

Arkiv: <arkivID><jplID>
GBNR-336/74, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 22.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
112/22	Utval for areal, plan og miljø	07.09.2022

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8967, datert 22.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 07.09.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 112/22 Vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 21/8967, datert 22.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 336/74

Adresse: Ådlandsvegen 20

Tiltakshavar/eigar: Midtun Aase

Klagar: Midtun Aase

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 21/8967, datert 22.04.2022, om avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §1-8 samt rammeløyve for oppføring av fritidsbustad nr. 2 - gbnr 336/74 Ådland nordre.

Eigedomen ligg på ei øy på Nordre Ådland, Brattholmen i Ådlandsvågen. Det er opplyst i søknaden at eigedomen har vegrett og parkeringsrett på eigedomen gbnr 336/3 til kai der det er båt plass i flytebrygge. Det er oppført ein mindre kai på fritidseigedomen som vart godkjend i 2002.

Eigedomen er i matrikkelen oppgitt til 1791,2m2 og vart oppretta den 03.11.1967. Eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere bebygd med fritidsbygg og garasjuthus/anneks til fritidsbustad. I søknaden vert det opplyst at eigedomen er bygd ut med ein mindre fritidsbustad med bygd areal (BYA) opplyst til 40 m2 og bruksareal (BRA) til 30 m2. Fritidsbustaden vart oppført på 1960-talet og vart delvis rehabilitert i 2017, herunder nytt tak og nye vindauger.

Eigedomen er forholdsvis bratt på 2 sider. Eksisterande fritidsbustad er plassert i skråning mot nordaust. Ny fritidsbustad er planlagt plassert på toppen av eigedomen. Denne delen av eigedomen vert i dag nytta som uteopphaldsareal då det er mye sol og lite vind frå nord. Den nye hytta skal ha flatt tak for å holde så lav høge som mogleg, tilpassast terrenget og det vert tatt omsyn til trær og vegetasjon. Det er fleire høge trær på toppen av eigedomen som vert tatt vare på så langt det er mogleg.

Fritidsbustaden går over ein etasje og har eit moderne uttrykk. Bygd areal (BYA) er oppgitt til 70 m2 og bruksarealet (BRA) til 58,3 m2. Utnyttingsgrada er opplyst til 6,1 % BYA.

Vedtaket av 22.04.2022 har følgjande ordlyd:

«VEDTAK:

Søknaden om dispensasjon frå arealføremålet landbruks-, natur- og friluftsføremål og byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til oppføring av fritidsbustad nr. 2 på eigedomen gbnr 336/74 vert avslått. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 20-1. jf. § 20-3.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare. Vedtaket av 22.04.2022 er førstegangsvedtak i saka.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over vedtaket av 22.04.2022.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 22.04.2022 er sendt ut same dag. Klagen er mottatt innan den 12.05.2022 og er innanfor klagefristen.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Meland 2015-2026 sin arealdel (KDP) er definert som LNF-føremål. Eigedomen er omfatta av føresegnene for bygd fritidseigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 og føresegn 3.2.2.

Føresegn 3.2.2 opnar ikkje for å etablera ny fritidsbustad på eigedomen og tiltaket

krev som følge av det at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Tiltaket er også i strid med det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl) § 1-8.

3.2.2 Spreidd fritidsbustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)
- Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6
- Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)
- Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m) Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.

Dispensasjon

Det er søkt om og krav til dispensasjon frå arealføremålet LNF og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev datert 25.01.2022.

«I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

I Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø er det også eit klart premiss at utvikling i strandsona skal skje gjennom planlegging og ikkje igjennom enkeltvise dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av sone. I tillegg ligg tidlegare Meland kommune i sone to i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø. I disse områda skal byggeforbodet praktiserast strengt i planlegging og dispensasjonar skal unngåast i områder der presset på areala er stort. Vi vurderer at området har press på areala, særleg for bygging av fritidsbustader.

