

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-49/45, FA-L42	18/2824

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
18/2019	Utval for drift og utvikling	PS	19.02.2019

GBNR 49/45 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving av bustad og oppføring av ny bustad - lo

Vedlegg:

Teikningar utv.

Kart

Situasjonskart

Tiltakets ytre rammer

Søknad om tillatelse til tiltak GBNR 49/45

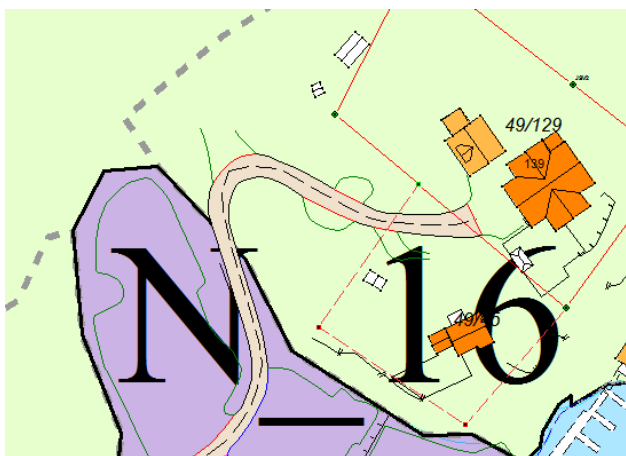
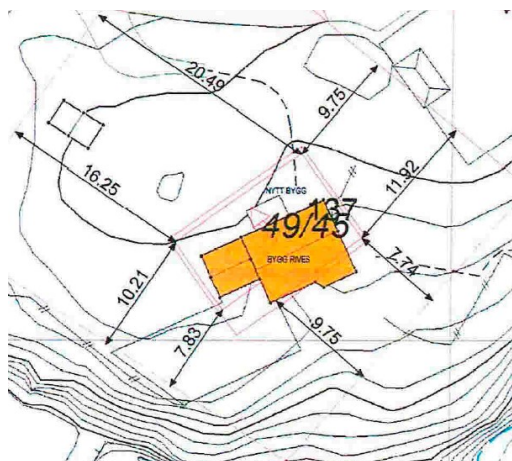
Søknad om dispensasjon fra arealdelen av kommuneplanen GBNR 49/45

Teikningar innv.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Marie Iden har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå arealformålet i landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i kommuneplanen. Vidare er det søkt om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona ettersom tiltaket er søkt plassert om lag 20 meter frå sjøen. Plassering av ny bustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn eksisterande bustad. Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett, journalført motteke 12.12.2018.



Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknader. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan-og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane er sendt til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 28.12.2018. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny einebustad er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og bokstav e), og er søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak etter pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen, gbnr. 49/45, er uregulert, men satt av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen sin arealdel (KPA), men med status som spreidd bustad, jf. tabell 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Oppføring av ny bustad er ikkje i samsvar med LNF-formålet, jf. føresegn 3.2.1. til KPA. Det må difor vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 endre ledd, jf. § 11-6 første ledd.

Vidare har kartet til KPA oppgjeve ei byggjegrænse på om lag 100 meter mot sjøen. Tiltaket er søkt plassert om lag 20 meter frå sjøen. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheita, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står ein bustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verde for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Plassering av ny bustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn det eksisterande bustad gjer i dag, men heller delvis litt lengre ifrå strandlinja. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. I tillegg ligg eigedomen høgt i terrenget, og er ikkje eigna til anna bruk enn det eksisterande.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eksisterande bustad blir bytta ut med ein ny bustad som skal byggast etter dagens tekniske standardar med tanke på energi krav. Ny bustad vil også ha mykje betre energi innsparing enn eksisterande bustad. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftslivsformålet i kommuneplanen sin arealdel og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 12.12.2018»

Utval for drift og utvikling - 18/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå arealformålet landbruks-, natur- og friluftslivsformålet i kommuneplanen sin arealdel og dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø som vist i kommuneplanen sitt arealplankart. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført

motteke 12.12.2018.