



Eva Halstensen
Ievegen 186
5917 ROSSLAND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1221 - 19/18202

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
17.09.2019

Avslag - GBNR 49/15 - Søknad om dispensasjon for bruksendring frå naust til bustad, oppføring av veg, garasje - lo

Administrativt vedtak. Saknr: 196/2019

Tiltakshavar: Jan Mittet

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

SAKSUTGREIING:

Tiltak:

Gbnr. 49/15 er bebygd av to bustadar og eit naust. Tiltakshavar ønskjer å søkje om bruksendring av andre og tredje etasje på naustet, frå naust til bustad. I tillegg ønskjer tiltakshavar å byggje eit tilbygg til naustet, planere terrenget bak naustet, opparbeide ny tilkomstveg med tilhøyrande støttemurar til naustet, samt byggje garasje.

Ettersom tiltaka er i strid med arealformålet landbruk, natur og friluft (LNF) og byggjeforbodet i strandsona, som satt i kommuneplanen sin arealdel, er det søkt om dispensasjon.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 28.5.2019.

Historikk:

Det vart i 1996 gitt løyve til bruksendring av første og andre etasje frå sjøbu til forsamlingshus.

Det vart i 2014 gitt løyve til bruksendring av andre etasje frå forsamlingshus til bustad. Bruksendringa vart ikkje gjennomført, og løyve er gått ut.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje kome merknadar til tiltaket.

Høyring:

Søknaden vart sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 31.5.2019. Søknaden har ved ein inkurie ikkje vore sendt til kommunen si kulturavdeling i same omgang. Dei fekk difor søknaden på uttale først den 31.8.2019.

Det kom merknad frå Fylkesmannen i Vestland i brev datert 24.6.2019 og frå Statens vegvesen i brev datert 21.6.2019. Begge rår i frå at det vert gitt dispensasjon. Det same gjer kultursjefen i Meland kommune i e-post den 12.9.2019.

Fylkesmannen i Vestland gjev følgjande grunngjeving i sin uttale:

Det omsøkte område ligg heilt i sjøkanten og tiltaka krev vesentlege terrenginngrep. I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Fylkesmannen si vurdering er at tilbygg, garasje og veg, i vesentleg grad, vil tilsidesette omsynet til landskapet i strandsona.

Etter det vi kan sjå er området til ei viss grad privatisert i dag. Ei bustad er likevel eit meir privatiserande element i strandsona enn ei sjøbu. Vi meiner på den bakgrunn at ei bruksendringa av sjøbua til bustadformål vil føre til ei auka privatisering. Fylkesmannen er kritisk til auka privatisering av strandsone.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Statens vegvesen gjev følgjande grunngjeving i si uttale:

Vår vurdering

Eigedomen ligg i utkanten av kommunen, i eit område som ikkje er satt av til bustadbygging. Bustader i dette området vil vere basert på bilbruk til daglege gjeremål. Statens vegvesen er generelt negativ til at kommunen gir dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen for vidare utbygging i slike områder. Ein dispensasjon vil etter vår vurdering bidra til å undergrave kommuneplanens arealdel som styringsverkøy.

Kultursjefen i Meland kommune skriv følgjande i e-post den 12.9.2019:

Saltebua står som del av eit verneverdig og viktig kulturmiljø på 10, som gir eit heilskapleg inntrykk av denne plassen frå sjøsida. Det omsøkte tiltaket medfører betydelege terrenginngrep, og det er tenesteområde kultur si vurdering at desse ikkje kan tilråast med omsyn til kulturmiljøets heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Merknadane vil bli vurdert nedanfor.

VURDERING:

Lov- og plangrunnlag:

Bruksendring er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav d). Det same er tilbygg, vesentleg terrenginngrep, opparbeiding av vegtilkomst og garasje, jf. § 20-1 bokstav k), l) og a).

