



Innkalling til Utval for drift og utvikling

Møtedato: 06.05.2014
Møtestad: Meland rådhus - formannskapssalen
Møtetid: 16:00

Møtet startar med synfaring i samband med UDU.sak 039/14. Frammøte ved Meland rådhus kl 16.00.

Utvalsmedlemmene vert med dette kalla inn til møte. Den som har lovleg forfall eller er ugild i noko av sakene må melde frå snarast, tlf 56 17 10 00, slik at varamann kan kallast inn.

Sakliste

Saknr	Tittel
34/2014	Godkjenning av innkalling og sakliste
35/2014	Godkjenning av møtebok
36/2014	Referatsaker
37/2014	Delegerte saker
38/2014	Klage på DNT-vedtak 02/2014 - Avslag på søknad om dispensasjon for frådeling av parsell frå gbnr. 27/2 på Moldekleiv
39/2014	Gbnr 45/112 - Søknad om dispensasjon for naust med pulttak
40/2014	Søknad om dispensasjon for bruksendring av naust til bustadføremål på gbnr 49/15 i Meland kommune
41/2014	Aktuelle saker
42/2014	Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100- meters beltet mot sjø og frå kommuneplanen sin arealdel for etablering av veg og parkering tilknytta 5 nye naust
43/2014	Søknad om dispensasjon- ombygging og utviding av naust på Skurtveit - gbnr 48/32

Frekhaug, 26. mai 2016

Atle Håtuft
møteleiar

Lillian Straumøy Brakstad
konsulent

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/1899

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
34/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Godkjenning av innkalling og sakliste

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/1899

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
35/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Godkjenning av møtebok

Framlegg til vedtak:

«Møtebok for Utval for drift og utvikling frå møte 01.04.2014 vert godkjend utan merknader.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/1899

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
36/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Referatsaker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
36/2014.1	Analyserapport Meland kommune , Ref Meland vv , Report AR-14-MX-0008
36/2014.2	Analyserapport - overflatevatn Gripsgård
36/2014.3	Analyserapport Husebø pumpehus og Husebø Landsvik
36/2014.4	Analyserapport basseng Rosslund skule
36/2014.5	Analyserapport drikkevann Flatøy
36/2014.6	Analyserapport råvannskran Storavatnet, reintvann pumpehus, omsorgsboliger Rosslund, drikkevann Frekhaug, drikkevann Flatøy
36/2014.7	Kollektivmeldinga 2013
36/2014.8	Avvist - Klage over vilkårmerknader til gitt ferdigattest
36/2014.9	Analyserapport Meland kommune , Ref Meland vv , Report AR-14-MX-0012
36/2014.10	Tillatelse til plassering av strømmålere m/bøyer - Flatøyosen - Meland

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek referatsakene til etterretning.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/1899

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
37/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Delegerte saker

Underliggende saker:

Saksnummer	Tittel
59/2014	Godkjenning- frådelling av parsell med påståande våningshus-gnr.1 bnr. 3
60/2014	Avvisning av klage Gnr. 51, bnr 60
61/2014	Avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av to-mannsbustad på Fosse, gbnr 25/35.
62/2014	Godkjenning - riving av løe på Eikeland, gbnr 42/4.
65/2014	Godkjenning - igangsettingsløyve for tømrararbeid, løfteinnretningar, elektro m/brannalarm og ventilasjon for tilbygg til Nordhordland folkehøgskule, gbnr 23/519.
101/2014	Omgjering av vedtak
66/2014	Avslag - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for oppføring av fritidsbustad på gnr 36 bnr 54 m.fl.
68/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Fasadeendring/innsetting av skyvevindaug på altan, gbnr 22/229-14.
69/2014	Manuell utbetaling av søknad om produksjonstilskot 20.08.2013-med utbetaling februar 2014
70/2014	Godkjenning - dispensasjon frå reguleringsføresegn og løyve til oppføring av einebustad på gbnr. 27/241 i Meland kommune
71/2014	Godkjenning - Søknad om vesentleg terrenginngrep / masseutskifting på gbnr. 25/175 i Meland kommune
72/2014	Godkjenning - Rammeløyve for miljøsanering og riving av 9 bygningar på Skjelanger fort - Gnr 55 bnr 3
73/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr, gnr. 10, bnr. 252 Hjertåsvegen.

75/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr, gnr. 22, bnr. 229 seksjonsnr.1 - 32.
76/2014	Godkjenning - gnr 22, bnr. 227 snr. 1 - søknad om endring av løyve og søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan for Mjåtveitmarka.
79/2014	Godkjenning - endring av løyve. Fasadeendring av bustad på Frekhaug, gbnr 23/478.
80/2014	Godkjenning tiltak utan ansvarsrett - oppføring av carport m/veranda over på Langeland, gnr 24 bnr 59.
81/2014	Adresstildeling Moldekleivmarka 45
86/2014	Godkjenning - Søknad om oppføring av einebustad på gbnr. 49/151 i Meland kommune
87/2014	Godkjenning - montering av takvindaug, gnr. 27, bnr. 221, snr. 1.
88/2014	Godkjenning- arealoverføring på Fløksand, GBNR 5/76, 142
90/2014	Godkjenning - fasadeendring bustad i Dalemarka, gbnr 21/51.
91/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Oppføring av takoverbygg på gbnr 22/191.
92/2014	Godkjenning - endring av ansvarsrett for betongarbeid på bustad i Beitingen, gbnr 4/46.
93/2014	Godkjenning - endring av løyve for bustad på gbnr 1/410, ansvarsrett rørinstallasjonar sanitæranlegg.
95/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett - etablere garasje under godkjent tilbygg i aust
96/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr, gnr. 25,. bnr. 21 på Fosse
97/2014	Adresstildeling/ omadressering levegen 184
98/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr gnr. 51, bnr. 147 i Naustvika.
99/2014	Godkjenning - Søknad om oppføring av garasje på gbnr. 49/151 i Meland kommune
100/2014	Godkjenning - endring av løyve. Ansvarsrett for grunn- og terrengarbeid for bustad på gbnr 27/248.
102/2014	Adresstildeling / adresseendring Schriverhaugen 7
103/2014	Godkjenning - Utviding og oppgradering av eksisterande fritidsbustad på - gbnr 27/27, Drageneset
89/2014	Godkjenning - tilbygg til bustadhus, fasadeendring og oppføring av terrasse, gnr. 26, bnr. 50.
82/2014	Godkjenning - Oppføring av tilbygg til fritidsbustad og uthus på gnr 49 bnr 29
83/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr, gnr. 27, bnr. 227, snr. 1.
84/2014	Godkjenning - fritak frå feie-/tilsynsgebyr, gnr. 27, bnr. 198, snr. 2.

85/2014	Godkjenning - Fritak frå krav i TEK10 og løyve til oppføring av trappeheis på gbnr. 24/116 i Meland kommune
78/2014	Godkjenning - løyve til riving av lagertelt på Flatøy, gbnr 1/171 og 215.
64/2014	Godkjenning - tiltak utan ansvarsrett. Fasadeendring bustad på Frekhaug, gbnr 23/85.

Saksopplysningar:

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling tek delegasjonssakene til etterretning.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	HistSak - 13/1932, Gbnr - 27/2	14/353

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
38/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Klage på DNT-vedtak 02/2014 - Avslag på søknad om dispensasjon for frådelling av parsell frå gbnr. 27/2 på Moldekleiv

Vedlegg:

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRÅDELING AV PARSELL I DRAGENESSET

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Den omsøkte parsellen (gbnr. 27/2 i Meland kommune) er i kommuneplanen sin areldel (KPA) avsett til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). I desse områda er det i utgangspunktet berre tillate med bygge- og anleggsverksemd som har direkte tilknytning til stadbunden næring. Den planlagte frådellinga skal tene bustadformål utan tilknytning til slik næring og er følgjeleg avhengig av dispensasjon frå rettsverknadane av KPA, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-6 og 19-2.

Gjennom søknad motteke av Meland kommune 6.12.2013 søkte Stein Olav Sagstad om dispensasjon frå KPA for å skilje ut ein ny bustadtomt frå gbnr. 27/2. Ved delegert vedtak av 5.2.2014 av slo kommunen søknaden, jf. DNT-sak 02/2014.

Stein Olav Sagstad har ved brev motteke av kommunen 27.2.2014 rettidig påklaga kommunen sitt vedtak om avslag, idet Sagstad hevdar at vilkåra for å gi dispensasjon likevel er til stades.

Sagstad har sjølv oppsummert dei vesentelaste klagegrunnane slik, jf. s. 5 i klagen:

- *Ein av hovudargumenta til Meland kommune, at det ikkje er ynkjeleg med auka trafikk på fylkesvegen. Vegen er planlagt utbedra, og eg meiner at dette ikkje kan vektleggjast dersom eg får innvilga ein midlertidig dispensasjon til veggen er utbetra.*
- *Infrastrukturen er så langt eg kan sjå tilstrekkeleg for byggjing av bustad.*
- *Matrikkeldelinga vil ikkje vera i konflikt med landbruk, natur og friluftslivinteresser.*
- *Tiltaket vil i liten grad gje presedens for andre liknande saker ettersom ho viser til eit samrøystande vedtak gjeven før LNF område vart innført på staden.*
- *Tiltaket er i samsvar med eksisterande bruk av området og framtidige planar.*
- *Tiltaket er ikkje til hinder for heilskapleg utvikling av bustadområde i kommunen.*
- *Tiltaket er ikkje i strid med statlege eller regionale retningslinjer for arealplanlegging då tiltaket gjeld ein einskild bustad i eit område med allereie spreidd busetnad.*
- *Tiltaket har ikkje nokon negative konsekvenser for kringliggjande bustader.*

- *Ved å utvida kan ein oppnå universell utforming.*

Sagstad gjer i tillegg gjeldande at det heftar feil ved kommunen si sakshandsaming og rettsbruk, idet Sagstad hevdar at søknaden om dispensasjon skulle vore sendt på høyring før vedtaket vart fatta, samt at kommuneadministrasjonen ikkje hadde mynde til å avgjere saka.

Det vert vist til grunngjevinga i klagen i sin heilskap.

Det rettslege grunnlaget for kommunen si klagevurdering

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2:

”Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”

Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra for dispensasjon i andre ledd i den refererte lovføresegna:

1. Dispensasjon kan ikkje givast dersom entan omsyna bak føresegna det må dispenserast frå eller omsyna bak lova si formålsføresegn vert sett vesentleg til side.

Formålsføresegna i pbl. § 1-1 må sjåast i samheng med pbl. § 3-1, ettersom sistnemnde føresegn peikar på dei viktigaste omsyna som skal takast i vare gjennom kommune- og reguleringsplanar.

2. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Av forarbeida til lovføresegna går det fram at det først og fremst er samfunnsmessige omsyn av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt når lova omtalar *fordelar og ulemper*, medan individuelle forhold – gjerne knytt til tiltakshavar si person – normalt ikkje bør vektleggjast. Ein dispensasjon krev dertil at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar, jf. omgrepet «*klart større*».

Vurdering

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier ei anna vurdering av søknaden om dispensasjon enn den som låg til grunn for kommunen sitt avslag i DNT-sak 02/2014. Administrasjonen vil i det følgjande først vurdere klagaren sin påstand om feil sakshandsaming og deretter kommentere påstanden om at det påklaga vedtaket byggjer på feil lovtolking og skjønnsutøving:

Under tilvising til Meland kommune sin nettstad gjer klagaren gjeldande at søknaden om dispensasjon skulle ha vore sendt på høyring innan vedtaket vart fatta. Administrasjonen gjer difor innleiingsvis merksam på at opplysningar om søknadsprosess o.a. på kommunen sine heimesider først og fremst er meint å skulle tene som generell informasjon og rettleiing. Opplysningane på heimesidene er derfor utan rettsleg bindande verknad for kommunen si handsaming av einskildsaker, med mindre det same uansett følgjer av føresegner gjeve i eller i medhald av Plan- og bygningsloven eller anna lovgrunnlag.

Kommunen har – på nærmare vilkår – plikt til å sende sakar om dispensasjon på høyring til aktuelle regionale og statlege mynde «før det gis dispensasjon», jf. pbl. § 19-1 (administrasjonen si understreking). Dersom kommunen konkluderer med at ein søknad om dispensasjon uansett må avslåast er det difor korkje naudsynt eller formålstenleg å innhente slik uttale. Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at det ikkje var feil av kommunen å unnlate å sende saka på høyring innan vedtaket om avslag vart fatta.

Administrasjonen kan vidare ikkje sjå at vedtaket er fatta av feil mynde. Kommunen sine heimesider inneheld rett nok – slik klagaren har påpeika – informasjon som kanskje kan oppfattast slik at kommuneadministrasjonen berre har fått delegert kompetanse frå kommunestyret til å treffe avgjerd om dispensasjon i mindre sakar, men som nemnd ovanfor er opplysningane på heimesidane utan rettsleg bindande verknad for kommunen si handsaming einskildsakar, med mindre det same òg er vedteke med heimel i lov eller forskrift. Gjennom gjeldande delegasjonsvedtak frå Kommunestyret av 24.6.2009 vart det dertil avgjort at administrasjonen skal ha mynde til å «[g]jere vedtak om dispensasjon etter [pbl.] § 19-2».

Administrasjonen har etter dette kome til at det ikkje hefta feil ved sakshandsaminga som låg til grunn for det påklaga vedtaket i DNT-sak 02/2014. Administrasjonen går dermed over til å vurdere klagaren sin påstand om at det påklaga vedtaket byggjer på feil lovtolking og skjønnsutøving:

Klagaren har framheva ein rekkje konkrete forhold som etter hans syn tilseier at at vilkåra for å gi dispensasjon likevel er til stades, jf. pbl. § 19-2. Grunngevinga omfattar både omsyna bak vedtakinga av gjeldande arealformål i KPA, omsyna bak dei overordna måla i lova si formålsføresegn (pbl. § 1-1) og den nærmare avveinga av dei fordelar og ulempar som følgjer dersom dispensasjon vert gjeve.

Avslaget i DNT-sak 02/2014 er både rettsleg og faktisk forankra i fleire sjølvstendige grunnlag, men kor trafikale forhold og overordna planomsyn – under dette òg påreknelege presedensverknadar – har stått sentralt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd og § 1-1. Avslaget byggjer dertil på at ingen av dei to grunnvilkåra i pbl. § 19-2 andre ledd er tilstades.

