



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1698 - 17/17661

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

Dato:
19.09.2017

Avslag - GBNR 27/17, Moldekleiv - Søknad om dispensasjon frå arealformålet LNFR i kommuneplanen sin arealdel - Etablering av tilkomstveg (terrenginngrep) - Riving av eldre fritidsbustad og oppføring av heilårsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 242/2017

Tiltakshavar: Ottar Arne Bøstrand, v/Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon, jf plan- og bygningslova (pbl) § 19-2

SAKSUTGREIING:

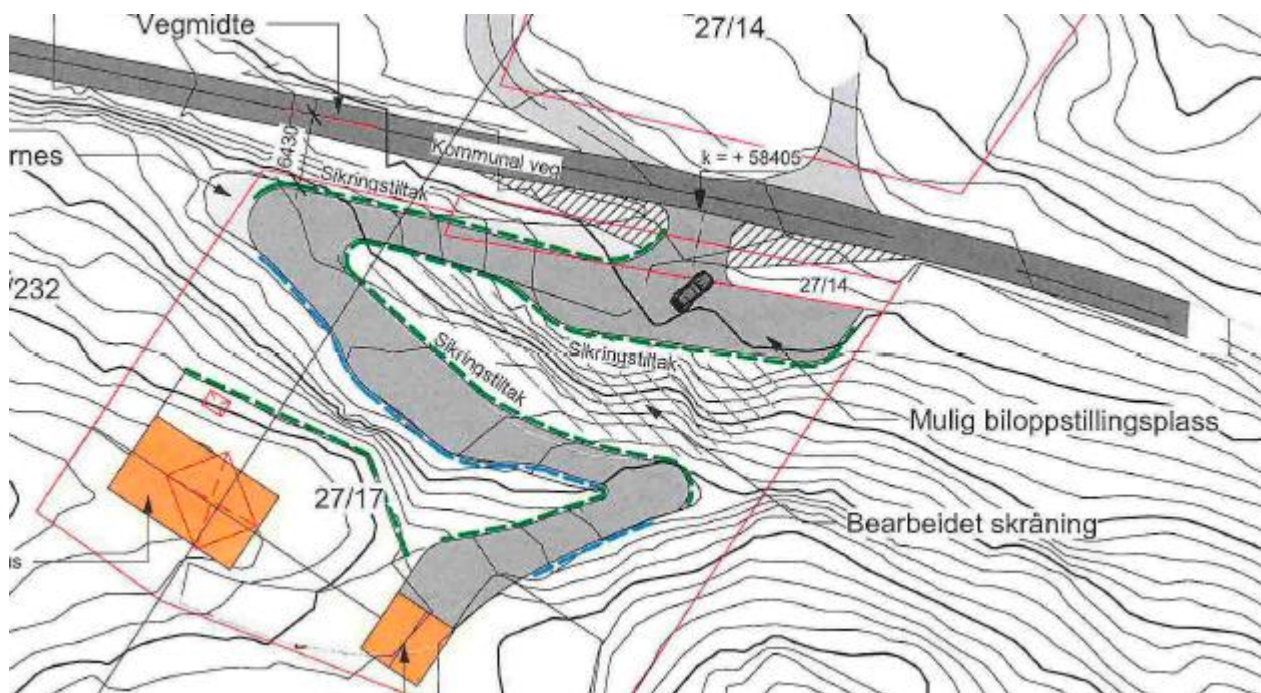
1. Tiltak:

Ottar Arne Bøstrand har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruks, natur og friluftsliv samt reindrift (LNFR) i arealdelen til kommuneplanen (KPA) for følgjande tiltak:

- Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny heilårsbustad (bruksendring av eigedomen).
- Vesentleg terrenginngrep for etablering av tilkomstveg, inkludert støttemurar og naudsynte sikringstiltak.

Saka omfattar vidare søknad om løyve til plassering av naudsynte støttemurar og sikringstiltak nærare enn 15 meter frå vegmidte, jf veglova § 29, 2. ledd, jf § 30, 3. ledd. Denne søknaden blir eventuelt behandla av administrasjonen etter avklaring av dispensasjonane etter plan- og bygningslova, då som ein del av søknad om byggetiltak etter pbl kap 20.

I situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknaden er omsøkt husplassering og etablering av tilkomstveg vist slik:



2. Søknad om dispensasjon:

2.1 Vesentleg terrenginngrep – Tilkomstveg:

- Egedomen blei kjøpt av tiltakshavar i 2011. Tomten har eit areal på ca 2300 m² og er matrikkelregistrert som fritidseigedom.
- Det var allereie etablert avkjørsle frå kommunal veg då tiltakshavar kjøpte egedomen, og nedre del av tilkomstvegen var bygd.
- Etter 2011 har tiltakshavar sjølv fortsatt arbeidet med framføring av veg opp til eksisterande fritidsbustad som ligg på toppen av den bratte egedomen. Det er utført provisoriske støttemurar i nedre og midtre del av tilkomstvegen.
- Foto frå søknad (nedre del av tilkomstvegen):



- Den interne tilkomstvegen er bratt, og terrenget på tomta fører til at deler av tilkomstvegen vil måtte bli bratt. Tiltakshavar har etablert eit slakare og breiare parti på midten av veggen, som er positivt til dømes for manøvrering på glatt føre. Svingane er utvida for å gjere veggen lettare framkommeleg.
- Foto frå søknad (midtre og øvre del):



- Dersom det blir gitt dispensasjon for bruksendring til heilårsbustad, vil ein gjennom arbeidet med ny bustad kunne tilpasse høgdeplassing for å betre tilkomstvegen. Ein venter med detaljert prosjektering av veg og bustad til ein veit om dispensasjon blir gitt. Dersom dispensasjon blir gitt, vil tiltaket bli detaljprosjektert og omsøkt med ansvarsrettar.
- Sjølv om vegtilkomsten er bratt og må utbetrast, har tiltakshavar valgt ein fornuftig trasé for veggen – gitt føresetnadene som tiltakshavar oppfatta låg til grunn ved kjøpet av eigedomen. Tiltakshavar har ikkje vore merksam på restriksjonene LNFR-formålet i kommuneplanen innebar for dette tiltaket. Han har fortsett på eit arbeid som var påbegynt på eigedomen ved overtaking.
- Eigedomen ligg i eit område med spreidd busetnad. Sjølve eigedomen og nærliggande areal er bratte, gjengrodd og lite tilgjengeleg. Området sin verdi som tur-/rekreasjonsområde for allmenta er liten. Visulett sett er ikkje vegetasjonen/topografien på eigedomen særige samanlikna med nærliggande område.
- Visuelt sett framstår tiltaket i dag ikkje bra. Dette skuldast i stor grad at anlegget ikkje er ferdig. Ved ferdigstilling vil ein til dømes ved bruk av naturstein få til ein betre visuell utforming og redusert høgdeverknad.
- Det vil vere mogleg å oppnå friskt i begge retningar i samsvar med gjeldande krav. Tiltaket vil fjerne trong for parkering langs offentleg veg.
- Omsøkt tiltak vil ikkje gje nokon nemneverdig trafikkauke.
- Eksisterande fritidsbustad er i dårleg stand. Det er ikkje uvanleg at eigedomar med liten bruksverdi blir ståande til forfall. Tiltakshavar har kjøpt eigedomen for å kunne auke bruksverdien av eigedomen gjennom vedlikehald og oppgradering. Målsettinga til tiltakshavar er å kunne busetje seg på eigedomen, men sjølv om dette ikkje blir mogleg vil tilkomstvegen vere positivt med tanke på bruk som fritidsbustad.
- Tilbakeføring av tiltaket vil vere problematisk i høve til vidare bruk av eigedomen. Eigedomen vil få redusert verdi, fordi eigedomen blei selt til noverande eigar med positivt utviklingspotensiale i form av påbegynt veg. For tiltakshavar som privatperson vil eit avslag få alvorlege konsekvensar.
- Delar av vegtiltaket ligg på gbnr 27/14. Tiltakshavar har fått mellombels rett til å bruke veggen over denne eigedomen, men det må sjølvstilt bli inngått permanent avtale om dette.

- Tiltaket vil berre i liten grad gi nokon presedensverkand.

2.2 Bruksendring – Frå fritidseigedom til heilårsbustad:

- Eigedomen ligg innanfor LNFR-område med status som LNF-spreidd fritidsbustad.
- Tilkomst er sikra ved kommunal veg (Moldekleiv) via avkjørsle til fylkesvegen.
- På eigedomen er det oppført ein eldre hytte på ca 40 m², samt eit mindre uthus på ca 3 m². Det er kjellar og loft i hytta, men etter dagens regelverk har desse ikkje målbart areal. Eksisterande bygningsmasse er forfallen. Det er ikkje innlagt vatn og difor enkle sanitære forhold.
- Eksisterand hytte kan ikkje bruksendrast til heilårsbustad utan gjennom betydeleg oppgradering og utviding. Det enklaste og beste alternativet er å rive denne og byggje ny bustad. Ved oppføring av ny bustad vil ein kunne tilpasse bruk og utforming av bygget til terrenget og betre tilkomsten.
- Vatn til eigedomen kan løysast med borehol og avlaup med minireinseanlegg dimensjonert til bruk som heilårsbustad.
- Det er mogleg å få til trygg og god tilkomstveg, sjå ovanfor.
- Eigedomen er stor og har område med gode uteareal, soltilhøve og plass til garasje.
- I området ligg både gardshus, einebustader og nokre fritidsbustader. Eigedomen ligg soleis ikkje i eit typisk hyttefelt område og faren for presedens er liten.
- Tiltak i LNFR-områda er ikkje direkte omfatta av rekkefølgekravet knytt til strekninga Fosse – Håtuft – Ådland. Ein antar at kommunen gjennom vedtaking av kommuneplanen har vurdert at dei strenge reglane for byggetiltak i LNFR-områda uansett avgrensar trafikkauke frå desse områda. Pårekneleg trafikkauke ved bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad vil vere liten.
- Bruksendring vil ikkje privatisere eigedomen meir enn situasjonen allereie er i dag.
- Eigedomen ligg sentralt i forhold til skule og anna servicetilbod på Frekhaug. Kollektivtilbodet er bra.
- Bruksendring vil bidra til å oppretthalde dagens bustadmønster og grendestruktur.

Det blir elles vist til innsendte søknadar om dispensasjon med vedlegg, journalført motteke 27.6.2017 i sin heilskap.

VURDERING:

1. Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er kome merknad frå eigar av gbnr 27/5, Conny-Iren Dale og Svein Ole Kvamme Tjore. Dei viser til at eigar av gbnr 27/17 har vegrett i form av gangveg, og at han difor ikkje har rett til å etablere ein køyreveg over deira eigedom. Vidare viser dei til at den private vassleidningen i området ikkje vil ha kapasitet til ytterlegare tilkoplingar, og at tiltakshavar difor ikkje vil får lov til å kople seg på den. Dei gjer også merksam på at gbnr 27/17 har ein tinglyst vassrett på gbnr 27/5, og at tiltakshavar difor vil kunne bore etter vatn på gbnr 27/17 to meter frå grensa mot, og inn på, gbnr 27/5.

Ansvarleg søkjar svarte følgjande til nabomerknaden i brev datert 25.6.2017:

«Dette er opplysninger som ansvarlig søker ikke var klar over ved utsendelse av nabovarselet. På bakgrunn av disse opplysningene, er tekst som omtaler vanntilkobling endret fra tilkobling til offentlig ledning til løsning med borehull. Når det gjelder veirett, så er søknaden utformet slik at det er tiltak omkring eksisterende løsning som behandles i denne omgang. Det foreligger en avtale om

midlertidig bruk av denne vegen/løsningen fra eier av parsell som er direkte berørt. Siden vesentlige deler av tiltaket som gjelder avkjørsel/fremføring av veg er utført på annen persons grunn, fordrer dette selvsagt endelige og tinglyste avtaler for godkjenning. Denne prosess er man ikke helt i mål med p.t.

Søker har egentlig ingen øvrige kommentarer til mottatt merknad som omhandler vegrett og tikobling til vann. Søknadsgrunnlaget som sendes til kommunen er korrigert i forhold til vannforsyning, mens det søkes om dispensasjon for utført tiltak for fremføring av veg slik det ble barslet.»

Ettersom omsøkt vegløsning ikkje inneber plassering av veg over gbnr 27/5, og det ikkje er søkt om tilkopling til den private vassleidning, finn administrasjonen ikkje grunnlag for å vurdere merknaden nærare.

2. Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga, Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Statens vegvesen ved høyringsbrev datert 05.07.2017.

Statens vegvesen gjennom uttale datert 12.07.2017 opplyst følgjande:

«I kommuneplanens arealdel (KPA) er det i føresegn § 1.5.6 sett krav om særskilt rekkjefølgje for nye tiltak i områder for bygg og anlegg langs fv. 245 Ådlandsvegen. Intensjonen i denne føresegna er m.a. å ikkje auke trafikken på fv. 245 før vegen er utbetra. Statens vegvesen ber kommunen legge intensjonen i denne føresegna til grunn i dispensasjonsvurderinga.»

Det er ikkje motteke merknader frå fylkesmannen eller fylkeskommunen.

3. Plan- og lovgrunnlag:

Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav d), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Vidare er opparbeiding av veg som inneber vesentlege terrenginngrep søknadspliktige tiltak etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 bokstav k) og l), med krav om ansvarleg føretak, jf. § 20-3.

Den omsøkte eigedomen er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), men med status som spreidd fritidsbustad, jf tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Korkje bruksendring til heilårsbustad eller vesentlege terrenginngrep er blant dei tiltaka som det er opna for på 'tabelleigedomane' gjennom føresegn 3.2.3 til KPA.

Skal det gis løyve til dei omsøkte tiltaka må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNFR, jf pbl § 19-2 andre ledd, jf § 11-6 første ledd (rettsverknader av kommuneplanen).

Gjennom føresegn 1.5.6 til KPA er det vedteke rekkjefølgjekrav knytt til utbetring av krysset ved Krossnessundbrua og trafikksikringstiltak forbi Litlebergen (fv 245) før det kan bli gitt byggeløyve til nye tiltak. Etter ordlyden i føresegn 1.5.6 gjeld rekkjefølgjekrava berre for «*ikkje utbygde område for bygg og*

anlegg». Omsøkt eigedom ligg ikkje i et utbyggingsområde som direkte er omfatta av føresegn 1.5.6, og tiltaka krev difor ikkje dispensasjon frå denne føresegna. Omsyna bak vedtakinga av føresegn 1.5.6 er – på bakgrunn av konsekvent kommunal avslagspraksis knytt til trafikkaukande dispensasjonar ved Litlebergen – likevel relevant ved dispensasjonsspørsmålet, sjå vurderinga nedanfor og høyringsuttalen frå Statens vegvesen.

4. Dispensasjon:

4.1 Vilkår (rettsleg utgangspunkt):

Dispensasjonssøknadene blir vurdert på lik linje med om tiltaka hadde blitt omsøkt før igangsetting.

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «...*bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar*», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå *«planar, Lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8»* dersom sektorstyremaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det blir søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Omsynet til trafikktryggleik og likebehandling
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon blir gitt

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne 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.

Gjennom pbl. av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjonar frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekne arealformål, jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til

gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.”

Heimelen til å dispensere frå arealplanar – som alternativ til ny planprosess – er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar. Kommuneplanen i Meland er nyleg vedteke etter ei omfattande planprosess. Det er viktig for kommunen at denne ikkje gjennom dispensasjonar gradvis mister sin verdi som styringsverktøy for kommunen.

4.2 Vurdering:

Administrasjonen vurderer dispensasjonane samla. Det er ein føresetnad for bruksendring til heilårsbruk at det blir gitt dispensasjon til etablering av tilkomstvegen. Bustaden vil elles ikkje ha «tilfredsstillende» vegtilkomst, jf pbl § 27-4. 'Bruksendring' i denne saka inneber søknad om godkjenning av at eigedommen blir teke i bruk til heilårsbustad gjennom riving av eksisterande hytte og oppføring av ny einebustad. Det er ikkje aktuelt med faktisk bruksendring av eksisterande fritidsbustad, som er i så dårleg forfatninga at det ikkje vil vere aktuelt å tillate bruk som heilårsbustad. Det er soleis tale om dispensasjon frå arealformålet LNFR-spreidd fritidsbustad (LNFR-SF) til LNFR-spreidd bustad (LNFR-SB).

I denne saka inneber opparbeiding av tilkomstveg eit stort terrenginngrep som administrasjonen vurderer som skjemmande og estetisk lite ønskjeleg. Som nemnd ovanfor blir dispensasjonssøknaden vurdert på lik linje med om tiltaket ikkje allereie hadde vore sett i gang. Det ligg i dette utgangspunktet at tiltakshavar ikkje lettare skal oppnå dispensasjon fordi tilbakeføring vil vere vanskeleg eller kostbart. Samstundes skal det heller ikkje leggest tiltakshavar til last ved dispensasjonsbehandlinga at han har brote igangsettingsforbodet i pbl § 20-1 første ledd.

Tilkomstveg til fritidsbustader vil som utgangspunkt måtte vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader. Det er ikkje krav i plan- og bygningslova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad, slik tilfellet vil vere i føreliggjande sak.

Vegframføring til fritidsbustader kan òg bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Det må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

Med utgangspunkt i ovannemnde vurderingar ville administrasjonen ikkje godteke dispensasjon for terrenginngrepet/vegtiltaket dersom det hadde blitt søkt om på førehand. Nokon grunn til å vurdere dette annleis i dag er det då ikkje.

Gjennom vedtaking av ny kommuneplan i 2015 blei eigedommen sin arealstatus endra frå LNF til LNFR-SF. Bakgrunnen for denne endringa var å leggje til rette for at eigarar av eksisterande fritidsbustadar i LNFR-område skal kunne setje i verk mindre byggjetiltak på same eigedom, utan å vere avhengig av nye dispensasjonar frå KPA sitt generelle byggjeforbod. Det er ikkje opna korkje for bruksendring eller vesentlege terrenginngrep på slike tabelleigedomar, jf føresegn 3.2.2 til KPA.

Kommunen fører ein restriktiv praksis med omsyn til bruksendring frå fritids- til heilårsbustadar (der kommunal plan ikkje i utgangspunktet opnar 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, pårekelege 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.

Den kommunale vegen til Moldekleiv er smal og har generelt dårleg standard. Det ligg totalt 12 einebustader/våningshus og 3 fritidsbustader langs vegen. Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at området i dag ikkje framstår som eit typisk hytteområde. Snarare er det klar overvekt av heilårsbustader. Isolert sett vil dette vere eit argument for å tillate bruksendring av dei resterande fritidsbustadene langs denne vegen, men det blir ikkje vurdert som avgjerande i denne saka.

Vegtilkomst til eigedomen vil skje via Litlebergen – Ådlandsvegen, Fv 245. Etablering av heilårsbustad på eigedomen vil innebere auka bruk av denne vegen. Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune har dei seinare år lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga ved behandlinga av dispensasjonssøknader. UDU har hatt som konsekvent praksis å avslå dispensasjonssøknader som inneber trafikkaukande tiltak langs denne strekninga. Dette er òg grunnlaget for rekkefølgjekrava som er vedteke i føresegn 1.5.6 til KPA, som det òg er vist til av Statens vegvesen i deira høyringsuttale.

Ved handsaming av dispensasjonssøknader som inneber auka trafikk på denne strekninga, har kommunen soleis vektlagt dette som ei relevant ulempe ved tiltaket, jf pbl § 19-2. Søknad om deling av einebustadtomt til tomannsbustader innanfor reguleringsplanen for Moldekleiv er avslått med denne grunngevinga. Tilsvarande gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrava i reguleringsplanane for Sundet og Midtsundet. Det er stilt krav om gjennomføring av trafikksikringstiltak langs fylkesveg 245 frå Litlebergen før dette området kan byggast ut. I sak med arkivsakid 11/1829 av slo kommunen søknad om dispensasjon for oppføring av to bustader på gbnr 27/232, som var en parsell fråskilt i 2009 etter dispensasjon frå LNF for deling. I sak med arkivsakid 13/1605 av slo kommunen søknad om frådeling av parsellar i LNF-område for oppføring av tomannsbustad på Moldekleiv mellom anna med tilsvarande grunngeving. I sak med arkivsakid 14/353 av slo kommunen søknad om dispensasjon for frådeling av parsell frå gbnr 27/2 på Moldekleiv.

Det er dei samla negative verknadane for trafikktryggleiken som mange einskilde dispensasjonsvedtak vil innebere som har vore avgjerande for den strenge dispensasjonspraksisen UDU har praktisert. Av omsyn til likebehandling er det sentralt at kommunen handsamer alle dispensasjonssøknader likt ved denne vurderinga.

Det einaste unntaket som har vore gjort dei siste åra gjaldt bruksendring av ei eksisterande hytte på Ådland til heilårsbustad, gbnr 37/21. Sistnemnde godkjenningsvedtak blei - etter klage frå tiltakshavar - grunnlagt av UDU med at tiltaket (bruksendring) i liten grad ville vere trafikkaukande i den konkrete saka. Den saka skil seg frå den føreliggjande mellom anna ved at det ikkje var naudsynt med noko terrengingrep i det heile for å etablere tilkomstveg til eigedomen. Vegen var allereie opparbeida og forsvarleg avkjørsle etablert. Administrasjonen meiner difor det er saklig grunn til å vurdere føreliggjande søknad annleis.

Faren for å skape ei uheldig presedens talar klart mot dispensasjon i saka. Dersom kommunen gir løyve til bustadoppføring i føreliggjande sak, vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader i LNFR-områda tilknytt Fosse – Håtuft – Ådland, på ein saklig måte som ikkje vil innebere ulikehandsaming, òg i tilfelle der etablering av tilkomstveg vil innebere vesentlege terrengingrep.

Samla vurdering:

Samla sett vurderer administrasjonen at både omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå og omsyna bak loven elles vil bli sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper, men snarare medfører ei overvekt av plan- og arealdisponeringsmessige ulemper.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå gjeldande arealformål i KPA er dermed ikkje til stades, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vidare oppfølging av saka:

Føreliggjande vedtak kan påklagast, sjå opplysningane nedanfor. Etter rettskraftig avgjerd av dispensasjonsspørsmåla ligg føre, vil kommunen ha rett og plikt til å halde fram oppfølginga av tiltaket som eit ulovleg tiltak. Gjennom denne oppfølginga vil krava til tilbakeføring måtte avklarast. Som ei førebels vurdering opplyser administrasjonen at det truleg kan påreknast løyve til riving og gjenoppføring av ny fritidsbustad (krev dispensasjon), samt etablering av avkjørsle og parkeringsplass i nedre del av tilkomstvegen. Resterande delar av tilkomstvegen vil måtte tilbakeførast til gangveg med breidde maksimalt 1-1,5 meter. Gjennom tilbakeføring må estetiske omsyn takast i vare gjennom tilbakeføring av terreng og tilsåing, samt at tiltaket må sikrast på høveleg måte. Føresetnaden for at kommunen kan godkjenne det ovannemnde er at privatrettslege rettar blir sikra og dokumentert.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 19-2 og 11-6 søknad frå Ottar Arne Bøstrand journalført 27.06.2017 om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for vesentleg terrenginngrep og bruksendring av eigedomen gjennom riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad i område avsett til landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (LNFR) på gbnr 27/17. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiinga og vurderinga 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. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer.

Gebyr for sakshandsaminga blir 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 blir 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
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Conny-Iren Dale

Moldekleiv 52

5918

FREKHAUG