

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	Gbnr - 38/23, FA - L42, Gbnr - 38/24	14/4109

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
07/2015	Utval for drift og utvikling	PS	27.01.2015

GBNR 38/23 og 24 - søknad om dispensasjon for bygging av tilkomstveg til fritidsbustad

Vedlegg:

lengde og murprofil

Søknad om dispensasjon

Vedlegg

Innspill til fylkesmannens saksnr. 2014/13259

Vedlegg

Innspel til svar frå Fylkesmannen

Uttale - Meland - Gnr 38 bnr 23 - Refskar - Bygging av mur og tilkomstveg - Disp

Følgjeskriv - Uttale - Meland - Gnr 38 bnr 23 - Refskar - Bygging av mur og tilkomstveg - Disp

38-23 1_1000

38-23 1_3000

Situasjonskart

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Per Storli, representert ved Arkoconsult AS, har ved søknad journalført 29.10.2014 søkt om løyve til opparbeiding av ny tilkomstveg for fritidsbustad på gbnr 38/23 og 24 i Meland kommune. Det er vidare søkt om oppføring av støttemur for å sikre tilkomsvegen.

Meland kommune gav løyve til riving av eksisterande og gjenoppføring av ny fritidsbustad på eigedomen ved vedtak av Utval for drift og utvikling i møte 3.6.2014, arkivsakid 14/754.

Tiltaket er skildra i vedlegg E1 til dispensasjonssøknaden, lengde- og murprofil. Tiltaket er ei vidareføring av eksisterande tilkomstveg til garasje på gbnr 38/24 og har ei samla lengde på 30-35 meter.

Situasjonskart (sjå vedlegg) syner eksisterande situasjon og den omsøkte løysinga. Vegen ligg i same trasé som dagens gangveg til fritidsbustaden på gbnr 38/23.

Vurdering

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 3.11.2014.

Fylkesmannen i Hordaland har ved brev dagsett 28.11.2014 rådd i frå dispensasjon i saka. Mellom anna følgjande er opplyst:

«Omsøkt tilkomstveg vil liggja i eit bratt område tett på sjøen og vil krevja ein forstøtningsmur i betong som vil bli over 2 meter høg nokre stader, noko som er eit vesentleg inngrep i strandsona.

Tiltakshavaren peiker på fleire fordelar med tiltaket. Omsøkt vege vil gjera tilkomsten enklare, gjera rehabilitering av hytta lettare og styrkja både bruks- og marknadsv verdien av eigedomen.

Dei fordelane som tiltakshavar trekker fram, er private fordelar. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det finst fordelar for samfunnet med omsøkt tiltak. Vi viser til 'spørsmål og svar til plan- og bygningsloven (plandelen)' i regi av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet [...] I høve til verdsetjing av fordelar og ulemper i dispensasjonssøknadar står det at: *Man må trekke inn en bredere vurdering av fordelene enn bare fordelene for den enkelte søker. Dette vil avhenge noe av hva det søkes om dispensasjon fra. Ved en søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet vil sjelden fordelene for den enkelte alene oppveie ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet.*

I dette tilfellet vil det å opne for bygging av ein tilkomstveg tett på sjøen setje strandsonerinteresser til side utan ei klar overvekt av fordelar sett i eit samfunnsperspektiv.

Vilkåra for å gje dispensasjon er derfor ikkje innfridd, og Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon i saka».

Det er ikkje motteke uttale frå fylkeskommunen.

Nabovarsling og privatrettslege tilhøve:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Naboane har ikkje hatt innvendinger mot tiltaket. Eigar av gbnr 38/24 har samtykka til tiltaket ved erklæring dagsett 18.10.2014. Eigar av gbnr 38/23 er i tillegg gjeve fullmakt til å søke om tiltaket i denne erklæringa. Tiltakshava sin rett til å opparbeide veg i omsøkt trasé er tinglyst.

I skriv dagsett 5.1.2015 har eigarane av gbnr 38/58, 26, 31 og 24 gjeve uttrykk for sin støtte til søknaden. I korte trekk inneheld skrivet ei utgreiing om bakgrunnen for framføring av eksisterande vegnett i området, samt at tiltaket vil innebere fordelar for trafikkavvikling på staden. Mellom anna er følgjande opplyst:

«Når veien ble framført nede ved sjøen ble det gitt dispensasjon av fylkesmannen til å bygge vei i strandsonen 'se vedlegg'. Sistnevnte dispensasjon ble da gitt for gnr 38/24, som også fikk endret sin brukstillatelse til helårsbolig i LNF området i den perioden. Dette er også den eiendom som at tilstøtende grense til Storli og Anderson [gbnr 38/23, adm. merknad]. Det som Storli og Anderson nå søker om er fortsettelse av vei med

forstøtningsmur som vil bli lite synlig fra sjøsiden, og som lett lar seg kamuflere med vekster og tilstøtende trær. Veitraseen de ønsker å lage er totalt ca. 30m lang, - hvor av en forstøtningsmur utgjør ca. 15m. I dag må Storlig og Andersom parkere sin bil ca. 300 meter fra sin eiendom på området gamle hoved-parkeringsplass. Øvrige hytte eiendommer har alle får fremført vei, og parkerer i dag på sine respektive eiendommer. Dette var også det felles opprinnelige mål da veitraseen ble påbegynt for 25 år siden.

Gnr 38/58, 38/26, 38/31, 38/24 ønsker at dere gir Storli og Anderson tillatelse til tiltaket da trafikkavviklingen i området vil bli bedre for alle parter her ute. Håper dere vektlegger våre ønsker.»

Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 38/23 ligg i sin heilskap innanfor eit uregulert område som i KPA er avsett til landbruks-, natur og fritidsformål (LNF). Eigedommen er i tillegg omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak innanfor 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå desse føresegnene.

Både hytta og nauset på gbnr. 38/23 var allereie lovleg tatt i bruk før høvesvis KPA og lovføresegner om byggjeforbod i strandsona første gong vart vedteke. For byggjetiltaka som no er planlagt gjeld likevel desse plan- og lovføresegna, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 («*Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel*»).

For heilskapens skuld opplyser administrasjonen at det for gbnr 38/24 er gjeve følgjande godkjenningar:

1995 Naust
1998 Tilbygg fritidsbustad
1999 Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad - utslepp
1999 Utviding av kai – godkjenning av tidlegare bygde kaiar
1999 Veg
2001 Vedbod og terasse
2003 Garasje
2003 Bryggje
2004 Mur
2010 Tilkopling offentleg vassverk

Området som heilskap framstår som uregulert hytteområde med kjøyretilkomst til alle eigedomar med unntak for gbnr 38/23.

Grunngjeving av dispensasjonssøknaden frå tiltakshavar:

Tiltakshavar har grunngjeve dispensasjonssøknaden i søknaden dagsett 9.10.2014, supplert ved e-post motteke 5.1.2014. I korte trekk er dispensasjonssøknaden grunngjeve slik:

- Omsøkt eigedom er ikkje landbrukseigedom og tiltaket er ikkje negativt for landbruksomsyn. Arealet som skal opparbeidast vert ikkje nytta til friluftsliv.
- Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering av strandsona. Eigedomane som vert berørt er allereie bebygde og det ligg allereie veg i bukta som gjer at området er privatisert.
- Arealet mot sjøen er sterkt skrånande og utilgjengeleg. Dette gjer mellom anna at det er naudsynt med støttemur. Muren vert oppført i *mønstreet* betong pga terrenget.

- Fordi terrenget er sterkt skrånande er det ikkje mogleg å utføre muren i naturstein.
- Veggen vert ikkje synleg frå sjøen. Det einaste som vert synleg frå sjøen vil vere støttemuren. Muren vil verte beplanta med klatreplanter som dekker den til. Det finnst mange klatreplanter som kan dekke muren og heve estetikken, til dømes Villvin. Landskapsbilete vil difor ikkje verte negativt påverka.
- Områdelandskapet består ikkje av ein bestemt type utforming, slik at tiltaket ikkje vil verke negativt på naturen eller kulturmiljøet på staden. Det er allereie gjort store inngrep i terrenget og landskapet. Oppføring av støttemur som omsøkt er eit minimalt inngrep samanlikna med andre inngrep som er gjort i området.
- Tilkomsveggen vil betre trafikkavvikling og parkeringssituasjonen på staden. Fremmedparkering vert fjerna, noko som er ei god løysing i eit samfunnsperspektiv.
- Tiltaket er ikkje konfliktfylt, naboane støtter tiltaket.
- Tiltaket inneber ikkje fare for presedens fordi dette er siste eigeiendomen i området som veggen skal gå til. Alle øvrige eigeiendomar i området har fått veg.