Det er naudsynt med dispensasjon frå både LNF-formål og frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, for oppføring av ny fritidsbustad på Brattholmen. Brattholmen ligg i eit registrert friluftsområde. Området er

skildra som ein lun våg som vert mykje nytta til sjøaktivitet som båttur og padling.

Fritidsbustaden er tenkt plassert på toppen av Brattholmen. Det er fleire høgdeknoter mellom eksisterande fritidsbustad på eigeidomen og omsøkt tiltak. Vi vurderer at ny fritidsbustad vil ligge eksponert i terrenget og føre til privatisering av eit nytt område på Brattholmen. Vi vurderer dette som klart i strid med byggeforbodet og omsyn i strandsoneforvaltninga. Det er også naudsynt med båt for tilkomst til Brattholmen, og ein dispensasjon i saka kan føre til auka behov og auka press for brygger på holmen, no eller i framtida.

Det er i kommuneplanen for tidlegare Meland kommune satt av tilstrekkeleg areal for

fritidsbustader i nærleiken. Det er i desse områda ein kan bygge nye fritidsbustader.

Statsforvaltaren rår i frå dispensasjon i denne saka. Vi vurderer at både kommuneplanen og nasjonale strandsoneomsyn vert vesentleg tilsidesett i saka.»

Tiltakshavar har kome med tilsvaret til Statsforvaltaren si uttale i brev datert 10.02.2022. Tiltakshavar skriv:

«Kommentar/ sammendrag

Området på toppen av eiendommen på Brattholmen har vært i bruk siden 60-tallet.

Den nye hytten på 58 m² vil ikke ligge eksponert i terrenget og den vil ikke føre til privatisering av et nytt område på Brattholmen. Det flotte området på toppen har vært privatisert siden liten hytte ble bygget på 60-tallet.

Eksisterende brygge på eiendommen tilfredsstiller dagens og fremtidens behov med ny hytte på 58 m².

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø og LNF- formålet er en bedre utnyttelse av tomten på en allerede etablert eiendom for fritidsbolig.

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten til å gå i land for bading mm. Eiendommen har ikke vært benyttet av allmenheten etter at liten hytte ble oppført på 60-tallet.

Eiendommen mot øst som ikke er bebygget på Brattholmen har et flat område mot sjøen som er tilgjengelig for allmenheten, der det er mulighet for bading og rekreasjon.

Pbl § 1.8 første ledd Strandsonen skal generelt holdes åpen og privatisering og nedbygging skal unngås.

Kommentar

Området på toppen av eiendommen har vært i bruk siden 60 tallet, jeg ser ikke at en ny hytte på 58 m² vil føre til privatisering og nedbygging.

Forbudet i pbl §1-8 andre ledd skal veie tungt - tiltak nærmere sjøen enn 100 m

Kommentar

Det er søkt om dispensasjon for byggegrense mot sjø 30 m, fra KPA Meland kommune§ 1.6.2. for bygde fritidsboligeiendommer med status som LNF- spred fritidsbolig.

Det er mange høye gamle trær på toppen av eiendommen (5-10 m). Trær og vegetasjon vil bli tatt vare på så langt det er mulig. Det er stor fokus på bevaring av natur og landskap, ny hytte på 58 m² vil bli lite synlig i landskapet.

Det er flere uheldige eksempler fra de senere år i Odlandsvågen på hytter som ligger for eksponert i terrenget med sår i landskapet og med skjæringer som forhåpentligvis gror til med tiden. Det vil bli satt høy fokus på at det ikke skal skje på Brattholmen.

Området på toppen er en sjelden fin oase for rekreasjon, det skal vi ta vare på.

Tidligere Meland kommune ligger i sone to i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. I disse områdene skal byggeforbudet praktiseres strengt i planlegging og dispensasjoner skal unngås i områder der presset på arealene er stort. Vi vurderer at området har press på arealene og, særlig for bygging av fritidsbygg.

Kommentar

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m² på et område på eiendommen som allerede er i bruk.

Det er nødvendig med dispensasjon fra både LNF-formål og fra byggeforbudet i 100- metersbeltet, for oppføring av nytt fritidshus på Brattholmen. Brattholmen ligger i et registrert friluftsområde. Området er skildret som en lun våg som blir mye brukt til sjøaktivitet som båttur og padling.

Kommentar

Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m2 på et område på eiendommen som allerede er i bruk. Området vil fortsatt være en lun våg.

Fritidshuset er tenkt plassert på toppen av Brattholmen. Det er flere høydekvoter mellom eksisterende fritidshus og på eiendommen og omsøkte tiltak. Vi vurderer at nytt fritidshus vil ligge eksponert i terrenget og fører til privatisering av et nytt område på Brattholmen. Vi vurderer dette som klart i strid med byggeforbudet og omsyn i strandsoneforvaltningen. Det er også nødvendig med båt for tilkomst til Brattholmen, og en dispensasjon i saken kan føre til øket behov og øket press for brygger på holmen, no eller i fremtiden.

Kommentar

Den eksisterende hytten er plassert i skråningen mot nordøst den ble bygget på 60 tallet. Området på toppen har vært brukt som oppholdsareal siden den eksisterende hytten ble bygget. Det er et solrikt flat område som det er naturlig å oppholde seg på. Det har lenge vært ønske om ny hytte her, men av forskjellige grunner er det ikke søkt om det før. Tidligere eier har satt opp flaggstang, der er benker og bord og et flott område å oppholde seg.

Ny hytte vil ligge lavt og skjermet i terrenget, det er mange gamle høye trær (5-10 m), som vil skjerme en ny hytte. Det er høyt fokus på at ny hytte skal underordne seg terrenget, det blir ingen sprengning på tomtene, valg av form og farger tilpasses natur, det unngås fjerning av trær og vegetasjon så langt det lar seg gjøre. Hytten blir knapt synlig for omgivelsene, det er et ønske å få til.

Den nye hytten vil ikke ligge eksponert i terrenget og den vil ikke føre til privatisering av et nytt område på Brattholmen.

Eksisterende brygge på eiendommen tilfredsstillers dagens og fremtidens behov med ny hytte på 58 m2.

Det er i kommuneplanen for tidligere Meland kommune satt av tilstrekkelig areal for fritidshus i nærheten. Det er i disse områdene en skal bygge nye fritidshus.

Kommentar

Jeg ser ikke ulempene med en ny hytte på 58 m² på del av en fritidseiendom på 1791 m² som har vært i bruk siden 60- tallet. Eiendommen er bratt mot sjøen på 2 sider, det er ikke en strandlinje som frister allmenheten for bading mm. Eiendommen er stor nok for en ny hytte på 58 m² på en sjelden flott tomt med utsikt til fjell og sjø.

Det er ikke aktuelt med en ny tomt i nærheten når en allerede har en fantastisk flott tomt og i mange år har savnet en ny hytte på toppen av eiendommen. Det er der en oppholder seg meste parten av tiden som tilbringes i Odlandsvågen.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Eigar av gbnr 336/75,46 har kome med merknadar til nabovarselet der dei ber tiltakshavar ta omsyn til brønn ved felles grense. Nabo ønskjer også at grense vert oppmålt.

Tiltakshavar skriv i kommentar til nabomerknad at bygget vil stå på punktfundament/pelar og at inngrep i naturen vil unngåast så langt det er mogleg. Fastsetting av grenser vil bli utført.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.08.2021. Kotehøgd går fram av teikning datert 29.09.2021 som er journalført mottatt 31.01.2022.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vera 5 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 15,5 moh og mønehøgde på kote ca. + 18,5 moh.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk, og at det skal etablerast privat avløpsløyseing med slamavskiljar og utslepp til sjø.

Det er ikkje søkt om tilknytning til offentleg vassverk eller om utsleppsløyve per i dag.

