

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 38/25, HistSak - 13/1637	14/902

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
21/2014	Utval for drift og utvikling	PS	11.03.2014

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø for oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, gnr 38 bnr 25.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø for oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, gnr 38 bnr 25.

Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet mot sjø for oppføring av tilbygg til hytte på Refskar, gnr 38 bnr 25.

38-25

38-25 1_1000

38-25 1_5000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Rolf W. Wincentsen, eigar av gbnr 38/25 i Meland kommune, har ved søknad stempla motteke 10.10.2013 søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8, forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag, og frå plan- og bygningslova § 19-2, tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av tilbygg til hytte.

Tiltakshavar har i søknaden gitt følgjande skildring av omsøkt tiltak:

«Fritidseiendommen påbygges ved å heve taket ca. 2 meter over sørlige del (soverom og toalett) Tak over nordlige del (stue og kjøkken) bevares i eksisterende høyde. Terrasse utvides på sørvestsiden av fritidsboligen, vekk fra sjø. Tiltaket vil ikke komme nærmere sjø enn eksisterende hytte.»

Hytta på staden vart oppført i 1970 med eit matrikelregistrert bruksareal på 53 m². Omsøkt tilbygg vert på ca 50² og ligg ca 35 m frå strandlina.

Dispensasjonssøknaden er grunngeve med behov for oppgradering og modernisering, mellom anna med nytt kjøkken og bad i tillegg til utvida soverom. Og vidare at tiltaket ikkje vil vere synleg frå sjøen og heller ikkje vil få konsekvensar for LNF-området eller endre dagens bruk av tomta. Tiltakshavar

meiner at fordelane med å gje dispensasjon derfor er større enn eventuelle ulempe.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Plan- og lovgrunnlag:

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

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 anna ledd som fastset 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"*.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla. Det er ikkje kome inn nabomerknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 28.10.2013. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2

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

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"*.

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
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

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 kommunedelplanen eller føremåla til plan- og bygningslova.

Eigedomen ligg om lag 30 meter frå sjøen i eit område med fleire fritidsbustader. Eigedomen er utskilt som sjølvstendig eigedom, registrert som fritidseigedom i matrikkelen. Det har stått hytte på staden sidan 1970. Omsøkte eigedom ligg i et område utan særskilde naturkvalitetar. Vidare er området heller ikkje eit kulturlandskap med verneverdi. Eigedomen kan ikkje vurderast som ein ressurs for landbruket.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil vera privatiserande for allmenn ferdsle utover den privatisering eksisterande situasjon utgjer. Det er tett vegetasjon mot sjøen og fritidsbustaden er skjerna. Tiltaket vil etter administrasjonen si vurdering ikkje verka skjemma eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona. Planlagd utvidinga av terrassen vert på sørvestsida av fritidsbustaden, som vender bort frå sjøen, og der det i dag er opparbeida plen og hage. Tiltaket inneber soleis ingen ytterlegare privatisering av strandsona og er heller ikkje i strid med natur- eller friluftssyn.

Eksisterande fritidsbustad har stått på eigedomen sidan 1970 og har trong for vedlikehald og rehabilitering. Administrasjonen vurderer tiltaket som eit nøkternt og hensiktsmessig tiltak i så måte, som tek omsyn til fritidsbustaden sin plassering ved sjøen, samtidig som tiltaket motverkar at denne står til forfall.

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 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 tilbygg på ca 50m² til eksisterande hytte på gnr 38 bnr 25, som skildra i søknad stempla motteke 10.10.2013. 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. 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. Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»
Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Utval for drift og utvikling - 21/2014

UDU - behandling:

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 tilbygg på ca 50m² til eksisterande hytte på gnr 38 bnr 25, som skildra i søknad stempla motteke 10.10.2013. 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. 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. Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.»
Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema

UDU - 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 tilbygg på ca 50m² til eksisterande hytte på gnr 38 bnr 25, som skildra i søknad stempla motteke 10.10.2013.

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. 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. Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.» Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

, den 21.02.2014

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak