

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 12/10, FA - L42	15/2784

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
15/2016	Utval for drift og utvikling	PS	01.03.2016

## **GBNR 12/10 - Klage over avslag på søknad om dispensasjon for bruksendring frå hytte til heilårsbustad**

### **Vedlegg:**

Klage på administrativt vedtak - saksnr 435/2015

Avslag - GBNR 1210 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for bruksendring av hytte til heilårsbustad

Fv 247 - Dispensasjon for bruksendring av hytte til heilårsbustad - gnr 12, bnr 10 - Tveit

Epostmelding Fv. 247 - Vedr. dispensasjon for bruksendring av hytte til heilårsbustad

Søknad om dispensasjon

Søknad om tillatelse til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Nabovarsel

situasjonskart

kopi av vedtak vedk tilkopling og utslepp

teikningar

kopi av brev frå Statens vegvesen

Kopi av skriv sendt til Hilleren Prosjektering AS - Fv 247, vedr. utvidet bruk av avkjørsel for gnr. 10/12

Fv 247, vedr. utvidet bruk av avkjørsel for gnr. 10/12

### **Saksopplysningar:**

#### **Saka gjeld:**

Saka gjeld klage over administrasjonen sitt avslag på søknad frå Terje Tvedt (her: klagar/tiltakshavar) 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. Avslaget er dagsett 14.12.2015 (arkivsakid 15/2784, delegert vedtak 435/2015).

#### **Nærare om innhaldet i klagen:**

I klage dagsett 30.12.2015 er det gjort gjeldande at administrasjonen sitt avslag ikkje er i samsvar med likehandsamingsprinsippet i forvaltningsretten og at avslaget er i utakt med vedtak av 10.2.15 i formannskapet der følgjande vart vedtatte:

«Verbalpunkt – generelt: Tomter som per dags dato er skilt ut fra hovedbruk bør få byggetillatelse selv om de er i LNF området eller innenfor strandsonen. Dette bør gjelde for bolig, hytte og naust. Det bør være svært tungtveiende grunner for å nekte bygging».

Med tilvising til vedtaket i formannskapet argumenterer tiltakshavar slik:

«Dette viser at kommunen er interessert i å beholde bygningsmassen på de tomtene som eksisterer i dag, og i et område bestemt for helårsbosetning er nettopp det å tillate bruksendring en viktig og nødvendig del av dette».

Tiltakshavar har vist til fire tidlegare dispensasjonsvedtak gjort av Utval for drift og utvikling (UDU) som han meiner taler for at det vert gitt dispensasjon for bruksendring som omsøkt. Det første vedtaket legg vekt på omsynet til vedlikehald og oppgradering av eksisterande bygg, dei tre siste gjeld trafikktryggleik. Dei fire vedtaka – med utdrag av tiltakshavar sin argumentasjon knytt til den einskilde sak referert under den einskilde sak (kursiv) – er som følger:

- UDU, sak 40/2014, søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til bustadføremaal på gbnr 49/15, **Io** i Meland kommune.

*Det er i dag 35 boliger med adresse til den delen av Melandsvegen som har utkjørsel mot FV247. Av disse er 12 fritidsboliger, hvorav halvparten er til nedfalls/ikke i bruk. Hovedårsaken til dette er nok at disse ikke lenger befinner seg i det som engang var et hytteområde. Dette har nok vært tilfelle også med vår bolig, hvis vi ikke hadde rustet opp for et syv-sifret beløp i 2009/2010. Bakgrunnen for opprustningen var nettopp å kunne gjøre den om til helårsbolig på sikt. Vi mener kommunen vil være tjent med at også disse bygningene oppgraderes og vedlikeholdes, og ikke forfaller som mange er i ferd med i dag.*

- UDU, sak 48/2015, søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr 37/21 på **Ådland** i Meland kommune.

*Tiltakshavar har vist til følgjande grunngjeving frå UDU i den saka.*

«Utval for drift og utvikling legg vekt på at bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad berre i liten grad vil innebære trafikkaukande tiltak på strekninga Litlebergen-Ådlandsvegen, fordi eigedomen allereie er frådelt og utbygd med fritidsbustad, og fordi tiltaket ikkje inneber auka tal på bueiningar på eigedomen».

- UDU, sak 59/2015, søknad om dispensasjon frå arealformål i KPA for bruksendring av hytte til heilårsbustad på gbnr 25/27 på **Fosse** i Meland kommune.

*I begge saker [48/2015 og 59/2015, adm.mrk.] ble det gitt dispensasjon, og jeg kan ikke se at min sak stiller seg annerledes med bakgrunn i administrasjonens egen sammenligning av disse områdene. Dette må sees på som en klar forskjellsbehandling.*

- UDU, sak 19/2015, søknad om dispensasjon frå arealformål i KPA for oppføring av einebustad på gbnr 15/22 på **Hoplund** i Meland kommune.

