

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 45/29, FA - L42	15/717

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
47/2015	Utval for drift og utvikling	PS	09.06.2015

Søknad om dispensasjonar frå føresegner i kommuneplanen sin arealdel om høvesvis arealformål, plankrav og byggjegrænse mot sjø for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 45/29 i Meland kommune

Vedlegg:

Vedlegg - Kart og teikningar
Søknad om dispensasjon

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Med heimel i Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 vert det søkt om dispensasjon frå det generelle forbodet i pbl. § 1-8 – mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø – for riving av eit mindre anneks og oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 45/29 på Vikebø i Meland kommune, jf. vedlagt søknad av 23.2.2015. Vedlagt følgjer òg situasjonsplanen og plan- og fasadeteikningane som følgde med søknaden om sjølve byggjetiltaket av same dato.

Gbnr. 45/29 vart oppretta i 1940 og har eit samla areal på om lag 1,5daa. Eigedomen er p.t. lovleg bebygd med fritidsbustad og eit mindre anneks. Ifølgje søknaden har fritidsbustaden p.t. eit bruksareal på 35m²-BRA (39m²-BYA), medan det no vert søkt om løyve til oppføring av to tilbygg på til saman 16m²-BRA (29m²-BYA). Det omsøkte tiltaket utgjer eit samla BRA/BYA på høvesvis 51m² og 68m². Tilbygga skal nyttast som entré, bad og terrasse tilknytt eksisterande brukseining.

Tilhøva til tilkomst, vassforsyning og avlaupshandsaming vert ikkje endra.

Plan- og lovgrunnlaget

Gbnr. 45/29 ligg ved sjøkanten i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som byggeområde, med underformålet «*noverande bustadområde*». For desse områda gjeld det eit krav om vedtaking av reguleringsplan som føresetnad for utbygging, jf. planføresegnene. KPA er bindande både for nye byggjetiltak og ved utviding av eksisterande tiltak, jf. pbl. § 11-6.

Pbl. § 1-8 inneheld eit generelt forbod mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Dette forbodet gjeld likevel berre så langt ikkje anna byggjegrænse er fastsett i kommunal plan. Gjennom føresegnene til KPA er det dertil bestemt at det for område avsett til utbygging gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak nærmare sjø enn 50m.

Nærmare om søknaden

Det vert altså søkt om dispensasjon frå forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø. Samstundes går det fram av saksutgreiinga over at byggjeforbodet i pbl. § 1-8 ikkje gjeld for dette tiltaket, idet lova si generelle byggjegrense i staden er erstatta med ei byggjegrense i KPA på 50m. Saka vert difor i det følgjande handsama som ein søknad om dispensasjon frå sistnemnde føresegn.

Det er ikkje søkt formelt om dispensasjon frå plankravet i KPA, men administrasjonen finn at det allereie ligg føre tilstrekkelege opplysningar i saka til at kommunen no òg kan handsame søknaden som ein søknad om dispensasjon frå nemnde plankrav.

Eigedomen er gjennom KPA avsett til bustadformål, medan det planlagde tilbygget skal tene fritidsbustadformål. På bakgrunn av grunngevinga i føreliggjande søknad om dispensasjon vurderer administrasjonen likevel arealformålet på same måte som plankravet, slik at føreliggjande søknad òg vert tolka til å omfatte dispensasjon frå gjeldande arealformål.

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunnlagt som følgjer:

- Eksisterande hytte er av eldre dato og er svært liten (35m²-BRA).
- Dei omsøkte tilbygga er naudsynte for å oppgradere hytta til ein føremålstenleg storleik og standard.
- Det er tale om ein beskjedne utviding som tek tilstrekkeleg omsyn både til eksisterande byggverk, bygget si plassering på eigedomen og til området elles.
- Det er i nyare tid gitt dispensasjonar for tilsvarande tiltak på fleire av naboegedomane.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling

Søknadane om dispensasjon og byggjeløyve vart nabovarsla 25.2.2015, og det er innan fastsett frist ikkje mottatt merknadar til tiltaket. Søknadane vert på denne bakgrunn vurdert som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Forholdet til regionale og statlege myndigheiter

Søknaden om dispensasjon har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 19.3.2015. Det er ikkje mottatt merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

VURDERING

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si handsaming

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 ulempene etter en samlet vurdering”*.

I formålsføresegna i pbl. § 1-1 heiter det dertil mellom anna at *«[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»*.

Det følgjer vidare av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå *«planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8»* dersom sektorstyresmakter har rådd i frå å gi

dispensasjon, men slike innvendingar ligg ikkje føre i denne saka.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna som her er nemnd, og sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Nærleiken til sjø og KPA sitt forbod mot byggjetiltak i 50-metersbeltet i strandsona
- Omsyna bak gjeldande arealformål i KPA (bustadområde)
- Dei omsyn som ligg til grunn for gjeldande plankrav
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og kvalitetar i landskapet
- 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

Plankrav og arealformål

KPA sitt plankrav er først og fremst sett for å sikre ein heilskapleg arealbruk og ei framtidig god utnytting av planlagde utbyggingsområde; i dette tilfellet som bustadområde. Plankravet skal dermed òg ivareta omsyna til infrastruktur og området sin karakter som bustadområde. Samstundes er det aktuelle området på Vikebø i dag allereie bygd ut med ei blanding av bustader, fritidsbustader, naust, kaiar og garasjar.

Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon frå plankravet i denne saka ikkje vil hindre ei forsvarleg kommunal ivaretaking av omsynet til ein heilskapleg arealbruk i området, eller innebere at allmenne interesser vert tilsidesett. Tiltaket vil heller ikkje medføre endringar i infrastruktur eller området sin karakter. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at ein reguleringsplan i dette tilfellet vil kunne leggje betre til rette for ein føremålstenleg bruk av den omsøkte eigedomen, eller at det omsøkte tiltaket vil leggje uheldige føringar for framtidig planlegging av området.

Kommuneadministrasjonen vurderer på denne bakgrunn at omsyna bak det gjeldande plankravet ikkje vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon frå dette kravet.

Tatt i betraktning at eigedomen allereie er bebygd og lovleg tatt i bruk til fritidsformål – og sett hen til slik området elles er utbygd – finn administrasjonen vidare at ein dispensasjon frå arealformål i denne saka vil vere uproblematisk i høve til dei omsyn som er meint ivaretatt gjennom gjeldande arealformål.

Om pårekelege fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon vert det vist til vurderinga under.

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 tilbygg av relativt beskjeden storleik til ein mindre, eksisterande fritidsbustad. Administrasjonen vurderer at tiltaket vil medføre minimale inngrep i terrenget, ettersom arealet rundt fritidsbustaden allereie er opparbeidd som innmark. Tilbygget vil dermed heller ikkje privatisere strandsona meir enn i dag, korkje praktisk eller visuelt.

Tiltaket kjem etter dette 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 ein tilstrekkeleg grunn for 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 – særleg i form av tilrettelegging for ein føremålstenleg bruk av ei eksisterande bygning – samstundes med at kommunen ikkje kan sjå at tiltaket vil innebere nokre nemneverdige ulemper.

Rett nok vil ein kvar dispensasjon til ein viss grad kunne tenkjast å skape uheldige presedensverknadar, men nettopp av omsyn til likebehandling finn administrasjonen grunn til òg å leggje vekt på at det allereie er gitt dispensasjon for tilsvarande tiltak på fleire av naboeigedomane.

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 verknadar 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.

Oppsummering og konklusjon

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

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjonar i denne saka vil vere klart større enn ulempene. Vilkår for å gi dispensasjon frå KPA sine føresegner om høvesvis arealformål, plankrav og byggjegrænse mot sjø 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 føresegnene i kommuneplanen sin arealdel - om høvesvis arealformål, plankrav og byggjegrænse mot

sjø - for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 45/29 på Vikebø i Meland kommune i samsvar med høvesvis søknad dagsett 23.2.2015 og vedlagte situasjonsplan og plan- og fasadeteikningar dagsett 19.2.2015.

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.»

Utval for drift og utvikling - 47/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå føresegnene i kommuneplanen sin arealdel - om høvesvis arealformål, plankrav og byggjegrænse mot sjø - for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på gbnr. 45/29 på Vikebø i Meland kommune i samsvar med høvesvis søknad dagsett 23.2.2015 og vedlagte situasjonsplan og plan- og fasadeteikningar dagsett 19.2.2015.

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.»