

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 27/51, FA - L42	15/150

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
35/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel LNF- område og frå forbod mot tiltak i 100- metersbeltet til sjø for riving og gjenoppføring av hytte på gbnr 27/51 på Moldekleiv

Vedlegg:

27_51sit3
20150417144619

Saksopplysningar:

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Det vert 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 riving av eksisterande hytte og oppføring av ny i eit LNF- område i strandsona på gbnr 27/51 på Moldekleiv.

I følgje matrikkelen er hytta på 25 m², og omsøkt tiltak er oppgitt til å vera 62,3m²(grunnflate). Ny hytte er planlagt oppført i to etasjar med eit samla bruksareal (BRA) på 74,6 m². Det vert vist til søknad motteke 02.02.2015.

Saman med dispensasjonssøknaden er det søkt om rammeløyve og søknad om tilkobling til vatn og avlaup. Administrasjonen handsamar i første omgang dispensasjonssøknaden.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 27/51 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område i KPA som er avsett til landbruk-, natur og friluftsmål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100 - metersbeltet mot sjø, jf. Pbl. § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå desse føresegnene i samsvar med innsendt søknad.

Den eksisterande hytta var lovleg tatt i bruk før høvevis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For byggjetiltak som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegnene, jf. Pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsverknad av kommuneplanens arealdel*»).

I søknaden er det opplyst i nabovarselet at eigdommen er ein del av område regulert til bustad gjennom reguleringsplanen for Moldekleiv gnr 27 bnr 75 m. fl., men at det blir søkt om dispensasjon frå planen for å bygge fritidsbustaden i to etasjar. I søknaden er arealformålet oppgitt rett, og administrasjonen har vurdert å kunne handsame søknaden ut i frå dei opplysningar som er innkomne. Naboar er klar over at tiltaket er avhengig av dispensasjon, men at opplysningane er feil i

forhold til arealformålet. Det er ikkje komen merknader frå nokon naboar.

Søklar har begrunna dispensasjonssøknaden slik:

«Eksisterende bygning benyttes til fritidsbustad. Ønsker å erstatte den med ny. Fritidsboligen har ikkje 2 fulle etasjer, slik at den er ikkje ruvende selv om arealet på loftet regnes som egen etasje. Nytt bygg blir smalere i front og bygges bakover i stedet for slik som den er i dag. Det velges også materialer og tak som skal gå mest mulig i ett med naturen rundt. Det ønskes å bygge helledekt terrasse mot øst».

Det vert vist til søknad om dispensasjon i sin heilskap.

Nabovarsling:

Søknad om dispensasjon vart nabovarsla 14.11.2014, det er ikkje motteke merknader.

Høyringsfråsegner:

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

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 jf 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)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

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

Hovudformålet med byggjeforbudet i pbl. § 1-8 er å verna om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbudet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbudet dersom desse omsyna

vert sett vesentleg til side, jf. Pbl § 19-2 andre ledd.

Pbl. § 19-2 vidarefører høvet til å gi dispensasjon som tidlegare var heimla i pbl. (1985) § 7, men inneheld ei klargjering og klar innstramming av vilkåra for å gi dispensasjon. Samstundes går det fram av lovforarbeida at særlege omsyn ofte gjer seg gjeldande der det er tale om gjenoppføring av tidlegare byggverk, jf. NOU 2005:12 pkt. 14.4.4.4 («*Gjenoppføring etter riving*»). T.d. vil vilkåra for å dispensere frå gjeldande arealføremål eller frå forbodet mot byggjetiltak i strandsona ofte vere oppfylte dersom eit byggverk er brannskadd eller i så dårleg forfatning at riving og gjenoppføring er meir føremålstenleg enn reparasjon og vedlikehald. Det er fleire grunnar til at slike tiltak står i ei særstilling i høve til dispensasjon, m.a. fordi det er tale om å oppretthalde ei allereie lovleg etablert bruk, samt at alternativet gjerne vil vere at byggverket gradvis forfell og vert både ubrukeleg for eigar og skjemmande for omgjevnadane. Kommunen kan like fullt stille vilkår for slik dispensasjon, t.d. at den nye bygningen ikkje vert vesentleg annleis enn den opphavlege bygningen eller at plasseringa av det nye byggverket tilpassast omgjevnadane. Lovforarbeida til pbl. § 19-2 inneheld følgjande døme på bruk av vilkår i dispensasjonssakar:

«Dreier det seg for eksempel om gjenoppføring av hytte i strandsonen, må det dispenseres fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det kan i den sammenheng ikke være noe i veien for at bygningsmyndighetene motsetter seg gjenoppføring av hytta på samme sted ut fra landskapsmessige forhold, og i stedet gir anvisning på en annen plassering av huset på tomten.»

Omsynet til kommuneplanen sin arealdel:

For areala som er avsett til LNF-formål i KPA gjeld det eit generelt forbod mot byggjetiltak som ikkje er tilknytt eventuell landbruksdrift (stadbunden næring). Gjennom føresegnene til gjeldande KPA er det difor bestemt at *"i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2"*.

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 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. På bakgrunn av innsendt søknad og dokumentasjon, finn administrasjonen at omsøkt tiltak ikkje vil innebere ytterlegare privatisering av strandsona utover eksisterande situasjon gjer i dag. Hytta står der i dag, og er i bruk som fritidsbustad.

På bakgrunn av vurderinga og grunngjevinga over legg administrasjonen til grunn at omsøkt tiltak heller ikkje vil verke negativt inn i nemneverdig grad på dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande arealføremål, korkje i høve til landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser. 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 òg den same her som i høve til dispensasjonen frå byggjeforbodet i pbl. § 1-8. Det er ein fordel å bygge på den strukturen og busetnaden som allereie er etablert i dette området framfor å ta i bruk nye areal. Administrasjonen meiner derfor at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon frå gjeldande arealformål vert gjeve, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12:

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Samla konklusjon

Administrasjonen finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka og fremjar forslag til vedtak i samsvar med dette. Omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert ikkje sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at det er ein fordel å byggje opp under eksisterande struktur i dette området, noko som kan vere med på å redusere presset på nye areal.

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.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. kap. 20. Innsendt søknad om tiltak vert handsama av administrasjonen etter utløp av klagefrist på dispensasjonsvedtaket, dersom vedtaket ikkje vert påklaga.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjer i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå både rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealformålet LNF) og det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet til sjø, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på 74,5 m2 BRA på gbnr 27/51 på Moldekleiv i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtak vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over. Byggjetiltaket skal ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. Kap 20.

Dispensasjonen fell vekk dersom den ikkje byggjetiltaket er sett i verk innan tre år, jf. Pbl. § 21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.

Utval for drift og utvikling - 35/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjer i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå både rettsverknadene til kommuneplanen sin arealdel (arealformålet LNF) og det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100- metersbeltet til sjø, for riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte på 74,5 m2 BRA på gbnr 27/51 på Moldekleiv i Meland kommune.

For grunngjeving av vedtak vert det vist til saksutgreiing og vurderinga over. Byggjetiltaket skal ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. Kap 20.

Dispensasjonen fell vekk dersom den ikkje byggjetiltaket er sett i verk innan tre år, jf. Pbl. § 21-9.»

Gebyr for sakshandsaming følger vedlagt.