

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 55/58, FA - L42	15/1290

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
79/2015	Utval for drift og utvikling	PS	03.11.2015

Klage over vedtak i delegert sak 239/2015 - Søknad om dispensasjon frå generelt byggjeforbod for oppføring av fritidsbustad i LNF-område i strandsona

Vedlegg:

Sknad+om+rammetillatelse

B1-dispensasjon

D1-situasjonsplan

Klage på vedtak

Følgeskriv

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

55-58 1_1000

55-58 1_3000

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Gjennom skriv datert 29.4.2015 søkte Arnfinn og Inngunn Alise Skjelanger Sørli v/ Byggsøk Norge AS om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 55/58 på Skjelanger i Meland kommune.

Saman med søknaden om rammeløyve vart det òg søkt om dispensasjonar frå gjeldande arealformål i kommuneplanen sin arealdel («landbruks-, natur- og friluftsområde») og frå det generelle forbodet i Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 mot byggjetiltak i strandsona.

Søknaden om dispensasjonar vart avslått av kommuneadministrasjonen gjennom vedtak i delegert sak 239/2015. For nærmare opplysningar om sakshistorikk, faktiske tilhøve på staden, gjeldande regelverk og grunngjeving for avslaget vert det vist til administrasjonen si avgjerda av 13.7.2015 i sin heilskap. Same avgjerd inneheld òg bilete som skildrar dagens situasjon.

Det er allereie bygd ein terrasse med rekkverk som tener som uteplass for ein tilsynelatande permanent plassert campingvogn med tilhøyrande spikertelt på denne eigedomen. Desse tiltaka er ikkje registrert omsøkt og godkjent, men vert eventuelt vurdert og handsama etter pbl. kap. 32 («Ulovlighetsoppfølging») når føreliggjande søknad om dispensasjonar er endeleg avgjort.

Gjennom skriv frå Byggsøk Norge dagsett 16.9.2015 vart administrasjonen sitt vedtak om avslag påklaga. På bakgrunn av innvilga fristutsetting vert klagen vurdert som rettidig framsett.

Nærmare om klagen

Klagen er i hovudsak grunnlagt som følger:

- Søknaden om dispensasjon vart fremja 29.4.2015, medan administrasjonen har handsama saka med heimel i arealdelen til kommuneplan (KPA) som vart vedtatt av Kommunestyret i Meland 17.6.2015. Klagarane gjer dertil gjeldande at søknaden skulle vore handsama med heimel i KPA som gjaldt på tidspunktet då søknaden vart innsendt.
- Klagarane har god dialog med lokalbefolkninga, tek omsyn til nærmiljøet og ser til at det ikkje oppstår konflikter mellom bruken av den omsøkte eigedomen og andre eigarar og brukarar av området.
- Det ligg allereie ei hytte tett opp til badevika, like vest for den omsøkte eigedomen.
- Den etablerte grusvegen utgjer eit klart skille mellom den omsøkte eigedomen og badestranda. Den planlagde hytta legg dermed ikkje band på ålmeinta sitt høve til å nytte stranda vis-a-vis eigedomen.
- Søknaden om dispensasjonar har vore på høyring hos Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune utan merknadar frå desse. Dette inneber at høyringsinstansane har vurdert tiltaket til ikkje å vere i strid med pbl. § 1-8. Meland kommune har dermed på si side tolka byggjeforbodet i pbl. § 1-8 for bokstavleg.

Klagarane gjer på denne bakgrunn gjeldande at kommunen sitt vedtak om avslag bør opphevast. Det vert vist til klagen i sin heilskap.

Det rettslege utgangspunktet for kommunen si klagevurdering

På bakgrunn av mottatt klage skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjonar som omsøkt er til stades i denne saka. Dersom kommunen meiner at klagen ikkje kan takast til følge, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Både vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl. § 19-2. Det vert særleg vist til dei to grunnvilkåra i § 19-2 andre ledd:

1. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak enten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side.
2. Fordelane med å gi dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Begge desse vilkåra må vere oppfylte for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

I føreliggjande sak er det altså søkt om dispensasjonar både frå KPA sitt arealformål (*landbruk, natur og friluftsområde*) og frå det generelle forbodet i pbl. § 1-8 mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø. Omsyna bak desse føresegnene er – særleg med tanke på formåla *natur- og friluftsområde* – langt på veg samanfallande:

Det generelle byggjeforbodet i strandsona har som hovudformål å gi natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser eit særleg vern, jf. pbl. § 1-8. Lova klargjer med dette dei særlege arealdisponeringsomsyn som gjer seg gjeldande i strandsona, og pålegg med dette plan- og bygningsmyndigheitene eit særskilt ansvar for å ivareta desse omsyna ved si utøving av myndigheit

etter lova. Det kan til dette òg visast til følgjande uttale i lovkommentaren til pbl. § 1-8, jf. Frode Innjord (2008) s. 27:

«Strandområdene har imidlertid også en selvstendig verdi som leveområder for plante- og dyrearter, de representer en viktig del av det norske landskapsbildet, og de formidler den norske kystkulturen gjennom eksisterende bygninger og anlegg. Bestemmelsen i § 1-8 første ledd innebærer en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særskilt hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer, ikke bare allmennhetens rekreasjons- og friluftsjnteresser, men også naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap.»

Ved å avsette det aktuelle området til LNF-formål har kommunen òg gjennom KPA gitt natur- og friluftsjnteresser eit særleg vern på staden. Desse rettslege utgangspunkta låg òg til grunn for vurderinga som administrasjonen bygde sitt avslag på i det påklaga vedtaket.

Vurdering

På bakgrunn av søknadane om høvesvis dispensasjonar og byggjeløyve m/vedlegg, vedtaket om avslag og føreliggjande klage vurderer administrasjonen at saka er tilstrekkeleg opplyst, jf. Forvaltningsloven (fvl.) § 17.

Kommuneadministrasjonen kan ikkje sjå at føreliggjande klage inneheld nye opplysningar eller ny grunngeving som tilseier at kommunen sitt vedtak om avslag av 13.7.2015 vert oppheva eller endra, og held difor fast ved dei vurderingar som låg til grunn for avslaget. Administrasjonen vil likevel knytte nokre merknadar til klagen:

Administrasjonen avvisar at søknaden om dispensasjonar skulle vore handsama med heimel i kommuneplanen som gjaldt då søknaden vart innsendt, då det gjennom pbl. § 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*») er bestemt at ny KPA vert bindande for framtidig arealbruk frå det tidspunkt kommunestyret treff vedtak om å godkjenne den nye planen:

«Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16. (...)»

Det følgjer altså direkte av ordlyden i pbl. § 11-6 at ny arealplan skal leggjast til grunn, sjølv om søknad allereie var sendt inn då kommunestyret traff vedtak om å godkjenne den nye planen. Den nye planen fekk rettsverknad gjennom kommunestyret sitt vedtak av 17.6.2015, medan søknaden i føreliggjande sak vart tatt opp til avgjerd gjennom vedtak av 13.7.2015.

Administrasjonen vil òg avvise at fråværet av merknadar frå fylkesmannen og fylkeskommunen kan tolkast slik at høyringsinstansane har vurdert tiltaket til ikkje å vere i strid med dei respektive byggjeforboda i KPA og pbl. § 1-8. Fråværet av merknadar inneber berre at fylkesmannen og fylkeskommunen ikkje har hatt innspel til kommunen si dispensasjonsvurdering, og dei skal uansett ha eit eventuelt vedtak om godkjenning av dispensasjon tilsendt for klagevurdering.

Klagarane har vidare gjort gjeldande at dei har god kontakt med lokalbefolkninga, stor respekt for nærmiljøet og vil ta naudsynt omsyn til andre eigarar, rettighetshavarar og brukarar i området. Etter

administrasjonen sitt syn, er dette individuelle omsyn som ikkje kan tilleggjast vekt i ei dispensasjonssak. Eit av dei sentrale spørsmåla i denne saka er om den omsøkte dispensasjonen vil setje meir overordna omsyn bak kommunen si vedtatte arealdisponering til side. Ein dispensasjon kan då ikkje grunnleggjast ut frå kven som til ein kvar tid er eigarar av den aktuelle eigedomen, om søkjarane har eit godt forhold til lokalbefolkninga eller at dei er villige til å ta på seg eit særleg ansvar for å unngå konflikhtar med andre rettighetshavarar og brukarar i området.

Gjennom klagen er òg det påpeika at det allereie er oppført ei hytte like vest for den omsøkte eigedomen. Administrasjonen legg til grunn at det her er sikta til fritidsbustaden på naboeigedomen gbnr. 55/48. Hytta på gbnr. 55/48 var – etter kva kommunen kjenner til – allereie oppført då kommunen fekk sin første generalplan i 1981 (tilsvarande dagens kommuneplan), og var dermed lovleg etablert idet kommunen første gong vedtok eigne reglar om høvesvis arealformål og byggjegransar mot sjø. Administrasjonen kan difor ikkje sjå at nemnde hytte tilseier at det bør leggjast til rette for ytterlegare utbygging i dette området.

Klagarane gjer endeleg gjeldande at den omsøkte hytta ikkje vil leggje band på ålmeinta sitt høve til å nytte den lokale stranda, ettersom hytta skal plasserast på oppsida av eksisterande grusveg, om lag 25m frå strandlina. Etter administrasjonen sitt syn er dette ei altfor avgrensa vurdering av kva område som er gitt eit særleg vern gjennom både § 1-8 og KPA, noko òg både byggje- og formålsgransene viser. Snarare synast tiltaket å vere eit klart døme på ei slik nedbygging av strandsona som byggjeforbodet i § 1-8 er meint å hindre, noko administrasjonen òg konkluderte med i det påklaga vedtaket. Det kan òg nemnast at i tillegg til hytta kjem òg opparbeiding av intern tilkomstveg, parkeringsplassar og øvrige terrenginngrep på eigedomen, som dels vert plassert langt nærmare strandlina enn 25m.

Konklusjon

Dispensasjonar som omsøkt i denne saka vil setje omsyna bak både gjeldande arealformål, byggjeforbodet i pbl. § 1-8 og føremålsføresegna i pbl. § 1-1 vesentleg til side.

Administrasjonen kan vidare ikkje sjå at søknaden eller klagen tilseier at dispensasjonar i denne saka vil ha klare objektive fordelar, men snarare ei overvekt av ulemper av plan- og arealdisponeringsmessig karakter. Administrasjonen legg i den samanheng òg vekt på kva føringar dispensasjonar i denne saka vil kunne leggje for framtidige saker i same område, ut frå eit krav om likebehandling.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er til stades i denne saka. Kommunen har dermed ikkje heimel til å gi dispensasjonar som omsøkt.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage dagsett 16.9.2015 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 13.7.2015 i delegert sak 239/2015 vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følge.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 79/2015

UDU - behandling:

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage dagsett 16.9.2015 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at avslaget av 13.7.2015 i delegert sak 239/2015 vert omgjort. Klagen vert difor ikkje tatt til følge.

Det vert vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»