

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-42/24, 79, FA-L42	19/1776

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
105/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 42/24 - Søknad om dispensasjon for riving og oppføring av hytte og anneks, og til å flytte naust og bygge kai og basseng, og til å opparbeide vegtilkomst og parkering - Beitingen

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon GBNR 42/24

E-postmelding - Søknad om dispensasjon _ Beitingsvegen 247

D-01Situasjonsplan_nabovarsel

Kvittering_nabovarsel

Nabovarsel

Opplysningar i sak 19/1776 trong til fleire opplysningar GBNR 42/24 dispensasjon

D1_ Situasjonsplan_200

D2_ Situasjonsplan_500

D3_Snitt A

E1_Lengdesnitt

E2_Fasade mot sjø-vest

E3_Visualisering 1

E4_Visualisering 2

E5_Visualisering 3

Uttale - Meland - 42/24 og 42/79 - hytte og anneks - riving / oppføring - dispensasjon

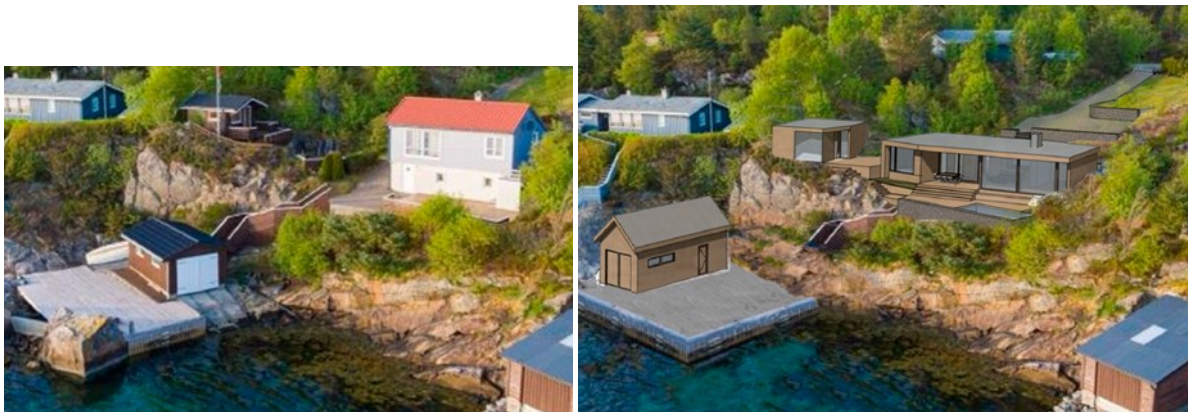
E-postmelding

Saksopplysningar:

Tiltak:

Tiltakshavar ønskjer å rive eksisterande hytte og anneks og bygge ny hytte og anneks på gbnr. 42/24. I tillegg ønskjer tiltakshavar å flytte eksisterande naust, bygge brygge og basseng, og opparbeide vegtilkomst og parkering på eigedomen.

Dagens situasjon er vist til venstre under, omsøkt situasjon til høgre:



Fordi dei omsøkte tiltaka er i strid med byggjeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 16.9.2019, komplementert med opplysningar den 2.10.2019.

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale.

Fylkesmannen i Vestland kom med uttale i brev datert 31.10.2019. Fylkesmannen har følgjande vurdering av søknaden:

- Meland kommune ligg i sone 2, jf. statlege planretningslinjer for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, og byggepresset er i utgangspunktet stort. Kommunen bør difor følgje kommuneplanen si grense for utbygging innanfor byggeforbodssona langs sjøen. Kommunen har konkret teke stilling til at ein ikkje ønskjer utbygging innanfor området.
- Viss ein skal opne for riving og byggje ny hytte kan dette berre gjerast ved dispensasjon viss interessene i pbl § 1-8 og kommuneplanen ikkje vert vesentleg sett til side. I dette høvet er den omsøkte hytta og annekset mykje større enn eksisterande hytte og anneks. Tiltaka vil dermed påverke strandsoneverdiar negativt, mellom anna knytt til natur og landskap. Det same vil bygging av veg og parkering bak hytta. Dei omsøkte tiltaka er dermed uheldige.
- Brygga som står der i dag er uheldig, men Fylkesmannen legg til grunn at denne er lovleg oppført. Ytterlegare tiltak her, som å fjerne to store knausar i sjøen vil utgjere relativt store natur- og landskapsinngrep i strandsona, og Fylkesmannen rår difor ifrå at det vert gitt dispensasjon til dette. På bakgrunn av dette bør det heller ikkje byggjast nytt naust, som omsøkt.
- Tiltaka vil kunne skape presedens.

På bakgrunn av dette rår Fylkesmannen i frå å gje dispensasjon for dei omsøkte tiltaka, og viser til at kommunen ikkje bør gi dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden, jf. Pbl § 19-2 fjerde ledd.

Nabovarsling:

Tiltaka har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til søknaden.

Vurdering:

Lov- og plangrunnlag:

Følgjande er «tiltak» etter pbl § 1-6 og § 20-1:

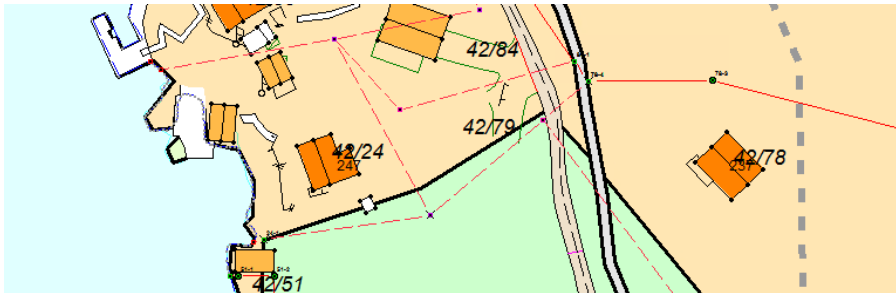
- Rive eksisterande hytte og anneks
- Bygge ny hytte og anneks
- Flytte eksisterande naust
- Bygge brygge
- Bygge terrasser og basseng
- Opparbeide vegtilkomst, parkering og støttemurar.

Rive og bygge ny hytte og anneks, bygge brygge, terrasser og basseng og oppføring av støttemurar av ein viss storleik er søknadspliktige tiltak med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eksisterande naust er vist med eit bruksareal (BRA) på 20 m² i matrikkelen. Å flytte dette naustet er ikkje søknadspliktig, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav a). Det same gjeld for opparbeiding av vegtilkomst og parkering, jf. SAK10 § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 10, så lenge opparbeida ikkje utgjer vesentleg terrengingrep. Viss tiltaket utgjer meir enn 3 meter avvik frå opphavleg terrengnivå, er tiltaket søknadspliktig, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen ligg i område for noverande fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Tiltaka er dermed ikkje i strid med arealformålet, jf. pbl § 1-6.

Fordi alle tiltaka ligg innanfor byggjeforbode i strandsona, og ikkje er omfatta av unntak frå byggjeforbodet i føresegn 1.6.4 til KPA, krev tiltaka dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.



Dispensasjon – søknad:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Meland kommune har en funksjonell strandsone som medfører at hele eiendommen 42/24 i sin helhet ligger innenfor byggegrense mot sjø.

Hytten som står på eiendommen idag ble oppført i 1962. Hytten er liten og har enkel standard. Den fremstår som lite funksjonell da den består av en hovedetasje og en delvis sokkeletasje/blindkjeller (bad i denne etasje). Eier ønsker å erstatte dagens hytte med en ny og moderne hytte som tilfredsstillende dagens krav til funksjonalitet og komfort. For at hele bygningsmiljøet skal harmonere ønskes det også å rive eksisterende anneks, og bygge nytt med et formspråk som relateres til hovedhytten. Mot sjø plasseres ny hytte og anneks på samme sted som eksisterende, med moderat utvidelse av hytten mot nord og sør. Til sammen utgjør ny hytte og anneks totalt 120 m² BRA, BYA utgjør ca 13%. Tiltaket er innenfor maks gesims/mønehøyde (Pbl § 29-4).

Hytten har ingen veitilkomst i dag, kun en gangsti. Det vil derfor tilrettelegges for vei og 2 parkeringsplasser med snumulighet på egen tomt, som vist på vedlagt situasjonsplan.

Slik naustet er plassert i dag er det ikke hensiktsmessig til sitt bruk, da man er avhengig av stormflo for å ta båt inn og ut av naustet. Det er derfor ønskelig å

flytte eksisterende naust til nordsiden av bukten, og bygge en trebrygge som vil ha direkte tilknytning til naustet. I den forbindelse må det fjernes stein i sjø da disse er til hinder for fortøyning av fartøy. Se vedlagt situasjonsplan.

