

Saksframlegg

Saknr:	Utval:	Dato
	Utval for drift og utvikling	05.12.2017

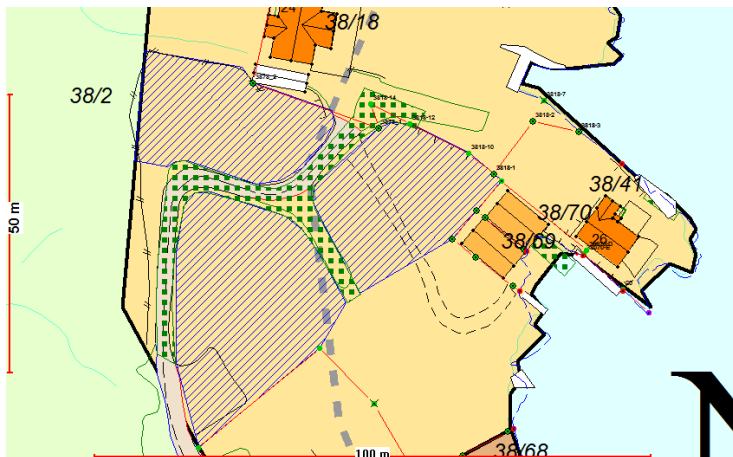
Sakshandsamar:	Tenesteområde Plan, utbygging og kommunalteknikk	Tore Johan Erstad			
Avgjerslemynde:		Sak Id:	17/1652	Klassering:	

GNBR 38/2 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Olav Skår har søkt om løyve til å dele frå tre parsellar på gbnr 38/2. Parsell 1 er omsøkt med eit areal på om lag 800 m², parsell 2 med eit areal på om lag 800 m² og parsell 3 med eit areal på om lag 900 m². Utsnitt av arealplankart som viser omsøkte parsellar skravert blått:



Grå stipla linje på kartutsnittet ovanfor viser byggingrens mot sjø, som gjennom føresegn 1.6.1 til KPA er fastsett til 30 meter for areal lagt ut til nye fritidsbustader. Parsell 1 ligg innanfor byggjeforbodet i strandsona og er avhengig av dispensasjon for å kunne bli godkjent frådelt.

Gbnr 38/2 er en grunneigedom som er matrikkelført med eit areal på om lag 234,6 daa, og Olav Skår er matrikelregistrert grunneigar. Dei omsøkte parsellane ligg på ein del av eigedomen som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er sett av til framtidig fritidsbusetnad.

Meland kommune av slo gjennom delegert vedtak datert 22.09.2017, DS 252/2017, søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for frådelling av parsell 1 på Refskar. Parsell 2 og 3 blei

godkjent frådelt i same vedtak, desse krev ikkje dispensasjon. Føreliggjande klagesak gjeld difor berre parsell 1.

Grunngjeving for klagen:

I klage journalført motteke 12.10.2017 har tiltakshavar gjort gjeldande:

«Klager herved på vedtaket som blei tatt i denne saka om frådeling som det er nevnt at arealet er avsett til framtidig fritidsbebyggelse undrar eg meg svert på kvifor denne delen blir avslått. Så kjem ålmenta inn og skal sitt og dette kan berre takast frå grunneigar med ein paragraf.

Så spør eg om denne parsell kan frådelast med forbod til bebyggelse for navn på eigar skal vel ikkje ha onko å sei».

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla tilstrekkeleg, jf pbl § 21-3 første og andre ledd. Det er ikkje merknader til tiltaket.

Høyring:

Gjennom pbl. § 19-1 er det bestemt at regionale og statlege myndigheiter skal ha høve til å uttale seg før kommunen eventuelt gir dispensasjon frå planar som vedkjem deira saksområde. Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 30.06.2017.

Hordaland Fylkeskommune gjennomførte den 15.08.2017 kulturhistorisk synfaring i området. Det blei ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensial for nye funn vart vurdert å vera lågt, jf brev frå fylkeskommunen datert 28.08.2017.

