

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Merethe Tvedt	Gbnr - 6/23/24/32, FA - L42	14/4139

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
34/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

## Søknad om dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel og byggegrense mot Rylandsvassdraget for byggetiltak på gbnr 6/23 og 24 i Bjørndalen

### Vedlegg:

Vedlegg - vegprofil (L)(55358)  
situasjonskart (L)(32297)  
6\_232432sit3  
Teikningar og kart  
Søknad om dispensasjon

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet mot byggetiltak i 100 - meters beltet mot Rylandsvassdraget, jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8, for oppføring av tilbygg og terrasse til fritidsbustad og bygging av tilkomstveg og parkeringsplass til gbnr 6/23, 24 og 32 i Bjørndalen i Meland kommune.

I følgje matrikkelen er eksisterande hytte på 31 m<sup>2</sup>, omsøkt tilbygg er på 36 m<sup>2</sup> samt er det søkt om ein terrasse på 24 m<sup>2</sup>. Den planlagde fritidsbustaden vil få ei grunnflate på 67 m<sup>2</sup>.

Fritidseigedommen nyttar i dag biloppstillingsplass på ein grust utkjørsel langs kommunal veg. Den omsøkte vegen er tenkt lagt over etablert utkjørsel/parkeringsplass og 35 meter inn på eigedommen, i enden av vegen er det søkt om å få byggje ein parkeringsplass. Det vert vist til søknad motteke 03.11.2014 og tilleggsopplysningar motteke 01.04.2015.

Administrasjonen var på synfaring av eigedommen onsdag 15.04.2015

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 6/23, 24 og 32 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område i KPA som er avsett til landbruk-, natur og friluftformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggetiltak innanfor Rylandsvassdraget, jf. Pbl. § 1-8 og 11-6 (Rettsverknad av kommuneplanens arealdel»).

Hytta på eigedommen var lovleg oppført og tatt i bruk før høvevis KPA og lovføresegner om byggegrensa og byggeforbudet mot Rylandsvassdraget vart vedteke. For tiltaket som no er planlagd gjeld likevel desse plan- og lovføresegnene, jf. Pbl. §§ 1-8 og 11-6 («Rettsvirkning av

kommuneplanens arealdel»). Det planlagde tiltaket er i strid med både arealføremålet i KPA og byggjeforbodet i pbl. § 1-8, og følgjeleg avhengig av dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med føreliggjande søknader.

#### Søknad om dispensasjon:

Søklar meiner at vilkåra for dispensasjon er tilstade, sjå vedlagte søknad.

#### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon vart nabovarsla 24.10.2014, det er ikkje motteke merknader. Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 6/3 om løyve til å leggje vegen på hans grunn.

#### Høyringsfråsegn:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 5.11.2014. Hordaland Fylkeskommune ved kulturavdelinga varsla synfaring i saka. Det blei mottatt skriv frå dei 11.12.2014 om at dei ikkje hadde nokon merknader. Det er ikkje motteke merknader frå Fylkesmannen i Hordaland.

#### **Vurdering:**

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

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «..*bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar*», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side. 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 jmf. 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 (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona, jf. pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Påreknelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

#### 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 verna 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.

Omsøkt tilbygg vil ikkje påverke desse omsyna negativt. Tilbygget er lite og skal førast opp der det allereie er bebygd med ein forstøtningsmur. Inngrepet blir lite, og det planlagde tilbygget vil betre det visuelle uttrykket av bygningen, og leggje til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedommen. Hytta ligg på ein liten bergknaus, med eit platå ned til vassdraget. Å føre opp tilbygget vil verken privatisere strandsona meir enn eksisterande hytte gjer eller hindre tilgjenge til vassdraget slik det er omsøkt.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak byggjeforbodet i strandsona eller føremålsføresegna i plan- og bygningslova.

#### 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 oppstykking av landbruksareal og grønstrukturar, og elles å leggje til rette for landbruksdrift i dei aktuelle områda. I tillegg skal det gjennom dette arealformålet leggjast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona, jf. vurderinga over.

Administrasjonen legg til grunn at omsøkt tilbygg heller ikkje vil verka negativt inn på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden.

