



Meland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2166

Uttale - Meland - 42/24 79 - Beitingsvegen 247 - hytte og anneks - riving / oppføring - dispensasjon

Vi viser til brev frå Meland kommune av 03.10.2019. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrense mot sjø for riving av eksisterande hytte og anneks og oppføring av ny hytte, anneks, bryggje, basseng og vegtilkomst til gbnr. 42/24 på Eikeland. Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel sett av til føremålet fritidsbustad, men alle omsøkte tiltak ligg nærare sjøen av fastsett bygge grense og området er uregulert. Det er ikkje vurdert om tiltaka samla sett fell inn under krava i § 12 om reguleringsplikt, ut frå omfang og verknader av tiltaka.

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08)

Fylkesmannen meiner i utgangspunktet at kommuneplanen må følgjast opp i samband med søknader om tiltak i innanfor byggeforbodssona langs sjøen. Meland kommune ligg i sone 2, jf. statlege planretningsline for ei differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen og byggepresset er i utgangspunktet stort. Kommunen har gjennom å setje ei byggjegrense mot sjø i dette området tatt konkret stilling at dei ikkje ynskjer bygging der.



Dersom det likevel i ein skilde høve kan være behov for å rive ei eksisterande hytter og byggje ny, kan dette berre planavklarast gjennom dispensasjonssak dersom dei interessene som pbl. § 1-8 og kommuneplanen skal sikre, ikkje vert vesentleg sett til side.

I dette høvet er den omsøkte hytta og annekset mykje større enn eksisterande hytte og annek. Bygging av ny hytte og annek vil difor påverke strandsoneverdiar negativt, mellom anna knytt til natur og landskap . Det same vil bygging av veg og parkering bak hytta. Dei omsøkte tiltaka er difor uheldige.

Brygga som står der i dag er etter vårt syn uheldig, men vi legg til grunn at denne er lovleg oppført. Tiltakshavar ønskjer å gjere ytterlegare inngrep her, mellom anna gjennom å fjerne to store knausar i sjøen, då desse er til hinder for fortøying av fartøy. Dette vil utgjere relativt store natur- og landskapsinngrep i strandsona, og fylkesmannen rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon til dette. På bakgrunn av dette bør ein heller ikkje byggje nytt naust slik det er søkt om.

Fylkesmannen frykter vidare at ein dispensasjon i dette høvet vil gje forventningar om at òg andre, liknande tiltak kan handsamast gjennom dispensasjon og såleis svekke kommuneplanen som styringsreiskap.

Konklusjon

Fylkesmannen rår i frå å gje dispensasjon frå å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø for riving av eksisterande hytte og annek og oppføring av ny hytte, annek, bryggje, basseng og vegtilkomst til Gbnr. 42/24 på Eikeland slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon , ber vi heradet sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent