for å gjøre nevnte tiltak vil også være uforholdsmessig stor, da hytten ikke trenger vedlikeholdstiltak på dette tidspunkt. [...].

Dersom det kreves at energikravene etter TEK 10 blir oppfylt, vil det i realiteten innebære en totalombygging av eksisterende bygg. Dette vil klart nok medføre 'uforholdsmessige kostnader' og fritak bør derfor gis.

Tilsvarende vil det være vanskelig, om ikke umulig, og dessuten uforholdsmessig kostbart å oppfylle kravene om balansert ventilasjon etter TEK 10, § 13-2. Eksisterende bygg er ikke oppført i tråd med disse kravene, og det vil derfor være lite hensiktsmessig og uforholdsmessig kostbart å kreve oppfyllelse av kravene.

Når det gjelder planløsningen på eksisterende bad oppfølger det ikke krav for tilrettelagt boenhet, kostnaden med å flytte på vann og avløpsrør for å oppnå tilstrekkelig plass mellom installasjonene vil være så stor at ved et slikt krav er det snakk om ombygging av hele badet med gulv og vegger. Derav søkes det også fritak fra § 12-9. Bad og toalett.

I vektleggingen må det også medtas at eiendommen ligger i område avsatt til LNF-spredd bolig og området viser spredt bebyggelse hvor deler er bolighus og øvrige er fritidsboliger.

En helhetlig vurdering tilsier etter dette at ettersom tetthetskravet, bad, ventilasjon og fullstendig energikrav er vanskelig og uforholdsmessig kostbart å oppnå, bør det gis fritak fra TEK 10».

Det vert vist til dispensasjonssøknaden og bruksendringssøknaden med vedlegg i sin heilskap.

Tilkomst, vassforsyning og avlaup:

I søknaden er det opplyst at fritidsbustaden er tilkoppa kommunal vassforsyningsanlegg og privat avløp med reinseanlegg, samt at det ligg føre vegrett over privat grunn til fylkesvegen. Ved dispensasjonsvurderinga har administrasjonen lagt til grunn at desse tilhøva ikkje er til hinder for dispensasjon.

Bruksendring av fritidsbustaden krev løyve til utvida bruk av avkjørsel frå fylkesveg 247. Det er Statens vegvesen som er vegmyde for fylkesvegar. Statens vegvesen har gitt uttale i saka etter søknad frå tiltakshavar om løyve til utvida bruk av avkjørsle, jf brev dagsett 23.10.2015.

Vegvesenet har mellom anna uttalt:

«Statens vegvesen har betenkeligheter med trafiksikkerheten for myke trafikanter langs fv. 247 og frem til skole. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelveg langs vegen, med det viktigste er imidlertid kryssingen av fv. 564 Rosslandsvegen, som i dag må foregå i plan med biltrafikken. Bygging av en planskilt kryssing i dette punktet er imidlertid høyt prioritert i forslag til Nordhordlandspakke, som forventes behandlet av Stortinget i starten av 2016.

Statens vegvesen vil ikke tillate utvidet bruk av avkjørsel i dette området før denne undergangen er etablert og tatt i bruk».

I tillegg til undergang i Holmekrysset, vil Statens vegvesen kreve utbedring av avkjørselen før vi eventuelt kan tillate utvidet bruk. Avkjørselen har i dag for mye fall ut fra vegen, og sikten er ikke tilfredsstillende.»

Vegvesenet har i høyringsuttale dagsett 3.12.15 oppretthalde standpunktet frå ovannemnde førehandsuttale om at det som minimum vert stilt krav om planskilt kryssing av fv. 564 Rosslandsvegen før det vert gitt dispensasjon og løyve til bruksendring som omsøkt.

VURDERING:

Nabovarsling:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 15.10.15 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune (v/Regionalavdelinga), Fylkesmannen i Hordaland (v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga) og Statens vegvesen ved høyringsbrev av 9.11.2015. Det er motteke merknader frå vegvesenet, jf ovanfor, men ikkje frå fylkesmann eller fylkeskommune.

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 ca 1256 m². 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 føresegnene til ny kommuneplan er eiegenomen 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 17.6.2015. Føremålet var å leggje til rette for enklare og meir hensiktsmessig utnytting av eksisterande fritidseigenomar 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.

