



Eik Arkitektur & Design AS
Wernerholmsvegen 31
5232 PARADIS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/660 - 14/8288

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

Dato:
02.06.2014

Avslag - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 42/22, Eikeland

Administrativt vedtak. Saknr: 135/2014

Saksutgreiing:

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad motteke 10.3.2014 frå Harald Skogheim, representert ved Eik Arkitektur og Design AS, om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad på gbnr 42/22, Eikeland i Meland kommune.

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av hytte i strandsona i område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen sin arealdel. Egedomen er i følgje matrikkelen på 937 m² og vart etablert i 1957. Tomta ligg frå om lag 30 til 60 meter frå sjø og er i dag ikkje utbygd. Omsøkt hytte er oppgjeve med 1 etasje og BYA på 124 m². Framfor egedomen mot sjø ligg ytterlegare ei tomt, gbnr 42/8, som heller ikkje er utbygd. I terrenget rundt egedomen ligg det 4 fritidsbustader, som tildels ligg nærare sjøen enn omsøkt egedom.

Det er ikkje vegtilkomst til egedomen. Vassforsyning kan skje via offentleg vassverk, medan det er opplyst at det vil verte søkt om privat avløpsanlegg.

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 frådelling 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.

Søkar har gjeve følgjande grunngjeving for dispensasjon:

«Fritidsboligen ligger i LNF-område hvor det er etablert flere hytter fra før. Mange av disse hyttene er plassert betydelig nærmere sjøen. Fritidsboligen er lokalisert til et forholdsvis flatt parti på cote 14. Bygningen er gitt en L-form som legger seg rundt en kolle i terrenget. Den er trukket inn på tomten, og med lav høyde, vil den inngå som et naturlig innslag i den allerede etablerte bebyggelsen (se vedlagte fotomontasje). Den vil med sin beliggenhet, ca. 35 m fra sjøen ikke være til hinder for tilkomsten til sjøen. Det er ingen naturlige ferdselsstier over denne tomten.»

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarsla, ingen merknader.

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 26.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Administrasjonen gjer merksam på at det i overskrifta i høyringsbrevet ved ein feil vart opplyst at tiltaket gjeld tilbygg til hytte, noko som ikkje er riktig. Av teksten i høyringsbrevet gjekk det likevel fram at det er tale om ei ny fritidsbustad på eigedommen.

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.

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)

1. Kommuneplanen sin arealdel, byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Omsyna bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er – med unntak for landbruksomsyn – i stor grad samanfallande. I første rekke er det omsyn knytt areal- og ressursdisponering som er verna gjennom dette regelverket.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur ved utbygging i strid med natur- og friluftssyn.

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”.*

Eigedomen vart i følge matrikkelen delt frå i 1957 og er registrert som fritidseigedom. At parsellen var skilt frå i 1957 legg ikkje føringar for vurdering av byggjesøknad i dag, då det er gjeldande plan- og bygningslov og kommuneplan som dannar utgangspunkt for vurdering av løyve til etablering av nye tiltak. Etter gjeldande plan- og lovgrunnlag og kommunen sine eigne retningslinjer, skal det soleis først ei restriktiv dispensasjonspraksis i områder som det omsøkte.

Administrasjonen vurderer at omsøkt fritidsbustad i nokon grad vil setje til side omsyna strandsonevernet og LNF-føremålet i kommuneplanen skal verne. Oppføring av hytte som omsøkt vil bidra til privatisering av strandsona og endre landskapsbilete frå sjøen; eit bilete som er prega av mindre hytter med romsleg plassering. Vidare vil areal som i dag ligg som natur- og friluftareal vil verte privatisert.

Det er ikkje gunstig at utbygging skjer ved dispensasjonar og ikkje gjennom planprosessar, då presedensverknader det kan gjere det vanskeleg for kommunen å vurdere framtidige dispensasjonssøknader i området. Det er eit overordna mål for kommunen at arealutnyttinga vert vurdert og fastlagd gjennom grundige planprosessar og ikkje som dispensasjonar frå gjeldande planar. Vern av desse omsyna er framheva i forarbeida til pbl § 19-2.

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 parkering- 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 talar difor mot dispensasjon.

På denne bakgrunn finn administrasjonen at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona og kommuneplanen sin arealdel vert sett til side ved dispensasjon som omsøkt. Det er likevel ikkje grunnlag for å karakterisere tilsidesettinga av desse omsyna som vesentleg, jf ordlyden i pbl § 19-2. Dette på bakgrunn av eksisterande fritidsbustader i området.

Avgjerande for administrasjonen si vurdering av søknaden er at dispensasjon som omsøkt ikkje kan sjåast å oppfylle vilkåret «*klart større*» fordelar enn ulemper, slik pbl § 19-2 krev for dispensasjon. Vilkaåret inneber eit krav om kvalifisert interesseovervekt, og representerte ei vesentleg innstramming av kommunane si moglegheit til å gje dispensasjon ved vedtaking av gjeldande plan- og bygningslov, samanlikna med situasjonen etter tidlegare plan- og bygningslov frå 1985.

Det er i all hovudsak arealdisponeringsomsyn og planomsyn som er relevant ved fordelsvurderinga. Ut over tiltakshavar si interesse i å kunne oppføre fritidsbustad på eigedomen, kan administrasjonen ikkje sjå at det er gjort greie for relevante arealdisponeringsomsyn som talar for å gje dispensasjon for utbygging i strandsona i LNF-område.

Kommunen kan godt forstå tiltakshavar si interesse i å få bygge på eigedomen, men dette er likevel eit omsyn som gjer seg gjeldande i dei fleste dispensasjonssaker og er ikkje eit avgjerande omsyn ved kommunen si arealdisponering. I følge forarbeida til lova skal bruken av dette lovvilkaåret byggje på ei objektiv vurdering, kor det normalt ikkje vil vere tilstrekkelig at ein dispensasjon har klare fordelar for den eller dei som søker om bygging eller frådelling.

2. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

Det er ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå vert sett til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Administrasjonen finn vidare at fordelane ved å gje dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf pbl § 19-2.

Vidare saksgang

Søkar 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.

Vedtak

”Meland kommune avslår med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 søknad om dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppføring av fritidsbustad på gnr 42 bnr 22, Eikeland.

Meland kommune avslår med heimel i pbl § 19-2 søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor. Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.”

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
konsulent byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Harald Skogheim

Våganeset 21

5106

ØVRE ERVIK

Mottakere:

Eik Arkitektur & Design AS

Wernerholmsvege 5232
n 31

PARADIS