

GBNR-341/8, FA-  
L42, HistSak-  
**Arkiv:** 19/2341, GBNR-  
341/26, GBNR-  
341/36  
**JournalpostID:** 20/3071  
**Saksbehandla**  
**r:** Hanne Marie  
Evensen  
**Dato:** 17.01.2020

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
019/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

### **Byggesak GBNR 341/8,26,36 Skarpeneset - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i KPA, samt 100-metersbeltet - bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - Skarpeneset**

#### **Vedlegg i saken:**

24.01.2020	Fullstendig søknad om dispensasjon - GBNR 41/8,26,36 Skarpeneset	1343714
22.01.2020	Kart og teikningar	1342597
16.01.2020	Uttale til dispensasjonssøknad - bustad - GBNR 341/8 Skarpeneset	1340759
16.01.2020	AcosSvarInn.xml	1340760

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø godkjenner søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommunedelplanen for Meland, samt byggjeforbodet i strandsona, for bruksendring til heilårsbustad av gbnr. 341/8,26,36.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Det må søkast om løyve til oppføring av ny bustad etter plan- og bygningslova kapittel 20.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

### **Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:**

#### **Behandling:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### **APM- 019/20 Vedtak:**

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø godkjenner søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommunedelplanen for Meland, samt byggjeforbodet i strandsona, for bruksendring til heilårsbustad av gbnr. 341/8,26,36.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Det må søkast om løyve til oppføring av ny bustad etter plan- og bygningslova kapittel 20.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen for klagevurdering.

## **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

## **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering.

## **Saksopplysningar**

Eigedom: 341/8,26,36

Adresse: Skarpenesvegen 111, 5919 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Jann T. Aasbak

## **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNFR-formålet og byggjeforbodet i strandsona for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr. 341/8,26,36.

Det er tidlegare, i vedtak i Planutvalet datert 25.04.2007, saksnr. 043/07, gitt løyve til bruksendring og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Vidare vart det i vedtak av 19.05.2010 gitt løyve til igangsetting i form av riving av heile fritidsbustaden og oppføring av ny bygning i samsvar med rammeløyve gitt 30.05.2007.

Eksisterande fritidsbustad vart riven og ny grunnmur vart oppført. Eigedomen vart og tilknytt privat kloakkanlegg og offentleg vatn. På grunn av private omstende vart prosjektet stilt i bero så lenge at gitt løyve fall vekk, jf. pbl § 21-9.

Tiltakshavar har difor no på nytt søkt om bruksendring, samt dispensasjon for oppføring av nytt bygg/bustad ettersom fritidsbustaden allereie er reven.

Kommunen har berre mottatt søknad om dispensasjonar der det blir vist til gamle teikningar. Dette blir lagt til grunn i den vidare handsaminga.

Føreliggande saksframlegg gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå LNFR-formålet og byggeforbodet i strandsona. Etter avklaring av dispensasjonsspørsmåla vil rådmannen administrativt behandle søknad om oppføring av ny bustad som tiltak etter pbl kapittel 20. Det er krav til bruk av ansvarleg føretak for dette tiltaket.

### **Nabovarsel**

Dispensasjonane er ikkje nabovarsla. Politisk vedtak vil bli sendt på klagevurdering til råka partar og naboar.

### **Vatn og avløp (VA)**

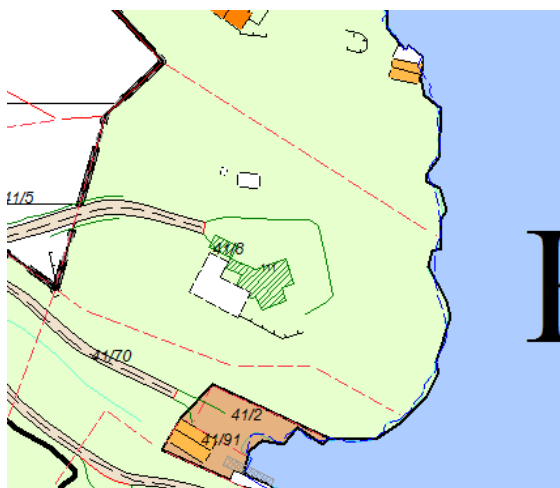
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

