

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	Gbnr - 23/2, HistSak - 13/1903	14/1349

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
32/2014	Utval for drift og utvikling	PS	01.04.2014

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø og frå kommuneplanen sin arealdel for utviding av kommunalt VA-anlegg på Frekhaug, gbnr 23/2.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Saka gjeld:

Meland kommune har i søknad stempla motteke 29.11.13 søkt om dispensasjon for utviding av kommunalt VA anlegg på Frekhaug på gnr 23 bnr 2 og for legging/nedgraving av leidning i sjøområde.

Tiltaka krev dispensasjon frå:

- Plan- og bygningslova (Pbl.) § 1-8 – forbodet mot byggjetiltak i strandsona
- Føremålet friområde i sjø i reguleringsplan for Nordgardshaugen
- Føremålet ferdselsområde i sjø i kommuneplanen sin arealdel

Plan- og lovgrunnlag:

Pumpestasjonen vil liggje innanfor 100-meters beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd "ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann".

Det følgjer av plan- og bygningslova § 12-4 (2) at "[t]iltak etter § 1-6 første ledd (...) må ikke være i strid med [regulerings]planens arealformål og bestemmelser". Eigedommen er i reguleringsplan for Nordgardshaugen - planid. 12561991113 – regulert til friområde. Plassering av pumpestasjon vil vere avhengig av dispensasjon frå føremålet i gjeldande reguleringsplan jfr. Pbl. § 19-2.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området i sjø er sett av til ferdselsområde i sjø. Tiltaket er derfor i strid med føremålet i arealdelen av kommuneplanen, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Søkjær syner til at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt og skriv:

"Det har i lengre tid vore eit stort luktproblem knytt til defekt kommunal slamavskiljar i Markavegen på Frekhaug. Kommunen har utført fleire reparasjonar på slamavskiljaren gjennom dei siste åra, men dette har ikkje løyst problemet. Meland kommune har no fått slamavskiljaren utreda av innleigd konsulent, som har konkludert med at kommunen bør erstatte eksisterande slamavskiljar med ein annan løysing.

Ettersom slamavskiljaren i dag ligg svært tett opp i eksisterande busetnad er det ikkje aktuelt å sette inn ein ny slamavskiljar

på same plass. I staden for har kommunen fått prosjektert ei løysing der avlaupet vil gå i eksisterande leidningstrasè til ein ny pumpestasjon ved Frekhaug brygge for så og pumpast gjennom leidning i sjø til eksisterande kommunalt reinseanlegg. Trasè er vist i vedlegg 1. Denne trasèen vil også gjere det mogleg å kople ut eksisterande slamavskiljar på Frekhaug brygge, og i tillegg få dette avlaupet til reinseanlegget. Eventuelle andre løysingar har blitt forkasta grunna vesentleg større terrenginngrep og

For å få gjennomført anlegget så søkjar Meland kommune om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona etter Plan- og bygningslova § 1-8. I tillegg vert det søkt om dispensasjon store kostnader frå gjeldande reguleringsplan for Nordgarden, Frekhaug for tiltak i regulert friområde. Tiltaket det gjeld er oppsetting av ein pumpestasjon. Pumpestasjonen vil bli anlagt heilt i utkanten av friområdet, og vil bli plassert opp mot ein fjellvegg slik at den ikkje hindrar ferdsel i strandsona. Bygget har ein liten størrelse med ei flate på ca. 7 m2 og er ca. 3 m høgt. Bygget vil ikkje hindre bruk av friområde, men vil betre kvaliteten for omkringliggjande områder med tanke på lukt og forureining.

Vidare søkje kommunen dispensasjon frå friområde i sjø i reguleringsplan for Nordgarden, Frekhaug. Leidningen vil blinedgrave i grunnen, og vil ikkje hindre bruken av område som i reguleringsplanen er satt av til badeplass. Anlegget vil også føre til at eksisterande utslepp i sjø vert sanert. Dette vil kunne betre kvaliteten på badeplassen.

For resterende del av leidningstrasè i sjø så vert det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for inngrep i ferdselsområde i sjø. Leidningen vil ligge på botn, og ikkje kome i konflikt med båttrafikk i område.

Kommunen ser på anlegget som ein svært god løysing for miljøet og nærliggjande busetnad ettersom ein får sanert to eldre slamavskiljarar. Anlegget blir også bygd på ein måte som vil føre til få synlege terrenginngrep, der det er berre pumpestasjonen som vil vere synleg etter gjennomført arbeid. Tiltaket vil såleis ikkje endre formell arealbruk i området."

Nabovarsling:

Naboar er varsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 16.12.13. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane

Vurdering

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

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".

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

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 jfr. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå «planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon. I dette tilhøve har ikkje sektorstyresmaktene rådd frå å gje dispensasjon.

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
 - Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
 - Kvalitetar i landskapet
 - Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
-
- Dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona og føremålet friområde i gjeldande reguleringsplan

Omsyna bak byggjeforbodet i 100-meters beltet og omsyna bak reguleringsformålet friområde er i hovudsak samanfallande. Byggjeforbodet i strandsona skal i det vesentlege verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. Omsyna bak friområde er å sikre areal i kommunen som skal vere tilgjengelig for allmenta til rekreasjon.

Føresegnene skal hindre ytterlegare privatisering av strandsona. I tillegg skal forboda mellom anna sikre at natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir verna.

Det er ikkje høve til å dispensere frå byggjeforbodet/føremålet i reguleringsplanen dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side jfr. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det vert no søkt om etablering av ein pumpestasjon. Pumpestasjonen vil bli lagt heilt i utkanten av friområdet, og plassert mot ein fjellveg slik at den ikkje hindrar ferdsel i strandsona. Slik administrasjonen ser det vil ikkje bygget virke privatiserande, eller ha nokre pårekneleg verknad for miljø- og naturkvalitetane på staden jfr. Naturmangfaldlova § § 8 og 9. Administrasjonen vurderer at omsyna bak føresegnane ikkje vert sett nemneverdig til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt.

I tillegg *“må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Eksisterande slamavskiljar ligg i dag svært tett opp i eksisterande busetnad, og det er ikkje aktuelt for kommunen å sette inn ein ny slamavskiljar på same plass. I staden har kommunen fått prosjektert ei løysing der avlaupet vil gå i eksisterande leidningstrasè til ein ny pumpestasjon ved Frekhaug brygge. Deretter vil avlaupet blir pumpa gjennom leidning i sjø til eksisterande kommunalt reinseanlegg. Denne trasèen vil i tillegg gjere det mogleg å kople ut eksisterande slamavskiljar på Frekhaug brygge, og overføre dette avlaupet til reinseanlegget. Tiltaket vil føre til at eksisterande utslepp i sjø vert sanert. Dette vil kunne betre kvaliteten på badeplassen. Kommunen ser på anlegget som ei svært god løysing for miljøet og nærliggjande busetnad, ettersom ein får sanert to eldre slamavskiljarar. Anlegget vil bli bygd på ein måte som vil føre til få synlege terrenginngrep, der det er berre pumpestasjonen som vil vere synleg etter avslutta arbeid. Bygget har ei grunnflate på ca. 7 m² og er ca. 3 m høgt.

Administrasjonen kan i denne saka ikkje sjå at det ligg føre ulemper som talar mot tiltaket.

Administrasjonen vurderer at det er klar overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon vert gjeve.

- Nærare om dispensasjon frå arealdelen til kommuneplanen for inngrep i ferdselsområde i sjø.

Omsyna bak føremålet med ferdselsområde i sjø er å ivareta natur, ferdsel, fiske og friluftsliv. På bakgrunn av vurderinga og grunngevinga over legg administrasjonen til grunn at tiltaket heller ikkje vil ha nokre negative verknader på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål. Leidningen vil ligge langs botn, og ikkje kome i konflikt med dei ovannemnde omsyna. Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gje dispensasjon er òg den same her som i høve til dispensasjon frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8 og arealformålet friområde. Det ligg derfor føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for å gje dispensasjon frå gjeldande arealformål jfr. pbl. § 19-2 andre ledd.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna bak loven elles, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforboda i respektivt pbl. § 1-8 (strandsona), § 12-4 (friområde) og § 11-6 (ferdselsområde i sjø) er dermed til stades jfr. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang

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 Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

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.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Det må innhentast samtykke etter Havne- og farvannsloven § 27 frå Bergen og Omland Havnevesen før tiltaket i sjø kan gjennomførast.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i pbl. § 1-8 – forbod mot byggjetiltak i 100- meters beltet langs sjø, friområde i reguleringsplan for Nordgarden, og arealdelen av kommuneplanen ferdselsområde i sjø, for utviding av kommunalt VA anlegg på Frekhaug i samsvar med søknad stempla motteke 29. november 2013 og som vist på situasjonskart datert 15.10.2013. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:
- Det må innhentast samtykke etter Havne- og farvannsloven § 27 frå Bergen og Omland Havnevesen før tiltaket i sjø kan gjennomførast.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. Pbl. § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

Utval for drift og utvikling - 32/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå det generelle forbodet i pbl. § 1-8 – forbod mot byggjetiltak i 100- meters beltet langs sjø, friområde i reguleringsplan for Nordgarden, og arealdelen av kommuneplanen ferdselsområde i sjø, for utviding av kommunalt VA anlegg på Frekhaug i samsvar med søknad stempla motteke 29. november 2013 og som vist på situasjonskart datert 15.10.2013.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

- Det må innhentast samtykke etter Havne- og farvannsloven § 27 frå Bergen og Omland Havnevesen før tiltaket i sjø kan gjennomførast.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. Pbl. § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»

, den 24.03.2014

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist