



Frekhaug Bolig AS
Mjåtveitflaten 55

5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/153 - 20/14285

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
12.03.2020

Dispensasjonsvedtak for bruksendring frå hytte til bustad GBNR 312/14 nedre Tveit

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan pålagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing
Larissa Dahl
Rådgjevar

Dokumentet er signert elektronisk.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR

Situasjonskart

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon GBNR 312/14 (original PDF)

Svar vedr. tilstandsrapport - gbnr 312/14 Nedre Tveit

Rapport_0084123671910051439111260

Mottakere:

Frekhaug Bolig AS

Fylkesmannen i Vestland

Hordaland fylkeskommune

Statens vegvesen region Vest

Mjåtveitflaten 55 5918

Njøsavegen 2 6863

pb.7900 5020

Askedalen 4 6863

FREKHAUG

LEIKANGER

BERGEN

LEIKANGER

Arkiv: GBNR-312/14, FA-L42
JournalpostID: <jplD> 20/8058
Saksbehandlar:
Dato: 13.02.2020

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--------------------------------|------------|
| 043/20 | Utval for areal, plan og miljø | 11.03.2020 |

Byggesak GBNR 312/14 Nedre Tveit - dispensasjon frå LNF for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad

Vedlegg i saken:

| | | |
|------------|--|---------|
| 13.02.2020 | Uttale landbruk til bruksendring GBNR 31214 bruksendring (L)(36030) | 1350974 |
| 10.02.2020 | Svar vedr. tilstandsrapport - gbnr 312/14 Nedre Tveit | 1349347 |
| 10.02.2020 | Rapport_0084123671910051439111260 | 1349348 |
| 06.01.2020 | Avkjørsel bruksendring sak 20/153 | 1336142 |
| 20.01.2020 | Søknad om dispensasjon GBNR | 1341536 |
| 10.01.2020 | Situasjonskart | 1338226 |
| 10.01.2020 | Nabovarsel | 1338225 |
| 03.01.2020 | Søknad om dispensasjon GBNR 312/14 (original PDF) | 1335410 |

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftformål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 på Nordre Tveit, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 18.12.19 på følgjande vilkår:

1. Kopi av vedtaket om utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg 564 frå vegvesenet skal leggjast ved søknad om løyve etter pbl kapittel 20.
2. Det må søkjast om aukiing av utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.
3. Tiltaket krev løyve etter pbl §20-1 d) før det kan nyttast som heilårsbustad.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftformål (LNF). Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

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

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 043/20 Vedtak:

Utval for areal-, plan- og miljø godkjenner i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF), for bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad på gbnr 312/14 på Nordre Tveit, i samsvar med søknad og vedlegg journalført motteke 18.12.19 på følgjande vilkår:

1. Kopi av vedtaket om utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg 564 frå vegvesenet skal leggjast ved søknad om løyve etter pbl kapittel 20.
2. Det må søkjast om auking av utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.
3. Tiltaket krev løyve etter pbl §20-1 d) før det kan nyttast som heilårsbustad.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 dispensasjon frå arealformålet landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF). Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er 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, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 312/14

Adresse: Melandsvegen 81 5919 Frekhaug

Tiltakshavar/eigar: Frekhaug Bolig AS

Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planføremål LNF for bruksendring frå fritidsbustad på gbnr 312/14 til heilårsbustad.

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit søknadspliktig tiltak. Det ligg føre tilstandsrapport for bygningen oppført i 1958. Opphavleg vart bygget oppført som bustad men seinare vart det endra til fritidsbustad. Bruksendring krev ei oppgradering for å tilfredsstillе byggtekniske krav.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og har innlagt kommunalt vatn. Når det gjeld avlaup vart det godkjent i sak 216/08 den 27.06.08 at fritidseigedom er tilkople til felles minireiseanlegg saman med naboeigedommen med gbnr 312/10. Dette anlegget har kapasitet for to fritidsbustadar.

Det må søkjast om nytt utslepp seinast samstundes med søknad om bruksendring etter pbl kapittel 20.

