

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 50/15, FA - L42	15/457

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
36/2015	Utval for drift og utvikling	PS	28.04.2015

Søknad om dispensasjon frå høvesvis arealformål i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbod i strandsone for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 i Meland kommune

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel

Teikningar

50-15 1_1000

50-15 1_3000

Innspel

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Med heimel i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 vert det søkt om dispensasjon frå høvesvis arealformål (LNF-F) i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og frå forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 på Øpso i Meland kommune. Det vert vist til vedlagte søknadar om høvesvis byggjeløyve og dispensasjon med tilhøyrande kart og teikningar.

Gbnr. 50/15 vart oppretta i 1964 med eit samla areal på om lag 0,6daa. Eigedomen er p.t. lovleg bebygd med fritidsbustad, naust og kaianlegg. Ifølgje matrikkelen har fritidsbustaden i dag eit bruksareal på 42m², medan det no vert søkt om løyve til oppføring av eit tilbygg på til saman 17,2m²-BRA.

Tilhøva til tilkomst, avlaupshandsaming og vassforsyning vert ikkje endra.

Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr. 50/15 ligg i innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål kategori F (LNF-F). Eigedommen er òg i sin heilskap omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Administrasjonen er ikkje kjent med byggeåret til fritidsbustaden, men antar at bygningen allereie var lovleg tatt i bruk før både KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. Dette har likevel ikkje avgjerande betyding for administrasjonen si handsaming av føreliggjande søknad, ettersom byggjetiltaket som no er planlagt uansett vert omfatta av gjeldande føresegner i høvesvis pbl. §§ 1-8 (det generelle byggjeforbodet i strandsona) og 11-6 («*Rettsvirkning*

av kommuneplanens arealdel»). Det planlagde tilbygget er dertil i strid med disse føresegnene og følgeleg avhengig av dispensasjon som omsøkt, jf. pbl. § 19-2.

Nærmare om søknaden:

Søknaden vert referert tilnærma i sin heilskap:

«Eg er eigar av hytte, fritidseigedom, gnr.50, bnr.15 i Meland kommune, og vil med dette skriv søkje om dispensasjon for oppføring av eit mindre tilbygg til nemde hytte. Hytta og eigedomen sine byggverk er lovleg oppført, og eit mindre tilbygg skulle ikkje medføre dei heilt store endringane som sådan.

Ein dispensasjon i dette høve vil ikkje medføre at føremålet LNF vert råka av omsøkte tiltak, eller vil bli vesentleg sett til side. Eigedomen er allereie privatisert med hytte naust og bryggje, og eit nytt tilbygg vil soleis ikkje vere til hinder for den eksisterande allmenne ferdsla i område.

Når det gjeld det visuelle frå sjøsida så vil tilbygget bli utført på hytta sin fasade som vender frå sjøen. Slik at tiltaket ikkje vil medføre at hytta kjem ytterlegare i strid med 100-metersbeltet langs sjø.

Elles så er grunngjevinga at hytta vil bli meir tilpassa familien sine behov, og vil bli meir framtidsretta, og meir nytta. Tilbygg og hytta vil også bli oppgradert til å stetta dagens energikrav, noko som er særers samfunnsnyttig.»

Nabovarsling:

Søknadane om byggjeløyve og dispensasjon vart baa nabovarsla 23.1.2015, og det er innan lova si fastsette frist ikkje fremja nokre innvendingar mot tiltaket. På den annan side har kommunen mottatt eit positivt innspel frå dei varsla naboane som administrasjonen av omsyn til saka si opplysning finn grunn til å referere, jf. brev frå Vikleik M. Ypsøy og Monica P. Ypsøy av 15.11.2014:

«Viser til søknad frå eigarane av Bnr. 15 om oppgradering av fritidsbustad.

Kari og Dag Seim overtok eigedomen på Øpso i 2013. Dei har etter dette engasjert seg sterkt i forvaltning av kulturlandskapet på Øpso og drifta av Ypsøy kystgard.

På Øpso bur i dag kun drivarane av kystgarden. Mykje av drifta baserer seg på manuelt arbeid utan bruk av store maskiner. Det er soleis av betydning for noverande og framtidig forvaltning av kulturlandskapet at ein har tilgang på personar som ønskjer å bidra positivt i drifta.

Ved at eigarane av b.nr. 15 får løyve til å oppgradere fritidsbustaden til "dagens" standard vil det truleg medføra både meir bruk av eigedomen og endå meir dugnadshjelp til kystgarden.

Arbeid som dei har engasjert seg i:

- Sanking og ettersyn av villsau.
- Skjøtsel av kystlyngheia og avgrensa spreiring av sitkagran.
- Medverka til almen ferdsle og trivsel ved fjerning av restavfall på den verdifulle strandenga og rydding av stiari landskapet.