Den omsøkte eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) sett av til LNF-formål. Ettersom den er bebygd med bustad har eigedomen status som LNF-spreidd bustad, jf. tab. 9.1 til føresegn 3.2.3 til KPA. Dette inneber at enkelte tiltak kan tillatast i samsvar med eksisterande bruk utan dispensasjon frå arealføremålet LNF, jf. føresegn 3.2.1 til KPA. Ettersom dei omsøkte tiltaka er knytt til bruksendring frå sjøbu til bustad er dette ikkje tiltak som kan tillatast i samsvar med arealføremålet. Dette inneber at viss det skal gis løyve til tiltaka må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå arealføremålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Vidare viser dei omsøkte tiltaka plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, som vist på arealplankartet til KPA. Dette inneber at tiltaka også krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjonssøknad:

Tiltakshavar har grunngjeve søknad om dispensasjon frå byggjegransa mot sjø slik:

Hensynene som nevnes over vil imidlertid ikke gjøre seg gjeldende med i foreliggende sak, da eiendommen vår allerede er bygget ut med to bolighus, naust og kaier. Området fremstår som privatisert i dag.

Byggeforbudet er særlig ment for områder som består av en urørt strandsone. Slike områder vil være attraktive bruksområder for allmennheten og hensynet til å utøve friluftsliv.

Naustet som søkes ombygget er allerede oppført og utgjør i seg selv et privatiserende element i strandsonen. En bruksendring vil derfor ikke bety at området privatiseres ytterligere. Vi kan heller ikke se at de øvrige tiltakene som omsøkes (tilbygg, garasje og terrengopparbeidelse) bidrar til økt privatisering av området.

Vi har i prosjekteringen av tiltaket lagt svært stor vekt på et ønske om å bevare det maritime uttrykket som dagens naust har. Av den grunn er antall vinduer sterkt begrenset, og sett fra sjøsiden er de eneste endringene i fasadene at to dører erstattes med vinduer og det settes inn to nye takvinduer. Dette gjøres utelukkende for å sikre gode bokvaliteter, og tiltakene bidrar ikke til en økt privatisering.

Tilbygget er plassert i bakkant av naustet for at dette blir minst mulig synlig fra sjø. Garasjen er utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med naustet på eiendommen. I tillegg er garasjen trukket så langt tilbake på eiendommen som mulig, nettopp for å holde strandsonen så fri for bebyggelse som mulig.

De omsøkte tiltakene vil tilføre området gode arkitektoniske kvaliteter, samtidig som det opprinnelige naustet respekteres. Tiltakene bevarer det historiske og maritime formspråket, samtidig som moderne og funksjonelle kvaliteter integreres. Endringene gir mulighet til en forbedret bruk av bebyggelsen, på byggets premisser.

Vi mener at tiltakene ikke fører til formålet med byggeforbudet i strandsonen blir «vesentlig» tilsidesatt, jf. § 19-2.

2.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene»

Naustet vårt var tidligere brukt som ledd i næring (sildesalting og senere selskapslokale), og har derfor et relativt stort areal. Vann og avløp er lagt bort til naustet. For oss vil det ikke være aktuelt å starte opp med noen form for næring igjen, og vi ønsker nå å få en mer hensiktsmessig utnyttelse av naustet. For oss er naustets aktuelle bruksområde ordinære naustformål, med oppbevaring av båt og redskaper.

Hovedhensikten med ombyggingen til boligformål er å legge til rette for at vår datter, hennes mann og de to små barna deres kan flytte tilbake for å opprettholde familiens eiendom, som i dette tilfellet blir 4. og 5. generasjon. De har også et sterkt ønske om å gi barna en trygg oppvekst i maritime miljøer. En dispensasjon vil derfor være av svært stor betydning for familien. I tillegg vil kommunen dra nytte av tiltakene, da en sikrer skattebetalere til kommunen, samtidig som en unngår uønsket fraflytting.

Vi vil videre understreke at ombygging som omsøkt skal være så skånsom som mulig for omgivelsene. I all hovedsak vil naustets fasade mot sjø forbli uendret, og tilbygget er plassert lengst mulig vekk fra sjø. Det er tale om et eldre naust, og vi ønsker i best mulig grad å bevare dets opprinnelige utseende.

