

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 5/190, FA - L42	14/3839

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
111/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.12.2014

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet for oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 5/190, Fløksand.

Tiltakshavar Tony Andre Fløysand

Vedlegg:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Nabovarsel

Situasjonskart og teikningar

Søknad om dispensasjon for bygging i 100 metersbeltet

Erklæring

5-190 1_1000

5-190 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Tony Andre Fløysand har ved søknad motteke 25.9.2014 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 oppføring av mindre tilbygg (ca 24 m²) til eksisterande bustad på gbnr 5/190 på Fløksand i Meland kommune. Tilbygget skal innehalde vaskerom og bod for eksisterande bustad, som utan omsøkt tilbygg er på 188 m² BRA. I tillegg til bustaden er det godkjent garasje på eigedomen.

Eigedomen er uregulert og vist som LNF-område i KPA. Oppgjeve areal på eigedomen er i matrikkelen opplyst å vere ca 1,2 daa.

Det planlagde tiltaket endrar ikkje tilhøvet til infrastruktur som veg, vatn- og avlaup. Tilbygget er plassert med ei minsteavstand mot nabogrensa til gbnr 5/7 på 2,5 meter. Eigar av denne eigedomen har ved erklæring dagsett 23.9.2014 samtykka i plasseringa.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 5/190 ligg innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsføremål (LNF). Eigedomen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Meland kommune gav løyve til oppføring av bustaden ved vedtak dagsett 29.8.2007, arkivsakid 07/1470. Løyvet var i samsvar med føregåande dispensasjon frå planutvalet. Ferdiggattest vart gjeve av kommunen 1.7.2008.

Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

«Søker herved om å få bygge et tilbygg på huset på eigedom 5/190. Har lagt ved kart for å vise til at eiendommene '5/18,28', '5/110' og '5/148' ligger mellom eiendommen det søkes om og strandsonen, vi ser da ingen grunn til at denne kan 'privatisere' strandsonen noe ytterilge en det som allerede er godkjent. Vi har lagt tilbygget til baksiden av huset slik at det ikke skal være til sjenanse for allmenhet eller naboer. Tilbygget er på ca 25 m2 og skal fungere som bod og vaskerom. Tilbygget vil ikke komme nærmere strandsonen enn det eksisterende bygget allerede er.»

Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er kome merknader, jf pbl § 23-1.

Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 8.10.2014. 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 bustadeigedom. Det vert vist til grunnjevna den i søknaden. Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at tiltaket ikkje inneber ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Vidare finn administrasjonen at planlagd tilbygg legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen til bustadføre mål i samsvar med tidlegare godkjent dispensasjon og byggjeløyve. Eigedomen har tilstrekkeleg uteareal med tilbygg til å stette krava i KPA (250m²).

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona eller føremålsføre segna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

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 oppstykking 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 ikkje vil verke negativt inn på dei omsyn som ligg til grunn for arealføremålet LNF, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftinteresser. Gjennom dispensasjon og oppføring av bustad er bruken av eigedomen i dag bustadføre mål.

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 ovanfor, 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 føremålsføre segn 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.

Søkjær 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 gjev 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 på ca 25 m² på eksisterande bustad på gbnr 5/190 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 25.9.2014. 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 - 111/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev 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 på ca 25 m² på eksisterande bustad på gbnr 5/190 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 25.9.2014. 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.»