

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
164/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.12.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	15/2833

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av uthus - Gbnr 238/26 Eknes indre

Vedlegg:

Opplysningar gitt i nabovarsel - gbnr 238/26 Eknes indre
Søknad om dispensasjon
KartFoto, skjøyte, mm
Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 238/26 Eknes indre
Diverse tilleggsopplysningar til søknad - gbnr 238/26 Eknes Indre
Søknad om dispensasjon - 238/26 Eknes indre - LNF
Situasjonskart / kartKart og målebrevInformasjonBileteSkøyteOversiktskart - kommuneplanen - 238_26

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og 100 metersbeltet mot sjø for oppføring av uthus vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Plan- og miljøutvalet - 164/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF og 100 metersbeltet mot sjø for oppføring av uthus vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysningar:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av eit uthus på 15-20 m² på ein ubebygd eigedom.

Det er søkt om dispensasjon frå byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl § 1-8, og frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel. Det er per dags dato (18.11.2015) ikkje gjennomført lovpålagt varsling av naboar, men tiltakshavar er gjort merksam på at tiltaket må nabovarslast. Administrasjon finn at saka er likevel tilstrekkelig opplyst for å kunne hansame søknaden.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 22.07.2015 og supplert 28.07.2015 og 13.11.2015 (vedlagt).

Historikk:

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane har seinast i 2007 teke ei klage frå Fylkesmannen i Hordaland til følgje vedrørande oppføring av ein einebustad på same eigedom. Det vart ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av bustad.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen er definert som LNF-føremål. Tiltaket ligg nærmare sjø enn 100 meter

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 14.10.2015. Vi kan ikkje sjå at Fylkesmannen har sendt ut eit svar innan fristen (11.10.2015).

Dersom Plan og miljøutvalet gjev dispensasjon i denne saka, skal saka sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Kulturminne

Det er ikkje registrert kulturminner på staden, jf. opplysningar på www.askeladden.ra.no/

Nabovarsling

Det er ikkje dokumentert at det er gjennomført nabovarsling, men tiltakshavar er gjort merksam på at søknaden om dispensasjon må nabovarslast. Kommunen mottok den 13.11.2015 skjemaet «opplysninger gitt i nabovarsel» utan medfylgjande kvitteringsliste. Skjemaet er signert og datert 12.11.2015. Dersom nabovarsel er sendt ut same dag som skjemaet er sendt ut vert fristen for merknader den 26.11.2015.

Plassering

Det er ikkje sendt inn dokumentasjon på tiltaket eller plassering av tiltaket på ein situasjonsplan.

Det går likevel fram av søknaden at uthuset skal tilpassast lokal byggeskikk (grindbygg), og ikkje plasserast nærmare enn 40 m frå strandlina.

