

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 5/81, FA - L42	16/2860

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
42/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

GBNR 5/81 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø, frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet og frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar fastsatt i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av anneks med vinterhage - Fløksand.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak GBNR 5/81

Dispensasjonssøknad fra kommuneplanens bestemmelser punkt 1.6.4

Dispensasjonssøknad frå plan- og bygningslov § 1-8 og § 31-2

Dispensasjonssøknad

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av anneks med vinterhage på gbnr. 5/81 – Fløksand.

Eigedomen er frå før av bebygd med ein fritidsbustad, samt eit anneks som aldri har vore omsøkt.

Ettersom tiltaket er i strid med landbruks-, natur- og friluftsførmålet (LNF-førmålet) i kommuneplanen sin arealdel, er det søkt om dispensasjon frå arealførmålet.

Vidare er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert om lag 50 meter frå sjøen.

Det er også søkt om dispensasjon frå grensa på maksimal storleik på fritidsbustadar på 120 m² BRA ettersom det omsøkte tiltaket vil innebere at eigedomen er bebygd med 121,8 m² BRA.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 7.3.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 7.3.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Ettersom eigedomen er bebygd med ein fritidsbustad og ligg i tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA, har den status som LNF-spreidd fritidsbustad. Oppføring av anneks med vinterhage er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.1 til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare har kartet til KPA oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Tiltaket er søkt plassert om lag 50 meter frå sjøen. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

I tillegg set føresegn 1.6.14 til KPA ei grænse for utbygging av fritidsbustadar på 120 m² BRA. Det omsøkte tiltaket inneber at eigedomen vil vere bebygd med 121,8 m² BRA. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå grensa på 120 m² BRA, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen 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 bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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 handsame etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen kan administrasjonen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verdi for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka.

- Dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona:

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. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg ligg eigedomen høgt i terrenget, og er ikkje eigna til anna bruk enn det eksisterande.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka.

- Dispensasjon frå grensa på maksimalt 120 m² BRA:

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m² BRA i kommuneplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustadar i kommunen.

Det omsøkte tiltaket vil innebære at kommuneplanen sitt krav vert overskride med 1,8 m². Administrasjonen kan difor ikkje sjå at omsynet bak grensa i KPA vert «vesentlig» sett til side.

Ettersom eigedomen er på om lag 1,46 daa, og eksisterande fritidsbustad har 59,6 m² BRA, er det tilstrekkeleg plass til det omsøkte tiltaket, og ein vil få ei hensiktsmessig løysing med isolert bodareal og wc i tilknytning til vinterhagen. Dette er fordeler som tilseier at ein må kunne gi dispensasjon i dette tilfellet. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå grensa på maksimalt 120 m² BRA i kommuneplanen for oppføring av det omsøkte tiltaket. Eigedomen vil då totalt vere bebygd med 121,8 m² BRA.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon 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.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, dispensasjon frå byggjegrense mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart og dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel si grense om maksimalt 120 m² BRA på fritidsbustad, for oppføring av anneks med vinterhage som omsøkt på gbnr. 5/81 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 7.3.2017.»

Utval for drift og utvikling - 42/2017**UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel, dispensasjon frå byggjegrense mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart og dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel si grense om maksimalt 120 m² BRA på fritidsbustad, for oppføring av anneks med vinterhage som omsøkt på gbnr. 5/81 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 7.3.2017.»