

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 36/125, FA - L42	14/3145

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
89/2014	Utval for drift og utvikling	PS	14.10.2014

GBNR 36/125 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR LØYVE TIL BYGGING AV TILKOMSTVEG TIL FRITIDSBUSTAD

Tiltakshavar Børre Jensen

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen

Kart, teikning og redgjørelse

Erklæring om tillatelse til bygging av veg frå naboar

36-125 1_1000

36-125 1_3000

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Ved søknad journalført 4.7.2014 har Børre Jensen, representert ved Egil Gripsgård, søkt om dispensasjon for bygging av gruslagt tilkomstveg til fritidsbustad på gbnr 36/125.

Eigedomen er ei 6,6 daa stor tomt med om lag 50m strandline. Største del av tomta ligg som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel og innafor 100 metersbeltet mot sjø. Ein mindre del av eigedomen mot aust ligg i byggjeområde for fritidsbustader i kommuneplanen. Tomta grensar til eit hytteområde med om lag 30 hytter i aust og hyttetomter i vest. Utval for drift og utvikling i Meland kommune gav i vedtak av 19.2.2013 dispensasjon for oppføring av fritidsbustad om lag 30 meter frå strandlina. I tillegg er det oppført eit naust på tomta frå tidlegare. Rammeløyve for oppføring av fritidsbustaden vart gjeve i DNT-vedtak av 4.10.2013.

Omsøkt veg er planlagt med avkøyring frå eksisterande veg på gbnr 36/132. Vegen svingar nordvest og går langs foten av bratt skråning mot sørvest over gbnr 36/3. Deretter svingar vegen nordaust inn på gbnr 36/125 og stansar ved planlagt biloppstillingsplass, også omfatta av søknaden. I illustrasjon vedlagt søknaden er tiltaket vist slik:



Tiltakshavar gjer gjeldande at vilkåra for dispensasjon er oppfylt og har i korte trekk grunngjeve søknaden slik:

- Det er gjeve dispensasjon frå byggefobod i strandsona ved løyve til fritidsbustad i 2013. Omsøkt veg skal gje tilkomst til denne fritidsbustaden.
- Fritidsbustaden, og planlagt vegtilkomst, ligg i LNF-område i kommuneplanen, men i eit etablert hytteområde.
- Det ligg fritidsbustader, naust og tilkomstvegar mellom omsøkt veg og sjøen, samt fritidsbustader og tilkomstvegar på motsett side av omsøkt veg.
- Vegen er plassert i eit område som i dag ikkje har funksjon eller verdi for friluftsliv, men ligg inneklemt mellom fritidsbustader og vegar. Arealet må sjåast på som byggjeland og er høgst truleg ikkje viktig for biologisk mangfald.
- Vegen er plassert i terrenget på ein slik måte at vesentlege inngrep ikkje vert naudsynt.

Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt veg ligg innafør byggeområde for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan for den del som går over gbnr 36/132 og 3. Etter føresegnene i kommuneplanen er det ei forbodsgrense for tiltak mot sjø på 50 meter i byggeområda i kommuneplanen. Vegen ligg meir enn 50 meter frå sjø og kjem ikkje i strid med kommuneplanen sitt avstandskrav for den del som ligg i byggeområde for fritidsbustader. Vidare gjeld det etter føresegna til kommuneplanen eit krav om reguleringsplan for alle tiltak i byggeområde. Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet.

Siste del av vegen og biloppstillingsplass ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel og innafør 100 metersbeltet mot sjø, jf pbl § 1-8. Dette gjeld den delen av vegen som ligg på tiltakshavar sin eigedom, gbnr 36/125.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Av pbl § 1-8 anna ledd følgjer det at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Tiltaket krev difor dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område i kommuneplanen og byggefobodet i strandsona.

For ordens skuld vert opplyst at gbnr 36/125 - i forslag til ny kommuneplan som er på høyring - inngår i nytt område avsett til fritidsbustader (F_2). Dette er ikkje lagt vekt på ved vurderinga i saka,

men vert likevel opplyst til orientering.

Nabovarsling og privatrettslege erklæringer:

Tiltaket og dispensasjonssøknaden vart nabovarsla 29.4.2014. Det er ikkje registrert merknader frå naboar.

Ved erklæring frå heimelshavar til gbnr 36/132, dagsett 15.4.2014 og gbnr 36/3 (udatert) er det gjeve løyve til bygging av grusveg som omsøkt. Egil Gripsgård har ved erklæring dagsett 30.6.2014 gjeve løyve til å krysse privat vass- og avlaupsleidning. Privatrettslege høve er soleis ikkje til hinder for tiltaket, jf pbl § 21-6.

Høyringsfråsegn:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 9.7.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

1. Generelt om vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

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 jfOt.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.

2. Nærare om dispensasjon for vegtilkomst til fritidsbustader:

Tilkomstveg 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 tomta. Det er forståeleg at tiltakshavar ønskjer dette, men ikkje påreknleg ut frå løyvet til oppføring av fritidsbustad. 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 vegløysingane ikkje følgjer av vedteken reguleringsplan.

Kommunen var på synfaring på eigedomen 30.9.2014. Vurderingane nedanfor er gjort på bakgrunn av innsendt dokumentasjon og observasjonar på synfaring.

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
- Omsyna bak krav om reguleringsplan i kommuneplanen sin arealdel
- 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)

a. 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”.

I denne saka er det berre ein liten del av tiltaket som kjem i konflikt med LNF-føremålet i kommuneplanen og 100-metersbeltet mot sjø. Vegen vert ikkje synleg frå sjøen, men ligg skjult i terrenget. Avstand til sjø frå slutten av vegen vert om lag 55 meter. Nokon ytterlegare privatisering av strandsona utover det som dagens situasjon vil tiltaket ikkje innebere. Som følgje av tidlegare dispensasjon og løyve til oppføring av fritidsbustad på eigedomen, kjem tiltaket ikkje i strid med faktisk arealbruk på gbnr 36/125.

Etter administrasjonens syn vert heller ikkje natur- og friluftssyn påverka negativt av tiltaket. Terrengplassering av vegen inneber at det fortsatt vil vere grøntareal mellom hytteeigedomane nord og sør for vegen. Det vert elles vist til grunngjevnaden i dispensasjonssøknaden som kommunen i det alt vesentlege kan slutte seg til.

b. Landbruksomsyn

Vegarealet kjem ikkje i konflikt med landbruksinteresser. Arealføremålet på staden er fritidsbustader.

c. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9

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

d. Planomsyn

Som nemnd ovanfor gjeld det plankrav for alle tiltak etter pbl § 20-1, jf føresegna til kommuneplanen sin arealdel, jf pbl § 11-6. Dette gjeld den delen av tiltaket som ligg i byggeområde for fritidsbustader i kommuneplanen.

Vegløysingar i eit byggjeområdet bør i utgangspunktet løysast gjennom reguleringsplan. I dette tilfellet er det lite realistisk at det vil kome nokon reguleringsplan for det aktuelle området, fordi det i stor grad er utbygd. Den omsøkte vegen er planlagt i forlenging av allereie godkjent veg fram til gbnr 36/132 og vil ikkje bandlegge areal som kan nyttast til anna føremål.

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 grunngrjevnaden 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.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø og krav om reguleringsplan for tiltak i byggeområde, for bygging av grusveg på gnr 36 bnr 125 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonskart vedlagt søknad journalført 4.7.2014.»

Framlegg til vedtak i møtet:

Som framlegget frå administrasjonen med følgjande tillegg:

Vegen skal kunna nyttast som tilkomstveg for eventuelle framtidige fritidsbustader i området.

Utval for drift og utvikling - 89/2014

UDU - behandling:

Ved røysting fekk administrasjonen sitt framlegg til vedtak 0 røyster for, 8 i mot og fall.

Framlegg til vedtak i møtet fekk 8 røyster for, 0 i mot og er såleis samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6 dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø og krav om reguleringsplan for tiltak i byggeområde, for bygging av grusveg på gnr 36 bnr 125 i Meland kommune. Det vert vist til situasjonskart vedlagt søknad journalført 4.7.2014. Vegen skal kunna nyttast som tilkomstveg for eventuelle framtidige fritidsbustader i området.»