

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 27/35, FA - L42, Gbnr - 27/39	17/2301

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
106/2017	Utval for drift og utvikling	PS	05.12.2017

GBNR 27/35, 39 - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealformålet landbruk, natur og friluft, fastsatt i arealdelen til kommuneplanen, for riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad - Moldekleiv

Vedlegg:

Revidert søknad - søknad om løyve til tiltak riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny Kart

Innv. teikningar

utv. teikningar

Dispensasjon søknad

Saksopplysningar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om løyve til riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/39, Moldekleiv. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen, samt frå byggjeforbodet i strandsona.

Gbnr. 27/39 er matrikelregistrert med eit areal på om lag 1,3 daa, og Sande Sigbjørn Byggmester AS står registrert som eigar. Det er søkt om løyve til riving av ein fritidsbustad med eit bebygd areal (BYA) på 92 m². Oppføring av ny fritidsbustad er omsøkt med eit areal på 191 m² BYA, med eit bruksareal (BRA) på 115 m². Totalt BYA overstig dermed ikkje 20% av tomten sin storleik, slik grensa er sett i kommuneplanen sin arealdel (KPA) føresegn 1.6.14 pkt. 5.



Det vert vist til søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak, journalført motteke 5.10.2017, med reviderte teikningar og opplysningar journalført 24.10.2017.

Vurdering:

Nabovarsling:

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

Høyring:

Omsøkt dispensasjon er sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale i brev av 16.10.2017. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Lov- og plangrunnlag:

Riving og oppføring av ny fritidsbustad er «tiltak» etter plan- og bygningslova (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 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 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 26 meter frå sjøen. Ettersom søknad om oppføring av tiltaket vil innebere 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 haldsast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteresser, 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. 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. Dette er med på å sikre at eigedomen ikkje går til forfall. At tiltaket vil liggje om lag 4 meter nærare sjøen enn eksisterande bygning gjer, inneber ikkje ei ulempe etter det rådmannen kan sjå.

Rådmannen 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 rådmannen det slik at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsyna bak LNF-formålet eller fastsatt byggjegrænse mot sjø i KPA 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.

Vidare saksgang:

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

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender 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 rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i arealdelen til kommuneplanen og byggjegrænse mot sjø som vist i plankartet til kommuneplanen, for riving av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/35, 39 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak, journalført motteke 24.10.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

Utval for drift og utvikling - 106/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 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 av fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på gbnr. 27/35, 39 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak, journalført motteke 24.10.2017.

For grunngjeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»