

Sakspapir

| | | |
|--------------------------|------------------------|-------------------|
| Saksbehandlar | Arkiv | ArkivsakID |
| Marianne Aadland Sandvik | Gbnr - 27/41, FA - L42 | 17/658 |

| | | | |
|---------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Saksnr | Utvalg | Type | Dato |
| 59/2017 | Utval for drift og utvikling | PS | 06.06.2017 |

GBNR 27/41 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen - Moldekleiv

Vedlegg:

Søknad om løyve i eitt trinn GBNR 27/41 - riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad.

Søknad om løyve i eitt trinn GBNR 27/41 - riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad

Kart

Teikningar

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/41, Moldekleiv.

Gbnr. 27/41 har i følgje matrikkelen eit samla areal på om lag 1,5 daa. Omsøkt areal som ein ønskjer å rive er oppført med 66,50 m², medan ny fritidsbustad er oppgjeve med eit areal på 66,80 m² BYA. Samla sett vil eigedomen ha BYA 82,55 m², medrekna dei omsøkte tiltaka. Total BYA overstig dermed ikkje 20% av tomtens storleik, slik grensa er satt i KPA føresegn 1.6.14 pkt 5.

Det vert vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført 13.3.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 17.3.2017. 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 e). Tiltaka er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. 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 eit tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommuneplanen er bindande for nye tiltak, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 første ledd, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er det i plankartet til KPA lagt inn ei byggjegrænse på om lag 70 meter i området. Eksisterande fritidsbustad ligg om lag 30 meter frå sjøen, og den nye fritidsbustaden er søkt plassert om lag 22 meter frå sjøen. Ettersom søknad om oppføring av tiltaket vil innebære ei plassering nærare sjøen enn 70 meter, er det søkt om dispensasjon frå kommuneplanen si byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første 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 formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, 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.

Omsyna bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi 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 formåla.

Byggjeforbod i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast 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 administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Administrasjonen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. At tiltaket vil liggje om lag 8 meter nærare sjøen enn eksisterande bygning gjer, inneber ei betre plassering og tilpassing til terrenget enn i dag. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i denne saka.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om 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 administrasjonen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vi kan ikkje sjå at verken omsyna bak LNF-formålet eller fastsatt byggjegrense mot sjø i KPA vert «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon 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.

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.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen og byggjegrense mot sjø som vist i plankartet til kommuneplanen, for riving og oppføring av fritidsbustad på gbnr. 27/41 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 13.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksugreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 59/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen og byggjegrense mot sjø som vist i plankartet til kommuneplanen, for riving og oppføring av fritidsbustad på gbnr. 27/41 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført motteke 13.3.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksugreiing og vurdering over.»