Vi synes det er viktig å ta vare på gamle kulturminner, men samtidig ser vi behovet for en mer hensiktsmessig utnyttelse. Det er herunder et viktig moment at naustet har behov for jevnlig vedlikehold, og en tillatelse til bruksendring vil sikre at bygget er godt vedlikeholdt. I tillegg vil en ombygging til bolig forutsette en betydelig oppgradering også av øvrige deler av naustet, og således vil oppgraderingen bidra til at naustets levetid forlenges betydelig.

Som nevnt over vil ombyggingen av naust, tilbygg, garasje og terrengarbeider ikke medføre noen form for ytterligere privatisering av strandsonen, noe som tilsier at det gis dispensasjon i denne saken. Murene vil bli oppført som natursteinsmurer, slik at eiendommens arkitektoniske uttrykk samsvarer med kaien som oppført med naturstein.

Vi mener også at presedenshensyn gjør seg gjeldende med mindre styrke i denne saken, da det er tale om et relativt romslig naust, slik at det er mulig å kombinere ulike formål. Det er herunder av vesentlig betydning at kommunen har gitt dispensasjon for oppføring av et stort bolighus og garasje på naboeiendommen, gnr. 49 bnr. 151. Denne tillatelsen gir åpenbart presedensvirkninger også for vår eiendom.

Etter vårt syn vil ikke en dispensasjon gi noen ulemper, og fordelene må derfor sies å være «klart større enn ulempene», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for dispensasjon er således oppfylt.

Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet er grunngeve slik:

Vår eiendom og området rundt er allerede privatisert, slik at de særlege hensyn som et LNF-område er ment å ivareta vil gjøre seg gjeldende med betydelig mindre styrke i denne saken sammenlignet med urørte naturområder.

Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke medføre at hensynet bak LNF-formålet blir «vesentlig tilsidesatt», jf. § 19-2. For ytterligere begrunnelse vises det til pkt. 3.1.

3.2 Fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulemperne»

Fordelene ved en dispensasjon er i første rekke at en sikrer at eldre kulturminner holdes i hevd samtidig som det åpnes for ny bruk. Det er lagt betydelig vekt på å beholde det maritime uttrykket som eksisterende naust gir til eiendommen.

Det er også en betydelig fordel ved dispensasjonen at det legges til rette for at en barnefamilie kan flytte tilbake «til røttene» sine. For øvrig vises det til vår begrunnelse i pkt. 3.1, som i det all vesentligste også vil gjelde for en dispensasjon fra arealformålet.

Vi kan ikke se at en dispensasjon vil gi noen form for ulemper, og fordelene ved en dispensasjon er derfor «klart større enn ulemperne», jf. § 19-2. De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Det vert vist til søknad med vedlegg i si heilheit.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Pbl § 19-2 andre ledd stiller to grunnvilkår for dispensasjon: (1) Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyna bak anten føresegnene det må dispenserast frå eller formålsføresegnene i pbl § 1-1 vert «vesentlig» sett til side. (2) Fordelane ved å gi dispensasjon må vere «klart større» enn ulemperne etter ei samla vurdering.

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.¹

Omsynet 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-formål er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Byggjeforbodet 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. Det kan til dømes vere friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale:

Det er eit nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress.²

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

² Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2

Når det gjeld vilkår 2 er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfaglet og arealdisponeringsmessig karakter som skal tilleggjast vekt. Personlege tilhøve som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

Pbl § 1-1 legg opp til at utbygging skal skje gjennom aktiv planlegging som «skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.» Det skal i den samanheng «legges vekt på langsiktige løysningar, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona i all hovudsak er samanfallande, finn administrasjonen grunnlag for å vurdere søknaden samla.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Administrasjonen har òg vurdert spørsmålet om dispensasjon opp mot dei oppgåver og omsyn som normalt skal takast vare på i ein planprosess, jf. pbl § 3-1. Sentralt i vurderinga har vore:

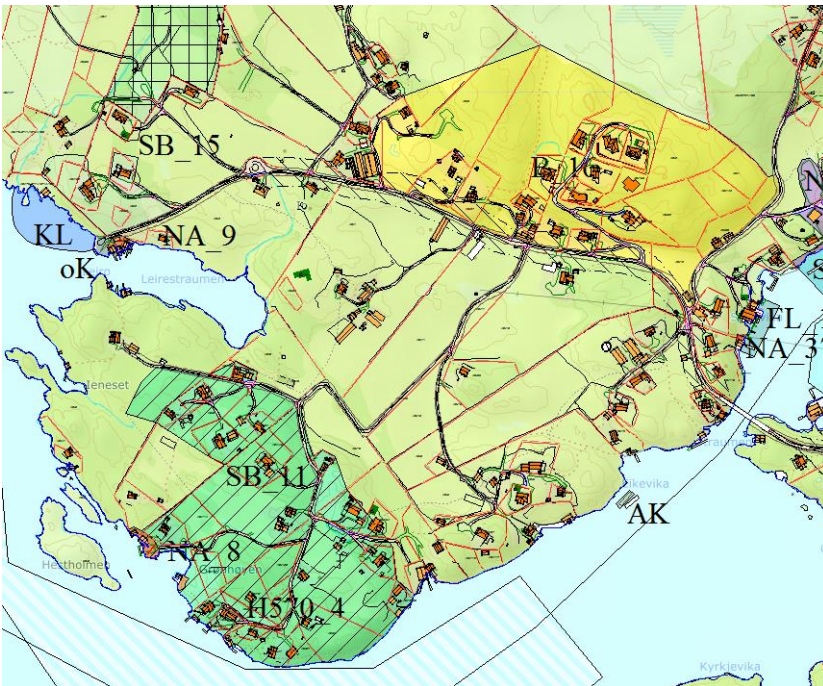
- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Omsynet til vern av kulturminne og landskap
- Omsyna bak kravet om felles planlegging
- Omsyna bak helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø, friluftsliv, m.a naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gitt

Dei omsøkte byggetiltaka (tilbygg, vegtilkomst, støttemurar og garasje) får konsekvensar for areal som i gardskartet AR5 er satt av til innmarksbeite. Tiltaka vil fortette området langs sjøen og gje negative landskapsverknadar.

Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare har kommuneplanen sin arealdel vore til rullering sidan førre gong tiltakshavar fekk løyve til bruksendring. Rulleringa innebar at det vart lagt inn to nye område for bustadbygging på lo. Vi viser i den samanheng til område for spreidd bustadbygging, SB_11, der det er opna for å bygge 6 bueiningar i planperioden, og område for bustadbygging, B16, med reguleringsplankrav. Sjå kartet under.

I område SB_11 er det opna for utbygging om lag 10 meter frå strandsona. Administrasjonen finn difor at utbygging langs strandsona må konsentrerast innanfor dette området.



Vidare vil tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at omsyna bak LNF-formålet i KPA og byggeforbodet i strandsona vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Vi kan heller ikkje sjå at det ligg føre fordelar som er klart større enn ulempene, ut over private fordelar som ein i lita grad skal legge vekt på. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

I tillegg følger det av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere når «[e]n direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.» I dette tilfellet har både Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen uttalt seg negativt, og rår ifrå å gje dispensasjon som omsøkt.

VEDTAK:

«Meland kommune gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, avslag på søknad om dispensasjon frå arealformålet landbruk, natur og friluft i kommuneplanen sin arealdel (KPA).

Vidare gir kommunen avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Avslaget gjeld følgjande tiltak på gbnr. 49/15:

- *Bruksendring av andre og tredje etasje på eksisterande naust til bustadformål*
- *Tilbygg til naustet*
- *Planering av terrenget bak naustet*

- *Opparbeiding av ny tilkomstveg med tilhøyrande støttemurar*
- *Ny garsje*

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til vurderinga over.»

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med helsing

Anny Bastesen
Sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Eva Halstensen	levegen 186	5917	ROSSLAND
Jan Mittet	levegen 186	5917	ROSSLAND