

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Bjarte Buanes	Gbnr - 9/7, FA - L42, Gbnr - 9/58	14/4046

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
61/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

## **Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for framføring av veg over gbnr. 9/7 til fritidseigedom på gbnr. 9/58 og 79 i Meland kommune**

### **Vedlegg:**

Dispensasjonsøknad

Klage på avslagsvedtak

Brev

9-7 1\_1000

9-7 1\_3000

Avslag - GBNR 97 og 58 - Søknad om dispensasjon frå LNF-område for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad

### **Saksopplysningar:**

#### Om tiltaket:

Leif Wenneberg (tiltakshavar) v/ OK Charter AS (ansvarleg søkjar) har gjennom søknad dagsett 14.10.2014 søkt om framføring av veg over gbnr. 9/7 til sin fritidsbustad på gbnr. 9/58 og 79 i Meland kommune, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1.

Saman med søknaden om byggjeløyve vert det med heimel i pbl. § 19-2 òg søkt om dispensasjon frå det generelle forbodet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) mot byggjetiltak i område avsett til landbruks-, natur og friluftsførmål (LNF), jf. vedlagte søknad mottatt same dato.

Meland kommune v/ Utval for drift og utvikling (UDU) skal i første omgang ta stilling til nemnde søknad om dispensasjon frå KPA. Dersom UDU gir slik dispensasjon vil administrasjonen deretter handsame søknaden om byggjeløyve.

Før administrasjonen går over til å vurdere føreliggjande søknad om dispensasjon er det naudsynt å ta med noko sakshistorikk:

Søknadane frå 2014 om høvesvis dispensasjon og byggjeløyve gjeld ei annan vegtrasé enn den det no vert søkt om, og den opphavleg søknaden vart dertil avslått, jf. administrativt vedtak av 23.1.2015 i sak 25/2015. Frå administrasjonen si grunngjeving frå den gong vert følgjande referert:

*«Tilkomstveg til fritidsbustader må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader.*

*Det er ikkje krav i lova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje pårekneleg ut frå løyvet til oppføring av fritidsbustad.*

*Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. 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.*

*I denne konkrete saka er administrasjonen av den oppfatning at omsøkt veg kjem i konflikt både med landskapsomsyn og landbruksomsyn. Vegen er plassert i eit eksisterande beiteområde. Området utgjer ei samanhengande landbruks- og grøntstruktur mellom bustadene omfatta av Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane i vest og Reguleringsplan for Holme i aust.»*

Administrasjonen viste vidare til at kommunen si landbruksmynde har rådd ifrå at det vert gitt dispensasjon som opphavleg omsøkt, samt at tiltakshavar uansett ikkje har påvist at lovvilkår om kvalifiserte fordelar er oppfylt. Det vert vist til grunngjevinga for avslaget i sin heilskap.

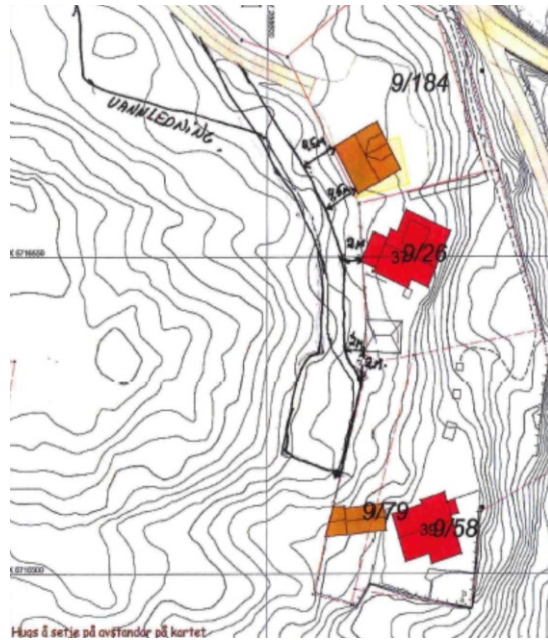
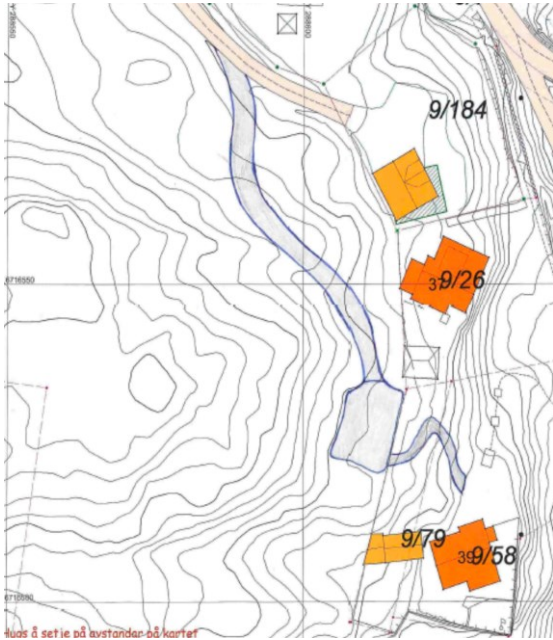
Administrasjonen sitt avslag vart påklaga, jf. vedlagte klageskriv frå tiltakshavar v/ Advokatfirmaet Harris dagsett 23.2.2015. I klagen vart det prinsipalt gjort gjeldande at det skulle vore gitt dispensasjon for framføring av den omsøkte vegtraséen, medan tiltakshavar subsidiært bad om dispensasjon for ein alternativ vegtrasé som var forsøkt tilpassa dei tilhøva som låg til for administrasjonen sitt avslag.

I etterfølgjande telefonsamtale med tiltakshavar sin advokat opplyste administrasjonen at kommunen uansett ikkje kunne godkjenne den alternative vegtraséen før òg denne hadde vorte nabovarsla. Tiltakshavar og administrasjonen vart dertil samde om at administrasjonen skulle stille klagesaka i bero, medan tiltakshavar skulle varsla naboar om endring av søknad for ny plassering av vegen. Administrasjonen går på denne bakgrunn ikkje nærmare inn på grunngjevinga i klagen.

På denne bakgrunn har tiltakshavar – gjennom vedlagte skriv dagsett 19.5.2015 – bede om ein ny vurdering av søknaden om dispensasjon, på bakgrunn av ein ny vegtrasé som er meint å ta omsyn til dei omstenda som var til hinder for at administrasjonen kunne godkjenne den opphavleg omsøkte vegtraséen. Her følgjer situasjonsplanar over høvesvis opphavleg og endra vegtrasé:

Opphavleg omsøkt vegtrasé:

Vegtraséen som det no vert søkt om:



Administrasjonen finn etter dette å kunne ta opp søknaden om dispensasjon til ny vurdering. Kommunen gjer samstundes merksam på at dette ikkje innebør at tiltakshavar er gitt helt eller delvis medhald i sin klage, men at saka no vert vurdert på ny som følge av tiltakshavar si endring av søknaden.

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 9/7 er ein uregulert eigedom som i gjeldande kommuneplan er avsett til LNF-formål. For desse områda gjeld det eit generelt forbod mot andre byggjetiltak enn dei som er naudsynte for landbruksdrift eller gardsbasert næringsverksemd. Den omsøkte byggjetiltaket skal tene som tilkomstveg til ein fritidsbustad og er difor avhengig av dispensasjon frå dette byggjeforbodet.

#### Nærmare om søknaden om dispensasjon:

I søknaden om dispensasjon frå 2014 vart det i hovudsak gjort gjeldande at den omsøkte vegen er naudsynt for ein føremålstenleg bruk av eigedomen, at same trasé er planlagt nytta for framføring av stikkeleidning til kommunalt vassanlegg og at vegen dermed óg vert naudsynt for å sikre tilkomst for tømmeing av septiktank. I tillegg vil ein dispensasjon i denne saka betre den trafikale situasjonen i området ved at brukarar av fritidseigedomen på gbnr. 9/58 og 79 kan parkere bilar ved eigen eigedom, i staden for langs offentleg veg i nærområdet.

I vedlagte støtteskriv dagsett 19.5.2015 er det vidare gjort gjeldande at den endra vegtraséen avhjelper dei ulemper som er påpeika i administrasjonen sitt avslag av 23.1.2015.

Det vert vist til søknaden og nemnde støtteskriv i sin heilskap.

#### Nabovarsling:

Den opphavlege søknaden om dispensasjon vart nabovarsla i perioden 17.- 19.10.2014, medan den omsøkte endringa av vegtraséen vart særskilt nabovarsla 11.5.2015. Alle varsla partar har samtykt til den omsøkte endringa og søknaden om dispensasjon vert på denne bakgrunn vurdert som tilstrekkeleg varsla i samsvar med pbl. § 21-3.

### Forholdet til regionale eller statlege myndigheiter:

Den opphavlege søknaden om dispensasjon har vore på høyring til regionale og statlege myndigheiter i samsvar med pbl. § 19-2 fjerde og femte ledd, og utan mottatte merknadar innan gjeldande frist. Administrasjonen legg til grunn at den omsøkte endringa av vegtrasé ikkje gjer det naudsynt med ny høyringsrunde. Eit eventuelt vedtak om å gi dispensasjon vil likevel bli sendt til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga for klagevurdering, sjå vurderinga under.

### Om dispensasjon etter pbl. § 19-2:

Dispensasjon med heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større enn ulempe» etter ei samla vurdering. Omsyna bak LNF-formålet – som det i denne saka vert søkt om dispensasjon ifrå – er i hovudsak å verna 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.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot dei omsyn som ligg bak det vedtekne planformålet, dei generelle omsyna som er framheva i føremålsføresegna i pbl. § 1-1, samt pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon i denne konkrete saka.

Av saksutgreiinga over går det fram at kommunen si landbruksmynd rådde ifrå å gi dispensasjon for den opphavleg omsøkte vegtraséen. Denne motsegna var m.a. grunnlagt med følgjande:

*«Den omsøkte veggen går over overflatedyrka areal og innmarksbeite, som er nokså grunnlendt og kupert. Det er likevel slik at arealet vert rekna som jordbruksareal, og at ein i utgangspunktet ikkjescal ta slike areal i bruk til føremål som ikkje er jordbruk. Etter utsjånaden er arealet vert det i dagbrukt som beite, og det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper knytt til jordbruksdrifta dersom ein byggjer veg over dette. Konflikstar som erfaringsmessig kan oppstå er knytt til at det vert liggjande gjødsel i veggen, lukt, beitedyr som ligg/opphalder seg i veggen o.l. såleis må tiltaket seiast å kunna vera til ulempe for framtidig landbruksdrift.*

*Hjertås har mange historiske kvalitetar, og særleg på tørrmuring har bygda ein unik samling av byggverk og andre kulturminne. Bygda som bruket ligg i framstår som eit heilskapleg kulturmiljø med intakt tunstruktur, steingardar, tørrmurte bygningar og eit velskjøtta beitelandskap. Den planlagte veggen vil både redusera storleiken på jordbruksarealet og endra landskapsbilete, sjølv om den vert liggjande i kanten av beite. Arealet er bestokka med enkelt tre av eik, noko som er eit treslag ein gjerne ynskjer å ta vare på med omsyn til naturmangfaldet. På nabobruket er det registrert eit areal med hagemark med mellom anna eik. Dette er ein del av eit belte som går langs kystlina.»*

Som følgje av tiltakshavar si omprosjektering av vegtraséen har byggjesaksavdelinga innhenta ein ny uttale frå kommunen sin landbrukssjef. Sistnemnde skriv m.a. dette:

*«Søklar har teke omsyn til merknader frå kommunen og levert inn ein revidert søknad der vegtraseen er endra ved at veggen er flytta nærare grense mot aust. Den nye traseen vil gje mindre tap av jordbruksareal og redusera ulempe for framtidig landbruksdrift. (...) Sjølv om arealet i dag berre er i bruk som beite for to hestar er det ikkje dagens bruk, men potensiale for jordbruksdrift i framtida som er lagt til grunn i loven. Det vert hevda i klagen at det ikkje vert nytta til heilårs jordbruksareal, og*

*kommunen vil her leggja til at beiteareal vanskeleg har noko verdi om vinteren i vårt klima.*

*Dersom det vert sett vilkår om at vegen tilhøyrrer hovedbruket og at den kan nyttast til landbruksføremål når det er trong for det, ser ikkje landbruksforvaltninga at det vil gje større drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Det vanlege er at hytteeigedomane får bruksrett til vegen. Ei eventuel inngjerding, og kven som skal ta kostnaden med slik gjerding vert ei sak mellom grunneigar og søkjar. Med kulturlandskapet meinast både landskapsbilete, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdjar. Hjertåsbygda har mykje jordbruksareal med høg kulturlandskapsverdi, og det er viktig å ta omsyn til dette. For å redusera negativ innverknad på landskapsbilete bør vegen tilpassast terrenget.*

*Konklusjon: Søkjar har endra traseen på vegen for å imøtekoma kommunen sine merknader. Den nye traseen vil gje mindre tap av jordbruksareal og redusera drifts-og miljømessige ulemper og negative konsekvensar for kulturlandskapet. Dersom det vert sett vilkår om at vegen tilhøyrrer hovudbruket, at dei kan bruka den til landbruksføremål og at traseen vert godt tilpassa terrenget har landbruksforvaltninga ingen merknader til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova. Etter ei samla vurdering vil ein rå til at det vert gjeve samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 til bygging av veg fram til hytte.»*

Administrasjonen legg etter dette til grunn at den omsøkte vegen – på dei vilkår som landbrukssjefen har tilrådd – ikkje vil sette omsyna til landbruket vesentleg til side. Som følgje av ny plassering av vegen finn administrasjonen at ein dispensasjon heller ikkje vil ha nemneverdig innverknad på naturen eller moglegskapen for friluftsliv på staden, eller på dei omsyn som er framheva i pbl. 1-1.

Administrasjonen har vidare kome til at den nye vegtraséen innebér ein overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon vert gitt i denne saka:

I administrasjonen sitt vedtak om avslag frå januar vart det korrekt påpeika at det normalt ikkje vil vere påregneleg å får løyve til å framføre ny tilkomstveg til ein fritidsbustad, med mindre dette følgjer av gjeldande arealplan. Om bakgrunnen for dette vert det vist til avslaget i sin heilskap. I føreliggjande sak er det likevel ei viss overvekt av arealdisponeringsmessige fordelar som talar for at dette utgangspunktet kan fråvikast.

## **Vurdering**

Folkehelse  
Miljø  
Økonomi

## **Konklusjon**

### **Framlegg til vedtak:**

Skriv framlegg her

