

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-37/50, FA-L42	19/1477

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
92/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

GBNR 37/50 - Søknad om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av fritidsbustad - Søre Ådland

Vedlegg:

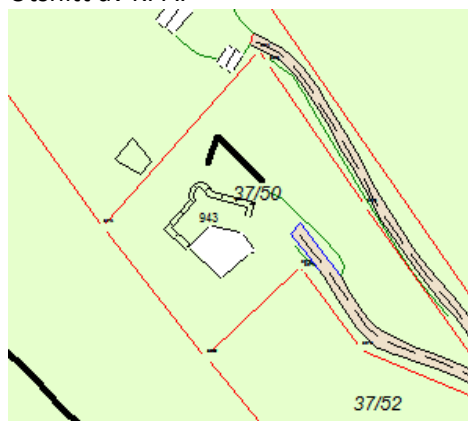
Situasjonsplan og fritidsbolig tegninger (AW P334 2019)
Søknad om dispensasjon for oppføring av hytte

Saksopplysningar:

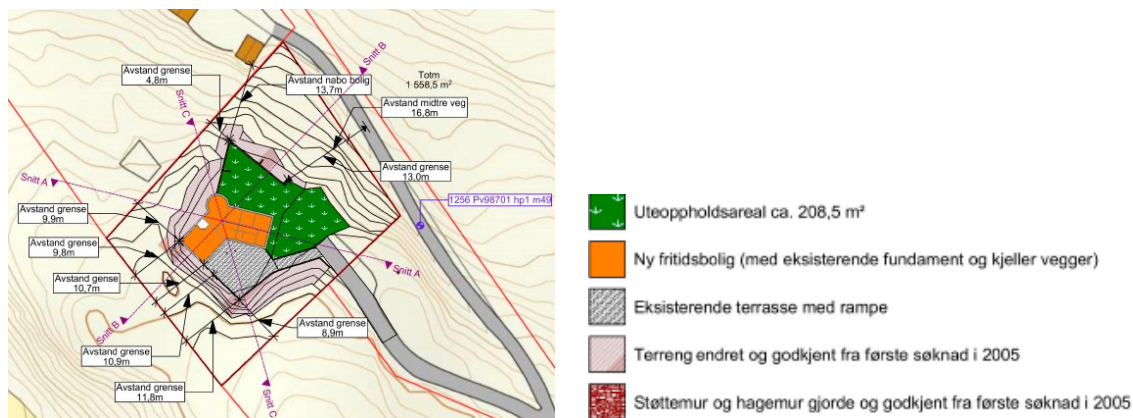
Saka gjeld:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har Advisorwest Waardal på vegne av tiltakshavar søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 37/50. Det er søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, samt frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m² BRA ettersom omsøkt tiltak vil innebere at eigedomen vil bli bebygd med 186 m² BRA.

Utsnitt av KPA:



Utsnitt av innsendt situasjonskart:



Det vert elles vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap, motteken 02.07.2019.

Historikk:

Kommunen gav i vedtak datert 31.10.2005, saksnr. 341/05 løyve til oppføring av fritidsbustad på 139,8 m² BRA på gbnr. 37/50. Den 08.01.2010 bekrefta kommunen ovanfor Walde Byggevarer AS at byggeløyvet framleis vart gjeldande, og tiltakshavar informerte om at han tok sikte på bygging av sjølve fritidsbustaden i år 2010.

07.12.2010 mottok kommunen søknad om forlenging av byggeløyvet for oppføring av fritidsbustaden. Kommunen svarte ansvarleg føretak/ Helge Raum den 21.01.2011, følgjande:

Det vert vist til skriv frå Helge Raum, motteke her 07.12.2010, der han søker om forlenging av byggeløyve for oppføring av fritidsbustad på Søre Ådland, gnr. 37, bnr. 50. Sjå vedlegg.

Byggeløyve vart gjeve 31.10.2005. Det vart i skriv, dagsett 04.01.2010, gitt orientering om status i saka. Det vart i vårt svar, dagsett 08.01.2010 stadfesta at byggeløyvet framleis gjeld.

No, 1 år seinare, er status at forskalinga for grunnmuren, som vart påbyrja i 2008, framleis ikkje er ferdig, dvs. det har ikkje skjedd noko byggearbeid på tomta i 2010, og arbeidet har såleis stoppa opp i over 2 år.