Statens vegvesen har ved uttale datert 12.07.2017 rådd frå dispensasjon frå plankrav i saka. Dette med tilvising til dårleg kryssutforming mellom fv. 245 og Refskar. I det påklaga vedtaket blei det ikkje gitt dispensasjon frå plankrav, i staden blei det gitt fritak frå plankravet med heimel i føresegn 2.1.1 a til kommuneplanen (fortetting). Området har tilkomst frå fv. 245 Ådlandsvegen via kommunal veg Refskar og vidare på privat veg. Løyve til avkøyrslø etter pbl § 27-4 skal difor avgjerast av Meland kommune, som vegeigar av den næraste offentlege vegen.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Oppretting av ny grunneigedom er «tiltak» etter pbl § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl §§ 20-4, jf. 20-2, jf. 20-1 bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse eller ending av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan».

Det omsøkte arealet er sett av til framtidig fritidsbusetnad i arealdelen til kommuneplanen (KPA).

Deling av parsell 1 inneber ei plassering i strid med byggjeforbodet i strandsona, slik den er fastsett i KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon for deling i strid med byggjeforbodet, jf. pbl §§ 19-2 andre ledd, jf. 11-6 andre ledd, jf. 1-8 tredje ledd.

Klagevurdering:

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. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Avslaget i det påklaga vedtaket blei grunngitt slik [utdrag]:

«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, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta.

Det er allereie bygd på delar av strandsona i det aktuelle området. Meir utbygging vil gjere det vanskelegare for ålmenta å få tilgang til, og nytte, strandsona. Ei fortetting som omsøkt vil såleis privatisere strandsona ytterlegare, noko som ikkje er ønskjeleg. Ein dispensasjon vil også kunne skape presedens for liknande saker i området. Vidare vil ein dispensasjon undergrave kommuneplanen sin arealdel som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ei vurdering av om arealet kan nyttast til fritidsbustad bør difor takast i samband med rullering av kommuneplanen. Alternativt ved ei regulering av området.

På bakgrunn av dette finn administrasjonen at formålet bak byggjeforbodet i strandsona vil bli «*vesentlig*» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd. I vurderinga har vi lagt avgjerande vekt på at det omsøkte tiltaket vil gje negative landskapsverknadar, at det vil virke privatiserande og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Grunnvilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Vi finn det då ikkje nødvendig å vege fordelane og ulempene ved å gje dispensasjon.»

Rådmannen meiner at klagen ikkje inneheld vesentleg nye moment som tilseier ei anna vurdering av søknaden. Forbodsgrensa mot sjø er i hytteområda i Meland allereie lagt nære sjøen (30 meter). På grunn av dei sterke natur- og friluftssyn som gjer seg gjeldande i strandsona, meiner Rådmannen at avvik frå denne grensa – kva gjeld oppføring av nye fritidsbustader – vil måtte skje gjennom reguleringsplan, om det bør skje i det heile.

Det vil ikkje vere ei god løysing å tillate frådeling på vilkår om at det ikkje kan byggjast på parsellen. Rådmannen meiner at frådeling på vilkår som nemnd vil svekke strandsonevernet. Over tid vil løyve til frådeling av parsellar kunne auke presset mot utbygging, mellom anna fordi desse er fritt omsetjelege. Relevante fordelar med å tillate frådeling på denne type vilkår vil uansett vere fråverande.

Vidare handsaming:

Dersom UDU følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) tek klagen til følgje, skal høyringsinstansane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 22.09.2017, DS 252/2017, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd»

Vedlagte saksdokument:

Delvis godkjenning - GBNR 38/2	123771	17.11.2017
- Løyve til frådelling av to parsellar - Refskar		
Situasjonskart	115641	17.11.2017
Høyring - søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - plankrav - og frå forbod mot tiltak i strandsona, frådelling av parsellar til fritidsbustad på Refskar, gbnr 38/2	118641	17.11.2017
Søknad om oppretting av grunneigedom 3 parsellar til fritidsbustader GBNR 38/2	115640	17.11.2017
Søknad om dispensasjon frå 100 m grensa til sjø	115643	17.11.2017
38-2 1_1000	117552	17.11.2017
38-2 1_3000	117553	17.11.2017