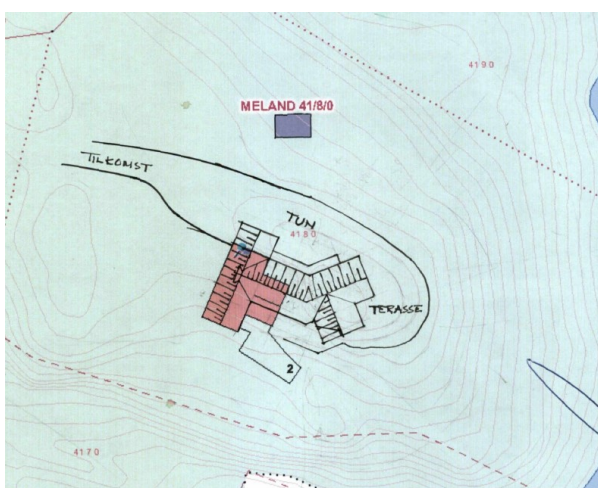
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

### **Planstatus**

Utsnitt av KPA:  
situasjonskart:



Utsnitt av tidligere godkjent



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland er definert som LNFR-område, jf. pbl § 11-6 andre ledd. Vidare ligg heile eigedomen innanfor byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

#### **Argumenter i saken:**

Som ved forrige søknad vil et sentralt moment være at tiltaket ligger høgt over strandsonen, tomten er bratt og knapt tilgjengelig på sjøsiden. Følgelig vil ikke tiltaket medføre noen hinder for ferdsel i strandsonen.

Det legges også stor vekt på at den planlagte bygningen er lav (samme bygning som lå til grunn ved forrige søknad). Kjelleren er bygget inn i terrenget, bygningen vil bare ha ett plan over terrenget, og være lite synlig i landskapet.

Planutvalget har tidligere gitt dispensasjon til å bygge bilvei fram til denne eiendommen og en naboeiendom (planutvalgsak 027/03). Veien er opparbeidet og tatt i bruk.

Eiendommer er tilkoblet offentlig vann, og privat kloakkanlegg.

I de siste årene har det foregått en omfattende utbygging av eneboliger i boligområdet Heiana. Selv om det ikke grenser til den omsøkte eiendommen, så ligger det relativt nært, og har gitt hele området et mer «urbant» preg enn tidligere.

Det blir elles vist til søknaden i sin heilskap, journalført motteke 05.12.2019.

#### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 15.01.2020:

Eigedomen som saka gjeld ligg i eit område med køyretilkomst via kryss ved Krossnessundbrua og fylkesveg 5310 (tidl. fv 245). I kommuneplanen sin arealdel er det særkilde rekkefølgekrav om trafikkisikringstiltak langs fylkesvegen her før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak på strekninga Fosse - Håtuft - Ådland i ikkje utbygde område for bygg og anlegg. Vi stiller spørsmål ved om desse rekkefølgekrava har blitt vurdert i samband med denne dispensasjonssøknaden. Etter vår vurdering vil det vere uheldig om det vert gjeve løyve til nye bustader i LNF-område før trafikkisikring langs fylkesvegen er gjennomført, når det før slik sikring er på plass ikkje er opna for ny bustadutbygging i nye område som er sett av til dette føremålet i utgangspunktet. Vi legg til grunn at kommunen gjev ei vurdering av dette i den vidare handsaminga av saka.

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur, friluftsliv, samt reindrift. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Konkret vurdering:

Omsøkt eigedom ligg på ein uregulert del av Skarpeneset, der eigedomen i vest grensar opp mot dei regulerte hytte – og bustadområda på Skarpenes hyttefelt. I det uregulerte område elles rundt eigedomen er det ei blanding av fritidsbustader og heilårsbustader.

Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedomen. Vurdert isolert for denne eigedomen finn rådmannen at pårekneleg bruk og utnytting ikkje

vil vere vesentleg i strid med arealformålet LNFR. Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og råkar ikkje dyrka, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Tiltaket er difor ikkje i strid med dei omsyn kommunen skal legge særskilt vekt på i denne type saker. Det vert og vektlagt at eigedomen i Planutvalsak 027/03 fekk dispensasjon for å kunne byggja bilveg fram til staden og til ein naboeigedom like sør.

Vidare når det gjeld byggjeforbodet i strandsona vurderer rådmannen at omsøkt bruksendring og oppføring av ny bustad, ikkje i vesentleg grad påverka dei nemnde omsyn negativt. I tillegg vert det lagt vekt på at eigedomen er stor (4589 m<sup>2</sup>), grunnmuren er allereie på plass og er plassert om lag 37 meter frå strandlinja. Tiltaket ligg høgt over strandsona som er bratt og relativt utilgjengeleg, og er plassert på kote 18 moh. Tiltaket vil difor heller ikkje medføra noko hinder for ferdsla i strandsona. Omsøkt bustad har berre ein etasje, med mønehøgde under 5 meter og vil dermed ikkje virke ruvande i landskapet.

