

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 49/15, HistSak - 11/1786	14/1022

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
40/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Søknad om dispensasjon for bruksendring av naust til bustadføremål på gbnr 49/15 i Meland kommune

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Eva Halstensen og Jan Mittet har søkt om dispensasjon for delvis bruksendring av eit naust til bustadføremål på gbnr. 49/15 (lo) i Meland kommune, jf. brev innstempla 21.11.2013. Bruksendringa gjeld 2. etasje av naustet.

Søknad om dispensasjon:

Naustet har tre etasjar og vart tidlegare brukt i næringsdrift, først til sildesalting og seinare selskapslokale. Tiltakshavar ønskjer å bruke heile 2. etasje som leilegheit. Denne vil får eit bruksareal på om lag 90 m², nok som er om lag 1/3 del av naustet sitt totale areal.

Søkar har i korte trekk grunngjeve søknaden slik:

- Bygningen har godkjend vassforsyning og avlaupsløysing.
- Det er veg fram til tiltaket.
- Tiltaket vil ikkje medføre nye, større inngrep i naturen.
- Omsøkt tiltak vil ikkje medføre fasadeendring mot sjø.
- Omsøkt tiltak medfører ei oppgradering av bygning og vil ivareta bygningen sin historie.
- Omsøkt tiltak vil ikkje medføre ytterlegare privatisering av området.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla 10.11.2013. Det er ikkje motteke merknad til nabovarselet.

Høyring:

Saka har vore på høyring hos Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune, og det er innan fastsett frist for uttale ikkje motteke merknadar frå nokre av desse instansane. Saka har vidare vore på høyring hos kommunen si kulturavdeling og Museumssenteret i Hordaland for eventuell uttale. Heller ikkje desse instansane har gjeve uttale i saka.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå det generelle forbodet mot byggjetiltak som gjeld i LNF-områda i KPA. Vidare er det søkt om dispensasjon frå det generelle forbodet i Plan- og bygningslova (pbl.) 1-8 mot byggjetiltak i strandsona, ettersom eigedomen ligg innanfor 100-metersbeltet mot strandlina.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2:

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt dispensasjon frå. I § 1-1 i plan- og bygningslova heiter det m.a.: *Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.*

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål. Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Det siste er ikkje tilfelle i denne saka.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det vert søkkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 9
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Kvalitetar i landskapet

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

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 vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

Administrasjonen meiner at tiltaket i dette tilfellet ikkje i vesentleg grad sett til side omsyna bak strandsonevernet, LNF-føremålet i kommuneplanen eller føremåla til plan- og bygningslova. Bruksendring vil ikkje ha negativ verknad på omsyna bak LNF-føremålet i kommuneplanen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil vere privatiserande for allmenn ferdsle i strandsona utover den privatisering eksisterande situasjon utgjer. Tiltaket vil heller ikkje verka skjemma eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona så lenge det ikkje er planlagd fasadeendringar på naustet mot sjø.

Det er fleire einebustader i området naustet ligg, mellom anna er det to bustadhus på bnr 15. Godkjenning av leilegheit i naustets 2. etasje etablerer soleis ikkje nokon ny situasjon for eigedomen då den allereie er i bruk til bustadføre mål. Leilegheita skal nytte eksisterande infrastruktur som veg vann og avløp.

Det er ein fordel ved tiltaket at naustet vil verte betre ivareteken med omsyn til vedlikehald. Normalt vil kommunen ikkje vere positiv til at eksisterande naust vert teke i bruk til bustadføre mål. I dette konkrete tilfellet er det grunnlag for ei anna vurdering, då det aktuelle naustet har ein storleik som legg til rette for bruksendring som omsøkt og fordi tidlegare bruk som selskapslokale eller tradisjonell kystnæring ikkje er aktuelt i dag. Tiltaket inneber soleis ei hensiktsmessig utnytting av eksisterande bygningsmasse på eigedomen og motverkar forfall som følgje av manglande vedlikehald.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, ikkje 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 er klart større enn ulempene etter ei samlag vurdering, og at vilkåra for å gje dispensasjon soleis er oppfylt.

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.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av 2. etasje i sjøbu/naust på gnr 49 bnr 15 på lo til bueining. Utvalet gjev vidare dispensasjon frå pbl § 1-8, forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet frå sjø, for same tiltak. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er søkt om og godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Gebyr for handsaming følgjer vedlagt.»

Utval for drift og utvikling - 40/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av 2. etasje i sjøbu/naust på gnr 49 bnr 15 på lo til bueining.

Utvalet gjev vidare dispensasjon frå pbl § 1-8, forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet frå sjø, for same tiltak.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er søkt om og godkjent etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Gebyr for handsaming følgjer vedlagt.»

, den 25.04.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak