

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 23/4, FA - L42	17/664

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
43/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

GBNR 23/4 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i kommuneplanen sin arealdel - Søknad om løyve til opparbeiding av parkeringsplass - Frekhaug

Vedlegg:

Kart

Kart

Søknad om dispensasjon GBNR 23/4

Søknad om løyve til tiltak på GBNR 23/4

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til etablering av parkeringsplass i tilknytning til friområde på Frekhaug på gbnr. 23/4.

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, og kommuneplanen sin arealdel er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 16.3.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

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

Høyring og klagerett for sektormynde:

Søknad om dispensasjon har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Eit eventuelt vedtak om dispensasjon må likevel sendast til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan for Frekhaug aust, planid: 125619930624. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er i reguleringsplanen sett av til offentleg trafikkområde (parkering), friområde (park, turveg, leikeområde) og blanda formål (friområde/trafikk).

På arealet som er sett av til offentleg trafikkområde kan det opparbeidast parkeringsplass, jf. planføresegn § 9 bokstav a). Det same gjeld arealet som er sett av til friområde/trafikk, jf. planføresegn § 16. Planføresegn § 10 gjev forbod mot tiltak på arealet som er sett av til friområde, «*med mindre det er naudsynt for bruken av friområda.*» Ettersom ein parkeringsplass på dette arealet legg til rette for lettare tilkomst til friområdet rundt, vurderer administrasjonen det slik at opparbeiding av parkeringsplass også er i samsvar med arealformålet friområde.

I plankartet til kommuneplanen sin arealdel er det lagt inn ei byggjegrænse på 70 – 100 meter mot sjø på eigedomen, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 tredje ledd, jf. pbl § 11-6 første ledd. Ettersom plassering av parkeringsplassen delvis ligg innanfor byggjegrænsa mot sjøen, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon.

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige 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 handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Byggjeforbod 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.

Ansvarleg søkjar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

«Den planlagte parkering er tenkt brukt som parkering for hurtigbåten, friluftsområde og badeviken. I tillegg er det tenkt å avsette noen parkeringsplasser til eiendommen gnr. 23/72 slik at eiendommens parkering langs hovedveien opphører.

Det er til tider mange parkerte biler langs hovedveien, spesielt på dager med sol og varme. Dette medfører økt trafikkfare og en opparbeidelse av en ny offentlig parkering vil således av en stor fordel for alle parter. Tilkomst til badevik og friluftsområde vil samtidig forbedres ved at det etableres gangvei fra parkeringsområdet og frem til badevik og inn i friluftsområdet. Deler

av området er avsatt til formål parkering og trafikk/friområde, vi mener at tiltaket er i tråd med disse bestemmelsene da parkeringsområdet er tenkt brukt til bl.a. friluftaktiviteter.»

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Arealet der ein ønskjer å plassere parkeringsplassen er lite eigna til friluftsliv. I tillegg har administrasjonen vurdert tiltaket opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med desse.

Fordelen med parkeringsplassen er at den vil gjere tilkomst til strandsona og friområdet lettare tilgjengeleg for ålmenta. I tillegg vil parkeringsplassen kunne brukast som parkering for folk som skal ta hurtigbåten til Bergen. På den måten hindrar ein farlege trafikksituasjonar som kan oppstå ved at folk parkerer langs vegen, slik det vert gjort i dag. Administrasjonen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

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. Vi kan ikkje sjå at omsyna bak fastsett byggjeforbod i strandsona i arealdelen til kommuneplanen vert «vesentlig» til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

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.

Søkjjar 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 byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for opparbeiding av parkeringsplass på gbnr. 23/4 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak journalført motteke 16.3.2017.»

Utval for drift og utvikling - 43/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, for opparbeiding av parkeringsplass på gbnr. 23/4 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak journalført motteke 16.3.2017.»

