



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Postboks 12

5908 Alversund

Dykkar ref. Journalp.ID 14/75 Dato 06.01.2014  
Vår ref. TJE ArkivsakID 2013001021  
Arkiv nr. GBNR-5/34, N-518

**AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING FRÅ  
FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD PÅ FLØKSAND, GNR 5 BNR 34.**

Saka er behandla etter delegert mynde frå kommunestyret.

Styre, komite, utval	Møtedato	Sbh.	Saknr
Delegasjonsvedtak Plan, utbygging og kommunalteknikk	06.01.2014	TJE	001/14

**Dokumentliste:**

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	I	23.05.2013	Statens vegvesen Region vest	UTTALE OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANEN TIL UTVIDA BRUK AV AVKJØRSLE.
2	I	11.09.2013	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	SØKNAD OM DISPENSASJON - BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL BUSTAD PÅ GNR 5 BNR 34, FLØKSAND.
3	U	03.01.2014	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD PÅ FLØKSAND, GNR 5 BNR 34.

**Saksutgreiing:**

Saka gjeld:

Baard Johannessen og Ane Bysheim, representert ved Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS, har i søknad stempla motteke 11.09.2013 søkt om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til bustad på gnr 5 bnr 34 på Fløksand. Dispensasjonen gjeld plan- og bygningslova § 1-8 (forbod mot tiltak langs sjø mv) og LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel.

Omsøkt eigedom er ein fritidseigedom på om lag 3 daa som ligg nordaust for Fv564 Rosslandsvegen ved Leiro på Fløksand.

Eigedomen grensar mot landbrukseigedomane gbnr 5/7 og 5/3, og mot fritidseigedomen gbnr 5/36. Eigedomen ligg i eit område med andre fritidsbustader, mellom anna på gbnr 5/131, 5/48, 5/107 og 5/121. Nord i området ligg i følgje matrikkelen ein einebustad og ein eigedom med forretning/bustad. Fritidsbustaden ligg om lag 70 meter frå strandlina.

På eigedomen står ein fritidsbustad som i følgje opplysningar i matrikkelen har eit samla bruksareal på 93 m<sup>2</sup>. Fritidsbustaden er knytt til privat anlegg for vatn og avløp, og det er nyleg bygd nytt minirensanlegg som i følgje opplysningar frå søkar har kapasitet til auka bruk ved bruksendring til bustad. Det er privat veg fram til eigedomen med utkøyring til fv 564.

Søkar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt i høve til bruksendringa.

Når det gjeld omsynet til strandsonevernet skriv søkar:

«Fritidsbustaden ligg om lag 70 meter frå strandlina. Mellom fritidsbustaden og sjøen, går FV564 og ein ti meter høg skrent. Tiltaket vil ikkje ha negative verknadar for tilkomst til sjø eller bruk av strandsona. Ettersom tiltaket ikkje fører til fysiske endringar på eigedomen, eller gir rettar til fysiske endringar utover det eigedomen har i da, fører ikkje tiltaket til endring av opplevinga i strandsona, eller endra tilhøve for flora og fauna i strandsona. Omsyna strandsonevernet er satt til å hegna om, vert difor ikkje sett til sides av tiltaket.»

I høve omsyna bak byggjeforbodet i kommuneplanen sin arealdel skriv søkar:

«Byggjeforbodet i LNF-sona har til føremål å hindra at område som kan nyttast til landbruk, friluftsliv eller har verdi som naturområde vert bygde ned. Tiltaket fører som nemnt ikkje med seg fysiske endringar på eigedomen, eller gir rettar til fysiske endringar utover det eigedomen har i dag. Offentleg tilgjengeleg veg til fritidsbustader nord og aust for eigedomen går nord for eigedomen. Tiltaket vil ikkje føra med seg privatisering av denne vegen, og tilkomst til naturområda og fritidsbustadene nord for eigedomen vert ikkje endra av tiltaket.

Eigedomen framstår som kultivert hage, og tiltaket fører ikkje til endra tilhøve for artsmangfaldet på staden eller endra oppleving av naturkvalitetane på staden.