Gjennom den nye Plan- og bygningsloven av 2008 vart høvet til å gi dispensasjonar frå offentlege planar betydeleg innskrenka, jf. m.a. følgjande uttale frå lovgivar i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

”Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.”

Lova sin heimel til å gi dispensasjon frå (m.a.) arealplanar er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteke arealbruk må skje gjennom ny planprosess og ikkje ved stykkevis fråviking av planar gjennom dispensasjonar. Administrasjonen gjer i den samanheng merksam på at godkjenninga som vart gjeve tilknytt same eigedom i 1985 bygde på eit anna regelverk, og kor dåverande regelverk i langt større grad opna for å fråvike arealplanar gjennom dispensasjon eller omdisponering enn det som følgjer av pbl. (2008) § 19-2.

Dei omsyn og omstende som er påpeika i klagen er etter administrasjonen sitt syn – med unntak av påstand om feil sakshandsaming – i alt det vesentligaste allereie omsynteke og vurdert i samband med det påklaga vedtaket. Administrasjonen finn likevel grunn til å knytte nokre ytterlegare merknadar til klagen i høve til lovtolkinga som låg til grunn for det påklaga vedtaket:

Ved vurderinga av lovvilkåret om kor vidt ein dispensasjon vil sette planfaglege og arealdisponeringsmessige omsyn vesentleg til side vil det ikkje vere tiltrekkeleg å vurdere den enkelte sak isolert, då omsyna både til presedensverknadar av vedtak for etterfølgjande sakar og lik handsaming av like sakar òg må inngå i ei samla vurdering. Det kan i den samanheng nemnast at kommunen det siste året konsekvent har måttet avslå søknadar om dispensasjon som vil medføre ei auka, trafikal belastning langs Ådlandsvegen mellom Fossekrysset og Moldekleiv. I dei aktuelle sakane har avslaga altså i alt det vesentlegaste hatt same grunngeving som i føreliggjande sak. I eit av desse vedtaka uttala Utvalet for drift og utvikling i tillegg følgjande, jf. UDU-sak 062/13:

«Utval for drift og utvikling finn ikkje heimelsgrunnlag for å gje dispensasjon, men syner til kommuneplanen sin arealdel som overordna styringsverktøy. Denne planen er no under revisjon.»

Administrasjonen held etter dette fast ved at dispensasjon som omsøkt vil sette planfaglege og arealdisponeringsmessige omsyn vesentleg til side vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd og §§1-1 og 3-1. Administrasjonen har i den samanheng lagt særleg vekt på at ein dispensasjon i denne saka vil innebere auka trafikk på ein vegsterkning som allereie vert vurdert som trafikkfarlig, og kor ein dispensasjon i tillegg vil kunne skape uheldig presedens for tilsvarande saker i framtida. At det i denne saka berre er tale om ein ny bueining kan dermed ikkje vere avgjerande. Administrasjonen kan av same grunn ikkje sjå at det er grunnlag for å gi ein tidsavgrensa dispensasjon, jf. pbl. § 19-3.

Administrasjonen kan vidare ikkje sjå at det gjennom klagen er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper, jf. igjen pbl. § 19-2 andre ledd. Klagaren har rett nok påpeika konkrete fordelar for m.a. eigar av den omsøkte parsellen, men i forarbeida til lova er det som allereie nemnd presisert at bruken av dette lovvilkåret skal byggje på ei objektiv vurdering. Ved ein slik vurdering er det først og fremst samfunnsmessige omsyn av fordelar og ulempar av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal vektleggjast, medan individuelle forhold normalt ikkje bør tileggjast avgjerande betydning.

Konklusjon

Administrasjonen held på denne bakgrunn fast ved at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er tilstades. Kommunen har dermed ikkje har heimel til å gje dispensasjon som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling finn at klage motteke av Meland kommune 27.2.2014 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 5.2.2014 i DNT-sak 02/2014 vert omgjort. Klagen vert difor ikkje teke til følgje.

Det vert vist til sakutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/112, HistSak - 13/812, HistSak - 13/809	14/634

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
39/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Gbnr 45/112 - Søknad om dispensasjon for naust med pulttak

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad frå Ronny Kaldestad om dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om «møna tak» (saltak) ved oppføring av naust. I staden for saltak ønskjer tiltakshavar å byggje naust med pulttak, slik at naustet får same takutforming som fritidsbustaden. Søknaden vart motteke ved e-post av 10.2.2014.

Ved e-post motteke 21.2.2014 har Ronny Kaldestad v/OK Charter AS søkt om endring av rammeløyve dagsett 25.7.2013, arkivsakid 12/1804. Endringane gjeld utviding av eksisterande bryggje- og kaianlegg på same eigedomen. Denne søknaden er registrert som eige sak, sak 14/1754, og sendt på høyring i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1. Dette fordi endringane i kai- og bryggeanlegget ikkje er omfatta av tidlegare gjeve dispensasjon, jf vedtak av 19.2.2013, UDU-sak 008/13.