Administrasjonen si vurdering av fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon er den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8, og meiner at dispensasjon som omsøkt kan godkjennast for tilbygget og terrassen.

#### Veg

Når det gjeld etablering av veg på 35 meter fram på eigedommen vil ikkje administrasjonen sei at det ligg føre fleire fordelar enn ulemper for å byggje. Administrasjonen meiner etablering av veg vil øydeleggje strandsona meir enn det vil gagne.

Administrasjonen synfarte eigedomen onsdag 15.04.2015 og deler søkjar si vurdering av at sjølve terrenginngrepet ikkje blir vesentleg. Veggen er planlagt med 2,5 meter breidde, og slik den er innteikna vil ikkje det bli store skjæringer eller fyllinger.

Men administrasjonen meiner at ved etablering av veggen vil det endra eigedommens karakter. I dag er tilkomsten via etablert sti fram til hytta og framstår innbydande og tilgjengelig for allmenheten til å ta seg ned til det verna vassdraget. Ved etablering av kjøreveg nesten fram til hytta, vil området bli meir privatisert etter administrasjonen sin vurdering. Sjølve terrenginngrepet blir ikkje vesentleg, men naturinngrepet er av betydning. Stien er stabil, og framkommeleggheten er god. Ein tilkomstveg til fritidsbustad må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustad.

Det er ikkje lovkrav om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomte. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje i seg sjølv pårekneleg at vegtilkomst vil verte godkjent. Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Dette må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

I dette tilfelle meiner administrasjonen at å etablere tilkomstvegen vil privatisere området meir, og

redusere det almenne inntrykket av at ein i dag kan spasere via etablert sti og ta seg ned til Rylandsvassdraget. Vil verke pågåande når det er etablert ein privat kjøreveg fram til ei hytte.

Administrasjonen er positiv til å få betre parkeringstilhøve enn parkering langs kommunevegen.

Administrasjonen vurderer at ein biloppstillingsplass med plass for berre ein bil er problematisk for bruken av ei familiehytte, og heller ikkje hensiktsmessig. I dag må ein nytte Bjørndalsvegen for å snu bilen. Administrasjonen meiner det vil vere ein klar fordel å etablere ei løysning med ein større parkeringsplass via ei ordna avkjørsle, med plass til 2-3 bilar og tilstrekkeleg manøvreringsareal, og tilrår dispensasjon for eit slikt mindre inngrep inntil Bjørndalsvegen.

#### Naturmangfaldloven (nml.) §§ 8-12:

Det er ikkje særskilte registrerte miljø- og naturkvalitetar 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 å gje dispensasjon som omsøkt for oppføring av tilbygg og terrasse til fritidsbustad, og bygging av parkeringsplass for 2-3 bilar.

Administrasjonen finn ikkje at det ligg større overvekt av fordelar enn ulemper etter ei samla vurdering å byggje tilkomstveg frå kommunal veg Bjørndalsvegen og 35 meter inn i skogen som omsøkt.

Administrasjonen finn at fordelane ved å gje dispensasjon på vilkår vil vera klart større enn ulempene. Administrasjonen meiner det er ein fordel at den etablerte eigedomen vert teke i vare og nytta på ein hensiktsmessig måte, innafor rimelege rammer.

#### 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.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender 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 på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet langs Rylandsvassdraget, for oppføring av tilbygg og terrasse på eksisterande hytte på gbnr 6/23, 24 og 32 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel for etablering av parkeringsplass med manøvreringsareal for 2-3 bilar inntil Bjørndalsvegen.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 søknad om etablering av veg til fritidsbustaden.

For grunngjving av vedtaket vert det vist til saksugreiing og vurderinga 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 - 34/2015**

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

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

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova §19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealføremålet LNF) og det generelle forbodet i pbl § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet langs Rylandsvassdraget, for oppføring av tilbygg og terrasse påeksisterande hyttepå gbnr 6/23, 24 og 32 i Meland kommune.

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av Plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon på vilkår frå rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel for etablering av parkeringsplass med manøvreringsareal for 2-3bilar inntil Bjørndalsvegen.

Utval for drift og utvikling avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 søknad om etablering av veg til fritidsbustaden.

For grunngjving av vedtaket vert det vist til saksugreiing og vurderinga 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.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.