Eigedomen har ikkje verdi for landbruket på staden og bruksendringa vil ikkje ha konsekvens for drift av gardsbruket eigedomen grensar opp til.

Omsyna byggjeforbodet i område sett av til LNF-føremål er meint å hegna om vert difor ikkje sett til sides av tiltaket.»

Søkar har vidare gjort gjeldande at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering, og har i til støtte for dette vist til følgjande:

- Når søkjar ønskjer å etablere seg som fastbuande i området, er dette i tråd med mål og strategi i kommuneplanen sitt handlingsprogram: « 20.6.1 Mål for langsiktig arealforvaltning Arealforvaltninga i Meland skal medverka til å oppretthalda dagens busetnadsmønster og grendestruktur.»

- Tiltaket er i tråd med kommuneplanens sitt handlingsprogram: «20.6.2 Grendene og LNF-sona: 1. Det er ein føresetnad for den vidare utviklinga i grendene at Eksisterande infrastruktur vert nytta på ein god og effektiv måte, at grendene har tilfredsstillande tilgang til skulekapasitet og at vegtilkomst, vassforsyning og avløp må kunna løysast på ein tilfredsstillande måte.»
  - Eigedommen har nylig oppgradert rensing av avløp.
  - Vestbygd skule er oppgradert med nye klasserom,
  - Det er fortau på skulevegen med unntak av den første kilometeren der mjuke trafikantar kan nytta den mindre trafikkerte Fløksandvegen,
  - Tidlegare avkøyrsløse er stengt, og avkøyrsløse er samla med akseptabel avkøyrsløse ved Gnr 5 bnr 3.
- Området har variert karakter med blanding av heilårs- og fritidsbustader. I slike område bør det vera større rom for bruksendringar jamfør kommuneplanens sitt handlingsprogram punkt 20.6.6. Ein er kjent med at det har vore ein del bruksendringar frå hytter til einbustader på Fløksand.
- Fløksand har lite bustadbygging og ingen område avsett for bustadbygging, og tiltaket er godt eigna til å avhjelpa i høve bygda sine behov for folketilvekst, jfr kommuneplanens sitt handlingsprogram punkt 20.6.2.4.
- Tiltaket fører ikkje med seg fysiske endringar av bygde strukturar i området, og har ikkje negative effektar for allmenn ferdsel og bruk av området.
- Eigdommen vil utan bygningsmessige endringar ha gode bukvalitetar, særleg har eigdommen framifrå uteoppholdsareal, med gode sol- og utsiktsforhold, skjerma frå trafikkstøy, og romslig tomtstorleik. Eigdommen vil vera ein god tilvekst til bustadmassen på Fløksand.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjølv. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd "ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann".

Området har ikkje særlege kvalitetar knytt til kulturlandskap, vilt eller naturtype. I arealdifferensieringsplanen er området merka som B-område, mindre verdfullt både for landbruk og kulturlandskap.

#### Nabovarsling:

Søknad om dispensasjon vart nabovarsla 07.08.2013. Det er ikkje kome kommentarar til nabovarslet.

#### Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, då administrasjonen innstiller på avslag.

#### Uttale frå Statens vegvesen:

I samband med at heimelshavar Baard Johannessen har søkt om utvida bruk av avkøyrsløse, har Statens vegvesen ved brev av 25.05.2013 kome med merknader til planane om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. I påvente av avklaring av arealbruken i høve til plan- og bygningslova, har vegvesenet ikkje realitetshandsama søknaden.

Vegvesenet skriv elles:

«Fritidsbustaden det vert søkt om å gjere om til bustad ligg på austsida av fv 564 i eit område med fleire andre fritidsbustader. I tillegg er det i følgje matrikkelen ein einbustad og ein eigedom med forretning/bustad nord i området. Fylkesvegen forbi området er smal og har ikkje eige tilbod til mjuke trafikantar. Fartsgrensen på staden er 60 km/t og årsdøgntrafikken er 1900 bilar i døgnet.

Etablering av fleire bustader i dette området vil etter vår vurdering vere i strid med dei rikspolitiske retningslinjene for samordna areal- og transportplanlegging. Der heiter det mellom anna at arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling.

I kommuneplanens arealdel er det på Fløksand sett av areal til bustad på vestsida av vegen. Ny bustadetablering i området bør skje her. Av omsyn til trafikktryggleiken og trafikkavviklinga er det ein fordel at nye bustadetableringar i området skjer på ei side av fylkesvegen, slik at behovet for å krysse vegen vert minst mogleg. Ny utbygging bør skje med bakgrunn i reguleringsplanen».

Søklar har kome med merknader til vurderingane frå Statens vegvesen, og gjer gjeldande at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er oppfylt trass i tilrådinga frå vegvesenet. Om dette skriv søkar mellom anna:

«Området der Statens vegvesen viser til at nye bustader bør koma er i reguleringsplan for del av Leirvik gard planid 19960529 sett av til verneområde/parkområde, og kan ikkje byggast ut. Eventuell nyetablering av bustadeiningar på Fløksand må i påvente av ny kommuneplan eller nye reguleringsplanar skje i område sett av til LNF-føremål.

Søkar er samd med vegmyndet i at trafikktryggleiken blir betre om ein avgrensar talet på avkøyrsløse. Søkar var i 1991 med på å kosta stenging av opprinnelig avkøyrsløse frå hyttene. Denne låg tidligare 50 meter sør for dagens avkøyrsløse.

Det er to heilårsbustader i tillegg til seks fritidsbustader som nyttar avkøyrsløse, og avkøyrsløse er nytta i samband med gardsdrift. Bruksendring frå aktivt brukt fritidsbustad til heilårsbustad fører med seg ei relativt marginal auke i bruk av avkøyrsløse. Det er ikkje aktuelt å stengje avkøyrsløse.

Vegen ved avkøyrsløse er relativt smal, men fartsgrensa er lav (60km/t), og avkøyrsløse ligg på ein relativt rett strekning. Frisikt vil vera i tråd med handbok 017 – vegnormalen med enkel vegetasjonsrydding. Vi vurderer avkøyrsløse i dag som relativt trafiksikker.

Det varierte busetjingsmønsteret på Fløksand, med rikt innslag av fritidsbustader og grønne areal gjer det vanskelig å definere område for bustadbygging i området, og kan i nokon grad forklara at det ikkje er sett av areal til utbygging i området. Ein er samd med vegvesenet i at ny bustadbygging primært bør skje i regulerte felt, slik at utbygging av infrastruktur, avsetting av areal til natur- og friluftsliv og avklaring av omfang av utbygginga blir planlagt. Det må likevel ikkje vere til hinder for mindre endringar av bruk og utbygging av einskilde allereie utbygde eigedomar. Slike endringar kan minska presset på utbygging av ikkje utbygde areal, og bidra til opprusting av bustadkvaliteten i eit område.»

## **Vurdering:**

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken ”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”. Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

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

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Kvalitetar i landskapet

### Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til den intensjonen og føremåla som lova om naturmangfald er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skada ved bruksendring som omsøkt.

### Kommuneplanen sin arealdel, byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna at ” i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2”. I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at ”utbygging i LNF-sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

Søknaden gjeld bruksendring av eksisterande bygg på fritidseigedom i LNF-område. Administrasjonen vurderer at bruksendring vil generere auka bruk av eigedomen, men at dette berre i liten grad vil auke privatiseringa av eigedomen. Eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket.

Dispensasjonssøknaden i seg sjølv inneber ikkje tiltak som har negativ verknad på natur-, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Administrasjonen meiner likevel at det er relevant og korrekt å vurdere søknaden i eit større perspektiv. Eigedomen, med unntak for bustader knytt til garden på gbnr 5/3, må naturleg vurderast til å ligge i eit område med fritidsbustader.

