



Byggsøk Norge AS
Per Helgesens vei 94
8013 BODØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/1290 - 15/14151

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
13.07.2015

GBNR 55/58 - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel og byggjeforbodet i strandsona for oppføring av fritidsbustad

Administrativt vedtak. Saknr: 239/2015

SAKSUTGREIING:

Saka gjeld:

Byggsøk Norge AS har på vegne av tiltakshavar Arnfinn Sørli søkt om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad på gbnr 55/58 på Skjellanger i Meland kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a. Bilde av eigedomen (ortofoto frå 2011):



Postadresse
postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt
www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Som det kjem fram av bilete ovanfor, er det plassert campingvogn og spikertelt på eigedomen. Vidare er det oppført verandakonstruksjon rundt desse, sjå nedanståande bilete frå synfaring 10.7.15.



Desse tiltaka er ikkje registrert omsøkt av kommunen, som ikkje har gjeve løyve til slik oppføring etter plan- og bygningslova. Eventuell oppfølging av dette etter plan- og bygningslova kap 32 (ulovlige tiltak) vil administrasjonen vurdere etter avklaring av dispensasjonssøknaden.

Oppføring av fritidsbustad på denne eigedomen krev dispensasjon frå arealføremålet landbruk-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet ved sjø, jf plan- og bygningslova § 1-8. Det er søkt om dispensasjon i samsvar med dette, og føreliggjande vedtak gjeld berre dispensasjonane. Søknaden om tiltaket etter pbl kap 20 vil administrasjonen handsame etter avklaring av dispensasjonssøknaden.

Nabovarsling:

Tiltaket vart nabovarsla 25.3.2015 og 10.4.2015 i samsvar med pbl § 21-3. Kari Rougne og Kåre Skjelanger, eigarar av høvesvis gbnr 55/22 og 55/4, har hatt merknader til søknaden.

Kari Rougne har hatt følgjande merknad:

«Det går en gammel, hevdvunnen 'fiskesti' over eiendommen 55/58. Stien kommer ovenfra 55/7, 55/6 osv. Denne har vært brukt i generasjoner av gårdene på oversiden av Paradisvegen. Vi ser av situasjonskartet at hytter er tenkt plassert helt vest på tomten. Hvilke tanker gjør utbygger som om oppsitternes fortsatte rett til å bruke denne stien (som ser ut til å måtte passere tett innpå husveggen til hytten)?»

Kåre Skjellanger har hatt følgende merknad:

- «1. Reagere på at det skal kunne være mulig å kunne bygge hytte/fritidsbolig like ved en badestrand. Stranden er mye brukt om sommeren, både av fastboende, hyttefolk og ellers innbyggere i Meland.
2. Finner ut av kartet at det er ca 25 meter fra hytten til badestranden.
3. Trodde det var byggeforbud innenfor 100 meter.
4. Når det søkes om bygging i LNF-område, kreves det ikke disp søknad da?
5. Vi samtidig klage på tilsendt situasjonskart som er svært mangelfullt, hvilken fasade er nord sør øst vest? Avstander til grenser ikke påsatt.
6. Er det krav om parkeringsplasser til hytter, kan ikke se at det er tegnet.»

Tiltakshavar har kommentert merknadene slik:

«Henviser til merknad fra Kari Rogne angående nabovarsel for 55/58

Den såkalte fiskertien, retten til å benytte eiendommen for å komme ned til sjøen, har vi vært klar over siden vi delte fra eiendommen 27.10.1999. Ref. til Sak 089/99 Meland kommune. Retten til å bruke denne veien vil for fremtiden bli som før for de gårdene som ligger på oversiden av Paradisvegen. Vi skal legge til rette for bruk av denne veien og om den virker å komme nær hjørnet på hytten, så har utbygger ingen negativ kommentar til dette.

Henviser til merknad fra Kåre Skjellanger angående nabovarsel for 55/58

1. Veien til Skjellanger fort skiller mellom badestrand/felleseie og fritidseiendom 55/58. Eiendommen ligger inneklemt mellom denne vegen og private hytteeiendommer. Hytten vil bli trukket lengst mulig bak på eiendommen fra felleseie. Kan ikke se at dette skal ha negativ innvirkning på felleseie/strand mot sørvest.
2. Vår eiendom grenser til veien som skiller vår eiendom og fellesareal. Hytten blir trukket lengst inn på vår eiendom for minst mulig sjenanse. Vi ønsker at hytten skal fremstå mest mulig diskret og tilpasset området rundt.
3. Henviser til godkjent fradeling saksnr. 089/99 Meland kommune
4. Henviser til godkjent fradeling saksnr. 089/99 Meland kommune
5. Dette må byggsøk Norge ordne
6. Parkering på egen eiendom. Byggsøk tegner inn.»

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 15.5.2015. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom er ein parsell på om lag 1,1 daa. Eigedomen vart etablert 14.6.2000, då den vart utskilt frå landbrukseigedomen gbnr 55/13. Eigedomen er uregulert. I gjeldande kommuneplan – vedteke av Meland kommunestyre 17.6.2015 – er eigedomen vist med LNF-føremål. Eigedomen ligg i sin heilskap innanfor byggegrense mot sjø vist i kommuneplanen sin arealdel. Denne byggegrensen er i samsvar med forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8.

Før eigedomen vart oppretta hadde Meland kommune – etter søknad frå tiltakshavar – gitt dispensasjon frå høvesvis LNF-føremålet i kommuneplanen og byggjeforbodet i strandsona. Vidare vart det gitt samtykke til deling etter jordlova. Det vert vist til arkivsakid 9902404. Dispensasjonsvedtaket - Planutvalet sak 089/99 – frå 27.10.1999 hadde følgjande ordlyd:

«PLANUTVALET gjev unntak frå kommuneplanen sin arealdel for frådelling av ein parsell til fritidsbustad frå gnr. 55 bnr. 13, i samsvar med søknad, datert 29.07.99. Det vert og gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 17-2.»

Det går fram av saksutgreiinga at dispensasjonen vart gitt under følgjande føresetnader:

«Det negative i denne saka er at hytta kan komme til å verka dominerande i landskapet, då den skal plasserast eit stykke oppe i lia, sjå kart. Det må difor vera eit krav at ein eventuell ny fritidsbustad på staden skal plasserast på same nivå/høgde i terrenget som fritidsbustaden i vest. Den skal og ha det same volum som hytt i vest, når det gjeld høgde og areal. Området er og prega av tradisjonell byggeskikk, og det må vera eit krav at nye bustader/fritidsbustader skal harmonera med eksisterande bebyggelse i området».

Dispensasjonsvedtaket frå 1999 gjaldt frådelling av eigedomen, som vart gjennomført innanfor 3-årsfristen i plan- og bygningslova § 21-9. Det har ikkje blitt oppført fritidsbustad på eigedomen i perioden etter frådelling, slik at dispensasjonen frå 1999 uansett er gått ut på dato i høve til oppføring av fritidsbustad.

I perioden frå 1999 til i dag har kommunen vedteke ny kommuneplan og lovgjevar har vedteke ny plan- og bygningslov. Løyve til oppføring av fritidsbustad krev difor dispensasjon frå gjeldande kommuneplan og gjeldande plan- og bygningslov. Det er ingen automatikk i at dispensasjonen frå 1999 skal tilsei at det på nytt vert gitt dispensasjon. Tiltakshavar har ikkje eit rettskrav på dette, jf nedanfor.

Om dispensasjon frå kommuneplanen og byggjeforbodet i strandsona:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2, jf pbl § 1-1.

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå.

I § 1-1 i plan og bygningslova heiter det m.a: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak samfunnsmessige omsyn av planfagleg og

arealdisponeringsmessig karakter som kan leggast vekt på etter lova, ikkje personlege eller økonomiske konsekvensar eller ønsker for den einskilde tiltakshavar.

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
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

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.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne 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 leggast til rette for eit aktivt natur- og friluftsliv. Sistnemnde omsyn har altså klare parallellar til dei omsyn som ligg bak det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot tiltak i strandsona.

Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2. Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering.

Dagens reglar om dispensasjon trådde i kraft 1.7.2009. Dei nye reglane bygde på erfaringar om at dispensasjonspraksis med heimel i pbl. av 1985 hadde ført til ei uheldig utvikling i arealbruken, særleg i strandsona og andre pressområde. Eitt av hovudformåla bak dei nye reglane om dispensasjon i pbl. (2008) § 19-2 var dermed å klargjere heimelen og å stramme inn tidlegare praksis. Om dispensasjon frå arealplanar inneheld lovforarbeida dertil m.a. følgjande uttale, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Administrasjonen sin vurdering av søknaden:

Som nemnd vart det vedteke ny kommuneplan i Meland 17.6.2015. Denne planen opnar ikkje for oppføring av nye fritidsbustader i området. Gjennom markering av området som LNF-område med forbod mot byggjetiltak som ikkje gjeld «tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag», har kommunen gjennom ny plan bestemt at ein ikkje skal opne for utbygging av nye hytter i dette området.

Administrasjonen var på synfaring på staden 10.7.2015. På bakgrunn av inntrykka frå synfaring og opplysningane i saka elles, er det administrasjonen si vurdering at vilkåra for å gi dispensasjon for omsøkt tiltak ikkje er oppfylt. Det er særleg omsyna bak byggjeforbodet i strandsona, samt natur- og friluftssyn som administrasjonen vurderer å vere til hinder for dispensasjon.

Eigedomen og omsøkt fritidsbustad ligg svært tett ved sjøen og felles badevik på Skjellanger. Denne badeviken er mykje brukt. Fritidsbustaden vil få ein eksponert plassering mot badeviken, som administrasjonen meiner både vil kunne vere til sjenanse for andre brukarar av badevika og i nokon grad kunne verke privatiserande på denne. Dette sjølv om tiltakshavar har forsøkt å gi hytta ei plassering som vil vere til minst mogleg sjenanse. Det er etter administrasjonen sitt syn ikkje i samsvar med god arealbruk og arealplanlegging å tillate oppføring av nye fritidsbustader med eksponert plassering mot felles badevikar. Snarare synast tiltaket å vere eit klart døme på slik nedbygging av strandsona som byggjeforbodet i strandsona er meint å hindre. At det går ein gruslagt veg mellom eigedomen og badevika er etter administrasjonen sitt syn ikkje tilstrekkeleg til å fullt ut motverke dei negative verknadene med tiltaket.

Administrasjonen konkluderer på denne bakgrunn med at tiltaket kjem i vesentleg strid med dei omsyna kommuneplanen skal ivareta. Tiltaket kjem òg vesentleg i strid med omsyna bak pbl §§ 1-1 og § 1-8 andre ledd. Kommunen har då etter ordlyden i pbl § 19-2 ikkje høve til å gje dispensasjon.

Sjølv om det ikkje er naudsynt for resultatet i saka, viser administrasjonen til at det heller ikkje ligge føre samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg eller arealdisponeringsmessig karakter som kan grunnge dispensasjon i saka. Fordelane med å gje dispensasjon vil soleis ikkje vere «klart større» enn ulempene i denne saka. Oppføring av fritidsbustad på eigedomen vil ikkje ha nokon fordelar for andre enn tiltakshavar, noko som ikkje er tilstrekkeleg til å vege opp for dei klare samfunnsmessige ulempene ved tiltaket.

Administrasjonen legg vidare til at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar i mot dispensasjon i saka. Den nyleg vedtekne kommuneplanen vil svekkast som styringsverktøy for kommunen dersom ein etablerer ein dispensasjonspraksis som vil gjere det vanskeleg å oppnå ein forsvarleg arealforvaltning i kommunen.

VEDTAK:

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel og forbodet mot tiltak i 100-metersbeltet ved sjø, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 55/58. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 11-6 (rettsvirkinger av kommuneplanen). For grunngeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan

reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arnfinn Sørli

Monavegen 4 6386

MÅNDALEN

Mottakere:

Byggsøk Norge AS

Per Helgesens vei 8013
94

BODØ