

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 41/28, 67, FA - L5	18/1769

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
78/2018	Utval for drift og utvikling	PS	16.10.2018

GBNR 41/28 og 67 - Søknad om dispensasjon frå LNF-formål i KPA - Bruksendring av hytte til heilårsbustad - Etablering av tilkomstveg

Vedlegg:

Kart

Vedlegg til søknad om dispensasjon - Situasjonsskart GBNR 41/28, 67

Vedlegg til søknad om dispensasjon - Situasjonsskart GBNR 41/28, 67

Oppdatert søknad/dispensasjon

Kart

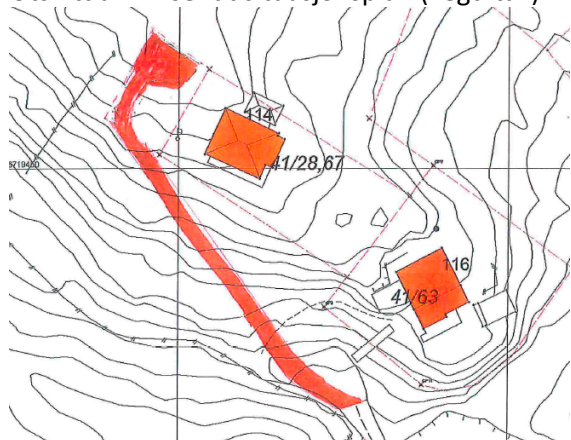
Søknad om dispensasjon for bygging av veg

Saksopplysningar:

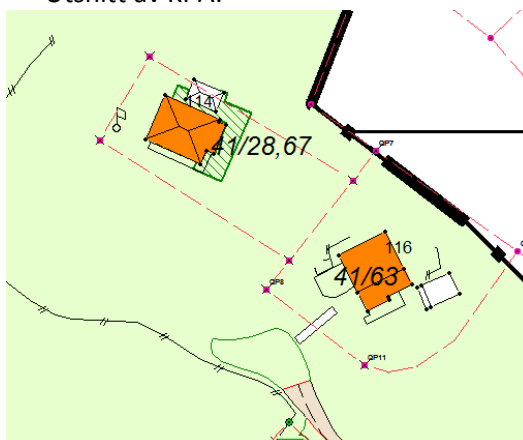
Saka gjeld:

Det blir vist til søknad frå Ann-Therese Strønen om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for bruksendring av eksisterande bygg på gbnr 41/28 frå fritidsbustad til heilårsbustad, samt etablering av tilkomstveg til eigedomen over gbnr 41/2.

Utsnitt av innsendt situasjonsplan (vegtiltak):



Utsnitt av KPA:



Føreliggande saksframlegg gjeld berre spørsmålet om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for bruksendring og etablering av køyreveg. Etter avklaring av dispensasjonsspørsmålet vil rådmannen administrativt stille krav om og behandle søknadar om høvesvis bruksendring av hytte og

etablering av tilkomstveg som tiltak etter pbl kap 20. Det er krav til bruk av ansvarlig føretak for begge desse tiltaka, og tiltakshavar vil måtte dokumentere forsvarleg teknisk standard på bygget samt forsvarleg tilkomstveg (stigning-, sikt- og snutilhøve).

Gjennom skriv journalført motteke 10.07.18, 12.07.2018 og 16.07.2018 har tiltakshavar i korte trekk grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

- Fritidsbustaden i Skarpenesvegen 114 har i lengre tid stått til forfall. Området er overgrodd og det er mykje søppel i naturen. Bygget var i dårlegare tilstande enn tiltakshavar trudde ved kjøpet, men bygget blir rehabilitert i samsvar med TEK17.
- Tiltaket berører ikkje dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite, og kjem ikkje i konflikt med landbruksomsyn.
- Ny veg og utbetring av eksisterande landbruksveg vil gi betre mogelegheit til å ta ut tømmer for grunneigar, samt gi betre tilkomst til beiteområde.
- Det vil ikkje vere trong for sprenging eller større terrenginngrep. Vegen vil bli grusa med breidde 2,5-3 meter og utforma slik at det blir mogeleg å snu på eigen grunn og parkeringsplass for 2 bilar.
- Bygget vil bli tilkopla kommunal vassforsyning via privat røyrstikk, samt tilkopla privat avlaupsleidning etter samtykke frå naboar.

