

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 38/24, FA - L42	15/152

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
37/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

## **GBNR 38/24 - Søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-metersbeltet for oppføring av tilbygg til bustad, bruksendring av uthus og etablering av mindre brygge**

### **Vedlegg:**

GBNR. 38/24 - tilbygg til bustad og oppføring av brygge - uttale

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona - tilbygg til bustad på gbnr 3824.

Søknad om dispensasjon i forbindelse med tiltak på gbnr 38/24

Kart og teikningar

38-24 1\_1000

38-24 1\_3000

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

### **Saksopplysningar:**

#### Saka gjeld:

Thor Even Strømme og Gjertrud Svantesvold har søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Oppføring av tilbygg til bustaden på eksisterande plating/terrasse, samt ombygging av eksisterande utvendig bod til soverom. Tiltaket inneber ei samla utviding av BRA frå 88 m<sup>2</sup> til 108 m<sup>2</sup>.
- Bygging av 10,5 m<sup>2</sup> bryggeplattform for vinterhamn ved utlaupet av Kyrkjesundet, samt sti og trapp ned til brygga.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 38/24 er i følge matrikkelen ein eigedom på om lag 4,4 dekar, som ligg på Refskar i Meland kommune. Bustaden på eigedomen er godkjent som heilårsbustad. Området og eigedomen er uregulert og er i kommuneplanen sin arealdel avsett til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). I tillegg til bustaden er det oppført garasje, naust og uthus på eigedomen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og frå forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø.

#### Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunngeve dispensasjonssøknaden i skriv dagsett 3.2.2015.

Tilbygget til bustaden, herunder samanbygging av bustad og uthus, er grunngeve med behov for plass til tekniske installasjonar som varmtvassbeholdar og sentralstøvsugar. Desse er i dag plassert

under huset i eit lite rom med høgde 130 cm. Det er òg behov for meir bodareal og soveromsareal. Tilbygget inneber ein oppgradering av bustaden for å sikre hensiktsmessig bruk og vedlikehald.

Oppføring av brygge er grunngeve slik, jf brev av 3.2.2015:

«Bygging av 10,5 m2 bryggeplattform for vinterhavn omfattar også sti/trapp ned til det isfrie området i Kyrkjesundet. Hensikten er å kunne handtere forøying av båt og ombordstigning om vinteren. I dag ligger båten innerst i Klubbeviken hvor båten fryser inne i is, se vedlagte fotografi (vedlegg 7). Bryggen plasseres på egen tomt i liten bukt i Kyrkjesundet, jf vedlegg 7-10. I enden av bukta ut mot Radfjorden er det et undervannskjær som er synlig kun ved fjære sjø. Det som stikker om lag 4-5 meter ut i sundet. Bryggen bygges rett innanfor/bak skjærene i regning mot Ådlandsvågen med markering på ytterste del av skjæret med liten stake, evt. synlig båse.

Tiltaket begrunnes med at som helårsboende benytter vi båt til fiske og persontransport også om vinteren noe som umuliggjøres når båten fryser inne.»

Og vidare:

«Bygging av brygge påvirker heller ikke landbruksinteresser eller dyre- og planteliv. Tiltaket representerer et lite inngrep i naturen ved at det bygges en smal brygge langs etter berget. Vi ser det også slik at ettersom eiendommen og naboeiendommen allerede bebygd, og området er sterkt skrånende og lite egnet for allmenn bruk for båtfolk eller andre, vil inngrepet ikke være til ulempe for friluftinteresser. Det vil heller ikke være til hinder for ferdsel i Kyrkjesundet. Snarere tvert i mot; merking av undervannskjæret vil sikre tryggere ferdsel i sundet.»

Det vert vist til skriv av 3.2.2015 i sin heilskap.

#### Nabovarsling:

Tiltaka og dispensasjonssøknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har samtykka i søknaden.

#### Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 18.2.2015.

Ved brev dagsett 5.3.2015 har Fylkesmannen i Hordaland gitt uttale i saka. Fylkesmannen skriv:

#### *«Tilbygg/uthus*

Når det gjeld bygging av tilbygg til bustad og bruksendring av uthus, vil desse tiltaka medføre minimale inngrep i terrenget sidan tilbygget skal byggast på noverande terrasse. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med landbruk- eller friluftinteresser. Tilbygget skal plasserast vekk frå sjøen og vil ikkje privatisere strandsona meir enn i dag. Fylkesmannen har ingen merknader til at det kan gjevast dispensasjon for desse tiltaka.»

#### *Bryggeplattform/trapp*

Når det gjelder bryggeplattforma og stien/trappa ned til den, er Fylkesmannen si vurdering derimot at dette vil føre til auka privatisering av standsona. Det er ikkje noko eksisterande bygg på denne delen av eiendommen frå før og bygging her kan føre til presedens for seinare søknader i området.

Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre område der presset på areala er stort. Vi viser

til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 19-2:

*Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoner forvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling 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 områder med stort utbyggingspress.*

Tiltakshavar peiker også på at det vil vere positivt for ferdsel i Kyrkjesusundet å få merka undervasskjeret. Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette vil vega opp for dei negative konsekvensane ved tiltaket.

Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon til bryggeplattformen og trappa.»

Det er ikkje motteke merknader frå Fylkeskommunen.

### **Vurdering:**

#### Om dispensasjon etter pbl § 19-2:

Dispensasjon ved heimel i pbl. kapittel 19 føreset at korkje omsyna bak føresegna det vert dispensert frå eller omsyna bak lova si føremålsføresegn ikkje vert sett vesentleg til side, jf. høvesvis pbl. §§ 19-2 og 1-1. I § 1-1 heiter det dertil m.a. at «*loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større enn ulempene*» etter ei samla vurdering.

Føreliggjande søknad er vurdert opp mot landbruk-, natur- og friluftssyn og dei omsyn som ligg til grunn for byggjeforbodet i strandsona. Det er ikkje særskilt registrerte naturverdiar på staden, jf naturmangfaldlova §§ 8-12. 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 åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen vurderer at oppføring tilbygget til bustaden og ombygging/bruksendring av uthuset ikkje vil vere i strid med korkje LNF-omsyn eller dei omsyn som ligg bak byggjeforbodet i strandsona. Tilbygget er lite og skal førast opp på noverande terrasse. Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden og uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland, finn administrasjonen at fordelane med å gje dispensasjon er «*klart større*» enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til at tiltaket inneber hensiktsmessig vedlikehald/oppgradering og utviding av bustaden i samsvar med lovleg bruk.

Når det gjeld søknaden om oppføring av bryggeplattform og trapp ned til denne, er administrasjonen av den oppfatning at vilkåra ikkje er oppfylt. Sjølv om tiltaket er relativt lite og ein kan forstå tiltakshavar sitt ønske om å etablere brygge på denne sida av eigedomen, kjem ein ikkje vekk frå at tiltaket inneber inngrep i strandsona på ein eksponert og ubygd del av eigedomen mot sjø. Tiltaket inneber ei visuell privatisering av eigedomen som byggjeforbodet i strandsona mellom anna har som føremål å motverke.

Dei fordelar med tiltaket tiltakshavar har grunngjeve søknaden med, er først og fremst av privat karakter og ikkje samfunnsmessige fordelar knytt til arealdisponering. Kommunen må vurdere faren for presedens ved handsaming av seinare søknader i området. Sjølv om eit einskild tiltak kan synast lite, må kommunen vurdere tiltaket i eit større perspektiv. Utstrakt bruk av dispensasjonar vil

underbygge lov- og plangrunnlaget, noko som òg gjer seg gjeldande i denne saka.

Av pbl § 19-2 fjerde ledd følgjer det at kommunen ikkje «bør» gi dispensasjon når ein statleg sektorstyresmakt som saka direkte vedkjem har vurdert saka og rådd frå dispensasjon.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det gjer seg gjeldande omstende her som kan grunngje at kommunen ikkje skal følgje lovgjevar sitt utgangspunkt.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at vilkåra for dispensasjon er oppfylt for tilbygg/uthus, men ikkje for oppføring av brygge og trapp, jf pbl § 19-2. Det vert rådd til at Utval for drift og utvikling gjer vedtak i samsvar med dette, jf nedanfor.

#### 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.

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 i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, oppføring av tilbygg og bruksendring av uthus på gbnr 38/24 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 4.2.2015.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl §§ 11-6 (rettsverknader av kommuneplanen) og 1-8 (forbod mot tiltak i strandsona), søknad om dispensasjon for oppføring av bryggeplattform og trapp/sti på gbnr 38/24 i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

#### **Utval for drift og utvikling - 37/2015**

##### **UDU - behandling:**

##### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet langs sjø, oppføring av tilbygg og bruksendring av uthus på gbnr 38/24 i Meland kommune. Dispensasjon vert gjeve i samsvar med søknad motteke 4.2.2015.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl §§ 11-6 (rettsverknader av kommuneplanen) og 1-8 (forbod mot tiltak i strandsona), søknad om dispensasjon

for oppføring av bryggeplattform og trapp/sti på gbnr 38/24 i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»