Det vert vist til plan og bygningslova § 21-9, bortfall av tillatelse.

Ut frå ovanstående er byggeløyve no utgått. Det må difor sendast inn ny søknad for oppføring av fritidsbustaden, etter den nye plan- og bygningslova. Saka vert no avslutta og går til arkiv.

Ettersom løyvet er gått ut, jf. pbl § 21-9 første ledd, er det søkt om dispensasjon på nytt. Kommunen skal no vurdere om vilkåra for å kunne gi dispensasjon som omsøkt er oppfylt.

VURDERING:

Nabovarsel:

Dispensasjonssøknaden er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3, men naboar vil bli varsla i samband med byggesøknaden.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og statens vegvesen for uttale i brev av 04.07.2019.

Ved uttale datert 24.07.2019 har statens vegvesen kommentert at det ikkje ligg føre avkøyrsløyve for fritidsbustaden på eidedomen. Tiltakshavar må difor dokumentere gyldig avkøyrsløyve ovanfor Meland kommune før kommunen kan gi løyve til omsøkt tiltak. Dersom det ikkje ligg føre slik løyve, må det søkjast om.

Lov – og planstatus:

Den omsøkte eidedomen er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdelen (KPA), men med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Oppføring av fritidsbustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.2 til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare set føresegn 1.6.14 til KPA ei grense for utbygging av fritidsbustader på 120 m² BRA. Det omsøkte tiltaket inneber at eidedomen vil vere bebygd med 186 m² BRA. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå grensa på 120 m² BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Det er to grunnvilkår som må oppfylles for at det gis dispensasjon: (1) Omsyna bak føresegna i arealdelen til kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulemperne etter ei samla vurdering. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som siar at «*[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane 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 handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde meg særleg verde for friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom tomten allereie er klargjort for bygging og grunnmuren er støypt, kan ikkje rådmannen sjå at eidedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at det har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få fullført eit påbegynt prosjekt. Slik prosjektet er no, må kommunen alternativt krevje alt fjerna viss det ikkje blir gitt dispensasjon. Det vil då vere ein fordel i dispensasjonsvurderinga at eidedomen vert bebygd slik intensjonen var. Vidare er det fritidsbustadar på eidedomane rundt, og fullføring av dette prosjektet vil visuelt vere til fordel for området.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå

LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

· Dispensasjon frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA:

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m2 BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 66 m2 BRA, det vil sei over halvparten av tillat maksimal utnytting.

Søknaden er i korte trekk grunngitt med at det tidlegare er gitt løyve til oppføring av fritidsbustad på 139,8 m2 BRA, at tiltakshavar ikkje klarte å fullføre bygging av fritidsbustad innan fristen på grunn av sjukdom og dødsfall i familien og at det vil medføre eit økonomisk tap dersom det ikkje gis dispensasjon. I tillegg vil utforminga av fritidsbustaden gjere det enklare for dei eldre i familien med rullator når dei kjem på besøk.

Rådmannen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 186 m2 BRA vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt ved saka som skulle tilsei at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 120 m2 BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar, det vil seie dispensasjon til om lag 122 m2 BRA, på grunn av bygningstyper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommuneplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommuneplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til egne behov og av privatøkonomisk karakter, og ikkje av omsyn til samfunsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande. Vi kan heller ikkje leggje vekt på at tiltakshavar i dette tilfellet har påbegynt eit tiltak som er større enn det som var godkjent i 2005.

Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 m2 vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper.

Rådmannen føreset at fritidsbustaden ikkje overstig grensa i KPA på 120 m2.

Tiltaket det er søkt om er vurdert opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak kjem i konflikt med desse.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 må sendast inn viss det vert gitt dispensasjon, og den er rettskraftig avgjort.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 37/50 i Meland kommune. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar må dokumentere gyldig avkøyrsløyve frå Statens vegvesen ovanfor kommunen før det kan gis løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kapittel 20.
- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

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

Utval for drift og utvikling - 92/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsføremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 37/50 i Meland kommune. Søknad om dispensasjon frå maksimal storleik på 120 m2 BRA vert avslått. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tiltakshavar må dokumentere gyldig avkøyrsløyve frå Statens vegvesen ovanfor kommunen før det kan gis løyve til oppføring av fritidsbustad etter pbl kapittel 20.
- Fritidsbustaden skal ha ein maksimal storleik på 120 m2 BRA.

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