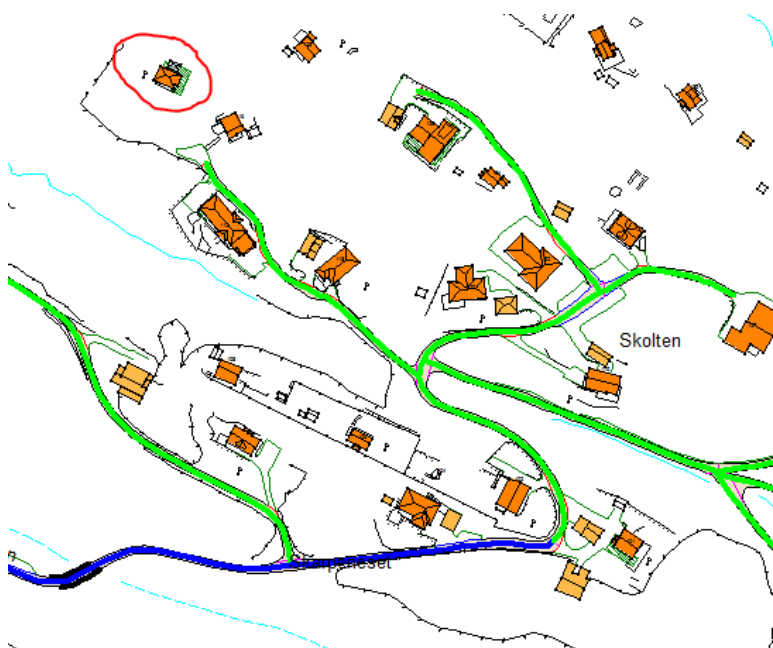
Meland kommune gav gjennom delegert vedtak datert 15.05.2018 (arkivsakid 18/895) løyve til oppføring av tilbygg til eksisterande eldre hytte.

Tiltaket berører ikkje dyrka eller dyrkbar mark og inneber heller ikkje deling av landbrukseigedom, slik at tiltaket ikkje krev behandling etter Jordlova §§ 12 og 9.

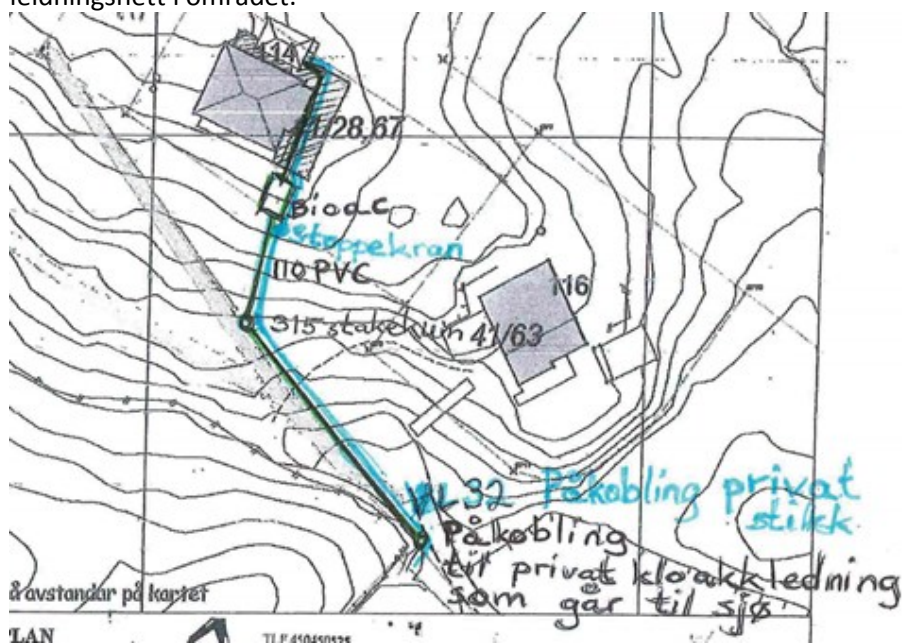
Teknisk infrastruktur:

For å kunne godkjenne bruksendring til heilårsbustad må krava til veg-, vatn- og avlaupsløysingar i plan- og bygningslova kap 27 kunne oppfyllast. Endeleg avklaring av desse spørsmåla må skje gjennom etterfølgjande søknadsbehandling etter plan- og bygningslova og forureiningslova (utslepp).

Tiltakshavar har søkt om dispensasjon for etablering av køyretilkomst via privat veg (grøn) over gbnr 41/2 til kommunal veg Skarpenesvegen (blå). Vegkart, omsøkt eigedom med raud sirkel:



Vidare har tiltakshavar dokumentert rett til tilkøpling til kommunal vassforsyning via eksisterande private leidningar over gbnr 41/2, sjå situasjonskart vedlagt saksframlegget. Det er vidare opplyst at avlaup skal løysast gjennom biovac minireinseanlegg og tilkøpling til eksisterande felles privat leidningsnett i området:



VURDERING:

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen er ein matrikkelregistrert fritidseigedom med samla areal på om lag 653 m², som gjennom kommuneplanen sin arealdel (KPA) med føresegn er gitt status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf føresegn 3.2.3 til KPA, jf tabell 9.2.

Bruksendring til heilårsbustad krev dispensasjon frå kommuneplanen, samt løyve etter plan- og bygningslova kap 20. Etablering av tilkomstveg over LNF-areal krev òg dispensasjon frå kommuneplanen, samt løyve etter plan- og bygningslova kap 20.

Dispensasjonsvurdering:

Rettsleg utgangspunkt:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under saksbehandlinga takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det blir gjort unntak frå ikkje bli vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggast vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

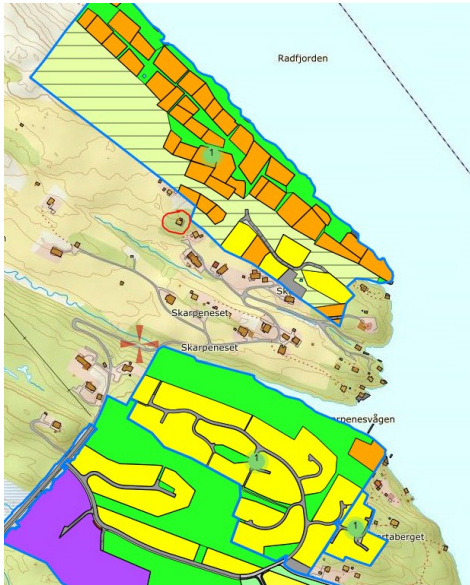
Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- 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. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking . I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftsomsyn vurderast.

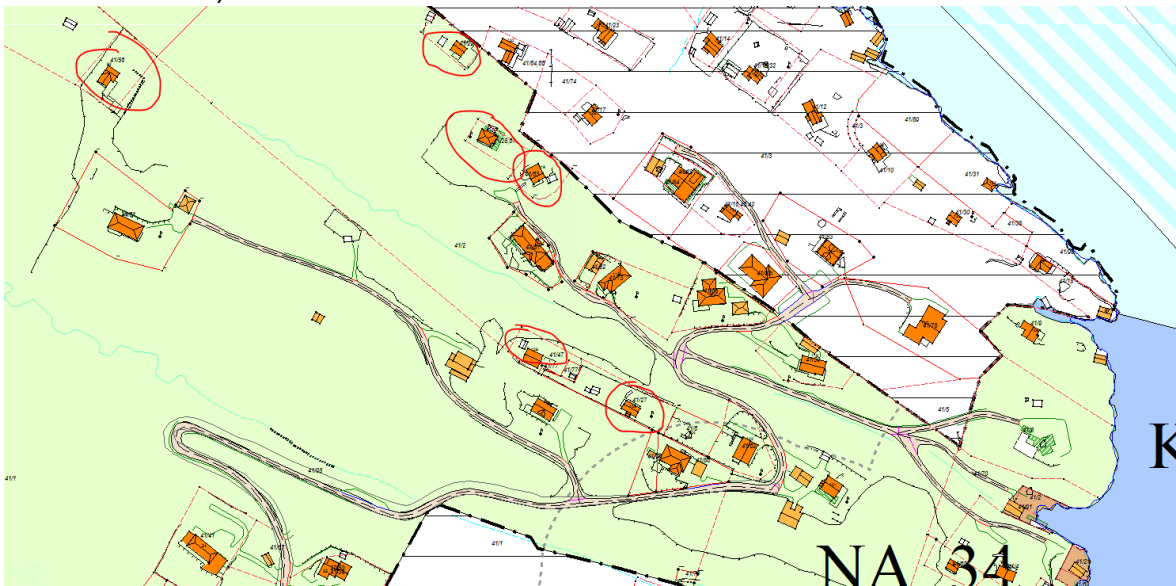
Konkret vurdering:

Omsøkt eigedom ligg på ein uregulert del av Skarpeneset mellom dei regulerte hytte- og bustadområda på Skarpenes hyttfelt og Moldekleivmarka utbyggingsområde (omsøkt eigedom markert med raud sirkel):



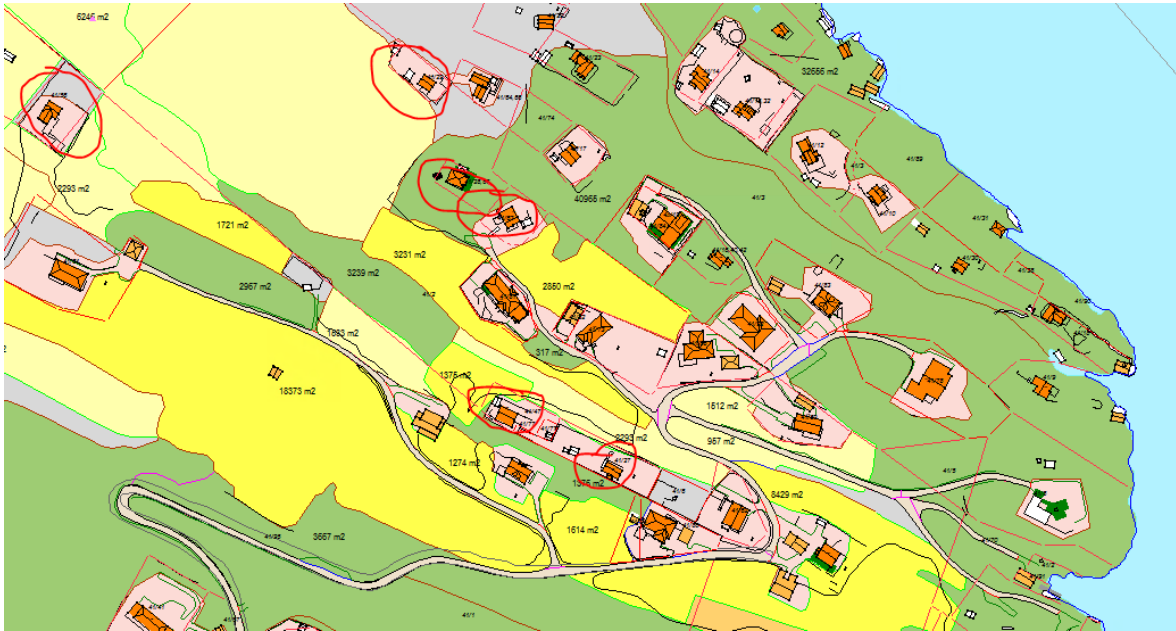
I den uregulert del av området er det ei blanding av fritidsbustader og heilårsbustader. Omsøkt eigedom ligg utanfor 100-metersbeltet mot sjø. I matrikkelen er det registrert 6 fritidsbustader (utanfor 100-metersbeltet mot sjø) og 5 heilårsbustader inkludert våningshuset på gbnr 41/1.

