



Se-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1525 - 19/17939

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@meland.kommune.no

Dato:
27.08.2019

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 38/2 frådeling av tomt for 2 naust Refskar

Administrativt vedtak. Saknr: 192/2019

Tiltakshavar: Olav Skår

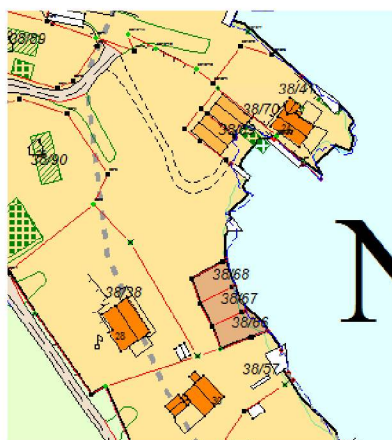
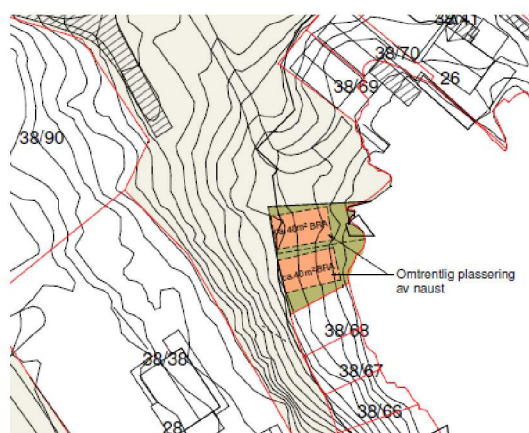
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak:

Se-arkitektur AS har på vegne av Olav Skår har søkt om løyve til å dele frå to parsellar på gbnr. 38/2, jf. pbl § 20-1 bokstav m) for oppføring av 2 naust.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på om lag 233,3 daa, og Olav Skår står registrert som eigar. Det omsøkte arealet ligg i eit område som er satt av til framtidig fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen.

Ettersom omsøkt nausteparsell 1 og 2 ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona og er i strid med planføremål fritidsbustad, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



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 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Vi viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 09.07.19.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er kome 5 merknadar til tiltaket. Nabomerknader frå eigarane av gbnr 38/69, 38/70, 38/57, 38/67 og 38/68 går generelt på følgjande omsyn:

- Tapt verdi av strandsona ved nedbygging av badeplass
- Konflikt med båtfesteretter og tilflot
- Terrenngrep, tap av sol, skyggeeffekt
- Ulempe for adkomst til gbnr 38/69
- Strid med plangrunnlaget, presedens.

Ansvarleg søkjar har besvart alle merknader i saka i brev motteke her den 06.08.19:

Som vist i innsendt søknad om dispensasjon har vi justert plassering av omsøkte naustetomter til å ligge ved siden av naustetomt med gnr38/bnr68. På denne måten mener vi å tilpasse oss situasjonen bedre. De omsøkte naustetomtene vil da komme i forlengelse av de tre naustetomtene gnr38/bnr66-68. Sol- og skyggeforhold vil ikke bli påvirket i stor grad da tomtene vil være en forlengelse av eksisterende rekke med naustetomter.

Eksisterende adkomst til naust på gnr38/bnr69 blir således ivaretatt. Samtidig mener vi at det på en tilfredsstillende måte blir ivaretatt en allmenn tilkomst til sjøområdet.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestlandet, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune for uttale. Både Fylkesmannen og Statens vegvesen har kome med merknader i saka. Hordaland fylkeskommune har ikkje komme med uttale.

Fylkesmannen i Vestlandet kjem med følgjande uttale i brev av 06.08.19:

Det er lagt ved to forskjellige situasjonskart i saka, med forskjellige plasseringar av nausta. Vi legg til grunn at det er kartet i oversendingsbrevet frå kommunen som er riktig. Plasseringa av nye naust vil liggje i tilgjengeleg strandsona og Fylkesmannen er kritisk til slik nedbygging. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket vil føre til nedbygging og privatisering av strandsona. Fylkesmannen viser til at Meland ligg i sone 2 i Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø dette område.

I dette området er det tatt konkret stilling til strandsona ved at det er lagt inn ei byggjegrænse i kommuneplanen. I tillegg er det lagt inn eit naustområde rett i nærleiken som ikkje er bygd ut. Fylkesmannen meiner på den bakgrunn at det er fare for både uheldig presedens for kommande søknadar i området og ei undergraving av kommuneplanen som styringsverktøy.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Statens vegvesen kjem med følgjande uttale i saka i brev av 25.07.19:

«Statens vegvesen vurderer kryssutforminga mellom fv. 245 og Refskar som dårleg, både horisontalt og vertikalt. Dette gir dårlege siktilhøve og redusert tryggleik for trafikantane både på fylkesvegen og den kommunale vegen. Etter vårt syn bør det settast krav om ei meir trafikksikker kryssutforming før ein aukar trafikken på sidevegen Refskar. Statens vegvesen ber om at Meland kommune tek omsyn til tilhøva i krysset mellom kommunal veg og fylkesveg når dei handsamer saka.»

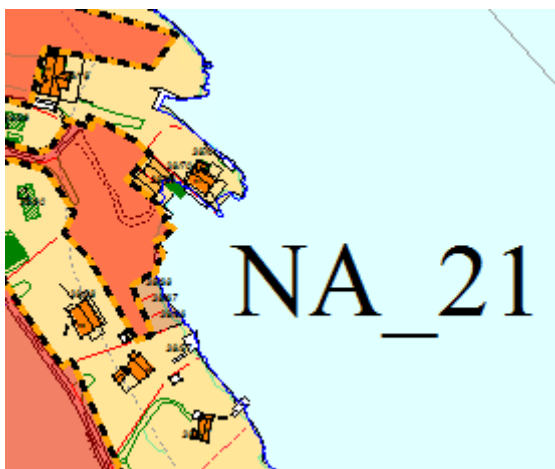
VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Det omsøkte arealet er satt av til framtidig fritidsbustad i arealdelen til kommuneplanen (KPA). Oppføring av naust er i strid med arealformålet, og krev dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

I tillegg vil deling som omsøkt vere i strid med byggjeforbodet i strandsona, slik den er fastsatt i arealplankartet til kommuneplanen. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon for deling i strid med byggjeforbodet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.



Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige 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.¹

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Det er allereie bygd på delar av strandsona i det aktuelle området. Meir utbygging vil gjere det vanskelegare for ålmenta å få tilgang til, og nytte strandsona.

Tiltaket også er i strid med føremål framtidig fritidsbustad avsatt i KPA. Omsyna med føremål framtidig fritidsbustad er å styre arealbruken. I dette område er det teke stilling i kommuneplanen til framtidig naustutbygging på areal avsatt til naustføremål eigedommar: gbnr 38/66, 38/67 og 38/68.

Ei fortetting av naustområde som omsøkt vil såleis privatisere strandsona ytterlegare. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for liknande saker i området. Vidare vil ein dispensasjon undergrave kommuneplanen sin arealdel som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ei vurdering av om arealet kan nyttast til 2 nye naust bør difor takast i samband med rullering av kommuneplanen. Alternativt ved ei regulering av området.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak byggjeforbodet i strandsona og planføremål fritidsbustad vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil gje negative landskapsverknadar, at det vil virke privatiserande og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.

VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og frå planføremål for frådelling av parsell 1 og 2 som vist på vedlagte situasjonskart, jf. pbl §§ 1-4, 1-8 og 11-6.

Grunngjeving for vedtak går fram av vurderinga over.»

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 Fylkesmannen i Vestland, 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

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 i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar, byggesaksansvarleg

Larissa Dahl
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

696.A2.10.001 Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon for frådelling og oppføring av 2 naust

E-postmelding - Søknad om dispensasjon, for oppføring av 2 naust

Kopi til:

Olav Skår

Ådlandsvegen 909 5919

FREKHAUG

Mottakarar:

Se-Arkitektur AS

Wernersholmvege 5232
n 49

PARADIS