Tilkomst, avkøyrsla og parkering

Det er opplyst i søknaden at eigedomen har tinglyst veg- og parkeringsrett over hovudbruket gbnr 336/3 til kai der det er båtplass ved brygge. Det er opparbeidd 1 parkeringsplass for kvar eigedom som har vegrett.

Tiltaket krev utvida bruk av avkøyrsla til kommunal veg. Det ligg ikkje føre søknad per i dag.

Terrenghandsaming

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK).

Vurdering etter naturmangfaldslova

Tiltaket skal etablerast i område som er kartlagt som registrert friluftlivsområde. Det er ikkje registrert andre særskilde interesser i det aktuelle område. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket isolert sett vil koma i konflikt med naturmangfaldslova.

Dokumentasjonskrav til rammeløyve

Det følgjer av avslaget på siste side:

«Dersom det vert klaga på vedtaket må det dokumenterast vegrett og parkeringsrett for 2

fritidsbustadar. Det er krav til 1 parkeringsplass per fritidsbustad, jf. føresegn 1.6.9. Det må vidare dokumenterast førehandsuttale/vedtak som viser at det kan gjevast/er gitt utsleppsløyve og til offentleg veg.»

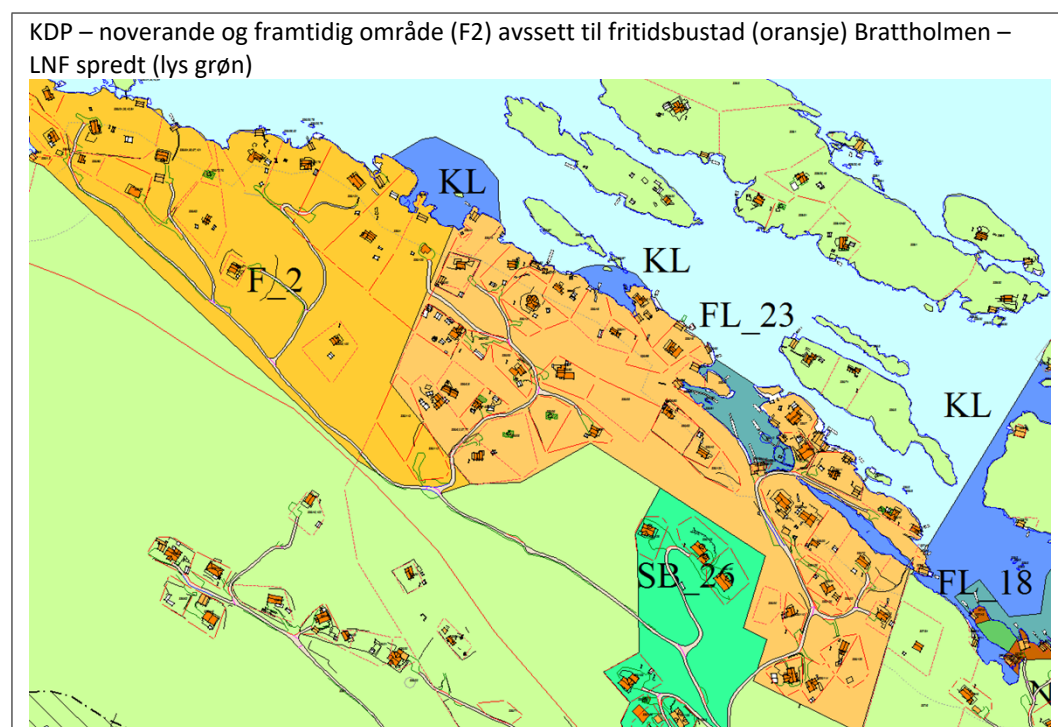
Klagen opplys følgjande:

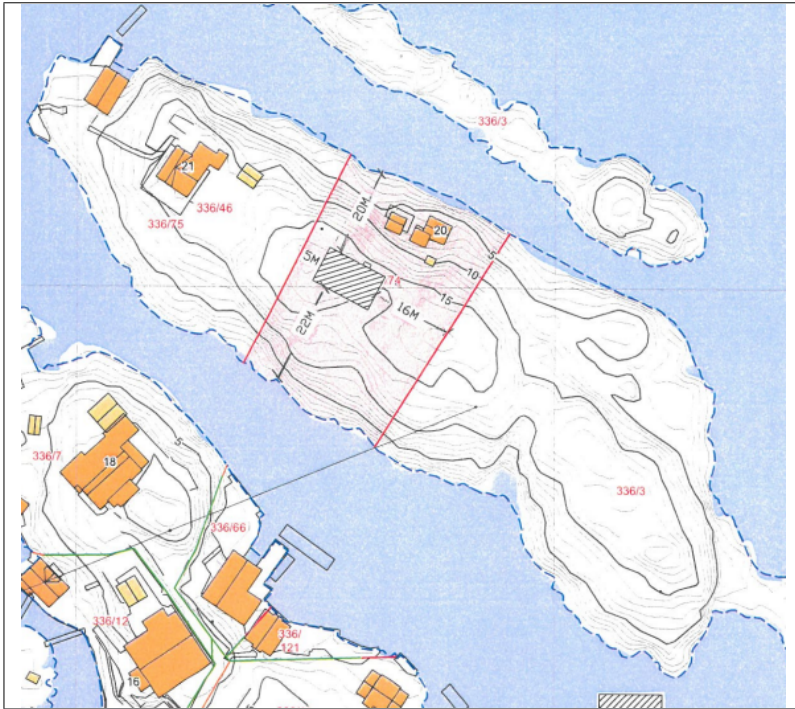
- Privat skriftleg avtale om vegrett – vedlagt klagen
- Parkeringsrett for 2 fritidsbustadar – opplyst vil bli dokumentert ved igangsettingsløyve
- Førehandsuttale/vedtak – utsleppsløyve – ikkje vedlagt klagen
- Førehandsuttale/vedtak - utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg – ikkje vedlagt klagen.

Dokumentasjonskravet inntreer ved rammeløyve, ikkje ved igangsettingsløyve. Rammeløyve krev at tiltakets ytre rammer er på plass. Parkeringsrett for 2 fritidsbustadar, førehandsuttale/vedtak for utsleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg må vere på plass for å kunne gi rammeløyve.

Dersom APM snur, så kan det kun gis dispensasjon og ikkje rammeløyve. Dersom tiltakshavar dokumenterer parkeringsrett for 2 fritidsbustadar, førehandsuttale/vedtak for utsleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg, så kan administrasjonen i etterkant av en positiv dispensasjon frå APM og klagen er avslutta hos Statsforvaltaren gi administrativt rammeløyve i etterkant.

Kart/foto





Norge i bilder – Alver 2020



Gbnr 336/74 – eksisterande fritidsbygg og
garasjeuthus/anneks til fritidsbustad



Eksisterande hytte



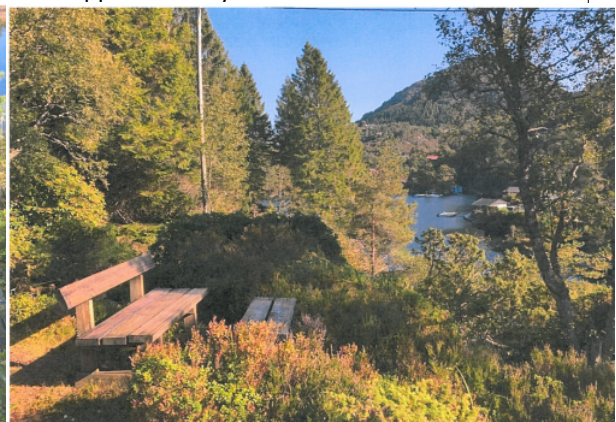
Kjøkken i eksisterande hytte



Sett frå «toppen»

