

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-5/83, FA-L42	19/328

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
88/2019	Utval for drift og utvikling	PS	15.10.2019

Klage - GBNR 5/83 og 5/84 - Klage på avslag til dispensasjon for oppføring av bustad - Fløksand

Vedlegg:

Mrkn Arnt Vikebø_A101 Situasjonsplan
Mrkn Arnt Vikebø_A201 Terrengsnitt
Mrkn Arnt Vikebø_A300 Perspektiver landskap
Mrkn Arnt Vikebø_A301 Perspektiver naboer
VEDLEGG B-01_Disp søknad _ bygge i LNF-område
VEDLEGG B-02. Disp snu med bil på egen tomt
VEDLEGG C_01 - C_10
VEDLEGG F-01 info om prosjektet
VEDLEGG C-11_kommentarer til mrkn.
I-01_UTTAELSE_FYLKESKONSERVATOR
VEDLEGG D2 VA-plan 14.02.2019
VEDLEGG E-1_bruk 83_Lengdesnitt og tverrsnitt
VEDLEGG E-1_bruk 83_Planer
VEDLEGG E-1_bruk 84_Planer
VEDLEGG E2_bruk 84_Fasade nord og vest
VEDLEGG E-2_bruk 83_Fasader
VEDLEGG E3_bruk 84_fasade øst og sør
VEDLEGG E3_bruk 84_tverr- og lengdesnitt
VEDLEGG D1_sit plan_bruk 83_gjeldende tegning
VEDLEGG D-1_sit plan_bruk 84_gjeldende tegning
Avslag - GBNR 5/83 og 84 - Søknad om dispensasjon - Fløksand
Vedlagt klage på avslag - GBNR 5/83,84
VEDLEGG 1 OG 2. Skjøtte, skyldfordeling bnr 83 og 84
VEDLEGG 3A. E post Frode Anfinsen, tilbud og avtale om bruk av vei, påkobling tilavløpsledn
VEDLEGG 3B. E post 13.02.2019 vedr pris indeksregulering veirett, avløpsledning
VEDLEGG 4. Info om prosjektet
VEDLEGG 7a. Adkomst til Rosslandsvegen. Siktlinjer
VEDLEGG 7b. Foto avkjørsel til Rosslandsvegen

Saksopplysningar:

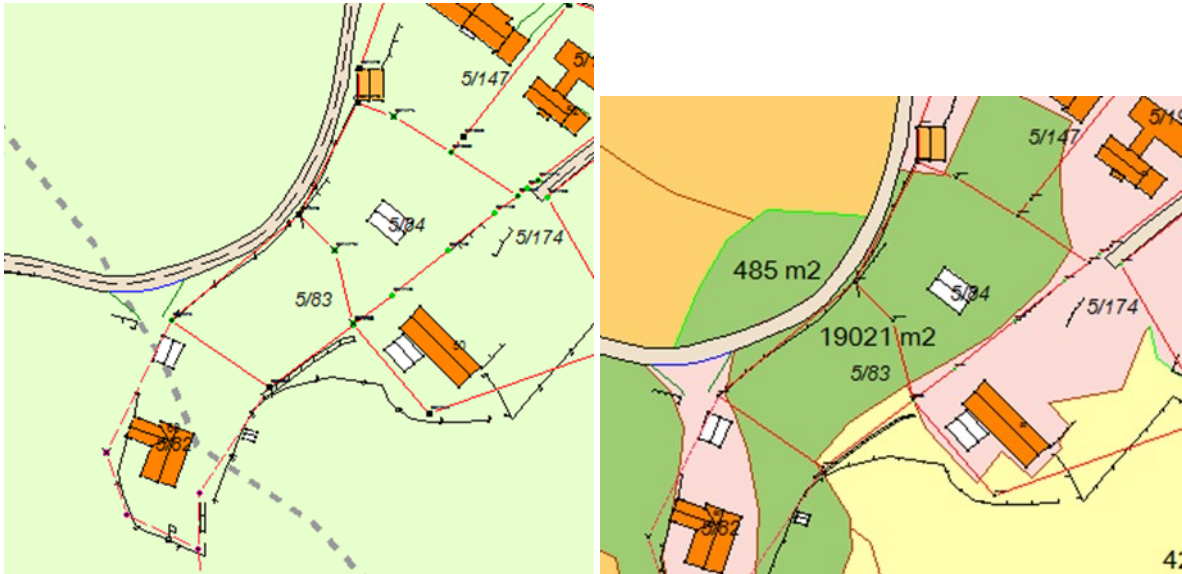
Tiltak:

Gamle 3 Hus AS har på vegne av tiltakshavar, Randi Digranes og Bjørn Systad, søkt om dispensasjon

frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), for å bygge bustad på gbnr. 5/83 og 5/84, Fløksand.

Ettersom tiltakshavar ønskjer å bevare området som eit kulturlandskap, og dermed ikkje vil greie å oppfylle kommuneplanen sitt krav til utforming av snuareal for bil på eiga grunn, er det også søkt om dispensasjon frå føresegn 1.6.10 til KPA.

Fordi søknad om dispensasjon er lik for både gbnr. 5/83 og 5/84 har rådmannen handsama søknadane samla.



Historikk:

I 2014 vart det søkt om tilsvarande dispensasjonar som no er omsøkt. Søknadane var komplett og klar for handsaming den 14.10.2015. Meland kommune gav i administrativt vedtak datert 30.10.2015, saksnr. 387/2015, avslag til søknadane.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 19.11.2015.

Utval for drift og utvikling handsama klaga i møte den 1.3.2016, saksnr. 16/2016, og gav dispensasjon som omsøkt.

Ettersom byggetiltak på eigedomane ikkje vart sett i gong innan 3 år etter at det vart gitt dispensasjon, er dispensasjonen falt bort, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Gamle 3 Hus AS har søkt om tilsvarande dispensasjon som i førre gang, i søknad journalført motteke 6.5.2019.

Søknad om dispensasjon vart avslått av rådmannen i vedtak datert 21.8.2019, i sak 162/2019. Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev journalført 10.9.2019.

I klaga gjer tiltakshavar gjeldande følgjande:

- Det kan setjast vilkår om bevaring av jordkjellar og tørrmur.

- Bygging som tenkt vil styrke bevaring av kulturlandskapet og kulturminna på staden.
- Tiltaka vil ikkje skape presedens fordi tomtane vart skilt ut og solgt som byggetuft.
- Tiltakshavar har snakka med Statens vegvesen, som før sin uttale ikkje har vurdert avkøyringa til Rosslandsvegen i detalj.
- Tomtane er frådelt frå før, og ligg i ei utbygd bygd. Naboar har vore klar over at tomtane er utskilt med byggeformål.
- Meland kommune ønskjer mangfold i utbygging av bustadar og fortetting i allereie utbygde område. Det vert vist til kommuneplanens areldel 2014-2015 samfunnsdel kapittel 2.2 der det og står at kommunen skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.
- Teikningane er i tråd med UDU sitt vedtak datert 1.3.2016, sak 16/2016. Kulturlandskapsverdiene vil dermed ikkje bli forringa, men klyngetunet og byggeskikken i området vil bli fortetta og forsterka.
- Eigedomane vil kunne nytte eksisterande teknisk infrastruktur.
- Det vert ikkje klaga på avslag til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om å kunne snu bil på eigen grunn.

Det vert vist til klaga i sin heilskap, som vil bli nærare vurdert nedanfor.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Det er kome merknadar frå Ole-Petter Grythe Hoff (gbnr. 5/147), Siri Bysheim (gbnr. 5/193), Arnt Arvid Vikebø, Vidar Johan Vikebø og May Elisabeth Vikebø (gbnr. 5/82), Helene Halland Anfinsen og Frode Anfinsen (gbnr. 5/6), og frå Anne Kvalheim og Roar Hansen (gbnr. 5/172).

Nabomerknadane er vist til i vedtak datert 21.8.2019, i sak 162/2019. Det vert vist til nabomerknadane i si heilheit.

Høyring:

Dispensasjonssøknadane har vore sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og kulturavdelinga i Meland kommune i brev den 10.5.2019.

Vegvesenet kom med uttale i brev datert 4.6.2019. Dei er kritiske til at det vert gitt dispensasjon utan at tilhøvet til transportnettet er avklart, inkludert tilkomst til overordna vegnett. Etter deira vurdering må tilhøva i kryssområdet gjerast greie for før ein kan ta stilling til dispensasjonssøknaden. Dei meiner difor at saka ikkje er tilstrekkeleg opplyst.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

Eigedomane ligg i uregulert område og er vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Det følgjer av pbl § 1-6 andre ledd at tiltak etter lova ikkje kan godkjennast i strid med gjeldande planar. Oppføring av bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet når bustaden ikkje er knytt til stadbunden næring. Skal det gis løyve til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 84 må det dermed vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare set føresegn 1.6.10 til KPA krav til utforming av parkeringsplass og garasje slik at bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg. Ettersom tiltakshavar ønskjer å ta vare på kulturlandskapet på eigedomane, vil det vere vanskeleg å opparbeide tilstrekkeleg snuareal for bil på eigen eigedom. Dette er i strid med kommuneplanen, jf. også pbl § 1-6, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd. Avslag til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om at ein må kunne snu bil på eigen grunn er ikkje påklaga. Rådmannen tek difor ikkje stilling til dette på nytt.