Føreliggjande saksframlegg gjeld difor berre dispensasjonssøknaden knytt til takutforming på naustet.

Tiltakshavar har grunngjeve søknaden slik:

«Viser til godkjent rammeløyve «arkivsak nr. 2012001804» der det vert påpeika at taket på naustet ikkje er i samsvar med det kommuneplanen seier om at nausttak skal ha «saltak». Ber om at denne saka vert behandla administrativt slik det tidlegare har vore nevnt.

Grunnen til at me ynskjer å byggja naustet med same takkonstruksjon som hytta, er at både arkitekten og me meiner at den estetiske utsjånaden på heile prosjektet vil verta finare og at det frå sjøsida vil ta seg betre ut med ein heilskap på eigedomen.

Det må også nemnast at «loftet» ikkje er egna for innreiing og at dette skal benyttast til oppbevaring av hagemøbler og utstyr. Mønehøgda inne er 1.9m der ein person kan stå oppreist, og 0,5m der det er lavast.

Når det gjeld glas, er dette for estetisk samanheng med hytta bak naustet. For å få inn hagemøblar og redskap til vinterlagring, er det teikna inn dobbel dør til loftet.

Det er i dag ingen heilskapleg gjennomført byggestil for naust i området, me meiner at dette naustet ikkje vil skapa nokon ny trend i området for bygging av naust med denne utsjånaden.

Når det gjeld varselet til naboar, var det heller ingen merknader.

Vi meiner at dispensasjonen må godkjennast ut frå fyljande argument:

- ☒☒Eigedomen vil ta seg estetisk betre ut med ein heilskap der hytte og naust er i same stil.
- ☒☒Naustet vil få ei vesentleg lavare mønehøgde .
- ☒☒Tiltaket vil ikkje skapa nokon ny trend for naustbygging, alle vil sjå at dette er gjort for å skapa ein heilskap i eigedommen.
- ☒☒Vi kan ikkje sjå at tiltaket har nokon negative konsekvensar for omgivelsane.

Situasjonskart, detaljteikning av naust og bilete av omsøkt naust og hytte ligg vedlagt dispensasjonssøknaden.

Nabovarsling og høyring:

Det vart gjennomført nabovarsling i samband med handsaminga av rammeløyvet gitt ved vedtak av 25.7.2014. Omsøkt takutforming på naustet var ved nabovarslinga den gong i samsvar med det som no er omsøkt. Meland kommune finn at tidlegare nabovarsling gjer at tiltaket er tilstrekkeleg nabovarsla og fritek frå ytterlegare varsling i medhald av plan- og bygningslova § 21-3. Av same grunn er heller ikkje noko ny høyringsrunde aktuelt for denne del av tiltaket.

Vurdering:

Planstatus og dispensasjon:

Gbnr 45/112 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til framtidig bustadområde med krav om reguleringsplan før ny utbygging.

Kommunen har gjeve rammeløve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen ved vedtak av 25.7.2014. I vedtaket vart det gjort merksam på følgjande:

«I forhold til det omsøkte naustet vert det vist til pkt. 2 i føresegnene om «[b]byggjeområder for naust» i KPA:

'Nye naust skal tilpassast eksisterande lokal byggeskikk og ha møna tak. Nausta skal ikkje innreist til varig opphald og mønehøgda skal ikkje overstige 5,5m'

Kommunen har allereie gjeve dispensasjonar i høve til omsøkt hytte og kai- og bryggjeanlegg, medan det omsøkte naustet er i strid med den refererte føresegna om takutforming (pulttak i staden for møna tak). Rammeløyve vert difor gjeve på vilkår om at tiltakshavar – seinast samstundes med søknad om løyve til igangsetting – sendar inn nye teikningar av naustet som stettar krava i føresegnene til KPA. Alternativt kan det innan same tidspunkt søkjast om dispensasjon frå den aktuell planføresegna.»

Heimelen for dispensasjon vil vere plan- og bygningslova § 19-2. Problemstillinga vil vere om omsyna bak kommuneplanen sitt krav om saltak vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Dersom det ikkje er tilfellet må det i tillegg vere klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket for å kunne gje dispensasjon.

Det er omsynet til å ivareta lokal byggeskikk som i første rekke ligg bak kravet om møna tak. Kjerneområdet for den aktuelle føresegna vil vere nye naustområde med godkjenning av fleire naust i rekke. Omsøkte tiltak gjeld eit isolert naust og ligg utanfor dette kjerneområdet, men har likevel ei

takutforming som bryt med kravet i føresegna og problemstillinga er om kommunen i dette einkilde tilfellet skal tillate ei anna utforming.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar at estetiske omsyn talar for å godta oppføring av naustet med same takutforming som godkjend fritidsbustad. Naustet i seg sjølv har etter administrasjonen sitt syn ei god estetisk utforming. Vurdert mot omkringliggende terreng og bygningar, er det heller ikkje grunnlag for nokon annan vurdering enn at estetiske omsyn er tilstrekkeleg ivareteke. Naustet er ikkje eigna til eller omsøkt med tanke på varig opphald.

