

# Sakspapir

| Saksbehandlar     | Arkiv                         | ArkivsakID |
|-------------------|-------------------------------|------------|
| Tore Johan Erstad | Gbnr - 51/29, HistSak - 14/36 | 14/609     |

| Saksnr  | Utvalg                       | Type | Dato       |
|---------|------------------------------|------|------------|
| 75/2014 | Utval for drift og utvikling | PS   | 02.09.2014 |

## Søknad om dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø for tilbygg til fritidsbustad på gbnr 51/29

Tiltakshavar Are Markussen

### Vedlegg:

Søknad GBNR 51/29

Dispensasjonssøknad

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 1

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 2

vedlegg

Søknad GBNR 51/29

Dispensasjonssøknad

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 1

Søknad om tiltak uten ansvarsrett side 2

vedlegg

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Are Markussen har ved søknad motteke 23.4.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, for fasadeendring og mindre tilbygg (under 50 m<sup>2</sup>) til eksisterande hytte på gbnr 51/29 på Landsvik i Meland kommune.

Eigedomen er uregulert og vist som LNF-område i KPA. Grensene til eigedomen er ikkje oppmålt eller registrert i matrikkelen, men er vist som sirkeleigedom med fiktive grenser. Dette er ikkje av betydning for dispensasjonssaka. Tiltaket vil ikkje endre byggets avstand til nabogrense. I følgje matrikkelen var eigedomen etablert i 1942 og eksisterande hytte har eit samla bruksareal på om lag 85 m<sup>2</sup>.

Det er tidlegare gitt naudsynt godkjenning for utslepp og tilkopling til kommunal vassforsyning og hytta har tilfredsstillande tilkomst tilpassa byggverket sin funksjon. Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøva til slik infrastruktur.

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 51/29 ligg innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Hytta på eigedomen var allereie lovleg oppført og tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For tiltaket som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegna, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*»). Det planlagde tiltaket er i strid med både arealføremålet i KPA og byggjeforbodet i pbl. § 1-8, og følgjeleg avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med føreliggjande søknadar.

#### Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon er tilstade. Søknaden er grunngjeve slik:

«Tiltaket det søkes om dispensasjon for er påbygging av et ekstra rom, kjøkken og overbygg over inngangsparti.

Tiltaket vil ikkje være til hinder for allmenn ferdsel da det bygges på allereie bebygget areal på tomt.

Målet med tiltaket er å oppgradere noe for å nærme seg dagens standard mht bekvemmeligheter og utseende av hytten.

Det er som jeg ser det ingen ulemper for allmennheten ved planlagt tiltak, sjølinjen rundt bebygd område på tomten er omgitt av evjebunn og er ikke egnet verken til bading, fising eller båt plass.

Fordeler ved tiltak er bla. Opprusting av eldre slitt bygningsmasse.

Mer moderne utseende på bygning som står i stil med nærliggende bygninger.»

#### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er kome merknader.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 2.6.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### **Vurdering**

##### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

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 gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. 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 (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Omsøkt tiltak vil ikkje påverke desse omsyna negativt. Tilbygget er lite og førast opp på allereie bebygd areal. Det vert vist til grunnjevnaen i søknaden.

Planlagd tilbygg vil betre det visuelle uttrykket til bygningen, sikre forsvarleg vedlikehald og leggje til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Administrasjonen finn vidare at dispensasjon vil ha ei klar overvekt av fordelar.

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

Omsyna bak LNF-formålet 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. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona, jf. vurderinga over.

Administrasjonen legg til grunn at omsøkt tiltak heller ikkje vil verke negativt inn på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftslivinteresser. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon er den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8, slik at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon frå gjeldande arealformål vert gjeve, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for fasadeendring og oppføring av tilbygg under 50 m<sup>2</sup> på eksisterande hytte på gbnr 51/29 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad motteke 23.4.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

**Utval for drift og utvikling - 75/2014**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for fasadeendring og oppføring av tilbygg under 50 m<sup>2</sup> på eksisterande hytte på gbnr 51/29 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad motteke 23.4.2014. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»