

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 51/139, FA - L42	14/2621

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
73/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsonen på gbnr 51/139

Tiltakshavar Nils Sveinung Tellevik

Vedlegg:

kart

kart

Søknad om dispensasjon

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Nils Sveinung Tellevik har ved søknad motteke 2.6.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggetiltak i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8, for oppføring av uthus på 15 m² og takoverbygg over grillplass på gbnr 51/139 i Meland kommune.

Av matrikkelen går det fram at eigedomen var frådelt frå gbnr 52/110 i 1997 og er på 560 m². Fritidsbustaden på eigedomen var ferdigmeldt i 2002 og er registrert med eit samla bruksareal på 71 m².

Av opplysningane i søknaden går det fram at det vert søkt om oppføring av mindre tilbygg (uthus/vedskjul) på 15 m² og tak over grillplass. Omsøkt tiltak endrar ikkje tilhøve til utslepp, vassforsyning og tilkomst.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 51/139 ligg innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigdommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Fritidsbustaden på eigedomen er lovleg etablert og ferdigmeldt i 2002. Tiltaket er likevel omfatta av byggeforbodet i strandsona og kommuneplanen, og følgjeleg avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med innsende søknad.

Søknad om dispensasjon:

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

«Havrevågen er LNF-område med nokre hytter spreidd utover. Eg ynskjer å byggja eit uthus for ved og grillplass. Grillplassen blir open, men med same taket trekt utover frå vedskjulet. Forma på taket og grunnflata vert litt spesiell av di eg vil følgja terrenget i bakkant, som er ein

bergnabb. Tiltaket vil ikkje bryta noko særleg med loven sin meining og heller ikkje gjera det verre for almenheita. Det er ikkje protestar frå naboar.»

Nabovarsling:

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

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 23.6.2014. 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 gje 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)

Byggjeforbodet i strandsona, 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 privatisert areal i direkte tilknytning til fritidsbustaden. Det vert vist til grunngjevningen i søknaden.

Planlagd tilbygg er lite og endrar ikkje det visuelle uttrykket til bygningen. Administrasjonen set som vilkår for dispensasjon at material- og fargeval vert avdempa og tilpasse eksisterande bustad. Tiltaket legg til rette for hensiktsmessig bruk av eigeidomen i samsvar med lovleg etablert bruk som fritidseigedom.

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 kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område 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 vere restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona».

I tillegg skal det gjennom dette arealføremålet LNF leggst 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. Det vert vist til merknadene knytt til forbodet mot tiltak i strandsona.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gje 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 arealføremål 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.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå

rettsverknadene i kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbudet i pbl § 1-8 mot byggetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for oppføring av uthus og takoverbygg over grillplass på gbnr 51/139 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad motteke 2.6.2014. Det vert stilte følgjande vilkår for dispensasjonen: (1) Material- og fargeval skal vere avdempa og tilpassa eksisterande fritidsbustad. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggeløyve 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 - 73/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene i kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbudet i pbl § 1-8 mot byggetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, for oppføring av uthus og takoverbygg over grillplass på gbnr 51/139 i Meland kommune. Dispensasjon vert gitt i samsvar med søknad motteke 2.6.2014. Det vert stilte følgjande vilkår for dispensasjonen: (1) Material- og fargeval skal vere avdempa og tilpassa eksisterande fritidsbustad. For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»