

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Tore Johan Erstad	Gbnr - 38/30, FA - L42	17/871

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
60/2017	Utval for drift og utvikling	PS	06.06.2017

## **GBNR 38/30 - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Utlekking av flytebrygge på Refskar**

### **Vedlegg:**

Søknad om flytebrygge - GBNR 38/30

Søknad om flytebrygge - GBNR 38/30

Dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanen (KPA punkt 1.6.7)

Situasjonskart med tegning av flytebrygge

Høyring - utlegging av ei flytebrygge på Refskar/Ådlandsvågen, GBNR 38/30 - søknad om dispensasjon frå pkt 1.6.7 i føresegn til kommuneplanen sin arealdel

38-30 1\_1000

38-30 1\_3000

### **Saksopplysningar:**

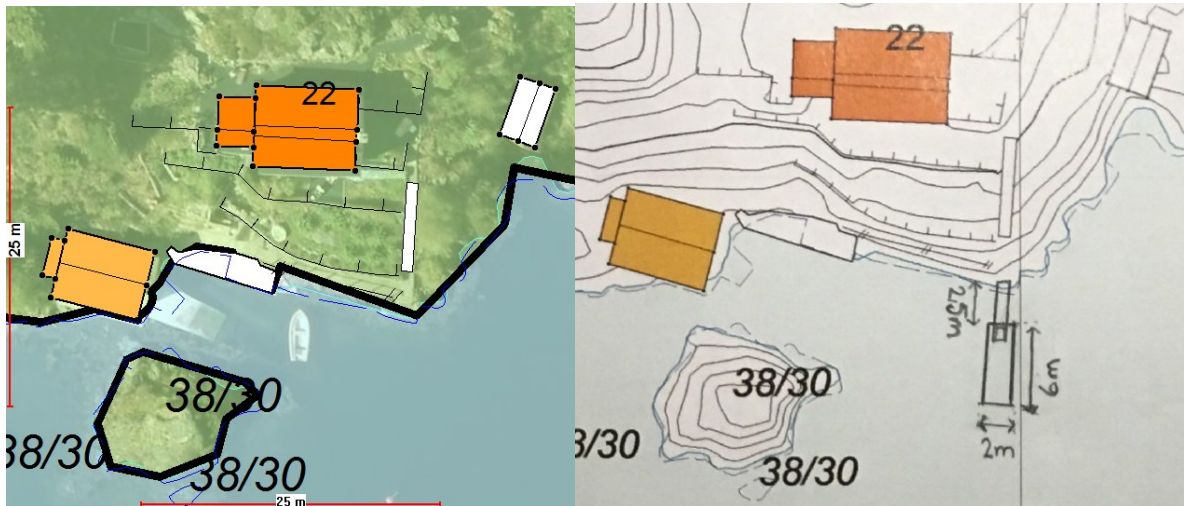
#### Saka gjeld:

Tiltakshavar Anita Bentzon har søkt om dispensasjon frå føresegn 1.6.7 (krav om at flytebrygger skal vere fellesanlegg) til kommuneplanen sin arealdel (KPA) for utlegging av ei mindre privat flytebrygge i tilknytning til eksisterande kai og naust på gbnr 38/30 på Refskar/Ådlandsvågen i Meland kommune.

Tiltaket omfattar landgang frå eksisterande kai på 2,5 meter og utlegging av flytebrygge på 12 m<sup>2</sup> (2 meter breidde / 6 meter lengde).

Utsnitt av KPA over ortofoto:

Omsøkt tiltak vist gjennom situasjonsplan:



#### Søknad om dispensasjon:

Tiltakshavar har grunnlagt dispensasjonssøknaden slik, jf vedlegg 1 til søknad journalført motteke 10.04.2017:

«Flytte bryggen på 12m<sup>2</sup> vil bli tilknyttet eksisterende kai. Flyte bryggen vil bli utformet nøkternt i for av tre. Det er også lagt vekt på god terreng plassering og vil bli utformet/plassert slik at den ikke er dominerende eller til hinder for ferdsel eller båter.

Tiltaket vil heller ikke privatisere strandsonen ytterlig ettersom det allerede er utbygd kai i forbindelse med flytebryggen og fritidseiendom på stedet. Flytebryggen påvirker ikke landbruksinteresser eller dyre- og planteliv, samt at tiltaket går i liten grad ut over sjøen, og vil ikke tilsidesette arealformålet i sjø Fiske,

Tiltaket er helt nødvendig for å ha en sikker og trygg adkomst til hytten ettersom sjøveien er den eneste framkomst muligheten til å nå hytten fordi hytten er lokalisert på en øy (Storalangøyna). Søker er den eneste som benytter denne tilkomsten til hytten, og det er derfor ikke mulig å oppfylle kravene til fellesanlegg.»