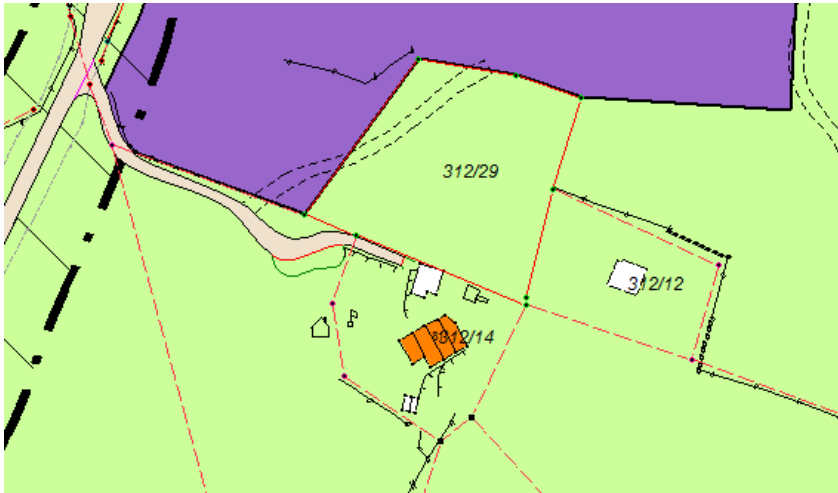
Tilkomst, avkjørsle

Eigedommen har tilkomst frå offentlig veg (fylkesveg 564) via privat veg. Det er søkt om utvida bruk av avkjørsel til Statens vegvesen den 06.01.20, men søknad er ikkje handsama enno.

Utvida bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg skal godkjennast av vegstyresmakta før løyve til bruksendring etter pbl kapittel 20 kan godkjennast.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel/kommunedelplan for tidlegare Meland er definert som LNF spreidd fritidsbustad - føremål.



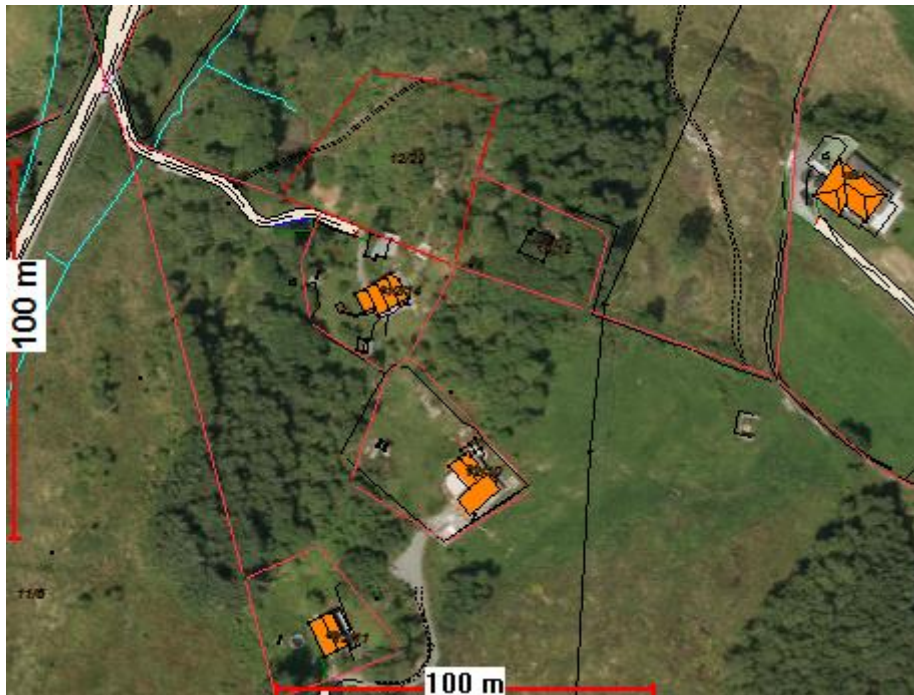
Eigedomen gbnr 312/14 er opplista i tab. 9.2 i kommunedelplanen sin arealdel (KPA) over fritidseigedomar med status som landbruks-, natur- og friluftsområde spreidd fritidsbustad (LNF-SB). Dette inneber at det kan setjast i verk mindre byggjetiltak på eigedomen utan at det må søkjast om dispensasjon frå LNF- føremålet. Bruksendring er ikkje eit slikt tiltak, og før det kan gjevast løyve til bruksendring må det først vurderast om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå arealformålet LNF.

Eigedommen er i matrikkelen oppgjeve med ein storleik på ca 1066 m². Den omsøkte hytta var allereie oppført i 1958 då tidlegare 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 angjeve eit generelt forbod mot eit kvart nytt byggjetiltak i område avsett til LNF-formål.

Gjennom føresegnene til ny kommunedelplan er eigedomen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad. Denne endringa av status frå LNF til LNF-spreidd fritidsbustad vart gjort av tidlegare Meland kommunestyre ved vedtaking av ny kommunedelplan 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.

Nord frå tomta er det areal avsett til næring N_18 på gbnr 312/2 i gjeldande kommunedelplan. Det er planar om å byggja eit mat og kultursenter her på sikt. Det kan då verta meir trafikk på felles vegen. Administrasjonen kan ikkje så at det skaper konflikt mellom eventuelt framtidig regulering på gbnr 312/2 og bruk av eigedom gbnr 312/14 som bustad pga. topografi, terrengforhold på staden.