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet», jf. fvl § 33 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserst frå eller formålsføresegenene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsynet 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.

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfaglet og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Rådmannen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i §§ 19-2 og 1-1. Rådmannen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1.

Konkret vurdering av klaga:

UDU har gitt dispensasjon til utbygging på eigedomane i vedtak datert 1.3.2016, i sak 16/2016. Ettersom dispensasjonen er gått ut, jf. pbl § 21-9 første ledd, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for kunne gi dispensasjon som omsøkt er til stades i saka. Det er rådmannen sitt ansvar å fremje forslag til vedtak som er gyldig og i samsvar med aktuelt rettsgrunnlag, slik at kommunen treff gyldige vedtak i samsvar med gjeldande rett og lovgjevares intensjon.

Etter gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaka vil vere i vesentleg strid med omsyna bak LNF-formålet i dette tilfellet.

Klagar meiner at saka ikkje vil skape presedens for liknande saker, då eigedomane vart frådelt som

byggetuft.

Rådmannen er ikkje einig i denne vurderinga. Vi har mange frådelt eigedomar i kommunen som er frådelt som byggetuft. Når eigedomane ikkje har blitt bebygd i samband med frådelinga kan nye tilhøve og planar stenge for utbygging. Dispensasjon til utbygging vil dermed kunne skape presedens for liknande saker. I tillegg vil vi presisere at frådeling av byggetuft seier lite om kva som var tenkt med eigedomen, då det like gjerne kan ha vore tenkt fritidsbustad på eigedomen som heilårsbustad som no omsøkt.

Klagar viser til at Meland kommune ønskjer mangfold i utbygging av bustadar og fortetting i allereie utbygde område. Det vert vist til kommuneplanens areldel 2014-2015 samfunnsdel kapittel 2.2 der det og står at kommunen skal legge til rette for differensiert busetnad i LNF-område.

Rådmannen er ikkje einig med klagar i at dette inneber at ein i samfunnsdelen til kommuneplanen har opna for å bygge ut på dispensasjon i kommunen. Som vi viste til i avslag datert 21.8.2019, i sak 162/2019, så er bustadbygging dei næraste åra i stor grad fastlagt gjennom gjeldande kommuneplan. At ein langsiktig utbyggingsstrategi inneber at ein må vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt, inneber ikkje at ein bør opne for utbygging på dispensasjon. All utbygging bør vurderast i plan, anten i kommuneplanen sin arealdel og/eller i reguleringsplan, for å få ei heilheitleg vurdering. At ein ønskjer å leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område inneber at kommunen i arealdelen til kommuneplanen kan leggje inn område for LNF-spreidd busetnad. I gjeldande kommuneplan ligg det fleire slike område rundt Fløksand. Rådmannen heldt difor fast ved at det ikkje bør gis dispensasjon til utbygging på dei omsøkte eigedomane før utbygging er vurdert i kommuneplanen.

Vidare kan ikkje rådmannen sjå at omsøkt byggeskikk får betyding for dispensasjonsvurderinga.

Når det gjeld privat rett til drikkevatn, slokkevatn, avlaup og vegtilkomst, kan vedlagte dokumentasjon til klaga tyde på at dette kan la seg ordne. Tilhøva må avklarast endeleg ved handsaming av byggesøknad etter pbl kapittel 20.

Noko ytterlegare grunngjeving til dispensasjonsspørsmålet frå rådmannen si side, kan ein ikkje sjå at det er grunnlag for. Utval for drift og utvikling (UDU) må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Framlegg til vedtak og opplysningar om vidare handsaming:

Viss UDU ikkje tek klage til følge, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Viss UDU tek klaga til følge, og gir dispensasjon frå LNF-formålet, er dette eit nytt enkeltvedtak. Vedtaket skal sendast til sektormynd og naboar for klagevurdering. Viss det kjem klage på vedtaket skal dette vurderast av UDU før det vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek ikkje klage datert 26.8.2019 til følge. Det vert ikkje gitt dispensasjon frå LNF-formålet til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 5/84.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 88/2019

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly, FrP:

Utval for drift og utvikling viser til dispensasjon gitt 01.03.2016 og kan ikke se at det er nye elementer i saka, og tar derfor klagen datert 26.08.2019 til følge.

Avrøysting:

Framlegg til vedtak frå Henriette Fennelly fekk 1 røyst for, (FrP), 8 røyster mot, og fall.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 8 røyster for, (3 AP, 2 H, 1 SP, 1 KrF, 1 MDG), 1 røyst mot, og er såleis vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling tek ikkje klage datert 26.8.2019 til følge. Det vert ikkje gitt dispensasjon frå LNF-formålet til oppføring av bustad på gbnr. 5/83 og 5/84.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Vedtaket vert sendt til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.