Dispensasjon for bruksendring av eigedomen til bustadføre mål vil kunne få presedensverknader for andre fritidseigedomar i nærområdet, men og andre stader i kommunen. Eigedomen vil med endra bruksføre mål vere fritt omsetteleg, noko som vil kunne føre til press mot utbygging av eigedomen, til dømes større bustad og oppføring av garasje. Det er venteleg at dette også vil kunne gjelde andre eksisterande fritidsbustader i området, 4 stk. Administrasjonen vurderer derfor at dispensasjon som omsøkt vil medføre ulemper som følgje av dette, så lenge dette ikkje er ein utvikling vurdert i planprosess.

Administrasjonen meiner at kommunen ikkje bør opne for ein dispensasjonspraksis for bruksendringar som sett til side planomsyn. Etablering av bustadområder bør skje etter planprosessar og ikkje dispensasjonar. I dette tilfellet er det vidare bratt og smal tilkomst til eigedomen. Tilkomsten går dertil like forbi driftsbygningen på gbnr 5/3.

Søklar har på fleire punkt vist til kommuneplanens mål og handlingsprogram til støtte for dispensasjonssøknaden, mellom anna punkt 20.6.6, som seier følgjande om bruksendring av fritidsbustader:

- «1. Det vert ikkje gjeve løyve til bruksendring for hytter i eksisterande hyttefelt.
2. Der område er i ferd med å endra karakter frå fritidsbustader til heilårsbusetnad bør det gjevast løyve til bruksendring.
3. Ein kan gje løyve til bruksendring for einskilte fritidseigedomar dersom desse ligg attmed eksisterande veg og veglova ikkje er til hinder for det, dersom det er mogleg å føra frå vatn og å få utsleppsløyve.»

Administrasjonen viser til at kommuneplanens mål og handlingsprogram ikkje er ein del av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, og difor ikkje juridisk bindande for arealbruken i kommunen. Det vert vist til Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak i sak med arkivsakid 11/1365, der følgjande vart uttalt:

«Klaga si tilvising til kommuneplanen pkt. 20.6.6 er etter vår vurdering ikkje relevant for vurderinga av om vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. Pkt 20.6.6. er ikkje del av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel. Det er berre kommuneplanen sin arealdel som er juridisk bindande for arealbruken i kommunen. Samfunnsdelen, som pkt. 20.6.6 er del av, har ikkje denne statusen. Vi nemner elles at pkt. 20.6.6 ikkje nærmare gjer greie for i kva tilfeller prinsippet om at kommunen bør vurdere å gi

løyve til bruksendring til bustad der områder er i ferd med å endre karakter, skal gjelde. I denne saka krev ei bruksendring dispensasjon frå både LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8, og det er ikkje gitt at prinsippet også er meint å gjelde i dei tilfella.»

Administrasjonen viser til at sjølv om punkt 20.6.6 i handlingsprogrammet rett nok ikkje stenger for bruksendring for einstilte fritidseigedomar, talar ordlyden samla sett for ein restriktiv praksis. Føresetnaden om endra karakter til heilårsbusetnader i området ligg ikkje føre i denne saka. I eit tilfelle som det føreliggjande, der dei fordelane søkjar har peikt på ofte vil gjere seg gjeldande for fritidseigedomar andre stader i kommunen, vil det vere uheldig å opne for bruk av dispensasjonar. Til dømes gjeld dette argumentasjon knytt til fråvær av bygningsmessige tiltak, avgrensa auke i bruk av eksisterande avkøyrsløp og behov for nye bustader i eit område.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn ikkje at omsynet bak regelverket det er søkt om dispensasjon frå vert satt vesentleg til side. På bakgrunn av vurderingane ovanfor finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon likevel ikkje er oppfylt, fordi fordelane med dispensasjon ikkje er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert lagt særleg vekt på faren for presedens ved dispensasjon og dårleg tilkomst til eigedomen.

#### **VEDTAK**

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område ( landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gnr. 5 bnr. 34.

Meland kommune avslår med heimel i pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

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

*Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.*

PLAN – UTBYGGING - KOKMMUNALTEKNIKK

Anny Bastesen  
Sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Konsulent byggesak

#### **Kopi til:**

Baard Johannessen og Ane Bysheim