Tomten som er søkt bruksendra til bustad ligg på ei skogkledd kolle med fleire frådeltte tomftar. Kolla er omkransa av beitemark, men skogen dannar ei god buffersone mot dyrka mark på 20-50 meter. Slik landbruk ser det er det ikkje særleg større risiko for konflikhtar mellom bustadinteresser og landbruk om dette vert bruksendra.



Dispensasjon

Søkjær har begrunna dispensasjonen med følgjande i skriv motteke 18.12.19:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som Spreidd LNF-område. Fritidsbustaden er tilknytt kommunalt vatn og har godkjend privat reinseanlegg for avlaup. Det er tinglyst vegrett til eigedomen frå Melandsvegen. Ved krysset på Holme er arbeid med ny undergang snart ferdig. Det er også oppgraderingar av vegen vidare mot eigedom 12/14 der det blant anna blir lagd fortau mot Blåkkokka barnehage. I tillegg blir det lagd nye VA leidningar mot Tveit som vil passera innkjørsel til eigedomen 12/14. Det er også nyleg opna matvarebutikk ved krysset på Holme. Dispensasjonen er nabovarsla og det er ikkje kome nokon merknader til denne.

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettelese» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel. Hensynene bak plankravet er å sikre at tiltak er tilstrekkelig utreda før vedtak fattes, både isolert og omgivelsene og heilhetlig arealdisponering. Me meiner at den omsøkte dispensasjonen ikkje foringer disse hensyna.

Eigedomen er på 1066 m2 og er difor innanfor kravet i kommeplanen som er 650 m2 til einebustad. Det er også stort nok område på eigedomen til MUA der kravet i kommuneplanen er min. 200m2 pr.bueineing. Det er både skule, barnehage og matvarebutikk i området og det er difor naturleg å få omgjort eigedomen til einebustad. Fritidsboligen har kvaliteter som gjer at den egner seg godt som einebustad og vegrett sikrar veg og parkering for eigedomen. Naboeigedom GBNR 12/11 er i dag godkjend som einebustad.

Me meiner at endring av fritidsbolig til einebustad difor ikkje vil «medføre ein «vesentlig tilsidesettelese» av hensynet bak plankravet.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kom ingen merknad frå mynde innafor fristen.

Tiltaket råka ikkje dyrkbar mark og krev ikkje samtykke til omdisponering etter jordlova.

Vurdering

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 rammer, 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 innafor 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.

I vurderinga av omsynet bak føresegnene har kommunen særleg lagt vekt på:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsynet til landbruket (driftsulempar, arealressursane)
- Kvalitetar i landskapet, terrengutforming, topografi
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik bl.a. trafikktryggleik i FV564
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Landbruksomsyn er ikkje råka, 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 eigedommen. Vurdert isolert for denne eigedommen finn administrasjonen at pårekneleg auka bruk og utnytting av denne einskilde eigedommen ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. naturmangfoldlova §§ 8-12.

Spørsmålet er om det ligg føre fordelar som er «klart» større enn ulempene, slik at kommunen kan gi dispensasjon til bruksendring. Kommunen har normalt ei streng praksis for bruksendring av fritidsbustader gjennom dispensasjon, men det er i einskilde saker etter konkret vurdering gjort unntak i område som har endra karakter og bruksnytte som område for fritidsbustader.

Eigedommen og nærområdet rundt har eit landlig preg dominert av store samanhengande grønstrukturar. Omsøkt fritidsbustad ligg aust for fv. 247 saman med to andre fritidseigedommar, to einbustader og to ubygdde parsellar.

Følgjande eigedommar i nærleiken er nytta som heilårsbustader: 312/11,314/12, 314/12, 312/17, 314/8, 311/32, 311/15, 314/17.

Eigaren av fritidsbustad på nabetomt gbnr 312/10 har søkt om bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad i 2015 i sak 15/2784. Det vart gjeve avslag på søknaden den 26.10.15 i saka. Avgjerande moment for avslaget vart at Statens vegvesen kom med negativ uttale i saka. På

dåverande tidspunktet var vegvesenet uroa for trafikktryggleik i krysset i FV 564 Holmekrysset/Rosslandsvegen med omsyn for mjuke trafikantar. No er arbeidet med undergangen ved Kiwi butikk på Holme ferdigstilt og trafikktryggleiken er forbetra sidan førre søknad.

Når det gjeld tekniske krav til utforming/utbetring av eksisterande avkjørsle til eigedomen, vil Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune kunne stille krav til dette i samsvar med veglova.

Kommunen finn etter samla vurdering at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av ei bruksendring i dette tilfellet. Bruksendringa vil ikkje råka landbruksinteressa, arealressursar eller naturverdiar på staden. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurdering ovanfor finn kommuna vidare at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-formål er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn:

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. 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.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.