Administrasjonen finn at omsøkte naust i stor grad kan vurderast for seg sjølv i dette tilfellet, utan at det ligg føre fare for å skapa presedens ved utforming av naust i kommunen. Grunnen til det er at eigedomen ligg i eit utbygd område avsett til bustadføre mål, og det er den konkrete utforminga av godkjend fritidsbustad som er bakgrunnen for søknaden.

Kommunen finn på denne bakgrunn av vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav er oppfylt. Tiltaket kjem ikkje vesentleg i strid med føresegna det er søkt om dispensasjon frå og fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vert her lagt avgjerande vekt på estetiske omsyn og tilknytninga til godkjend fritidsbustad med same takutforming.

Framlegg til vedtak:

Utval for drift og utvikling i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, jf plan- og bygningslova § 11-6, for oppføring av naust med pulttak på gnr 49 bnr 112 i Meland kommune.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er søkt om og godkjend 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.

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 bustadføre mål 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 bustadføre mål 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 få 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 skjemmande 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 avlaup.

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.»

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Lillian Straumøy Brakstad		14/1899

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
41/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Aktuelle saker

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	HistSak - 13/1959	14/1225

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
42/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100- meters beltet mot sjø og frå kommuneplanen sin arealdel for etablering av veg og parkering tilknytta 5 nye naust

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Fureskjegget AS representert ved Arkes Bygg AS, har i søknad motteke 02.04.14 søkt om dispensasjon for etablering av ny veg og parkeringsplass som ein del av søknad om rammeløyve til oppføring av 5 naust på gnr. 40 bnr. 7. Dispensasjonssøknaden gjeld frå forbod mot tiltak i langs sjø (100- meters beltet) og i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området der vegen er plassert, samt deler av parkeringsplassen, er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2. Nausta og deler av parkeringsplassen er regulert til naustområde i kommuneplanen sin arealdel.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjølv. Vegen og deler av parkeringsplassen krev derfor også 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".

Søkjær meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjær skriv:

Vedr.: Dispensasjonssøknad for gnr. 40 bnr. 7, PBL § 19-1

Vi søker dispensasjon fra PBL § 1-8 *Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.*

Tiltaket: Bygging av vei for tilkomst til omsøkte nøst. *+ Eventuell del av Parkering-
Plass som faller på NLF område.*
Dette p.g.a at der i arealdelen av kommuneplanen § 20 er godkjent bygging av 5 stk nøst på avmerket område i kart for arealplan på denne tomten. (Furuskjegget)

Der er innsendt rammesøknad for oppføring av 5 stk på dette område.

Begrunnelse:

Da der kan godkjennes iht. arealplanen § 20 oppføring av 5 stk nøst på gnr. 40 bnr. 7 mener vi at det må være en naturlig del av denne godkjenningen at der også gis tillatelse\dispensasjon til bygging av vei for tilkomst til nøstene.

Dette vil også være helt i trå med retningslinjene i Arealdelens bestemmelser for "byggeomroder for naust" pkt. 5 hvor det forlanges nødvendig tilkomst\parkering for naustene.

Vi ser det også som en fordel for allmennhetens tilkomst til strandsone, da det vil bli lettere for folk flest å få tilkomst til denne strandsonen.

Vi søker derfor dispensasjon fra de ovennevnte bestemmelser i kommuneplanens arealdel for tillatelse til tiltaket.

Vår vurdering er at en gjennomføring av tiltaket ikke vil komme i konflikt med areal- og resursdisponering for området.

Tiltaket er også vurdert til ikke å komme i strid med allmennhetens interesse.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i søknad om rammeløyve. Det er ikkje motteke merknader/klage frå naboar.

Meland kommune har fritatt for nabovarsling av dispensasjonssøknaden jfr. Pbl. § 21-3 andre ledd.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 04.04.14. 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 pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

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.

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- meters beltet ved sjøen og LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel

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. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagte område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