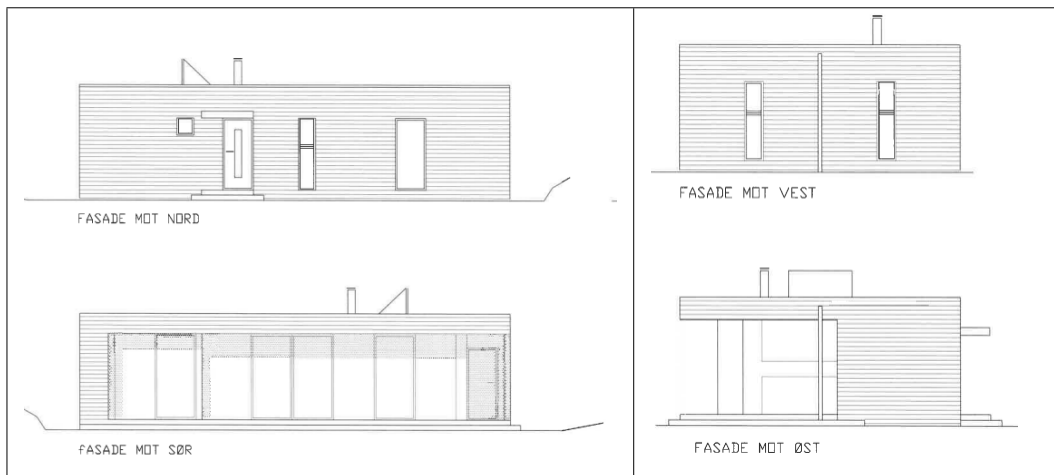


Frå «toppen» mot sydøst



Ny hytte - fasade – nord og sør

Ny hytte - fasade – vest og øst



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

LNF-føremålet

Det er ikkje tatt tilstrekkeleg omsyn til at eigedomen allereie er i bruk som fritidseigedom og har vært det sidan 1960-talet. Ny hytte med trekledning i naturfarge vil ligge lavt i terrenget, skjerma av trær.

Det er lagt for stor vekt på fare for presedens i andre byggesaker. Dei fleste av eigedomane er vesentleg meir utbygd enn omsøkte eigendom.

Det er ikkje tatt omsyn til at eigedomen vil bli betre utnytta som fritidseigedom med lav utnyttingsgrad.

Ny hytte på «toppen» vil gi ein familie på 4-5 personar eit fantastisk stad til rekreasjon og fritid.

Odlandsvågen er ein lun våg som vert nytta til sjøaktivitet som båttur og padling. Klagar nyttar sjølv årene til og frå båtplass ved kai.

Eksisterande hytte er ei lita enkel hytte utan innlagt vatn og strøøm og kan vurdere som anneks til ny hytte.

Byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8

Det er ikkje tatt omsyn til at eigedomen er for bratt mot sjøen til at almenda kan nytte seg av strandsona. Ny hytte på toppen vil ikkje endre dette.

Det er ikkje tatt tilstrekkeleg omsyn til at eigedomen allereie er i bruk som fritidseigedom og har vore det sidan 1960-tallet.

Det forutsetjast at det kan gis parkeringsrett for 2 fritidshus og utvida bruk av avkøyrsel. Dette vert dokumentert ved søknad om igangsettingsløyve.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Kommunen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremåls- paragraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin

føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei

omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til

dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføra.

Omsøkt tiltak gjeld etablering av fritidsbustad nr. 2 på bnr 336/74 som ligg på Brattholmen i Ådlandsvågen. Området er bygd ut med mange fritidsbustadar både på land og på øyane utanfor. Bebyggelsen på øyane er i hovudsak eldre hytter av mindre storleik på romslege tomtar. Område er kartlagt som registrert friluftslivsområde.

Det er sett av eit større område i kommunedelplanen til byggeområde for fritidsbustadar på land. Elles er området i hovudsak avsett til LNF-føremål.

Eigedomen gbnr 336/74 er definert som «bygd eigedom med status som LNF-spreidd». På desse eigedomane er det opna for etablering av mindre tiltak, som tilbygg, påbygg, uthus og liknande, innanfor gitte rammer. Utnyttingsgrada er gitt ved 20 % bygd areal (BYA) og 120 m² bruksareal (BRA). Kommunedelplanen opnar ikkje for oppføring av nye fritidsbustadar på desse eigedomane og tiltaket krev derfor at det vert søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet. Avstand til sjø er mindre enn 100 meter og tiltaket krev som følgje av det også dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet bak arealføremålet landbruk-, natur- og friluftsområde er å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindra oppstykking, samt ta vare på grønstruktur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det følgjer av plan- og bygningslova § 11-7 andre ledd nr. 5 a) at det primært berre skal opnast for tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på graden sitt ressursgrunnlag.

Det går fram av plan- og bygningslova at det i 100- metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal byggjast ut og at ho skal vere open for allmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av

pbl § 19-2:

«Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevaras som natur- og friluftsområde

tilgjengelige for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig

strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis av behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygginger her, spesielt i områder med stort utbyggingspress».

Tidlegare Meland kommune ligg i sone 2 i dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

I denne saka er omsynet knytt til LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona i stor grad samanfallande. Det er særleg interessene knytt til natur og friluftsliv og tilgjenge for allmenta som vil gjera seg gjeldande. Omsynet til landbruket er av mindre betydning.

Eksisterande fritidsbustad er liten og ligg i bratt terreng mot nordaust. Administrasjonen forstår tiltakshavar sitt ønskje om betre plass og meir hensiktsmessig plassering av ny fritidsbustad på eigedomen. Omsøkt plassering på flaten på toppen av eigedomen vil gje gode lys- og solforhold og godt utsyn. Søkjar skriv at arealet allereie er i bruk til fritidsføremål og er tilrettelagt for opphald ute med utplassering av bord og stolar, at fritidsbustaden si utforming og tilpassing til terreng vil dempa verknaden mot omgjevnadane og at strandsona i området er lite tilgjengeleg.

Det er kommunen si vurderinga at det vil vera ein vesentleg forskjell i å plassera eit bygg på arealet i forhold til å leggja til rette for og nytta arealet til opphald ute. Omsøkt plassering av fritidsbustaden vil leggja beslag på eit ubyggd areal på Brattholmen og verta meir eksponert mot omgjevnadane. Oppføring av fritidsbustad nr. 2 vil også kunne generera auka bruk av området og behov for tilrettelegging av parkeringsareal, båt plassar, brygger og liknande.

Eit positivt vedtak i denne saka kan gje presedens for andre saker og på den måten medføra ei uheldig og ikkje ønskjeleg utvikling på sikt med nedbygging og privatisering av areala. Det er slik administrasjonen kan sjå, ingen særskilde grunnar for å gje dispensasjon i denne saka, som ikkje kan gjera seg gjeldande i andre tilfelle. At grunneigar har behov for større fritidsbustad og ønskjer å etablere ny fritidsbustad på eigen eigedom, er forhold som vil gjera seg gjeldande i mange saker. Dersom kommunen gjev løyve til oppføring av ny fritidsbustad slik det er søkt om, vil det kunne vera vanskeleg å avslå andre søknadar om det same på ein sakleg måte som ikkje medfører ulik behandling.

Det er administrasjonen si vurdering at omsyna bak både LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert sett vesentleg til side ved oppføring av ny fritidsbustad slik det er søkt om. Nye fritidsbustadar må førast opp i område som er avsett til fritidsføremål i planen slik Statsforvaltaren i Vestland også skriv.

Når omsynet bak arealføremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdera om fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene. Vilråa for å gje dispensasjon for oppføring av fritidsbustad nr. 2 på gbnr 336/74 er ikkje oppfylt.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknaden om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad avslått.