Nærare om dispensasjonsvurderinga:

Generelt:

Formålet med plan- og bygningslova er mellom anna å fremje «...*bærekraftig utvikling til det beste for den enkelt og, samfunnet og framtidige generasjonar*», jf pbl § 1-1. Dette skal takast omsyn til ved dispensasjonsvurderinga.

Vilkår og heimel for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2. Lova krev at verken *"hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering"*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå *«planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8»* dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gje dispensasjon.

Tilkomsveg til fritidsbustader må vurderast annleis enn kva som er høvet ved tilkomstveg til bustader. Det er ikkje krav i lova om tilkomstveg til fritidsbustader slik det er for bustader. Kommunen sitt løyve til oppføring av fritidsbustad forpliktar ikkje kommunen til å gje løyve til kjøreveg heilt fram til tomte. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men gjer det ikkje i seg sjølv pårekeleg at vegtilkomst vil verte godkjent. Vegframføring til fritidsbustader kan i mange høve innebere større naturinngrep og privatisering enn oppføring av ein einskild fritidsbustad. Vegframføring til fritidsbustader kan bidra til å gjere at eit område for fritidsbustader får karakter av å vere bustadområde. Det må vurderast konkret i kvart einskild tilfelle om det er grunnlag for å godkjenne vegframføring i slike område, så lenge vegløyvingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

Konkret vurdering:

Administrasjonen var på synfaring på eigeiendomen 9.1.2015. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendt dokumentasjon, observasjonar på synfaring og høyringsuttalen frå Fylkesmannen i Hordaland.

Med grunnlag i ovannemnde er søknaden konkret vurdert opp mot omsyna bak føresegna 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 landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsynet til 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 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 oppstykking. 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”.

Med utgangspunkt i vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2, vurderer administrasjonen først problemstillinga om tiltaket kjem i vesentleg strid med strandsone- og LNF-omsyn.

På bakgrunn av synfaring og innsendt dokumentasjon, finn administrasjonen at omsøkt tiltak ikkje vil innebere ytterlegare privatisering av strandsona utover det eksisterande situasjon allereie inneber. Eksisterande veg, kaianlegg, bryggje, mur og garasje på gbnr 38/24, samt eksisterande og godkjent naust og fritidsbustad på gbnr 38/23, inneber at strandsona allereie er fullt ut privatisert på staden. Topografien der restvegen skal byggast er sterkt skrånande og uansett ikkje brukt eller tilgjengeleg for bruk, korkje for allmenta eller bebuarane i området.

Administrasjonen finn at heller ikkje landskapsomsyn vert påverka negativt i vesentlig grad av tiltaket, dersom det vert stilt vilkår om tilplantning av mur som det er opplyst i søknaden at er planlagt, jf ovanfor. Muren vil då verte skjult i terrenget og av til planting.

Administrasjonen er samd med søkar i at omsøkt tiltak berre i liten grad påverkar strandsoneomsyn vurdert i samheng med dei tiltak som allereie er utført av tidlegare eigar av gbnr 38/24. Særleg vert framheva at tilkomstvegen til denne eigedomen vart framført gjennom det som før var tilgjengeleg badeplass innerst i bukta. Det er vidare oppført garasje delvis på same stad som omsøkt tiltak er planlagt. Garasjen, slik denne er plassert, vil uansett verte meir synleg enn vegen frå sjøen. Korkje omsøkt veg eller garasjen vert synleg frå sjøsida, men ligg mot sør inne i bukta. På nedsida av planlagt veg er bukta allereie privatisert med betongtrapp, naust og kaianlegg. Desse tiltaka er godkjent. Tiltaket inneber soleis ikkje på nokon måte ei endring av arealbruken på staden eller ei 'punktering' av et elles lite privatisert eller ubyggt område. Etter administrasjonens syn vert heller ikkje natur- og friluftssyn påverka negativt av tiltaket. Det vert elles vist til grunngevnaden i dispensasjonssøknaden som kommunen i det vesentlege kan slutte seg

til.

Det må vidare vurderast om fordelane ved dispensasjon vil vere klart større en ulempene «samlet vurdering» er oppfylt i saka. Ved denne vurderinga tek administrasjonen utgangspunkt i ovanstående vurderingar om at tiltaket ikkje kjem i vesentleg strid med strandsone- eller LNF-omsyn og at støttemuren vert skjult i terrenget.

Fordels-/ulempevurderinga vert gjort med bakgrunn i uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland, der følgjande utgangspunkt vert referert frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

«Man må trekke inn en bredere vurdering av fordelene enn bare fordelene for den enkelte søker. Dette vil avhenge noe av hva det søkes om dispensasjon fra. Ved en søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet vil sjelden fordelene for den enkelte alene

oppveie ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet.»

Tiltakshavar har framheva omsynet til trygg trafikkavvikling og å unngå framandparkering langs eksisterande veg som fordelar ved tiltaket. Dette har fått støtte frå omkringliggende naboar. Administrasjonen er samd i at dette er ei relevant fordel ved tiltaket. I nokon grad finn administrasjonen grunn til å leggje vekt på at tiltaket legg til rette for ei hensiktsmessig bruk av omsøkt eigedom, sjå grunngevna den i søknaden om dette.

I ei samla vurdering av saka finn administrasjonen vidare at det er lite rimeleg å sjå bort frå historikken i saka, mellom anna den privatisering av strandsona som gjennomførte tiltak knytt til gbnr 38/24 har medført. Administrasjonen tek ikkje konkret stilling til om likehandsamingsomsyn kan gje tiltakshavar eit rettskrav på å få godkjent dispensasjonssøknaden i dette høvet, men vektlegg likevel i nokon grad dei prinsippa som er berande for dei rettsreglane som har utvikla seg gjennom rettspraksis om at like tiltak skal handsamast likt. Med bakgrunn i likehandsamingsomsyn meiner administrasjonen at lett vil kunne oppfattast urimeleg og som usakleg forskjellshandsaming, dersom føreliggjande søknad vert avslått med bakgrunn i strandsone- eller LNF-omsyn. Tiltaket vil heller ikkje skape presidents verknad i området, då dei andre eigedommane allereie har etablert veg fram til fritidsbustadene sine.

Landbruksomsyn

Vegarealet kjem ikkje i konflikt med landbruksinteresser.

Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

I kommunens naturbase og artskart (artsbanken) er det ikkje registrert særskilte miljø- og naturkvalitetar på staden.

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka og fremjar forslag til vedtak i samsvar med dette. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna i lovene sin formål, vert ikkje sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon som omsøkt. Vidare vil fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samlag vurdering, jf pbl § 19-2. Det vert vist til grunngevna den ovanfor og opplysningane i søknaden.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt

vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon.

Tiltak kan ikkje gjennomførast før det er gjeve løyve etter pbl. kap. 20. Innsendt søknad om tiltak vert handsama av administrasjonen etter utløp av klagefrist på dispensasjonsvedtaket, dersom vedtaket ikkje vert påklaga.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjonfrå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sinarealdel og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr 38/ 23 og 24 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonsplan og profildeikningar vedlagt søknad journalført 29.10.2014. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: støttemuren skal tilplantast med klatreplanter som dekker den til. Dokumentasjon av planlagd utføring for gjennomføring av dette vilkåret skal sendast inn før det vert gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20. Før det vert gjeve ferdigattest må tiltakshavar dokumentere at utføring til oppfylling av vilkåret er gjennomført.»

Utval for drift og utvikling - 07/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjonfrå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sinarealdel og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø for opparbeiding av tilkomstveg til gbnr 38/ 23 og 24 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonsplan og profildeikningar vedlagt søknad journalført 29.10.2014. Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: støttemuren skal tilplantast med klatreplanter som dekker den til. Dokumentasjon av planlagd utføring for gjennomføring av dette vilkåret skal sendast inn før det vert gjeve løyve til tiltaket etter pbl kap 20. Før det vert gjeve ferdigattest må tiltakshavar dokumentere at utføring til oppfylling av vilkåret er gjennomført.»