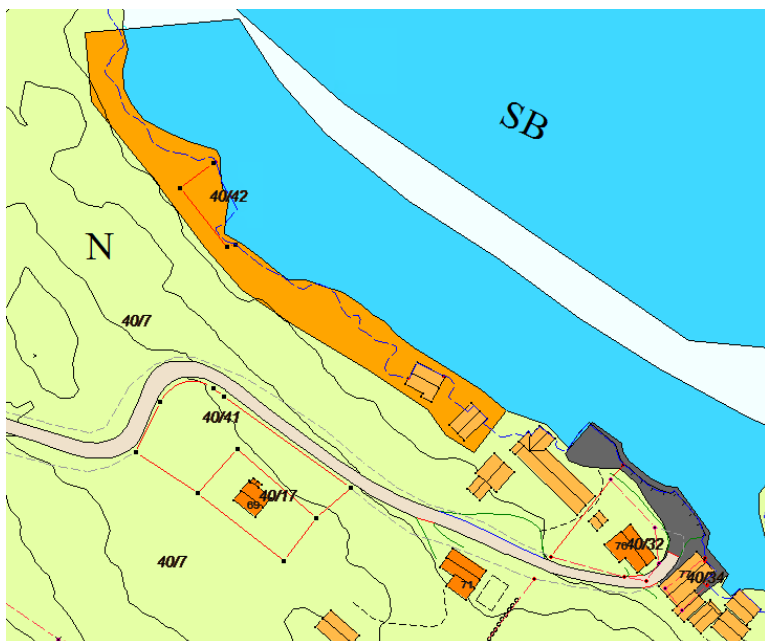
Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

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”.

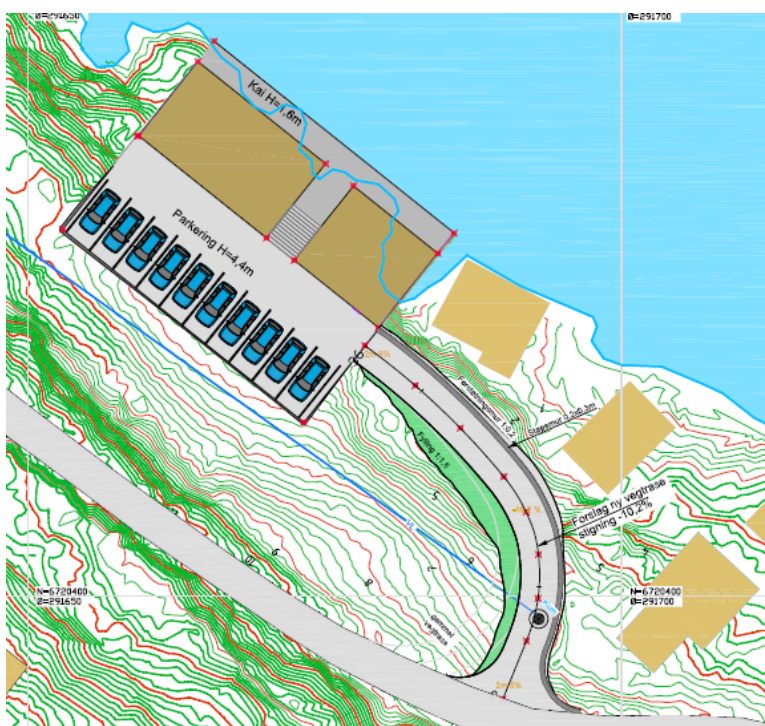
Det er ikkje høve til å dispensere frå byggjeforbodet/føremålet i kommuneplanen sin arealdel dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side jfr. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om rammeløyve til etablering av 5 stk naust på eigedomen gnr. 40 bnr. 7 som vist på teikningar, kart og skildring mottatt 17.12.13 og utfyllande dokumentasjon motteke 02.04.14.

Nausta er plassert innanfor område avsett til naustområde. Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel opnar for 5 naust i Furuskjegget. Av føresegna går det fram at «I samband med enkeltsaker må det dokumenterast at det er naudsynte parkeringsplassar/oppstillingsplassar for bilar i nærleiken av naustområdet, samt at tilkomsten er sikra med tinglyst avtale».



Kart 1: Kommuneplanen sin arealdel (over)



Kart 2: Situasjonsplan

Slik administrasjonen ser det, vil ikkje vegen og parkeringsplassane virke privatiserande, eller ha nokre påreknlege verknad for miljø- og naturkvalitetane på staden jfr. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket. 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".

Vegen gjer betre tilkomst til strandsona, og mogleggjer oppfylling av vilkåra i kommuneplanen sin arealdel om dokumentasjon på parkeringsplasser. Det er ikkje mogleg å oppfylle kommuneplanens føresegn om å dokumentere parkering for nausta utan å søkje om dispensasjon. Grunneigar bør ikkje lastast for at plangjevar ikkje har teke omsyn til dette i planlegginga. Administrasjonen vurderer at vegen, parkeringsplassen og nausta er godt prosjektert.

Administrasjonen kan i denne saka ikkje sjå at det ligg føre ulemper som talar mot tiltaket, og det vurderast at det er klar overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon vert gjeve.

Konklusjon

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,) og § 11-6 jfr. LNF- føremålet i kommuneplanens arealdel er dermed til stades jfr. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang

Søklar 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.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppretting av tilkomstveg og parkeringsplasser til omsøkte naust på gnr 40 bnr.7, Jf søknad stempla motteke 02.04.14 og som vist på situasjonskart motteke 17.12.13 og 02.04.14 .