*Tiltakshavar har vist til følgjande grunngjeving frå UDU i den saka:*

«Utval for drift og utvikling syner til innkomen klage og finn etter synfaring og visuelle inntrykk grunn til å endre vedtaket i DNT.sak 340/14, d. 25.11.2014. Utval for drift og utvikling gjev i medhald av PBL § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av bustad på gbnr 15/22 som omsøkt.

[...]

Oppføring av bustad medfører heller ikkje trafikale problem i høve til noverande situasjon».

*Denne eiendommen har utkjørsel til Hoplandsvegen, som igjen er en av veiene som ender opp i Holmekrysset. Her er det snakk om en helt ny bolig, og ikke en eiendom som allerede er fradelt og utbygd med fritidsbolig og som ikke innebærer en økning av tallet på boenheter på eiendommen. De trafikale forhold i Holmekrysset som er hovedgrunnen til at jeg nektes bruksendring, er her ikke nevnt i det hele tatt. Dette til tross for at denne boligen er 100% avhengig av å benytte avkjørsel mot FV564 Rosslandsvegen, i motsetning til undertegnede, som har en utkjørsel mot FV247 like langt fra FV564 og FV244. Igjen føles det som klar forskjellsbehandling.*

*I tillegg er det 4 forsamlingshus som i dag har utkjørsel til FV247. Det er en barnehage med 116 barn, et bedehus, et musikkhus og et grendahus. Her er det stadig aktiviteter som forårsaker meget stor trafikk på FV247, og i den sammenheng virker det litt dramatisk å vektlegge min økende bruk av denne veien så sterkt som administrasjonen gjør».*

Avslutningsvis i klage dagsett 30.12.15 har tiltakshavar vist til budsjettvedtaket i Meland kommunestyre 16.12.2015:

- KS – 140/2015 VEDTAK:  
«1. Kommunestyret godkjenner budsjett for 2016.

[...]

#### **Investeringar**

3 mill. kr til forskotering av undergang/trafikksikring Holme. Det blir nytta midlar frå disposisjonsfondet til føremålet».

Det vert vist til klagen i sin heilskap.

#### **Nabovarsling:**

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

#### **Høyring og uttale frå Statens vegvesen:**

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.

Bruksendring av fritidsbustaden krev løyve til utvida bruk av avkjørsel frå fylkesveg 247. Det er Statens vegvesen som er vegstyresmakt 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 trafikksikkerheten 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 høringsuttale 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:**

**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 m<sup>2</sup>. 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 eigedomen 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 fritidseigedomar 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 arealformålet LNF-spreidd fritidsbustad.

**Rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:**

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.

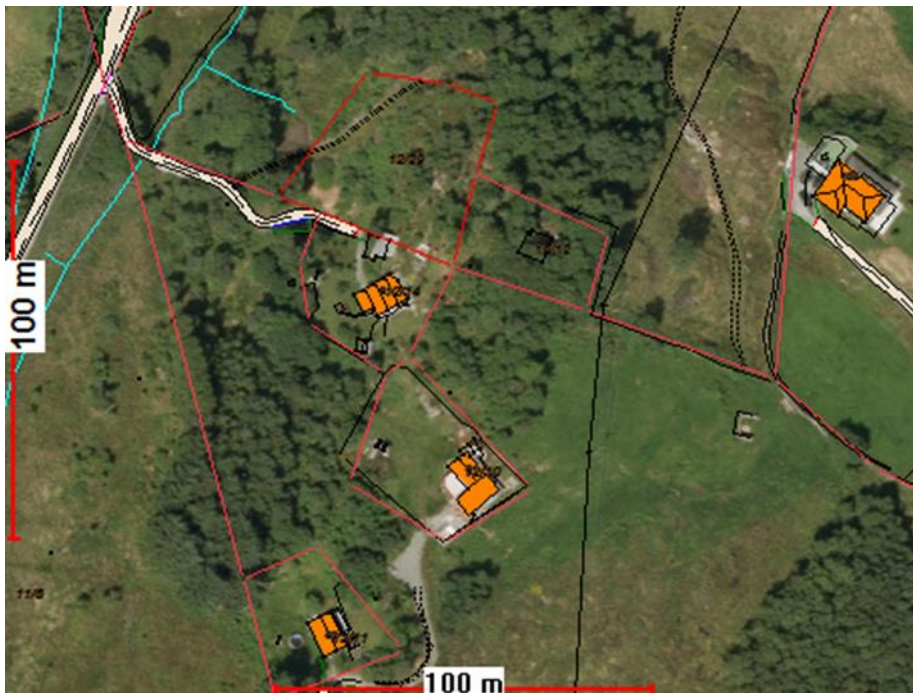
### **Grunngjeving av administrasjonen sitt avslag:**

Administrasjonen sitt avslag i saka dagsett 14.12.2015 vart grunngjeve slik [utdrag]:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstyking. Landbruksomsyn 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 eigeidomen. Vurdert isolert for denne eigeidomen finn administrasjonen at pårekneleg auka bruk og utnytting av denne einskilde eigeidomen 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 være '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. Eigeidomen og nærområdet rundt har eit landlig preg dominert av store samanhengande grønstrukturar. Omsøkt fritidsbustad ligg aust for fv. 247 saman med to andre fritidseigeidomar [skal vere ein annan fritidsbustad, adm.mrk], to einbustader 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.

Avgrjerande 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. Praxis 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 vegløyser 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».

#### **Vurdering av klagen:**

Administrasjonen kan ikkje sjå at det gjennom klagen er kome fram nye opplysningar som tilseier ei anna vurdering i klageomgangen. Omsynet til trafikktryggleik gjer at administrasjonen finn at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt. Kommunen har då ikkje høve til å gi dispensasjon. Det blir vist til grunngevinga i avslaget som er sitert ovanfor.

Det er Statens vegvesen som etter veglova § 40, 2. ledd må gi løyve til utvida bruk av avkjørsle frå fv 247. Vegvesenet har opplyst at ein ikkje vil gi dette før det er etablert planskilt kryssing av fv 564 (Holmekrysset), som er prioritert gjennom 'Nordhordlandspakken'. Ein dispensasjon i føreliggjande sak vil då likevel ikkje innebere at kommunen kan godkjenne etterfølgjande søknad om bruksendring som tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kap 20. Dette fordi pbl § 27-4 stiller som absolutt krav for heilårsbustader at det ligg føre godkjent vegtilkomst. Dette taler i seg sjølv sterkt i mot dispensasjon, då det er ueheldig at det blir gitt dispensasjonar som uansett ikkje kan nyttast.

Administrasjonen er negativ til å gi dispensasjon på vilkår av planskilt kryssing før bruksendring kan

godkjennast etter plan- og bygningslova. Det er fleire grunner til dette. Mellom anna omsynet til å unngå presedens ved handsaming av etterfølgjande liknande saker, samt at det økonomisk sett ikkje er rimeleg å setje eit vilkår som vil vere svært økonomisk kostbart for tiltakshavar å oppfylle. Tiltakshavar vil uansett ikkje kome i noko betre situasjon, fordi bruksendring i realiteten ikkje vil kunne gjennomførast før planskilt kryssing er etablert som eit ledd i gjennomføring av 'Nordhordlandspakken'.

#### Påstanden om ulikehandsaming:

Det er eit generelt forvaltningsrettslig prinsipp at like saker skal handsamast likt. Sivilombudsmannen har i ein sak frå årsmeldinga for 2002 s. 320, uttalt følgjande:

«i den offentlige forvaltningen gjelder det ulovfestede prinsippet om at like saker skal behandles likt, dvs. at usaklig forskjellsbehandling kan medføre at et vedtak anses ugyldig. Likhetsprinsippet bygger på generelle rettferdsforestillinger og innebærer at de forvaltningsavgjørelser som fattes må bygge på en objektiv og saklig vurdering som sikrer likhet og rettssikkerhet. Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»

Det skal mykje til for å konstatere ugyldigheit som eit resultat av forskjellshandsaming når det enkelte vedtak isolert sett er gyldig.

Vedtaket knytt til gbnr 15/22, som gjaldt dispensasjon for bustadoppføring på Hopland, blei gjort før vedtaking av ny kommuneplan. Dispensasjonen blei gitt av UDU etter klage frå tiltakshavar. I tillegg var det i den saka ikkje trong for løyve til bruk av avkjørsle frå fylkesveg, men til kommunal veg etter veglova § 40, 2. ledd. Saka blei difor ikkje sendt på høyring til Statens vegvesen. I godkjenningssvedtaket for bustadoppføring etter pbl kap 20 (arkivsakid 15/3117, delegert vedtak 2/2015), opplyste administrasjonen følgjande:

«Eigedomen har dokumentert vegtilkomst i samsvar med pbl § 27-4. Tiltaket krev løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg.

I dispensasjonsbehandlinga i føreliggjande sak var trafikktryggleik eit sentralt tema. Det vart gitt dispensasjon for bustadoppføring med påreknaleg trafikkauke etter ei konkret vurdering av UDU. Administrasjonen held seg til dette ved vurderinga etter veglova § 40, 2. ledd og gir løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg som omsøkt. Administrasjonen finn at det for tiltakshavar vil vere urimeleg og lite føreseieleg saksbehandling dersom søknaden no skulle blitt avslått fordi planskilt kryssing av Holmekrysset ikkje er etablert. Dette på bakgrunn av dei vurderingar som vart gjort gjennom dispensasjonsbehandlinga av søknaden.

Administrasjonen gjer merksam på at trafikkaukande tiltak – som òg vil innebere auka bruk av RV 564 og Homekrysset – pr i dag står i ein noko spesiell stilling i høve til løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg. Etter vedtaking av ny kommuneplan vil det ikkje bli gitt løyve til utvida bruk før planskilt kryssing av RV 564 er etablert. For bustadfelt B\_10 i KPA er dette et direkte rekkjefølgje krav av planen, jf føresegn 1.5.4 til KPA. For andre tiltak vil administrasjonen oppretthalde dette kravet om planskilt kryssing av omsyn til trafikktryggleik, jf veglova § 40, 2. ledd, dvs tiltak i LNF eller LNF-spreidd område».

Administrasjonen følgjer såleis ein fast praksis – forankra i omsyna bak KPA og rekkjefølgjekrav 1.5.4 – om å ikkje godkjenne trafikkaukande tiltak korkje etter veglova § 40 eller pbl kap 20 på staden.

Når det gjeld vedtaka knytt til gbnr 37/21 (Ådland) og gbnr 25/27 (Fosse), meiner administrasjonen at heller ikkje desse vedtaka inneber eit rettskrav for tiltakshavar til å få dispensasjon. Vedtaket på Ådland blei gjort før ny vedtaking av ny kommuneplan. Streng praksis knytt til trafikkaukande tiltak på denne strekninga bygde på UDU sin eigen praksis, og ikkje i omsyn forankra i ei nyleg vedteken kommuneplan, slik tilfellet er i føreliggjande sak. Heller ikkje i den saka var det trong for løyve til utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg frå Statens vegvesen.

Administrasjonen si grunngjeving for dispensasjonen som blei gitt på gbnr 25/27 er dekkande for kommunen si praksis i slike saker (bruksendring). Utrag frå saksutgreiinga (arkivsakid 15/1761):

«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 kjørbær 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 eit bustadtomt enn som ein fritids- og rekreasjonseigedom. Administrasjonen vurderer det difor som ein arealdisponeringsmessig fordel at eigedomen godkjennast for ein bruk som samsvarar med dette preget [...].

[...]

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 uteopphaldsareal. Administrasjonen vurderer dertil at det vil vere kurrant å godkjenne ei utvida bruk av eksisterande avkjørsle 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 (sjølve bruksendringa)».

Både lokalisering og andre faktiske tilhøve ved denne eigedomen er ulike samanlikna med føreliggjande søknad. Til dømes var ikkje Holmekrysset eit tema i den saka. Vidare har området gbnr 25/27 ligg i eit sterkare preg av heilårsbustad enn i føreliggjande sak.

Kommunen er samd med klagar i at omsynet til å hindre at eksisterande bygg står til forfall i nokre høve kan tale for dispensasjon, jf grunngjevinga knytt til dispensasjon på gbnr 49/15 på lo, arkivsakid 14/1022). Saka gjaldt bruksendring av 2. høgda på eit eksisterande større naust. Saka blei behandla i 2014, og på det tidspunkt hadde kommunen ikkje nokon fast streng praksis knytt til trafikkaukande tiltak. Denne praksis er etablert som følgje av prosess og omsyn som har kome fram gjennom vedtaking av ny kommuneplan. Heller ikkje i denne saka var det trong for godkjenning frå Statens



vegvesen (avkjørsle til kommunal veg).

**Konklusjon:**

Administrasjonen meiner at korkje søknaden eller klagen tilseier at dispensasjon i denne saka vil ha klare objektive fordelar, men snarare ei overvekt av ulemper av plan- og arealdisponeringsmessig karakter. Det er etter administrasjonen sitt syn viktig å halde fast ved ei streng og einsretta dispensasjonspraksis knytt til trafikkaukande tiltak i Holmekrysset.

Administrasjonen held på denne bakgrunn fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades i denne saka. Kommunen har etter dette ikkje heimel til å gi dispensasjon som omsøkt.

**Vidare handsaming:**

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal Statens vegvesen og andre høyringsinstansar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU. Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 14.12.2015 (arkivsakid 15/2784, delegert vedtak 435/2015), vert endra. Klagen vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

**Utval for drift og utvikling - 15/2016**

**UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

**UDU - vedtak:**

**- mot 2 røyster (MDG - AP 1):**

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 14.12.2015 (arkivsakid 15/2784, delegert vedtak 435/2015), vert endra. Klagen vert difor ikkje teken til følgje. Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»