Dersom det vert klaga på vedtaket må det dokumenterast vegrett og parkeringsrett for 2 fritidsbustadar. Det er krav til 1 parkeringsplass per fritidsbustad, jf. føresegn 1.6.9. Det må vidare dokumenterast førehandsuttale/vedtak som viser at det kan gjevast/er gitt utsleppsløyve og utvida bruk av avkøyrsla til offentleg veg.«

Klagars forslag om å gjere om eksisterande hytte til anneks

I følgje matrikkelen er eigedomen bebygd med fritidsbygg og garasjuthus/anneks til fritidsbustad.

Når det gjeld forslag om bruksendring av eksisterande fritidsbustad til anneks vil det ikkje endra kommune sin vurdering av avslaget. Oppføring av ny fritidsbustad vil medføre ytterlegare nedbygging av areal som gjeldande plan ikkje tar høgde for.

Med anneks forstår vi eit frittliggjande bygg i tilknytning til ein bustad eller fritidsbustad, som skal fungera saman med hovudbygninga. Ofte vil eit anneks vera eit mindre bygg med soverom/opphaldsrom slik at ein t.d. kan husa fleire gjestar. Eit anneks kan ikkje ha alle hovudfunksjonar som ein fritidsbustad. Hovudfunksjonar er stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Ved bruksendring av eit bygg må bygget framstå som det ein bruksendrar til. I dette tilfelle kan administrasjonen ikkje sjå at det er grunnlag for å bruksendra eksisterande fritidsbustad til 1 anneks då bygget klart framstår som ein liten fritidsbustad og framleis vil kunne nyttast til dette føremålet. I tillegg opplys matrikkelen at eigedomen er bebygd med fritidsbygg og garasjuthus/anneks til fritidsbustad. Dersom eksisterande fritidsbustad endrast til anneks, vil eigedomen vere bebygd med 2 anneks og ein ny fritidsbustad. Dette strider mot intensjonen i føresegn 3.2.2 i KDP Meland. Det gis her rom for utviding av eksisterade bygningar og ikkje oppføring av nye bygningar.

Det er vår vurdering at ei vidare utvikling av eigedomen må skje ved utviding av eksisterande bygningsmasse slik føresegn 3.2.2 i KDP Meland legg opp til. Sjølv om dette også vil krevja dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, er intensjonen i planen at eigedomen skal kunne utviklast innanfor rammer gitt i føresegn 3.2.2 i KDP Meland dersom omsynet til byggegrensa mot sjø ikkje vert vesentleg sett til side.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår administrasjonen til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Aktuelt regelverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast fram krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvalteren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlege kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome fram til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

12.05.2022	Klage på vedtak - gbnre 336/74 Ådland nordre	1738833
12.05.2022	Tinglysing av veirett	1738850
12.05.2022	Redegjørelse vedr vannforsyning og avløpsløsning	1738851
12.05.2022	Situasjonskart	1738852
22.04.2022	Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve til oppføring av fritidsbustad - gbnr 336/74 Ådland nordre	1714101
31.01.2022	Revidert tegning m kotekøyde	1682900
21.10.2021	Situasjonsplan	1629592
10.02.2022	Kommentar til uttale fra Statsforvalteren	1689629
31.01.2022	Efterspurd tilleggsopplysningar - gbnr 336/74 Ådland	1682895

	nordre	
31.01.2022	Søknad om dispensasjon, oppdatert	1682897
31.01.2022	Redegjørelse vannforsyning og avløpsløsning 336-74	1682899
25.01.2022	Uttale - gbnr 336/74 Ådland nordre - oppføring fritidsbustad - dispensasjon	1679456
21.10.2021	Søknad om rammetillatelse - gbnr 336/74 Ådland nordre	1629587
21.10.2021	Vedlegg til søknad om rammetillatelse	1629613
21.10.2021	Opplysningar om tiltakets ytre rammer	1629589
21.10.2021	Søknad om dispensasjon frå KPA	1629590
21.10.2021	Vedlegg E-1-Plan fasader, snitt	1629573
21.10.2021	Vedlegg Q 1-4 Bilder	1629574