



Karin og Olav Zachariassen  
Postboks 13  
5345 KNARREVIK

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/1256 - 14/4780

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

Dato:  
31.03.2014

## Avslag - Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål for oppføring av fritidsbustad på gnr 36 bnr 54 m.fl.

**Administrativt vedtak. Saknr: 66/2014**

### Saksutgreiing:

#### Saka gjeld:

Karin og Olav Zachariassen har i søknad stempla motteke 12.06.2013 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova § 1-8, som gjeld forbod mot tiltak i 100-meters beltet ved sjø.

Nye dokument i saka vart motteke 3.12.2013. Dette gjeld rettsbok frå Nord- og Midhordland jordskifterett knytt til nabomerknader om at tiltaket kjem i strid med vegrett for naboeigedom på gnr 36 bnr 58.

Kommunen seier seg lei for lang sakshandsamingstid som skuldast stor saksmengde ved avdelinga.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde). I LNF sona i kommuneplanen skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til tiltak som krev byggeløyve eller til andre varige konstruksjonar, eller til frådeling til slike konstruksjonar.

Den omsøkte fritidsbustaden ligg også innafor 100 m beltet i strandsona, der det er eit generelt forbod mot tiltak, jfr pbl §§ 1-6 og 1-8.

---

#### 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](http://www.nordhordlandskart.no)

Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad på gnr 36 bnr 54, Riplevegen. Av matrikkelen kjem det fram at bnr 54 i tillegg består av bruksnumra 59, 67 og 101. Eigedomen ligg ned mot sjø i Riplevika, Ådland.

Frå tidlegare står det garasje, hytte og naust på eigedomen. Vidare vart det i 2011 (arkivsakid 11/369) gjeve dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gnr 36 bnr 73/76, som også er eigd av Karin og Olav Zachariassen.

Søkar opplyser at fritidsbustaden det er søkt om dispensasjon for ligg 78 meter frå sjøen. Den er tenkt plassert på same linje som hytter på gbnr 36/58 og 36/69 og på om lag same høgd, med topp grunnmur på kote 24,5 moh. Mot sjøen er terrenget skrånande og bratt og det er ingen naturleg tilkomst til sjøen framfor fritidsbustaden. Rett til tilkomst er sikra ved tinglyst dokument. Avlaup er tenkt løyst via felles godkjent anlegg.

Til støtte for dispensasjon, skriv søkar:

1. Tiltaket ligger 78 meter fra sjøen i luftlinje og vil ikke berøre strandsonen eller hindre ferdsel til strandsonen. Det ligger flere hytter i område nærmere sjøen fra før og de er mer synlig fra sjøen.
2. Fritidsboligen blir planert på kote 24,5 moh og plassert på omtrent samme høyde som nabohytter på gbnr 36/58 og 36/69. (Se vedlagt kart med kotehøyder).
3. Det ble gitt dispensasjon med byggetillatelse til oppføring av ny hytte på Gbnr 36/73 og 36/76 den 11.10.11. Byggesaksavdelingen ved Meland kommune v. K.Rutledal og M.Tvedt har vært på befaringen og hadde ingen motsigelser til saken. Den omsøkte hytten skal ligge ca.55 meter bak den godkjente hytten. Vi vil vise til likebehandlingsprinsippet i forvaltningsloven og til tidligere innvilget dispensasjoner.
4. Hytte skal benytte godkjent utslippsanlegg på gbnr 36/73,76 som skal dimensjoneres for tre hytter til sammen. Utslippstillatelse ble gitt 10.11.11. Det skal nyttes kommunal vannforsyning til hytte.
5. Tilkomst hytter er etablert. Det er søkt om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal vei.  
Dette er en av de siste tomtene i området som kan bebygges uten å være til ulempe eller komme i konflikt med friluftsjøinteresser.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

#### Nabomerknader:

Dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 24.5.2013. Det er mottatt merknad frå Arne Wangsholm, eigar av gnr 36 bnr 58. Wangsholm hevdar at omsøkt plassering av fritidsbustaden kjem i konflikt med hans rett til vegtilkomst til bnr 58.

Tiltakshavar har tatt til motmæle mot denne påstanden og hevdar at Wangsholm ikkje har vegrett på staden.

#### Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har ikkje vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland v/ Miljøvernavdelinga og Hordaland Fylkeskommune v/Kommunesamarbeid.

### **Vurdering:**

#### Dispensasjon etter plan- og bygningslova kap. 1 og § 19-2:

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

I pbl § 1-8 står det m.a.: *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.*

I § 19-2 i plan- og bygningslova, *Søknad om dispensasjon*, heiter det m.a.: Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsynet bak regelen det vert søkt 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. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt 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
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Kvalitetar i landskapet

#### 1. Nabomerknader knytt til vegrett:

Nord- og Midhordland jordskifterett handsama desse spørsmåla i rettsmøte 9.9.2013 og 12.11.2013. For dei spørsmåla som vedkjem byggjesøknaden og nabomerknaden knytt til vegrett, er det rettsboka frå møte i jordskifteretten 12.11.2013 som er av interesse. Her avsa jordskifteretten avgjerd om at gnr 36 bnr 58 ikkje har vegrett over bnr 67, som er det bruksnummeret søknaden gjeld. Etter krav frå Wangsholm avgjorde jordskifteretten likevel at det skal etablerast vegtilkomst for bnr 58 i medhald av jordskiftelova § 2 e (sams tiltak). Jordskifteretten har ikkje tatt stilling til val av trasé for vegframføring, men legg til grunn at veg bort til bnr 58 ikkje vil stenge for alle moglegheiter for å kunne nytte omsøkte del av eigedomen (bnr 67) til fritidsbustad.

Jordskifteretten har etter det administrasjonen kan sjå ikkje tatt stilling til om omsøkt plassering av fritidsbustad vil vere i konflikt med aktuelle traséval.

Administrasjonen peikar på at denne konflikten i utgangspunktet er privatrettsleg og utanforliggjande i høve til byggjesaka. Kommunen har ikkje vurdert eller lagt vekt på om plassering av fritidsbustad som omsøkt vil vere i strid med jordskifteretten si avgjerd om å fremje sak om sams

tiltak etter jordskiftelova § 2 e. Endeleg traséval ligg ikkje føre. Kommunen har ikkje grunnlag for å konstatere at det er «klart» at tiltakshavar ikkje har privatrettsleg høve til å plassere som fritidsbustaden som omsøkt, jf pbl § 21-6.

For kommunen må avgjerda i saka er tuftast på omsyna bak regelverket det er søkt om dispensasjon frå nemnd ovanfor. I tillegg må det vurderast likehandsamingsomsyn gjer at dispensasjon gjeve i 2011 for oppføring av fritidsbustad på gnr 36 bnr 73/76 gjer søkar eit rettskrav på dispensasjon i føreliggande sak.

## 2. Kommuneplanen sin arealdel, byggjeforbodet ved sjø, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Omsyna bak LNF- føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område 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”. I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at ”utbygging i LNF- sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

Området på nedsida av vegen til Riplevika er frå gammalt av bygd ut med mange hytter ned mot sjøen. Den aktuelle eigedomen er like eins bygd og i bruk som fritidseigedom, samt at det er oppført ei ny hytte på bnr 73/76.

Ei vesentleg auka utnytting av området vil kunne føre til ei endring av landskapsbiletet sett frå sjøen; eit bilete som er prega av større og mindre hytter godt tilpassa terrenget, med romsleg plassering. Landskapet er småkupert og det er mogeleg å plassere nye bygg utan at dei synes særleg frå sjøen, slik at karakteren likevel ikkje vert endra.

Administrasjonen vurderer at omsøkt fritidsbustad isolert sett ikkje gjer at karakteren i området vert endra i avgjerande grad, eller at ålmenta sin tilgang til og bruk av omkringliggjande LNF-område vert redusert. Av vedlagt situasjonskart og opplysningar i søknaden går det fram at omsøkt fritidsbustad skal plasserast 78 meter frå sjøen i bakkant av eksisterande garasje på bnr 54. Oppføring av ei ny hytte her vil ikkje i seg sjølv endre på bruken av området. Eksisterande ferdselsårer vert ikkje ramma av tiltaket. Terrenget på eigedomen stuper bratt ned i sjøen, og det er i dag ikkje mogeleg å ta seg ned til sjøkanten i dette området.

I eit større perspektiv er det likevel ikkje gunstig at utbygging skjer ved dispensasjonar og ikkje planprosessar, då det kan gjere det vanskeleg for kommunen å nekte framtidige dispensasjonssøknader i området. Det er eit overordna mål for kommunen at arealutnyttinga vert

vurdert og fastlagt gjennom grundige planprosessar og ikkje som dispensasjonar frå gjeldande planar.

Administrasjonen meiner at utbygging av fritidsbustader bør vurderast i samband med rullering av arealdelen til kommuneplanen, slik at området får ei heilskapleg vurdering, særleg i høve til anna utbygging, offentleg infrastruktur og offentleg tenestetilbod, trafikktryggleik og avkjørsletilhøve. Dispensasjon som omsøkt vil kunne skape presedens og ytterlegare press mot utbygging etter dispensasjonar i området, noko kommunen ikkje vurderer som ønskjeleg. Omsynet til kommuneplanen sin arealdel som styringsverktøy for kommunen er derfor eit omsyn som talar mot dispensasjon.

I forlenginga av desse planomsyna gjer det seg i denne saka gjeldande trafikktryggleiksomsyn som talar mot ytterlegare dispensasjonar.

Vegtilkomst til omsøkte eigedom vil skje via Litlebergen – Ådlandsvegen, Fv 245, og tiltaket inneber utvida bruk av denne vegen. Utval for drift og utvikling i Meland kommune har i fleire vedtak lagt avgjerande vekt på dårlege trafikale tilhøve langs denne vegstrekninga. Ved handsaming av dispensasjonssøknader som inneber auka trafikk på denne strekninga, har kommunen soleis vektlagt dette som ei relevant ulempe ved tiltaket, jf pbl § 19-2. Søknad om deling av ein bustad tomt til tomannsbustader innanfor reguleringsplanen for Moldekleiv er avslått med denne grunngevinga. Tilsvarande gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrava i reguleringsplanane for Sundet og Midtsundet. Det er stilt krav om gjennomføring av trafikksikringstiltak langs fylkesveg 245 frå Litlebergen før dette området kan byggast ut. I sak med arkivsakid 13/1605 av slo kommunen søknad om frådeling av parsell frå LNF-føremål for oppføring av tomannsbustad mellom anna med tilsvarande grunngeving.

Den strenge dispensasjonspraksisen som i dag vert praktisert av kommunen ved tiltak som inneber auka bruk av Fv 245 ved Litlebergen er ny samanlikna med det som var situasjonen ved godkjenning av dispensasjonssøknaden for gnr 54 bnr 73/76 i 2011. Det er dei samla negative verkandene for trafikktryggleikssituasjonen som mange einskilde dispensasjonsvedtak vil innebære som er avgjerande for kursendinga. Av likehandsamingsomsyn er det sentralt at kommunen handsamer alle dispensasjonssøknader likt ved denne vurderinga.

Det ligg i dette at administrasjonen ikkje finn at søkar har eit rettskrav på å få dispensasjon i denne saka fordi det vart gjeve dispensasjon i 2011 for oppføring av fritidsbustad på bnr 72/76. I vedtaket den gongen skreiv kommunen mellom anna:

«Ei vesentleg auka utnytting av området vil kunne føre til ei endring av landskapsbiletet sett frå sjøen; eit bilete som er prega av større og mindre hytter godt tilpassa terrenget, med romsleg plassering. Landskapet er småkupert og det er mogeleg å plassere nye bygg utan at dei synes særleg frå sjøen, slik at karakteren likevel ikkje vert endra».

Sjølv om søkar har vist til at omsøkte fritidsbustad er ei av dei siste tomtene i området som kan byggast på utan å være til ulempe eller komme i konflikt med friluftsiinteresser, finn kommunen ikkje dette avgjerande. Både for den aktuelle eigedomen og andre eigedomar i området, kan det av kommunen sitt kartverk sjå ut til å vere fleire areal som i seg sjølv er store nok til oppføring av

fritidsbustader. Ei slik utvikling ved utstrakt bruk av dispensasjonar er som nemnd ikkje ønskeleg av planomsyn og trafikale omsyn.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon frå vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet. Dispensasjon som omsøkt kjem i strid med planomsyn og trafikale omsyn som arealdelen i kommuneplanen mellom anna vernar gjennom forbodet mot tiltak i strid med planføremålet. Dispensasjon som omsøkt vil svekke kommuneplanen som styringsverktøy. Kommunen har då ikkje heimel til å gje dispensasjon.

Administrasjonen vurderer vidare at fordelande ved å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene etter ei samlag vurdering, jf pbl § 19-2. Utover interessene for tiltakshavar i å få løyve til oppføring av fritidsbustad, er det i søknaden ikkje gjort greie for fordelar ved omsøkt tiltak som gjeld arealutnytingsomsyn for eigedommen. I følge forarbeida til lova skal bruken av dette lovvilkåret byggje på ei objektiv vurdering, og kor det normalt ikkje vil vere tilstrekkelig at ein dispensasjon har klare fordelar for den eller dei som søker om delinga.

#### **Vedtak**

«Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova §§ 11-6 og 19-2 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av fritidsbustad på gnr 36 bnr 54 m.fl.

Meland kommune avslår i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100 metersbeltet ved sjø, jf pbl § 1-8.»

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor."

Gebyr for handsaming følgjer vedlagt.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

**Mottakere:**

Karin og Olav Zachariassen

Postboks 13

5345

KNARREVIK