Gjennom epost sendt 09.04.2017 har tiltakshavar i tillegg til ovannemnde opplyst at tilkomsten til eiegdomen ikkje lenger er trygg for eigar, og at det allereie har skjedd at eigar falt på sjøen.

Det blir gjort gjeldande at vilkåra for dispensasjon er oppfylt, jf pbl § 19-2. Administrasjonen viser til søknaden i sin heilskap.

#### **VURDERING:**

##### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 38/30 er ein bebygd fritidseiendom. Eiegdomen er gjennom kommuneplanen gitt status som LNF-spreidd fritidsbustadeiegdom. Føresegn 3.2.2 til KPA opnar på slike eiegdomar for gjennomføring av tiltak som tiltakshavar sjølv kan stå ansvarleg for, slik at tiltaket ikkje vil vere i strid med arealformålet på land.

Gjennom føresegn 1.6.7 opnar KPA for utlegging av flytebryggje som fellesanlegg (inntil 15 m<sup>2</sup>) på areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar som naust og fritidsbustad. Omsøkt tiltak har ei slik direkte tilknytning til eksisterande bygningar, men er ikkje eit fellesanlegg, slik at utlegging av flytebryggje krev dispensasjon frå føresegn 1.6.7.

### Nabovarsling:

Søknaden er ikkje nabovarsla av tiltakshavar som har vurdert at naboeigedomar ikkje blir berørt av tiltaket, jf pbl § 21-3, 2. ledd. Kommunen er samd i dette og finn ikkje grunnlag for å stille krav om nabovarsling.

### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga ved høyringsbrev datert 21.04.2017. Det er ikkje motteke merknader til søknaden.

### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 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 gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det blir søkt om dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak forbodet mot tiltak i strandsona og byggjegrensene i KPA
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, jf naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Hovudformålet med kommuneplanen sine føresegn om byggjegrensar mot sjø er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Omsyna er i hovudsak samanfallande med omsyna som ligg bak det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, første ledd. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå byggjeforbodet dersom desse omsyna blir sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Omsynet bak kravet til at flytebrygger skal utførast som fellesanlegg er å halde talet på flytebrygger nede slik at strandsona ikkje blir nedbygd og privatisert.

Omsøkte tiltak vil ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Samla sett er det tale om eit avgrensa tiltak på allereie bebygd fritidseigedom. Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer. Flytebryggja er nøkternt utforma med omsyn til storleik og plassering.

Vidare finn administrasjonen at planlagd bryggje legg til rette for hensiktsmessig utnytting av eigedomen til fritidsbustadformål. Fordi eigedomen berre har tilkomst frå sjø, er det særskilt viktig at tilkomsten er utforma slik at den kan nyttast òg av eldre, samt andre personer som av ulike grunner har nedsett rørsleevne. Sistnemnde er i samsvar med plan- og bygningslova sitt formål, jf pbl § 1-1, 4. ledd og blir vurdert som ein relevant fordel ved tiltaket.

Administrasjonen vurderer det som avgjerande at tiltaket i liten grad vil gi fare for presedens. Grunnen til dette er at det ikkje er mogleg å utføre tiltaket som fellesanlegg av den grunn at det ikkje er andre aktuelle eigedomar/fritidsbustader på staden som tiltakshavar kunne gått saman med. Det synast då lite rimeleg å oppretthalde eit slikt krav. Saka skil seg og frå dei fleste andre søknader ved at eigedom utelukkande har tilkomst frå sjø.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt om opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Administrasjonen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Administrasjonen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjon som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak føresegn 1.6.7 til KPA. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge og til kvalitetar i landskapet på staden. Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

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 gir dispensasjon. Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

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.

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

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegn 1.6.7 til KPA for utlegging av flytebyggje som omsøkt på gbnr 36/18 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak utan ansvarsrett journalført motteke 10.4.2017. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over»

**Utval for drift og utvikling - 60/2017**

**UDU - behandling:**

**UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå føresegn 1.6.7 til KPA for utlegging av flytebyggje som omsøkt på gbnr 36/18 i Meland kommune. Dispensasjonen blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak utan ansvarsrett journalført motteke 10.4.2017. For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering over»