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon såfremt hensynene bak den bestemmelse det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt:
Tiltaket medfører ikke nedbygging og berører heller ikke landskap, friluftsliv og naturmangfold. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med spesielle kulturminner eller omkringliggende miljø.
Det har aldri vært almen tilgjengelighet til sjø gjennom eiendommen. Tilgang til strandsonen er ivaretatt andre steder i nærområdet.

En ny og tidsriktig hytte vil ligge på samme sted og ha nøyaktig lik avstand til sjø som eksisterende. Utvidelsen skjer i lengderetningen mot nord og sør. Ny hytte vil bygges med kun en etasje og vil framstå lavere fra sjøsiden enn eksisterende hytte, og vil ligge fint og naturlig i terrenget.

Tiltaket vil med sin plassering og utforming ikke berøre naboer. Bygget vil ha en utforming som ikke er mer til sjenanse for naboer enn dagens hytte med henblikk på utsikt og privatliv.

2. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Eksisterende hytte har meget enkel standard. Med tanke på bærekraft så vil ny hytte være mer energieffektiv og funksjonell. Nybygget vil ivareta forskrift om tekniske krav til byggverk, der alle funksjoner er løst på ett plan utformet med trinnfri adkomst til uteareal.

Ny plassering av naust og fjerning av steiner i sjø vil helt klart ha større fordeler enn ulempe da dagens situasjon er lite funksjonell.

Tiltaket vil ha gode visuelle kvaliteter i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Bruk av stein og vedlikeholdsfri trekledning som gråner naturlig angir tidløse kvaliteter. En naturgrå palett bidrar til en hensynsfull visuell fremtoning. I motsetning til eksisterende hytte vil nybygget bidra til en forskjønnelse i området.

På grunnlag av ovennevnte mener vi at fordelene er større enn ulempene.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggeforbødet fastsett i kommuneplanen sin arealdel må etter dette ikke bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig 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 kommuneplanelegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Byggeforbodet 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 friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevaras som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.»

Den aktuelle delen av strandsona er bygd ut med fritidsbustadar, bygd på tomter frådelt på 1960/70-talet, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Rådmannen finn at tiltaka samla sett er så omfattande at formålet bak byggeforbodet i strandsona vil bli «vesentlig» sett til side viss det blir gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommunen har i tilsvarande saker gitt dispensasjon til riving og oppføring av nye tiltak i strandsona som ikkje går vesentleg ut over det som allereie står på tomten. Det er i slike saker stilt vilkår for dispensasjonen om at nye bygg skal ha ei øvre grense på totalt 120 m² bruksareal (BRA), som bestemt i føresegn 1.6.14 til kommuneplanen sin arealdel. Vidare er det tidlegare gitt løyve til opparbeiding av basseng på naboeigedomen. Rådmannen kan ikkje sjå at denne saka skil seg frå tilsvarande saker. Dette inneber at vi ikkje kan sjå at byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon til følgjande:

- Riving av hytte og anneks
- Oppføring av hytte og anneks med maksimalt 120 m² BRA
- Oppføring av terrasse med basseng som vist på vedlagte kart og teikningar

Fordelen med å gi dispensasjon til det ovannemnde er at ein kan nytte eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Dette er betre enn å la bygningane stå til forfall. Vidare vil oppføring som vist på vedlagte teikningar innebere at tiltaket vert mindre ruvande og synleg frå sjøen enn eksisterande tiltak. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon til dette, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld eksisterande trapp ned til naustet og kai, så har desse aldri vore omsøkt eller godkjent oppført etter det rådmannen kan sjå. Ortofoto viser at trappa er oppført i perioden mellom 2008 og 2011. Kaien er oppført i perioden mellom 2013 og 2015. Desse tiltaka må kommunen eventuelt følgje opp etter pbl kapittel 32.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) gir dispensasjon skal sektormynde ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar har rett til å klage dersom søknad blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilas til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i UDU.

Riving og oppføring kan ikkje gjennomførast før det er gitt løyve etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Riving av hytte og anneks
- Oppføring av hytte og anneks med maksimalt 120 m2 BRA
- Oppføring av terrasse og basseng

Tiltaka må søkjast om med omtrent same plassering som vist på vedlagte kart og teikningar, og det skal ikkje gjerast tiltak av noko slag nærare sjøen.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 105/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. første ledd, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Riving av hytte og anneks
- Oppføring av hytte og anneks med maksimalt 120 m2 BRA
- Oppføring av terrasse og basseng

Tiltaka må søkjast om med omtrent same plassering som vist på vedlagte kart og teikningar, og det skal ikkje gjerast tiltak av noko slag nærare sjøen.

For grunngjeving vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.