

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 46/1, FA - L42	18/2140

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2018	Utval for drift og utvikling	PS	16.10.2018

GBNR 46/1 - Søknad om dispensasjon til bruksendring av hønehus til fritidsbustad - Åsebø

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 46/1

4. Situasjonsplan

5. Tegninger

Merknad til nabovarsel

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Norstrand eiendomsrådgivning AS har på vegne av tiltakshavar, Ivar Magne Dalland, søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, for bruksendring av hønehus til fritidsbustad på gbnr. 46/1.



Tiltaket krev også løyve etter pbl kapittel 20 og løyve til utvida bruk av avkjørsel til kommunal veg. Det er i første omgang søkt om dispensasjon.

Det vert vist til søknad, journalført motteke 29.8.2018.

Vurdering:

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er kome nabomerknad frå eigar av gbnr. 46/7, Turid og Leif Atle Hovland ved advokat Kai-Inge Gavle datert 27.8.2018, der det står følgjande:

Hovland finner i utgangspunktet det svært uheldig at tiltakshaver har tatt seg til rette.

Det anføres at tiltaket er farlig. Bygget er trafikkfarlig. Oppføringen er for nær veien som Hovland har veirett til. Veien brukes for å komme til Hovlands fritidsbolig. I tillegg er det en grøft/kant knyttet til dør i underetasjen på tiltaket. Denne døren er farlig ettersom den fysisk hindrer ferdsel og sikt i veien dersom den står åpen. Videre er det stor fare for at biler eller andre transportmiddel kjører ned i grøften.

Tiltaket oppfyller ikke kravet til forsvarlig sikkerhet.

På bakgrunn av det ovannemnde meiner Hovland at kommunen må avslå dispensasjonssøknaden.

Norstrand eiendomsrådgivning AS har svart følgjande til nabomerknaden:

Døren som nabo viser til er en del av kjelleren til den eldre delen av bygget. Den delen av bygget omsøkes ikke bruksendret. Det søkes heller ikke noen om endringer på denne fasaden. Vi kan derfor ikke se at merkningen berører omsøkt tiltak. Døren er uansett i god avstand fra veien da den er innsunket inn i grunnmuren. Heller ikke grøften har noe med omsøkt tiltak å gjøre.

Rådmannen har vore på synfaring på egedomen. Sjå bilete under:



Hønehuset med tilhørende dør i underetasje, som Hovland viser til, viser på ortofoto fra 1966, og har dermed eksistert før vegen fram til gbnr. 46/7 vart etablert. Sjå bilete under:



Vidare er det opplyst at døra ikkje vert brukt som inngang til fritidsbustaden. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at døra får betydning for omsøkt dispensasjon, men føreset at gbnr. 46/7 sin vegrett fram til eigedomen ikkje vert hindra av omsøkt bruk.

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland

fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har ingen merknadar til søknaden, jf. brev datert 3.9.2018. Sektormynde for øvrig har ikkje kome med uttale til søknaden.

Lov- og plangrunnlag:

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

Det kan gis løyve til bruksendring viss endringa ikkje er i strid med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Gbnr. 46/1 er satt av til LNF-formål i KPA. Ei bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad vil vere i strid med arealformålet. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det er ikkje søkt om løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova kapittel 20. Rådmannen føreset at dette vert omsøkt viss det vert gitt dispensasjon.

Dispensasjonsvurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

- *Det gamle hønsehuset som er omgjort til fritidsbustad står i ei klynge med fleire andre bygningar inne på tunet til bnr. 1. Vidare ligg det ein fritidsbustad på bnr. 7 nord for hønsehuset, samt fleire våningshus i sør.*
- *Bygningen si plassering på tunet medfører at utvidinga ikkje kjem i konflikt med drift av garden si innmark då desse areala ligg nord for den tette bebyggelsen. Bygningen vart i si tid utvida inn mot tunet slik at dei dyrkbare areala i nord ikkje vart bygd ned. Utvidinga har dermed hatt lita betyding for drifta av garden og ivaretagelse av dyrka jord. Drifta på garden er i dag for øvrig lagt ned. Dette gjeld også gartneriet i nord. Ei omdiponering av bygningen til fritidsbustad vil dermed ha liten verknad for landbruksinteressene i området.*
- *Området rundt Rylandsvassdraget er eit viktig friluftsområde, og både botanikk, landfauna og vannfauna inngår som viktige deler av naturmangfaldet. Det er og registrert store kulturminneverdier i området. Desse interessene kjem likevel ikkje i konflikt med tiltaket då*

bygningen er lokalisert på gardstunet. Det har dermed ikkje vore naturleg for ålmenta å opphalde seg rett ved gardsbebyggelsen. Det er eksisterande turveggar for å kome til utmarka, og den omsøkte bruken kjem ikkje i konflikt med desse.

- Naturmangfaldet vert heller ikkje negativt berørt då tiltaket ikkje medfører nedbygging av naturomdåe. Bygningen er plassert på eigedommen sitt gardstun og det er ikkje land- eller vannfauna av stor betydning her.*
- Den omsøkte bruken medfører ei viss auka i bygningsmassen på tomta, men vil ikkje skilje seg ut frå omgjevnadane sine.*
- Tiltaket vil ikkje bryte ubebygde drag og linjer i landskapet eller forringe kulturlandskapet. Store terrenginngrep på tomten har ikkje vore naudsynt og passar inn i terrenget på ein skånsom måte.*
- Det er eldre bygningar i området, men omsøkt bygg har ingen registrerte kulturminneverdier. Tilbygga har for øvrig ei tradisjonell utforming, og er godt tilpassa den eksisterande bebyggelsen.*
- Tiltakshavar meiner at det må leggjast vekt på at tiltaka har eksistert på eigedommen i lang tid. Tilbygga og endra bruk er gjort i ei tid der byggereglane vart praktisert på ein anna måte enn i dag og det er naturleg å tru at tiltaka hadde blitt godkjent om dei var omsøkt på gjennomføringstidspunktet.*

Det vert vist til søknad i si heilheit.

Rådmannen har vurdert søknad opp mot omsyna bak fastsatt arealformål i KPA. Sentralt i vurderinga har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var)

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 verde 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 og hindre uheldig oppstyking av arealet.

I 1991 vart det søkt om, og gitt avslag til, løyve til deling av ein parsell på 300 m² med det påståande hønsehuset. Det var i søknaden opplyst at bygningen på den tid hadde vore bygd om og brukt som fritidsbustad i 17 år. Det vil seie at bygningen har vore brukt som fritidsbustad i over 40 år no. Avslaget var grunngjeve med at parsellen var nært huset, 40 meter, og at den grensa til dyrka jord.

Rådmannen har no teke ei ny vurdering av landbruksomsyna på eigedomen. Bygget ligg på tunet til eigedomen og i kanten av eit overflatedyrka areal. Vi kan likevel ikkje sjå at ei bruksendring vil koma i konflikt med landbruksomsyn på garden. Vi viser i den samanheng til at arealet er leigd vekk, men i drift. Bruksendringa vil ikkje påverke tilkomst eller bruk av tilgrensande jordbruksareal eller gje dårlegare driftsmessige løysingar ved drifta av arealet. Vidare har bygget vore i bruk som fritidsbustad i lengre tid, og det er dermed lågare potensiale for konflikt med landbruket. Bygningen har heller ikkje vore ein stor del av ressursgrunnlaget for drifta på gbnr. 46/1, då det ikkje var trong for hønsehuset. Ei bruksendring vil dermed ikkje svekkje garden sitt ressursgrunnlag.

Sjølve tiltaket kjem ikkje i konflikt med prinsippa i miljømangfaldslova §§ 8 og 9. På bakgrunn av plasseringa, på tunet til gbnr. 46/1, er det heller ikkje ferdselsrett for ålmenta over tunet til

bygningen, jf. friluftsløva § 3.

På bakgrunn av det ovannemnde er det rådmannen si vurdering at omsøkt bruksendring ikkje vil innebere at LNF-formålet i KPA vert «*vesentlig*» sett til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fordelane ved å gje dispensasjon til omsøkt bruksendring er at ein får legalisert ein bruk som ein har trudd har vore lovleg etablert for over 40 år sidan. Vidare har bruken vore etablert i så lang tid utan at det har vore konflikt med landbruket på garden. I tillegg ligg det ein fritidsbustad på naboeigedomen, og området er dermed ikkje einsarta utbygd med heilårsbustadar og våningshus. Sjølv om ein dispensasjon til bruksendring frå hønsehus til fritidsbustad normalt vil medføre ein auka bruk av eigedomen, er ikkje det tilfellet i denne saka ettersom bygningen har vore brukt som fritidsbustad i over 40 år. Eventuelle presedensverknadar vil etter dette også vere avgrensa.

Sjølv om det er ulemper i seg sjølv at bygningen over tid har vore bygd ut og teke i bruk som fritidsbustad utan søknad, samt at plassering og tilkomsten er veldig nært våningshuset, finn rådmannen at fordelane ved å gje dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ei konkret vurdering av saka finn rådmannen at vilkåra for å kunne gje dispensasjon til bruksendring av hønsehus til fritidsbustad i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare saksgang:

Søklar 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.

Nabo som har kome med merknadar, Turid og Leif Atle Hovland , vil få tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin viss kommunen gir dispensasjon.

I tråd med gjeldande rutinar skal også Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin viss kommunen gir dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsløvsformålet i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av eksisterande hønsehus til fritidsbustad på gbnr. 46/1.

Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er søkt om, og gitt løyve til, bruksendring etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Utval for drift og utvikling - 79/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av eksisterande høusehus til fritidsbustad på gbnr. 46/1.

Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er søkt om, og gitt løyve til, bruksendring etter pbl kapittel 20.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.