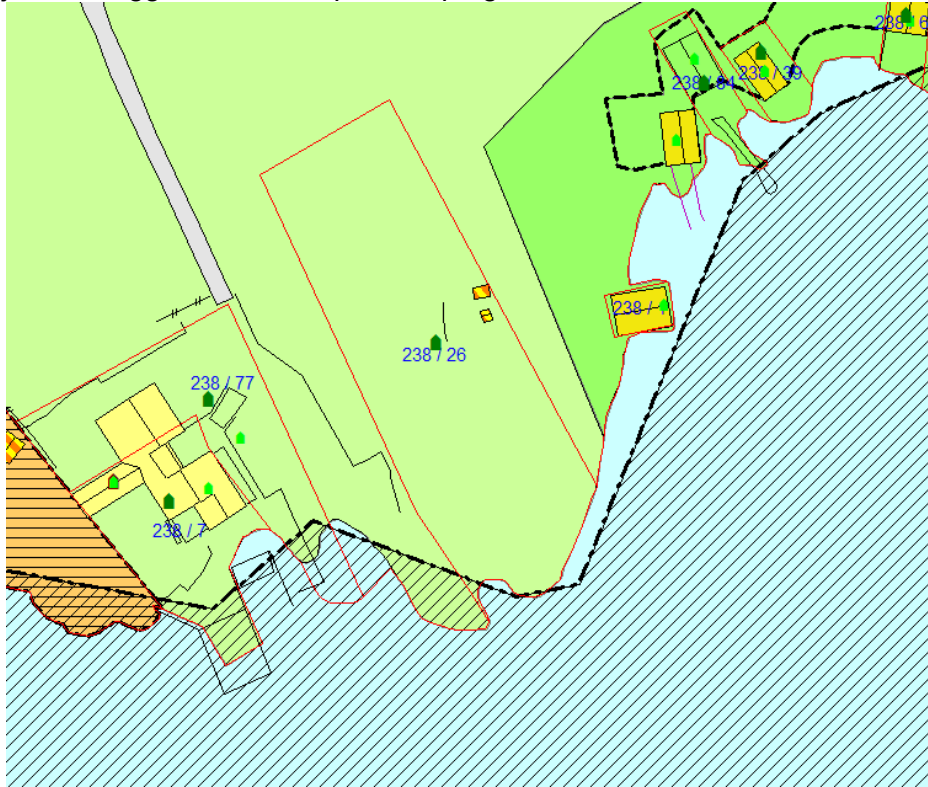
Tilkomst, avkjørsle og parkering

Pbl. § 27-4 lyder:

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret

vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43. Dersom vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift, kan kommunen godta en annen ordning.»

Det går ikkje veg fram til tomta. Det ligg ikkje føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrslø. Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gnr. 238 bnr. 3 av 21.11.1966., men vi kan ikkje sjå at det ligg føre rett til å parkere på gnr. 238 bnr. 3.



Utklipp frå «Kommuneplan for Lindås kommune 2011-2023» som syner den omsøkte eigedomen.



Flyfoto som syner den omsøkte eigedomen.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2. Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4). Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102. Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Det omsøkte tiltaket er ikkje i tråd med LNF-føremålet. Eigedomen er ubebygd, med unntak av eit drivhus som ikkje er godkjent. Det omsøkte tiltaket er i strid med 100-metersbeltet langs sjø.

Uthuset må ha dispensasjon frå arealføremål/byggeforbod i strandsona om det skal kunne førast opp.

Arealbruksføremålet er meint å ta vare på ålmenta sine ferdsels- og friluftsiinteresser, landskapsinteresser, verneinteresser og landbruksinteresser. Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Omsyna gjeld som eit utgangspunkt uavhengig av terrengets beskaffenhet.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt vekt på at :

- Strandlinja er ikkje lett tilgjengelig for ålmenta, jf. søknaden, men dette har ei avgrensa verdi ved vurderinga
- Ein dispensasjon i dette tilfelle vil gripe inn i dei landskaps- og verneinteressene om pbl § 1-8 og LNF-område skal ta vare på
- Det er ynskjeleg å unngå ei uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur
- Strandsona er generelt sett under press. I ein slik situasjon er det lite tilrådelig at styringa skjer gjennom enkeltvise dispensasjonar
- Eit positivt vedtak vil undergrave kommuneplanen som styringsdokument og medføre ei endring av området
- Ein dispensasjon kunne skape presedens for seinare tilsvarende sakar og ei auka privatisering av området som vi ser på som uheldig
- Gjeldande kommuneplan er av nyare dato. Det er soleis nyleg teke stilling til arealbruken i området, samt utnytting av strandsona

Rådmannen kan ikkje sjå at det føreligg tilhøve i saka som ligg innanfor plan- og bygningslova sine rammer, og som skulle tilseia at det bør opnast for utbygging på det omsøkte arealet. Oppføring av uthuset vil ha ein privatiserande effekt. Dess meir utbygt eit område framstår, dess mindre attraktivt vil området framstå som eit friluftsområde. Tiltaket vil og kunna føra til at dei landskapsmessige omsyn vert skadelidande. Det er også fare for at eit slikt vedtak kan føra til presedens i tilsvarande saker i Lindås kommune.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl § 1-8 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova og miljø

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Miljøkonsekvensane er knytt til arealbruk, bruken av strandsona og friluftsiinteresser.