Me ønskje difor med dette å informere om at eigarane av b.nr. 15 har gjort ein stor innsats for kulturlandskapet og at ei eventuell oppgradering av fritidsbustaden truleg vil kunne medverke til endå meir styrking av LNF-områda på Øpso.»

Varslinga vert etter dette rekna som tilstrekkeleg, jf. pbl. § 21-3.

Forholdet til regionale og statlege myndigheiter:

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. Det er ikkje mottatt merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

Vurdering

Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 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 korkje *”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 ulemper etter en samlet vurdering”*.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon. Slike fråsegn ligg ikkje føre i denne saka.

Søknaden er vurdert opp mot dei omsyna her er nemnd. 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 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 åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I føreliggjande sak er det tale om eit tilbygg av relativt beskjedne storleik til ein mindre, eksisterande fritidsbustad. Administrasjonen vurderer at dette er eit tiltak som vil medføre minimale inngrep i terrenget, ettersom arealet rundt fritidsbustaden allereie er opparbeidd som innmark. Tilbygget skal plasserast vekk frå sjøen og vil dermed ikkje privatisere strandsona meir enn i dag, korkje praktisk eller visuelt.

Tiltaket kjem dermed ikkje i konflikt med nokre av dei omsyn byggjeforbodet i pbl. § 1-8 eller føremålsføresegna i pbl. § 1-1 er meint å ta i vare.

Administrasjonen finn vidare at den omsøkte dispensasjonen har ei klår overvekt av fordelar. Det vil normalt ikkje vere tilstrekkeleg grunn til å gi dispensasjon at tiltaket får subjektive fordelar for tiltakshavar sjølv, men i denne saka vurderer kommunen at det òg ligg føre fordelar av meir objektiv karakter.

Ved denne vurderinga har administrasjonen – i tillegg til grunngjevinga i søknaden – lagt betydeleg vekt på dei omsyna som er påpeika i vedlagte brev frå Vikleik M. Ypsøy og Monica P. Ypsøy, idet desse har opplyst at ein dispensasjon i denne saka vil leggje til rette for ei styrking av dei omsyn som ligg bak byggjeforbodet i pbl. § 1-8, m.a. gjennom tilrettelegging for ferdslar for allmentskjøtsel av kystlyngheia og ivaretaking av kulturlandskapet elles. Administrasjonen legg dette til grunn.

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, og areal avsett til LNF-F er friluftsiinteressene meint gitt eit særleg vern.

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 friluftsiinteresser. 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, slik at det ligg føre ei kvalifisert overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon frå gjeldande arealformål vert gitt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Det omsøkte tiltaket inneber ei svært avgrensa utviding av eksisterande bygning på eigedomen. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gir eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter, jf. nml. § 8.
- Administrasjonen vurderer at det ligg føre nok kunnskap om tiltaket sine verknader på naturmiljøet til at «føre-var-prinsippet» er tilstrekkeleg ivareteke, jf. nml. § 9.
- Gjennomføringa av det omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem, jf. nml. § 10.
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad at tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av tilbygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

Samla konklusjon:

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

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene. a, Vilkåra for å gi dispensasjon frå høvesvis gjeldande arealformål i KPA og frå forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø som omsøkt er dermed til stades, jf. pbl. § 19-2.

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 Hordland 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 gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå høvesvis arealformål (LNF-F) i kommuneplanen sin arealdel og frå forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 på Øpso i Meland kommune.

Dispensasjon vert med dette gitt i samsvar med høvesvis søknad om dispensasjon journalført mottatt 12.2.2015. Det vert vidare vist til søknad om byggjetiltak m/ tilhøyrande situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar mottatt same dato, då sistnemnde kart og teikningar – som er vedlagt vedtaket her – òg sett rammene for dispensasjonen.

For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonane fell bort dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om dispensasjon følgjer vedlagt.»

Utval for drift og utvikling - 36/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

««Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå høvesvis arealformål (LNF-F) i kommuneplanen sin arealdel og frå forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 50/15 på Øpso i Meland kommune.

Dispensasjon vert med dette gitt i samsvar med høvesvis søknad om dispensasjon journalført mottatt 12.2.2015. Det vert vidare vist til søknad om byggjetiltak m/ tilhøyrande situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar mottatt same dato, då sistnemnde kart og teikningar – som er vedlagt vedtaket her – òg sett rammene for dispensasjonen.

For grunngjevinga av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga over.

Byggjetiltaka kan ikkje setjast i verk før det er gitt naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl. kap. 20.

Dispensasjonane fell bort dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. §21-9.

Gebyr for kommunen si handsaming av søknaden om dispensasjon følgjer vedlagt.»