



Mikkel Mundal
Flaktveitgeila 8
5135 FLAKTVEIT

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/2054 - 16/23749

Saksbehandlar:
Merethe Tvedt
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:
25.01.2017

GBNR 53/16- Avslag- Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, Bratshaug

Administrativt vedtak. Saknr: 36/2017

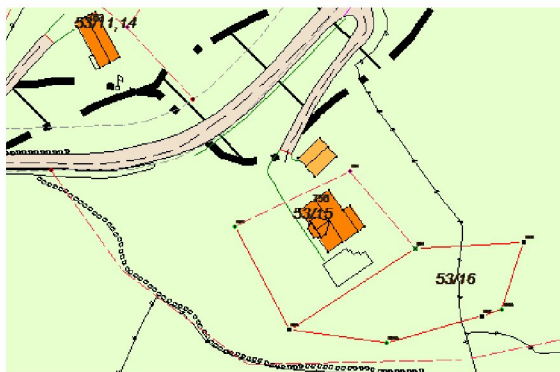
SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Mikkel Mundal har på vegne av Anne-Berit Bratshaug Frimann og Karl-W. Frimann søkt om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 53/16 på Bratshaug i Meland kommune.

Det blir søkt om dispensasjon frå landbruk-, natur- og friluftsføremålet (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. Eigedommen er i følgje matrikkelen 833,66 m² og vart etablert i 1971. Vidare er den oppmålt/grensejustert i 2016. Det er ikkje lagt ved teikningar av planlagt hytte, men det er i søknaden opplyst at hytta skal følgje føresegnene i kommuneplanen sin arealdel når det gjeld fritidsbustad.

Det er ikkje planlagt kjøreveg fram til hytta, men det er i situasjonskart vist to parkeringsplassar langs fylkesvegen.



Nabovarsling:

Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Tiltaket er nabovarsla 18.10.2016 i samsvar med Pbl § 21-3 første ledd. Det er ikkje komen merknader til tiltaket.

Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 53/2 om rett til 2 biloppstillingsplassar på området ved innkjørsel til Skarpenesveien 756.

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen. Det er ikkje komen merknader frå Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.

Skisserte biloppstillingsplassar og utvida bruk av avkjørsle vil vera avhengig av dispensasjon frå fylkesvegen. Statens vegvesen har komen med ein forhåndsuttale basert på skissert plassering av oppstillingsplassane. Dei skriv at dei meiner det truleg vil vera teknisk mogeleg å få til ei akseptabel løysning for avkjørsle og parkering utanfor frisktsona.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) som er sett av til LNF-område. Eigedommen er frådelt frå landbrukseigedommen gbnr 53/2 i 1971, men ikkje bebygd. Oppføring av fritidshytte som omsøkt er i strid med arealformålet LNF. Skal det gis løyve til tiltaket må det difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet i KPA, 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. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vera «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]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 handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf Ot.prp. nr 32 (2007-08) s.242.

Formålet med å setje av areal til LNF er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og /eller sikra at arealet blir liggjande som naturområde med særlig verdi 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. I LNF- sona i kommuneplanen skal det vanlegvis ikkje gjevast løyve til tiltak som krev byggjeløyve eller til andre varige konstruksjonar, eller til frådelling til slike konstruksjonar.

Ved frådelling av eigedommar i LNF- område vert landbruks-, natur og friluftsførmål vurdert opp mot fordelar og ulemper for gjennomføring. Vert det gitt løyve til deling er det vidare ein frist for å gjennomføre både delinga og bebygging av tomten. Dersom desse tiltaka ikkje er utført innan fristen, fell løyvet til bort. Arealstatusen på desse tomtane forblir uendra, men tomtane blir ligganes med eigne bruksnummer og

eigedomsgrenser i LNF-område. Dei er vidare avhengig av at det blir gitt ein ny dispensasjon frå LNF-formål for å kunne bebyggast.

Søkjær meiner at fordelane ved å gje dispensasjon her er større enn ulempene, og har grunngjeve søknaden slik:

«I alle tilfelle ligger tomten i eit område der det er spredt bebyggelse. Den ligger også ved siden av en eigedom med helsårsbolig (Bnr 15), og inngår som en naturlig del av bebyggelsen her. Bebyggelsen på tomten medfører da ikke at den vil ligge for seg selv, og «punktere» landskapet.

Bratshaug Frimann opplyser at det ikke er knyttet friluftsjnteresser for allmennheten til tomten og området i nærheten. Det er ingen sti/gjennomgang fra gammelt av over tomten. Den nedre del av en eldre gårdsvei/skogsbilvei er delvis igjengrodd og benyttes ikke.

Det vises også at tomten ikke ligger innenfor 100- metersbeltet mot sjø eller vassdrag.

Søker har eid tomten siden 1971, og har nå fått grensene fastslått. Hun har slekst-tilknytning til stedet. Dagens eiere av bnr 2 er «tantebarn» av Anne-Berit. Hun har nå planer om å bygge fritidsbolig her. Hun og ektefellen vil oppleve det urimelig om tomten ikke kan benyttes; og da i praksis være verdiløs. De kunne selvsagt arbeidet for at det aktuelle området kom inn under regulert område til spredt bebyggelse, men det er ikke sikkert det lar seg gjøre; f. eks pga at dette generelt ikke er noen aktuell problemstilling her.

For øvrig vil bebyggelse på tomten finne sted i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbolig.

Søker er innforstått med at kommuneplanen, som er såpass ny, skal følges. Men i dette tilfellet medfører ikke en dispensasjon at hensynet og formål blir «vesentlig» tilsidesatt».

Ved frådelling av eigedom i LNF- område vert landbruks-, natur og friluftsjformål vurdert opp mot fordelar og ulemper for gjennomføring. Vert det gitt løyve til deling er det vidare ein frist for å gjennomføre både delinga og å bebygga tomten. Dersom desse tiltaka ikkje er utført innan fristen, fell løyvet til gjennomføring bort. Arealstatusen på desse tomtane forblir uendra, men tomtane blir ligganes med eigne bruksnummer og eigedomsgrenser i LNF-område. Dei er vidare avhengig av at det blir gitt ein ny dispensasjon frå landbruks-, natur og friluftsjformål for å kunne bebyggast.

Administrasjonen har vore på synfaring i saka. Vurderingane er gjort på bakgrunn av opplysningane i saka og inntrykka frå synfaring.

Sidan tomten alt er frådelt frå landbrukseigedommen vil ikkje tiltaket krevje ny jordlovsbehandling. Likevel skal landbrukshensyn vurderast i samsvar med LNF-formålet, men og i forhold til at tomten har stått ubyggd i over 40 år. At tomten var frådelt og den gang vurdert egna til bygging av fritidsbustad/bustad, kan ha endra seg i forhold til nyare planar og lovverk. Det er difor krav om ein ny dispensasjonsvurdering i forhold til noverande arealformål og lovverk.

I markslagskartet frå Norsk institutt for skog og landskap ligg tomten innafør område definert som skog. Tomten ligg i eit landbruksområde med aktiv drift, og det er satsa på beiting i utmark. Tomten grensar forholdsvis nært opp til dyrka mark, og ei bygging her kan difor fort komme i konflikt med landbruksinteressene. Opplysningar i søknaden viser at planlagt parkering skal vera ved etablert avkjøring

frå gbnr 53/15 til fylkesvegen, vidare skal fritidstomten nytte gangtilkomst langs fylkesvegen (ca 70meter)og inn over etablert gardsvei langs ein steingard på gbnr 52/2 fram til eigen tomtegrense. Den delen tomten grensar til sørvest på gbnr 52/2 som skal nyttast til tilkomst, er definert som dyrka mark i markslagkartet. Generelt er bygging av fritidsbustad så tett opp mot areal for dyrka mark uheldig, og kommunen planlegg ikkje områder for bebyggelse som kan komme i konflikt med ordinær landbruksdrift eller problematisera landbruksdrifta i forhold til blant anna gjødsling, slåing med meir.