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 en 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. Lanbruksomsyn er ikkje sentralt i denne saka, då bruksendring som omsøkt ikkje vil ha nemneverdige negativ verkand for landbruket. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftssyn vurderast. Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eiegenomen. Vurdert isolert for denne eiegenomen finn administrasjonen at påreknaleg auka bruk og utnytting av denne eiskilde eiegenomen 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 vere «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.

Administrasjonen var på synfaring i saka 4.12.2015. Eigedomen og nærområdet rundt har eit landlig preg dominert av store samanhengande grønstrukturar. Omsøkt fritidsbustad ligg aust for fv. 247 saman med to andre fritidseigedomar, to einebustader og to ubygde parsellar, sjå utsnitt frå ortofoto frå 2011:



I kommuneplanen er det i nærleiken avsett areal for framtidig bustadutbygging (B_10) område for LNF-spreidd bustad (LNF-ja/SB_2, Hopland). Det er i desse områda kommunen gjennom arealplanprosessen har bestemt at ein ønskjer heilårsbusetnad. Arealplanen skal gjennom dette mellom anna sikre busetting i denne delen av kommunen. Det er ikkje naturleg at dette vert gjort gjennom bruksendring av fritidsbustader, som først og fremst er økonomisk gunstig for søkjarane, men ikkje inneber fordelar av samfunnsmessig karakter i pbl § 19-2 sin betydning. Administrasjonen er likevel ikkje usamd i argumentasjonen i søknaden om at omsøkt eigedom ligg relativt sentralt til i kommunen og at det på sikt kan vere naturleg å sjå for seg bruksendring til heilårsbustad for denne og dei to andre fritidseigedomane som nyttar same avkjørsle.

Avgjerande for administrasjonen sitt avslag i saka er trafikktryggleiken på staden, med særleg vekt på kryssing av fv. 564, Holmekrysset/Rosslandsvegen, for mjuke trafikantar. Dette er ein relevant ulempe ved søknaden som kommunen har plikt til å leggje vekt på. På bakgrunn av uttalen frå vegvesenet meiner administrasjonen at dispensasjon som omsøkt vil vere vesentleg i strid med omsyna bak formålsføresegna til plan- og bygningslova, som er referert ovanfor.

Meland kommune er i sterk vekst, noko som gjer det viktig å sikre planmessig styring av busetting og arealbruk i kommunen. Dersom det vert gitt dispensasjon vil eigedomen vere fritt omsetteleg som heilårsbustad, og kommunen har ingen styring med om framtidig busetting vil leggje press på sosial infrastruktur som til dømes barnehage, skule eller liknande. Heilårsbusetting vil auke både bil- og gangferdsel i området. Kommunen kan ikkje utelukkande vurdere søknaden om bruksendring isolert, men må sjå det samla utbyggingspresset i kommunen og på staden i samanheng. Praksis må vere føreseieleg og omsynet til likehandsaming må takast i vare. Dersom kommunen seier ja til dispensasjon i føreliggjande sak vil det vere vanskeleg å peike på trafikksituasjonen ved etterfølgjande søknader som grunngeving for avslag. Samanliknbar problematikk knytt til Fossekrysset (manglande planskilt kryssing) har i lengre tid vore gitt som grunnjevna for å avslå trafikkaukande tiltak mot til dømes Ådland. Det er generelt stor ulykkesrisiko knytt til denne type vegløyningar og kommunen bør vere varsam med å gi dispensasjonar som isolert og vurdert i samanheng aukar slik risiko.

Kommunen gjer i denne samanheng merksam på at det gjennom føresegna til KPA, sjå punkt 1.5.4, gjeld rekkefølgjekrav om planskilt kryssing av fv. 564 før utbygging av bustadområde B_10 (bilfri gang- og sykkelveg til næraste skule). Like eins har administrasjonen i sak 15/2207 (søknad om oppføring av tomannsbustad innanfor område SB_2) orientert tiltakshavar om at det ikkje kan påreknast løyve til utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg før det er etablert planskilt kryssing av fv. 564.

Samla konklusjon:

Administrasjonen har kome til at 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 ikkje vil vere klart større enn ulempene. Villkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed ikkje til stades i denne saka, jf. pbl. § 19-2.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå gjeldande arealføremål i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 12/10 i Meland kommune. For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak 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:

Hilleren Prosjektering AS

Skulebakken 2-4 5355

KNARREVIK