

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 42/39, FA - L42	17/42

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
61/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av uthus på Eikeland, gbnr 42/39

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Dispensasjon GBNR

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

Bilde

kart

42-39 1_1000

42-39 1_3000

Saksopplysningar:

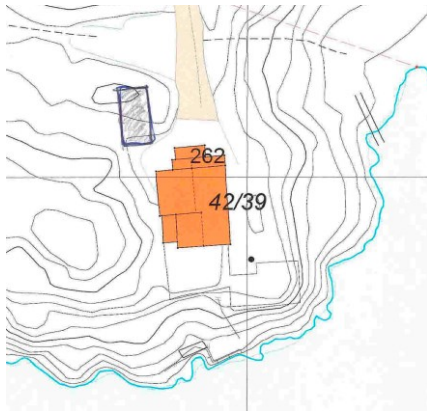
Saka gjeld:

Kari Lis Eriksen har søkt om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av uthus/skur på 32,8 m² på sin fritidsbustadeigedom på gbnr 42/39 på Eikeland i Meland kommune. Det vert vist til søknad med vedlegg journalført motteke 7.3. og 8.3.2017.

Gbnr 42/39 ligg i kommuneplanen sin arealdel som fritidsbebyggelse. På eigedommen står det ein fritidsbustad, opplyst i matrikkelen til 71 m². Eigedommen er på 3451,8 m². Omsøkt tiltak ligg innanfor 100- meters beltet til sjø.

Boden er oppført, og tiltaket er skildra med bilder, teikningar og situasjonskart vedlagt søknaden.

Utsnitt av innsendt situasjonskart:



Nabovarsling og privatrettsleg tilhøve:

Gbnr 42/76 har skriftleg samtykka til tiltaket. Eigedommen grensar til gbnr 42/4 med veg, og område regulert til friområde i kommuneplanen. Ved varsling legg administrasjonen til grunn at søkjar har vurdert nabovarslingsplikt etter Pbl § 21-3 andre ledd og finn at tiltaket ikkje vil berøre gbnr 42/4 interesse, friområde og veg. Administrasjonen krev ikkje ytterlegare varsling etter Pbl § 21-3.

Matrikkelen viser to heimelshavarar av eigedommen. Søknaden er underskriven av ein heimelshavar. Med tilvising til sakshistorikk, legg administrasjonen til grunn at begge heimelshavar er orientert om tiltaket, og søknad om dispensasjon kan handsamast.

Høyringsfråsegner:

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev dagsett 17.3.2016. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokon av høyringsinstansane.

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 42/39 ligg i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til noverande bebyggelse for fritidsbustader. Tiltaket krev difor ikkje dispensasjon frå arealformålet i KPA. Storleiken på tiltaket inneber at det ikkje er plankrav for tiltaket, jmf 2.1.1.b til KPA.

Eigedommen ligg i sin heilskap innanfor 100- meters beltet til sjø. Gjennom føresegna 1.6.4 opnar KPA for oppføring av uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m² utan at det gjeld byggjegrænse mot sjø, under føresetnad av at uthuset ikkje blir plassert nærare sjø enn eksisterande bygningar (bygg/veggliv). Omsøkt tiltak er på 32,8 m², slik at uthuset krev dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona i denne saka, jf pbl § 1-8.

Dispensasjonssøknaden:

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt, og har grunngjeve søknaden slik:

«Jeg Kari Lis Eriksen søker om dispensasjon på oppført skur/ uthus på eiendommen GBNR 42/39, Eikeland.

Vi har i god tro oppført et skur/uthus på 4,10 x 8 m = 32,8 m² da det var kommet nye regler for at en kunne oppføre skur, garasjer inn til 50 m².

Det er et skur/uthus der vi vil oppbevare Hagemøbler, Stier, Verktøy stort og smått og Material, for at der skal være mer ryddet på eiendommen å at ting ikke kan blåse rundt om kring.

Skure er ikke synlig fra sjøen og er ikke til sjenanse».

Vurdering

Om dispensasjon etter Plan- og bygningslova § 19-2:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1.

Dei to grunnvilkåra for å gi dispensasjon er at omsyna bak føresegna det vert dispensert frå ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna der vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-2008) s.242. Søknaaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyn som ligg til grunn for forbodet mot tiltak i strandsona
- Omsyn til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsyn til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8-12
- Påreknede fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Hovudformålet med kommuneplanen si føresegn om byggjegranser mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna bak regelen er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Eigedommen ligg som byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen, og formålet vert ikkje vesentleg tilsidesett ved oppføring av bod på eigdommen. Kommuneplanen opnar for at frittstående uthus på inntil 15 m² kan oppførast på fritidsbustadeigedomane utan at det blir krevd dispensasjon. Denne boden er større og tiltaket må vurderast opp mot strandsonevernet. Plasseringa er i bakkant av eksisterande bebyggelse, og frå sjø skriv søkjar at bygget ikkje vert synlig. Administrasjonen vurderer at tiltaket er tilpassa terrenget godt, og finn ikkje at strandsonevernet blir påverka negativt ved å godkjenne tiltaket. Heller ikkje inneber det noko ytterlegare privatisering av strandsona enn eksisterande situasjon gjer.

Uthuset skal nyttast til oppbevaring av diverse redskaper og hagemøbler. Administrasjonen ser fordelene ved lagringsplassen, slik at tomten framstår ryddig.

Naturmangfaldlova (Nml) §§ 8 og 9

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Samla vurdering:

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet mot sjø eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna

bak lova si føremålsføresegn blir sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar vert vedtaket sendt Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga for klagevurdering. Tiltaket kan ikkje gjennomførast før det er gjeve eige løyve til tiltaket etter plan- og bygningslova kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av uthus/redskapshus på 32,8 m² på fritidseigedommen gbnr 42/39 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad journalført motteke 7 og 8.3.2017.

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

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».

Utval for drift og utvikling - 61/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø vist i kommuneplanen sitt arealplankart, jf Pbl § 1-8 for oppføring av uthus/redskapshus på 32,8 m² på fritidseigedommen gbnr 42/39 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad journalført motteke 7 og 8.3.2017.

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

Dispensasjonen fell bort dersom den ikkje vert nytta innan tre år, jf. pbl § 21-9».