Sidan tomten alt er frådelt og igjen ikkje krev ny godkjenning etter jordlova, vil ein i hovudsak sei at tomten var alt avsett frå landbrukseigedommen då frådelinga vart godkjent. Og at den difor ikkje kan/ eller har vore knytt opp mot landbruksdrifta, sidan det heile tida har vore planar om bygging på dette arealet. Bygging isolert sett set ikkje LNF-formålet vesentlig til side. Men ved bygging saman med tilkomst og bruk av eigedommen finn administrasjonen at det ved å gå inn for dispensasjon her vil setje arealformålet LNF «vesentlig» til side.

Når det gjeld vilkår to om at fordelane må vere klart større enn ulempene, er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponerings messig karakter som skal tilleggast vekt. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggast 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.»

Administrasjonen 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 Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal ivaretakast gjennom ein planprosess, jf. pbl § 3-1.

Det er eit overordna mål for kommunen å vurdere arealutnytting gjennom planprosessar, og ikkje som dispensasjon frå gjeldande planar. Arealdelen i kommuneplanen vart vedteken i 2015 og kommunen har difor nyleg teke stilling til i kva område kommunen ønskjer utbygging for spreidd fritidsbustader. Omsøkt tiltak gjeldt alt ein utskilt tomt,men ligg framleis med arealstatus LNF. Søkjar skriv at dei ikkje vurderte å komme med innspel om å få området lagt om til Spreidd bebyggelse i samband med kommuneplanprosess, då dette berre ville gjelde ein tomt. Vidare begrunnar søkjar dispensasjonen med at tiltaket vil bli ei naturleg fortetting opp mot nabo eigedommen som er bebygd. Administrasjonen ser argumentasjonen i forhold til nabotomten,men samtidig er både plasseringa av tomten og bygging i dette område uheldig for landbruksomsyn og drift på gbnr 53/2. Kommunen stiller seg skeptisk til frådeling av tomtar som kan bidra til ei framtidig konfliktkilde i forhold til drift av landbrukseigedommar. Og det er dette ein nettopp ivaretar gjennom ein plan.

Samtidig vil ein dispensasjon her kunne skape presedens for fleire frådelt eigedommar som i kommuneplanen ligg med arealstatus LNF-formål. Store deler av arealet i kommunen er sett av til landbruk,- natur og friluftformål. Det er difor uheldig å dispensere frå ein så ny kommuneplan der ein nyleg har tatt stilling til kor ein ynskjer bebyggelse.

Etter ei samla vurdering ser ikkje administrasjonen at det føreligg fordelar som er «klart større» enn ulempene. Grunnvilkåra for å kunne få dispensasjon er difor ikkje oppfylt, og det føreligg difor ikkje grunnlag for å gje dispensasjon for bygging av fritidsbustad som omsøkt, jf.pbl § 19-2 andre ledd.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå forbod om tiltak i LNF- område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 53/16, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf § 11-6 første ledd.

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

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement. Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut ifrå. Klagen skal vere grunngjeven.

Ettersom det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon vert ikkje Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga underretta om vedtaket.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt
byggjesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

KART MED INNTEGNET OPPSTILLINGPLASSER TIL BIL

53-16 1_3000

Søknad om dispensasjon - bruk av tomt til hytte i LNF-Område GBNR 53/16

Situasjonskart

Skjøte

Mottakere:

Advokatfirma Mikkel Mundal AS Hollendergaten 14 5017
Anne Berit Bratshaug Frimann og
Karl W Frimann

BERGEN

Mottakere:
Mikkel Mundal

Flaktveitgeila 8 5135

FLAKTVEIT