Ved behandling av dispensasjonssøknaden må kommunen vidare vurdere kva for verknader ein dispensasjonspraksis vil kunne få for området eigedomen ligg i og kommunen elles, - i eit heilskapleg perspektiv. Det er mellom anna dette som gjer at lovgjevar har lagt opp til ein streng dispensasjonspraksis i kommunane; for å unngå stykkevis og delt endring av arealbruken utan at dette er vurdert gjennom planprosessar. I området er det blanda arealbruk, både landbruk, bustad – og fritidseigedomar (regulert og uregulert), samt at det er gjeve dispensasjonar i området tidlegare. Området er i hovudsak alt vorte privatisert og rådmannen finn at heller ikkje i dette perspektivet at omsyna bak LNFR-formålet eller byggjeforbodet i strandsona blir vesentleg sett til side ved dispensasjon i denne saka.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om bruksendring som omsøkt inneber at «fordelane» med å gi dispensasjon vil «vere klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf. pbl § 19-2.

Den omsøkte eigedomen ligg som nemnd i eit område med ei blanding av fritidsbustader og heilårsbustader. Området ligg relativt sentralt i kommunen med nærleik til funksjonar som skule og kollektivtransport. Det er vanskeleg å sjå for seg at området vil bli regulert, og det vil fort vere urimeleg tyngande å stille krav om regulering for eit tiltak som det omsøkte. Ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Rådmannen kan på denne bakgrunn ikkje sjå at det førelegg gode grunnar til

å nekte bruksendring til heilårsbustad.

Ettersom tiltakshavar tidlegare har fått løyve til bruksendring samt oppføring av heilårsbustad, samt har rive tidligare eksisterande fritidsbustad, vil dei omsøkte tiltaka no inneber ei positiv effekt på staden. Med bakgrunn i dei konkrete omstende i saka, finn rådmannen det er relevant å vektleggja eigar sin interesse i å kunne utnytte eigedomen på ein hensiktsmessig måte gjennom bruksendring. At eigarinteressa i å kunne utnytte eigedomen sin på ein fornuftig måte er relevant ved vurderinga etter pbl § 19-2, er mellom anna uttalt av Sivilombudsmannen i uttale datert 13.03.2018 (Somb 2017/1346). Føresetnaden for å kunne legge avgjerande vekt på eigarinteressa vil normalt vere at ikkje andre meir tungtvegande omsyn talar mot dispensasjon (typisk arealdisponering og/eller LNF-omsyn).

### **Særskilt om vegtilkomsten via kryss ved Krossnesbrua og fylkesveg 5310 (tidl. fv 245)**

Statens Vegvesen kom med uttale den 15.01.2020 der dei la til grunn at kommunen gjev ei vurdering vedrørande om det vil vere uheldig å gje løyve til nye bustader i LNF-område før trafikksikring langs fylkesvegen er gjennomført, når det før slik sikring er på plass ikkje er opna for ny bustadutbygging i nye område som er sett av til dette føremålet i utgangspunktet.

Rekkjefølgekravet som det er vist til følgjer av føresegn 1.5.6 i kommunedelplanen for Meland. Pkt. 1 og 2 er særleg aktuell her. Vidare er det i desse punktene presisert at rekkjefølgekrava gjeld for «*ikkje utbygde område for bygg og anlegg*». Ettersom det i denne saka er tale om LNFR-eigedom, og ikkje byggjeområde, gjer ikkje desse krava seg direkte gjeldande i denne saka.

Vidare er det tidlegare gjeve dispensasjon for bruksendring i fleire sakar der tilsvarande problemstilling har vorte diskutert. På gbnr. 37/21, arkivsak 15/537, gav politisk utval dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Utval for drift og utvikling legg vekt på at bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad berre i liten grad vil innebere 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»).

Arbeida med utbetring av den aktuelle vegstrekninga er i dag nærare gjennomføring i tid, og finansiering er sikra gjennom nordhordalandspakken. På bakgrunn av vedtaket nemnd ovanfor og omsynet til likebehandling, vil rådmannen ikkje tilrå at føreliggjande søknad blir avslått med grunngjeving knytt til trafikkauke knytt til Krossnesbrua og trafikksikringstiltak langs fylkesveg 5310 (tidl. fv 245).

## Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommunedelplanen for Meland eller byggjeforbodet i strandsona. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl § 19-2.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følger av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følger av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følger av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