Oversiktskart KPA, fritidsbustader markert med raud sirkel:



Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedomen. Vurdert isolert for denne eigedomen finn rådmannen at påreknleg auka bruk og utnytting ikkje vil vere *vesentleg* i strid med arealføremålet LNF. Tiltaket vil ikkje vere negativt for landbruket i området og berører ikkje dyrka, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Det er heller ikkje registrert særskilte naturverdiar på staden, jf. Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Oversiktskart, Markslagskart AR5:



Ved behandling av dispensasjonssøknaden må kommunen likevel 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. Heller ikkje i dette perspektivet finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet blir sett vesentleg til side ved dispensasjon i denne konkrete saka.

Omsøkt eigedom ligg utanfor det regulerte hyttefeltet på Skarpeneset. For hytteeigedomar i reguleringsområdet er det neppe aktuelt med bruksendringar utan planendring. Gjennom reguleringsplanen for Skarpenes hyttefelt er det òg lagt opp til bustadbygging ikkje langt unna omsøkt eigedom:



Eventuelle presedensverknader ved dispensasjon synast å vere avgrensa til nokre få fritidseigedomar i området, og då under føresetnad av at landbruksomsyn ikkje blir negativt berørt. Rådmannen vurderer at ei tenleg utnytting av eigedomen i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Dette vil òg motverke at bygningane på eigedomen står til forfall.

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

Kommunen har normalt ei streng praksis for bruksendring av fritidsbustader gjennom dispensasjon, men det er einsskilde saker etter konkret vurdering gjort unntak i område som har endra karakter og bruksnytte som område for fritidsbustader.

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 gode grunnar til å nekte bruksendring til heilårsbustad.

Det vil vere ein føresetnad for bruksendring av bygget at det blir gitt dispensasjon for etablering av tilkomstveg til eigedomen. Tilkomstvegen inneber noko terrenginngrep, men tek ikkje dyrka mark, dyrkbar mark eller innmarksbeite. Gjennom etterfølgjande søknadsbehandling vil rådmannen stille krav om dokumentasjon for forsvarleg stigning, sikt og snutilhøve knytt til ny tilkomstveg.

Dei investeringar tiltakshavar no gjer i eigedomen inneber ei positiv opprydding på staden og oppgradering av bygningsmassen. Med bakgrunn i dei konkrete omstende i saka, finn rådmannen det relevant å vektleggje eigar sin interesse i å utnytte eigedomen på 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 vegtilkomst Litlebergen - Ådlandsvegen:

Vegtilkomst til omsøkte eigedom vil skje via Litlebergen – Ådlandsvegen, Fv 245. Bruksendring og etablering av heilårsbustad på eigedomen vil i nokon grad innebere utvida bruk av denne vegen. Utval for drift og utvikling (UDU) i Meland kommune har i fleire vedtak lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga.

UDU godkjente derimot bruksendring av hytte på Ådland (gbnr 37/21, arkivsakid 15/537) som hadde tilsvarande problemstilling knytt til vegstrekninga Litlebergen – Ådlandsvegen. Vedtaket blei grunngitt slik:

«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 nordhordlandspakken. På bakgrunn av vedtaket nemnd ovanfor og omsynet til likebehandling, vil rådmannen ikkje tilrå at føreliggjande søknad blir avslått med grunngjeving knytt til trafikkauke Litlebergen – Ådlandsvegen.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med

omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland 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 v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 41/28,67 og etablering av køyretilkomst i samsvar med søknad motteke 10.07.18, 12.07.2018 og 16.07.2018.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gitt løyve til bruksendring av bygget etter pbl kap 20
- Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gitt løyve til etablering av køyretilkomst etter pbl kap 20, nøyaktig vegtrasè og stigningstilhøyve skal godkjennast av rådmannen gjennom søknadsbehandlinga og dispensasjonen er ikkje ei førehandsgodkjenning av desse tilhøva

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 78/2018

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNFR-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 41/28,67 og etablering av køyretilkomst i samsvar med søknad motteke 10.07.18, 12.07.2018 og 16.07.2018.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gitt løyve til bruksendring av bygget etter pbl kap 20
- Bruksendring kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gitt løyve til etablering av køyretilkomst etter pbl kap 20, nøyaktig vegtrasè og stigningstilhøyve skal godkjennast av rådmannen gjennom søknadsbehandlinga og dispensasjonen er ikkje ei

førehandsgodkjenning av desse tilhøva

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom dei ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.