Utvalfor drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

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.»
Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	HistSak - 14/155, Gbnr - 48/32	14/1101

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
43/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Søknad om dispensasjon- ombygging og utviding av naust på Skurtveit - gbnr 48/32

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Gunnar Skurtveit, eigar av gnr. 48 bnr. 32, har i søknad motteke 16.01.2014 søkt om dispensasjon for ombygging og utviding av naust på Skurtveit.

Dispensasjonssøknaden gjeld forbod mot tiltak i 100 metersbeltet og i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Vurdering

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området der naustet er plassert er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjølv. Naustet krev derfor også 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"*.

Søkjjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjjar skriv:

«Me søker med dette om dispensasjon for ombygging av gammalt naust. Det tilhøyrer nr. 48 bnr. 32 og vart bygd i 1965. Naustet har enkel standard, og trengst gjerast noko med, dersom det ikkje skal forfalla heilt. Me har i naustet ein gamal Oselvar frå 1920, og den vil me gjerne ta vare på. Det er og laget for ein kajakk og ymse fiskeutstyr. Me ynskjer å utvida naustet med 1 m på breidda og ½ m på lengda. Loftet vil me bruka til å lagra segl og utstyr til oselvaren, fiskeutstyr mm.»

Nabovarsel:

Søknaden er nabovarsla 27.12.2013. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 03.03.14.

Det er motteke merknad frå Fylkesmannen i Hordaland datert 01.04.14.

Merknaden er limt inn i sin heilskap:

Uttale til dispensasjonssak - Meland - Gnr 48 Bnr 32 - Skurtveit - Ombygging og utviding av naust

Fylkesmannen viser til søknad om dispensasjon for ombygging og utviding av naust på gnr. 48 bnr. 32 på Skurtveit.

Det er søkt om å bygge om eit eksisterande naust ved å forlenge i breidde med 1 meter og lengde med 0,5 meter. Det er i tillegg søkt om ei anna utforming av naustet, med mellom anna vindaug.

Fylkesmannen viser til føresegnene til kommuneplanen for Meland, kapittel *Byggjeområder for naust*, særleg punkt 1 og 2:

1. Innenfor byggjeområde for naust kan det delast frå nausttomter på inntil 80 m² og oppførast naust med grunnflate under 40 m², samt byggjast mindre bryggjer på inntil 10m². Søknader om frådeling må og handsamast etter jordlova.
2. Nye naust skal tilpassast eksisterande lokal byggjeskikk og ha møna tak. Nausta skal ikkje innreiast til varig opphald og mønehøgda skal ikkje overstige 5,5 meter.

Sjølv om omsøkt naust ligg i LNF-området i kommuneplanen, er det nyttig å ta i bruk desse føresegnene ved vurdering av tiltaket. I tillegg viser vi til *Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland* som tilrår at vindusarealet ikkje skal overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal. I denne saka vil vi rå til at storleikskrava i føresegnene og tilråding av storleiken på vindusareal vert følgt opp. Det er viktig at naustet er eit naust (uthus) i utsjånad og funksjon.

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 pbl § 1-1 heiter det mellom anna: *«Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar»*.

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.

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- meters beltet ved sjøen og LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel

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. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstyking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagte område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. 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”.

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

Det er søkt om løyve til å erstatte eksisterande naust på eigdommen gnr. 48 bnr. 32 med eit nytt naust. Grunnflata aukast med ½ meter i lengda og en meter i bredda, det vurderast at det nye naustet ikkje vil medføre økt privatisering av strandsona, eller ha nokre pårekneleg verknad for miljø- og naturkvalitetane på staden jfr. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Eigdommen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket.

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 naust er i dårleg stand, og treng en oppgradering. Naustet har ein grunnflate på 33,75 m², og ein mønehøgde under 5,5 meter. Dette er i samsvar med kommuneplanens arealdel sine føresegn for Byggeområder for naust, jfr. Også Fylkesmannen i Hordaland sin merknad av 01.04.14.

Administrasjonen kan i denne saka ikkje sjå at det ligg føre ulemper som talar mot tiltaket, og det vurderast at det er klar overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon vert gjeve.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje rådd ifrå å gje dispensasjon, men rår til at vindusarealet ikkje skal overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal.

Administrasjonen vurderer at vindauga mot nord er framandelement på naustet og er einig i Fylkesmannens råd. Administrasjonen vurderer at ein kan gje dispensasjon på vilkår om at dei to vindauga mot nord fjernast.

Konklusjon

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,) og § 11-6 jfr. LNF- føremålet i kommuneplanens arealdel er dermed til stades jfr. pbl. § 19-2.

Administrasjonen kan godkjenne dispensasjonssøknaden på vilkår om at dei to vindauga mot nord fjernast.

Vidare saksgang

Søklar 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.

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.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for ombygging og utviding av naust på gnr.48 bnr.32 på Skurtveit, Jf søknad stempla motteke 16.01.14 .

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår: Dei to vindauga på byggets nordlege side må fjernast.

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.»
Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28.