

Sakspapir

| | | |
|----------------------|---------------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Hanne Marie Evensen | Gbnr-51/106, FA-L42 | 19/947 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 75/2019 | Utval for drift og utvikling | PS | 03.09.2019 |

GBNR 51/106 - Søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving og oppføring av ny fritidsbustad - Landsvik

Vedlegg:

Situasjonskart

Dispensasjonssøknad

Følgeskriv

Skisser/teikningar GBNR 51/106

K_1-363 FASADER

K_1-363 PLAN 1etg

K_1-363 PLAN loft

Tilbud Saltdalshytta-El-klar_Langeland, A._Jubileum C_22.03.19

Vedlegg til tilbud_Langeland, A._Jubileum C_22.03.19

Hyttkjøp steg for steg

Info Byggesaksbehandling 2019

Leveransebeskrivelse hytter-2019-rev. nr-00-07-09-2018

Tilvalgskatalog_1_2019

Saksopplysningar:

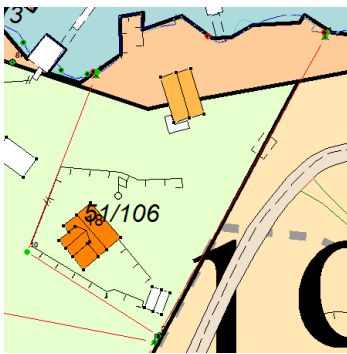
Tiltak:

Anne Lise Langeland og Morten Morken har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), samt frå byggjeforbodet i strandsona for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106, Landsvik. Plassering av ny fritidsbustad vil ikkje kome nærmare strandlinja enn eksisterande bustad.

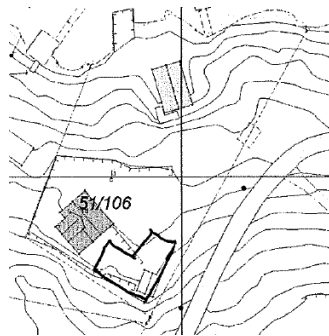
Gbnr. 51/106 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 1321,4 m², og Anne Lise Langeland og Morten Morken står registrert som eigarar. Eksisterande fritidsbustad har eit registrert areal på 48 m² BRA, og er ifølgje tiltakshavar for liten, og i så dårlig teknisk stand at det ikkje svarar seg å renovere/ byggje på. Tiltakshavarar ikkje har bestemt seg for kva for ein hytte dei ønskjer å byggje, konkret opplysningar om storleik og utnyttingsgrad er soleis ikkje motteke.

Kartet under viser plassering av (1) dagens fritidsbustad på eigedomen og (2) ønska plassering for ny fritidsbustad:

1.



(2)



Det vert elles vist til søknad om dispensasjon journalført motteke 30.04.2019.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. 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 Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 03.05.2019. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad 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.

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er eigedomen sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KPA. Riving og oppføring av fritidsbustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er ønska plassering av ny fritidsbustad plassert om lag 40 meter frå sjøen, og er såleis innanfor 100-metersbeltet. 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 ulempane. 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 særlege 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 fritidsbustad 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 friluftslivinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter rådmannen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Rådmannen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen, samt at plassering av ny fritidsbustad ikkje vil kome nærmare strandlinja enn det eksisterande fritidsbustad gjer i dag, men heller delvis lengre ifrå strandlinja. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnyttig av eigedomen i samsvar med tid og tilhøva. Ettersom fritidsbustaden er i dårlig stand, vil dette vere med på å sikre at eigedomen ikkje går til forfall. Rådmannen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og

kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer rådmannen det slik at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsyna bak LNF-formålet eller byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det rådmannen si vurdering av fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Når det gjeld storleik på planlagd ny hytte, har ikkje tiltakshavar kome med konkrete opplysningar om dette, men sagt at dei vurderer ei Saltdalshytte eller å bruke arkitekt. Innsendte teikningar på Saltadshytta viser at bruksareal til saman vil bli 160,4 m² BRA og bebyggd areal (BYA) vil vere 122,7 m².

Føresegn 1.6.14 til KPA set ei grense for utbygging av fritidsbustader på 120 m², og rådmannen set som vilkår at ny fritidsbustad ikkje må overstige 120 m² BRA.

Vidare saksgang:

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

Søklar 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 landbruks-, natur- og friluftsførålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106 i Meland kommune. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Den nye hytta skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA.
- Den nye hytta skal plasserast om lag som vist på innsendt situasjonskart, journalført motteke 30.04.2019. Avstand til nabogrenser skal vere i samsvar med plan- og bygningslova.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 30.04.2019.»

Utval for drift og utvikling - 75/2019

UDU - behandling:

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 landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjeforbodet i strandsona, for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 51/106 i Meland kommune. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Den nye hytta skal ha ein maksimal storleik på 120 m² BRA.
- Den nye hytta skal plasserast om lag som vist på innsendt situasjonskart, journalført motteke 30.04.2019. Avstand til nabogrenser skal vere i samsvar med plan- og bygningslova.

Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon journalført motteke 30.04.2019.