

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 41/2, FA - L42	14/3562

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
110/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.12.2014

**Søknad om dispensasjon frå 100-metersbeltet og LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av tilbygg til bustad på gbnr 41/2.**

## Vedlegg:

Oversiktskart 41-2

Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gbnr 41/2

Situasjonskart, bilete og teikningar

## Saksopplysningar:

### Saka gjeld:

Øystein Skarpenes har ved søknad motteke 26.08.2014 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggjetiltak i 100- metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (Pbl) § 1-8, for oppføring av mindre tilbygg (ca 34,5 m2) til eksisterande bustad på gbnr 41/2 på Skarpeneset i Meland kommune. Tilbygget skal innehalde vaskerom, bod og kjøkken for eksisterande bustad, som utan omsøkt tiltak er på 125 m2 BRA. Eigedommen er ein landbrukseigedom, og i tillegg til bustaden er det to driftsbygningar og eit naust på eigedommen.

Eigedommen er uregulert og vist som LNF- område i KPA. Eigedommen er registrert i matrikkelen som landbrukseigedom og oppgitt areal på eigedommen er 5278,2 m2.

Det planlagte tiltaket endrar ikkje tilhøve til infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Tilbygget er plassert ca.75 meter frå sjø.

### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 41/2 ligg innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

### Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden slik:

*«Normalt vi de ulike dispensasjonene måtte vurderes uavhengig av hverandre. I denne saken vil imidlertid hensynet som begrunner både LNF og forbudet mot bygging i strandsonen, stort sett bygge på de same grunnleggjende prinsipp. Av denne grunn vil også argumentasjonen for dispensasjon hovedsakelig være det samme. Vi behandler derfor begge dispensasjoner under samme punkt.»*

*Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.*

*Mange av de samme hensyn ligger til grunn for forbudet mot bygging i strandsonen. Det fremgår av forarbeidene til pbl. At hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).*

*Dette gjelder søknad om oppføring av tilbygg på en allerede bebygd tomt. Hensynte som ligger bak LNF- formålet med å ivareta og sikre bærekraftig landbruksnæring, natur- og friluftsmiljø, blir på ingen måte tilsidesatt. Tiltaket vil ikke medføre en økt privatisering eller gå på bekostning av landbruk, natur eller friluftsliv.*

*Tiltaket får heller ingen innvirkning på allmennhetens fri ferdsel langs kysten. Boligen ligger et godt stykke fra sjøen (ca.74 meter), og eiendommen har allerede bebyggelse som ligger nærmere strandlinjen. Sammenholder man dette med tiltakets størrelse og utforming- man beholder dagens bygningskropp- er det ikke et tiltak som vil være særlig synlig for de som ferdes langs sjøveien.*

*Vi kan ikke se at noen av de bakenforliggende hensyn blir tilsidesatt i denne saken. Vi kan heller ikke se noen særlige ulemper med å tillate dispensasjon. Når ulempene med dispensasjon i så liten grad er til stede mener vi at ren interesse i å utvikle eiendommen (byggeinteresse) er tilstrekkelig til å si at fordelene er klart større enn ulempene. Vi kan imidlertid nevne at tiltakshaver får hevet boligens standard, uten at man går for langt i å gjøre boligen større enn omkringliggende bebyggelse. Tilbygget tilpasser seg eksisterende bygg og tomt på en fin og naturlig måte.*

*Basert på argumentasjon ovenfor finner vi at hensynet bak LNF-formålet og strandforbudet, ikke blir «Vesentlig tilsidesatt». Vi finner i begge tilfeller at fordelene er «klart større» enn ulempene. Villkårene for dispensasjon er oppfylt.*

*Konklusjon: Dispensasjon bør gis.»*

#### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er kome merknader, jf pbl § 23-1.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev datert 30.09.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### **Vurdering**

##### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

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 gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis, gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. 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 (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

#### Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje høve til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

#### Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store

samanhengande landbruksområde, hindre uheldig oppstyking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv.

Etter ei samla vurdering finn ikkje administrasjonen at omsøkt tiltak vil påverke omsyna som skal ivaretakast negativt. Tilbygget er lite og skal oppførast på ein allereie bebygd eigedom. Det vert vist til grunngjevninga i søknaden. Huset ligg høgt i terrenget frå strandlinja, naboeigedommane som ligg vest for gbnr 41/2 (nærare sjøen) er bebygd med fritidsbustadar og naust. Frå sjøsida vil omsøkt eigedom og tiltak liggje i bakkant av desse fritidsbustadane. Administrasjonen finn ikkje at tiltaket vil medføre ei ytterlegare privatisering i strandsona eller gå på bekostning av LNF- formålet om å ivareta og sikre berekraftig utvikling, ut over eksisterande situasjon.

Eigedommen er ein landbrukseigedom, og dispensasjonen vil ikkje ha nokon negativ verknad for framtidig drift på eigedommen. Tiltaket vil heller ikkje påvirke natur- og friluftslivinteresser. Tiltaket legg til rette for hensiktsmessig utnytting av bustaden som blir oppgradert til 159m<sup>2</sup>.

Det er ingen negative forhold knytt til helse, miljø, tryggleik og kvalitetar i landskapet på staden.

#### Naturmangfaldlova (nml) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Fordelene ved å gje dispensasjon er vurdert større enn ulempene etter administrasjonen si vurdering, ved at bustaden frå ein hensiktsmessig oppgradering og utnytting.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket forå vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak. Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige godkjenning 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 rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og den generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet langs sjø, for tilbygg på ca 34 m2 på eksisterande bustad på gbnr 41/2. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 26.08.2014. For grunngjevning av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med Pbl § 20-2. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan tre år, jf Pbl § 21-9.» ]

**Utval for drift og utvikling - 110/2014**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

« Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og den generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet langs sjø, for tilbygg på ca 34 m2 på eksisterande bustad på gbnr 41/2. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 26.08.2014. For grunngjevning av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med Pbl § 20-2. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan tre år, jf Pbl § 21-9.» ]