

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 54/13, FA - L42	15/1332

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016

GBNR 54/13 - Husebø - Søknad om dispensasjon frå LNF - Tilkomstveg til fritidsbustad

Vedlegg:

Høyringsbrev - GBNR 54/13 - Dispensasjon frå LNFR-område i KPA - Tilkomstveg til fritidsbustad
54-35 1_3000 (L)(125005)
kart (L)(112181)
Søknad om dispensasjon (L)(154965)
Søknad om løyve til tiltak opparbeiding av veg og vannledningsgrøft (L)(154977)
Svar, søknad om dispensasjon
VS Vedr. nabovarsel til gnr 5413 i Meland ang. søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon

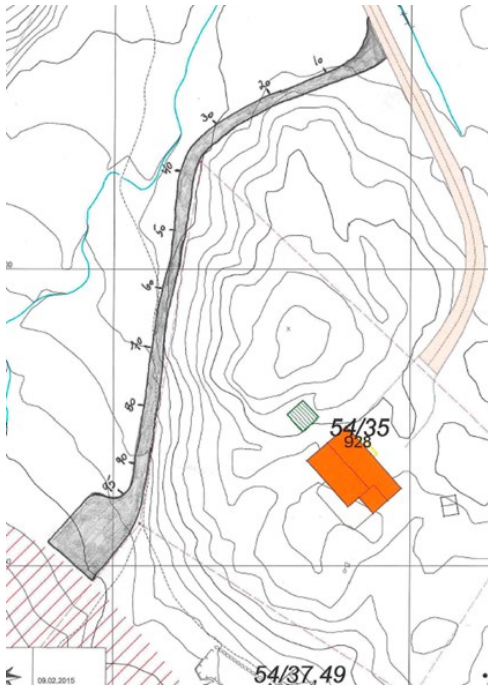
Saksopplysningar:

Om tiltaket:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) for etablering av tilkomstveg og biloppstillingsplass til eksisterande fritidsbustad på gbnr 54/37.

Søknaden er registrert journalført allereie 29.4.2015, men har lagt i ventearkiv i påvente av avklaring av løyve til bruksendring av tidlegare gangveg til fritidsbustaden på gbnr 54/35. Utval for drift og utvikling ga i møte 6.6.2016, sak 42/2016 dispensasjon frå LNF for bruksendring av gangveg til køyreveg til gbnr 54/35. Vegtraseen som denne saka gjeld går i delvis same trase.

Omsøkt tilkomstveg til gbnr 54/37:



Tilkomstvegen (ny del) vil totalt bli på om lag 100 meter og skal følgje grenselina mellom fritidseigedomane 54/35 og 54/37. Tiltaket kjem ikkje inn i strandsona. Søkjar har opplyst at eigedomen ikkje har veg i dag. På sikt ønskjer søkjar å kople seg til offentleg vatn og det vil bli naudsynt med veg for tømning av septik.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Tilkomstvegen er planlagt etablert gjennom uregulert areal som i KPA er avsett som LNFR-område (landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift). Arealformålet LNFR opnar ikkje for tilkomstveg til fritidsbustader.

I det aktuelle området blei det gjennom vedtaking av ny kommuneplan avsett areal til LNFR-spreidd bustadområde (SB_23, Skjelanger), der det er opna for 4 nye bustader. I tidlegare kommuneplan var området avsett i sin heilskap til LNF-område. Tilkomst til gbnr 54/37 vil – dersom dispensasjon blir gitt – gå over eksisterande veg i LNFR-spreidd område og vidare gjennom LNFR-område til eigedomsgrensen til parsellen der det blir etablert ny biloppstillingsplass.

Nabovarsling og privatrettslege høve:

Søknaden om dispensasjon blei nabovarsla 29.4.2015 i samsvar med pbl. § 21-3. På grunn av utløp av eittårsfristen i pbl § 21-3 blei tiltaket nabovarsla på nytt 13.7.2016. Det ligg føre merknad frå grunneigar av gbnr 54/13, jf brev dagsett 22.5.2015. Grunneigar skriv:

«Som grunneier av 54/13 er det tidligere gitt tillatelse til hytteeierne om å opparbeide en felles parkeringsplass. Finner det merkelig at vi nå får ett nabovarsel om at 54/37 skal opparbeide en egen parkeringsplass på min eiendom hvor det i tillegg står anført at 54/34 og 54/32 kan knytte seg til ved en senere anledning. Jeg som grunneier mener de har tilstrekkelig tilkomst ved den felles parkeringsplass som allerede er opparbeidet.

Jeg som grunneier ønsker ikke ytterligere inngrep i eiendommen 54/13 før den del av

eiendommen som det her søkes dispensasjon for blir omregulert til hytteområde [...]»

Merknaden er oppretthalde etter ny nabovarsling i juli 2016.

Tiltakshavar har kommentert merknaden og lagt fram erklæring dagsett 4.7.1996 med følgjande ordlyd:

«Bjørn Korneliussen [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/37, adm.mrk]...har fått løyve av Bergit Husebø [tidlegare heimelshavar til gbnr 54/13, adm.mrk] til å lage ein felles veg til sine hytter. (Også ein oppstillings-plass til bilene) Dei kan leggje vegen der det passar dei best.»

Med tilvising til denne erklæringa har tiltakshavar oppretthalde søknaden og meiner at dagens grunneigar av gbnr 54/13 ikkje kan motsetje seg tiltaket.

Med tilvising til erklæringa frå 1996 vurderer administrasjonen at privatrettslege høve ikkje vil vere til hinder for at kommunen gir dispensasjon som omsøkt. Det er ikkje «åpenbart» for kommunen at tiltakshavar eventuelt skulle mangle privatrettsleg rett til å etablere tilkomstvegen, jf pbl § 21-6. Kommunen tek ikkje stilling til privatrettslege høve ut over å konstatere at det ikkje er grunnlag for å avvise søknaden på eit slik grunnlag. Løyve frå kommunen etablerer heller ikkje privatslege rettar, tiltakshavar er sjølv ansvarleg for dette.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 8.7.2016. Det er ikkje kome merknader frå høyringsinstansane.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

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.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi 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.

Omsyna bak LNFR-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.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot dei omsyn som ligg bak det vedtekne planformålet og 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.

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 køyreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at mange hytteeigarar ønskjer dette, men ikkje pårekneleg 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.

På tross av dette utgangspunktet har administrasjonen kome til at bruksendring som omsøkt ikkje kjem vesentleg i konflikt med omsyna nemnd ovanfor og at tiltaket inneber ein overvekt av fordelar som taler for at dispensasjon blir gitt. Administrasjonen har vore på synfaring og vurdert saka i høve natur- og landbruksfaglege omsyn.

Avgjerande for at kommunen finn vilkåra for dispensasjon oppfylt er at ein ved vedtaking av ny kommuneplan i 2015 la inn eit spreidd bustadområde på staden. Det er påreknleg med utbygging av 4 nye einbustader som skal nytte felles veg inn til området. Dette gjer at kommunen gjennom overordna planprosess i nokon grad må kunne seiast å ha gitt omsynet til å sikre lokal busetnad og utvikling forrang framfor LNFR-interessene i området. Dette er òg ei omstende ved saka som gjer at faren for presedens er avgrensa.

Noko negativ konsekvens for natur- eller friluftsomsyn er etter administrasjonen sitt syn ikkje påreknleg som følgje av tiltaket. Veggen følgjer naturleg ei kolle i terrenget og tiltaket vil ikkje innebere vesentlege terrenginngrep.

Det blir vurdert som relevant fordel ved tiltaket at fritidsbustadene ikkje lenger vil ha trong for parkering i eit område der det er påreknleg at det vil kome nye bustader (LNFR-spreidd området).

Dispensasjonen vil ikkje gi store presedensverknader, då det er konkrete endringar i plansituasjonen som er grunnlaget for vedtaket. Vidareføring av vegen mot fritidsbustadene på gbnr 54/34 og 54/32 vil kome i konflikt med byggjeforbodet i strandsona. Når det gjeld generelle argument som trong for tømning av septiktank og tilgjenge for utrykkingskøyretøy, er dette omstende som nesten alltid vil kunne gjerast gjeldande til støtte for dispensasjon. Desse argumenta er i liten grad lagt vekt på av administrasjonen.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Søknaden er òg vurdert opp mot dei krav og vilkår som følgjer av Naturmangfoldloven (nml.), sjå særleg §§ 8-12. Det er ikkje registrerte slike særskilte naturverdiar på staden som nml. framhevar. Administrasjonen finn dertil at saka byggjer på eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag og at gjennomføring av det omsøkte tiltaket ikkje vil føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem. Administrasjonen føreset at tiltakshavar og ansvarlege føretak uansett tek tilstrekkeleg omsyn til desse tilhøva ved gjennomføringa av tiltaket, saml. pbl §§ 28-8 og 29-8 og TEK10 kap.9.

Oppsummering:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak gjeldande planformål (LNF) eller dei overordna formåla som generelt ligg til grunn for pbl. vert sett vesentleg til side ved å gi dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gi dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gi dispensasjon er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang

Søkjar 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 ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 54/35 i Meland kommune. Dispensasjonen gjeld i samsvar med situasjonsplan vedlagt søknaden om dispensasjon journalført motteke 29.4.2015 og på vilkår om at vegen i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng og omgjevnadene elles. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspåkravende byggjetiltak 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.»

Utval for drift og utvikling - 55/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 54/35 i Meland kommune. Dispensasjonen gjeld i samsvar med situasjonsplan vedlagt søknaden om dispensasjon journalført motteke 29.4.2015 og på vilkår om at vegen i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng og omgjevnadene elles. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspåkravende byggjetiltak 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.»