

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	HistSak - 13/1959, Gbnr - 40/7	14/1225

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
42/2014	Utval for drift og utvikling	PS	06.05.2014

Søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i 100- meters beltet mot sjø og frå kommuneplanen sin arealdel for etablering av veg og parkering tilknytta 5 nye naust

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Fureskjegget AS representert ved Arkes Bygg AS, har i søknad motteke 02.04.14 søkt om dispensasjon for etablering av ny veg og parkeringsplass som ein del av søknad om rammeløyve til oppføring av 5 naust på gnr. 40 bnr. 7. Dispensasjonssøknaden gjeld frå forbod mot tiltak i langs sjø (100- meters beltet) og i LNF-områda i kommuneplanen sin arealdel.

Vurdering

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området der vegen er plassert, samt deler av parkeringsplassen, er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2. Nausta og deler av parkeringsplassen er regulert til naustområde i kommuneplanen sin arealdel.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjølv. Vegen og deler av parkeringsplassen krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærme sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt. Søkjar skriv:

Vedr.: Dispensasjonssøknad for gnr. 40 bnr. 7, PBL § 19-1

Vi søker dispensasjon fra PBL § 1-8 *Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.*

Tiltaket: Bygging av vei for tilkomst til omsøkte nøst. *+ Eventuell del av Parkering-
Plass som faller på NLF område.*

Dette p.g.a at der i arealdelen av kommuneplanen § 20 er godkjent bygging av 5 stk nøst på avmerket område i kart for arealplan på denne tomten. (Furuskjegget)

Der er innsendt rammesøknad for oppføring av 5 stk på dette område.

Begrunnelse:

Da der kan godkjennes iht. arealplanen § 20 oppføring av 5 stk nøst på gnr. 40 bnr. 7 mener vi at det må være en naturlig del av denne godkjenningen at der også gis tillatelse\dispensasjon til bygging av vei for tilkomst til nøstene.

Dette vil også være helt i trå med retningslinjene i Arealdelens bestemmelser for "byggeomroder for naust" pkt. 5 hvor det forlanges nødvendig tilkomst\parkering for naustene.

Vi ser det også som en fordel for allmennhetens tilkomst til strandsone, da det vil bli lettere for folk flest å få tilkomst til denne strandsonen.

Vi søker derfor dispensasjon fra de ovennevnte bestemmelser i kommuneplanens arealdel for tillatelse til tiltaket.

Vår vurdering er at en gjennomføring av tiltaket ikke vil komme i konflikt med areal- og resursdisponering for området.

Tiltaket er også vurdert til ikke å komme i strid med allmennhetens interesse.

Det vert vist til søknaden i sin heilskap.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i søknad om rammeløyve. Det er ikkje motteke merknader/klage frå naboar.

Meland kommune har fritatt for nabovarsling av dispensasjonssøknaden jfr. Pbl. § 21-3 andre ledd.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 04.04.14. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå høyringsinstansane.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

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".

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte og, samfunnet og framtidige generasjonar».

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 jfr. Ot.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.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene 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
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100- meters beltet ved sjøen og LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel

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. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagte område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

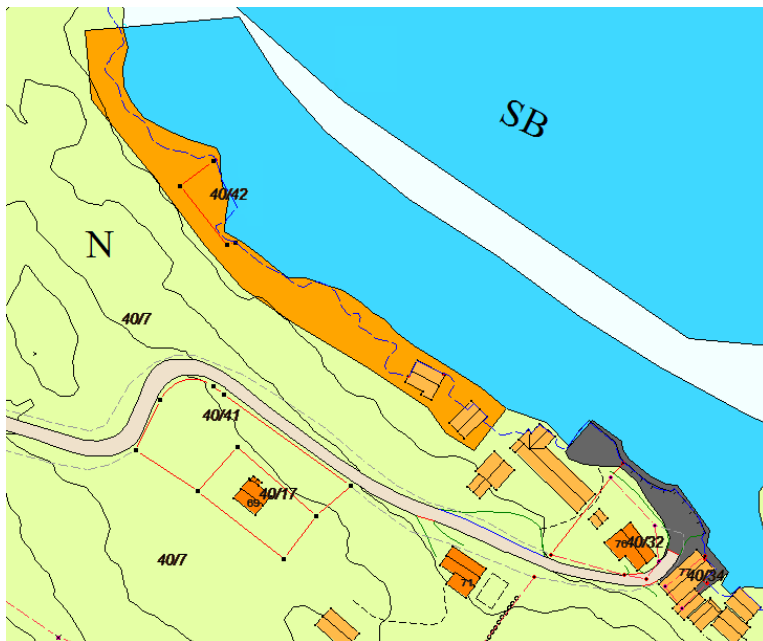
Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

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".

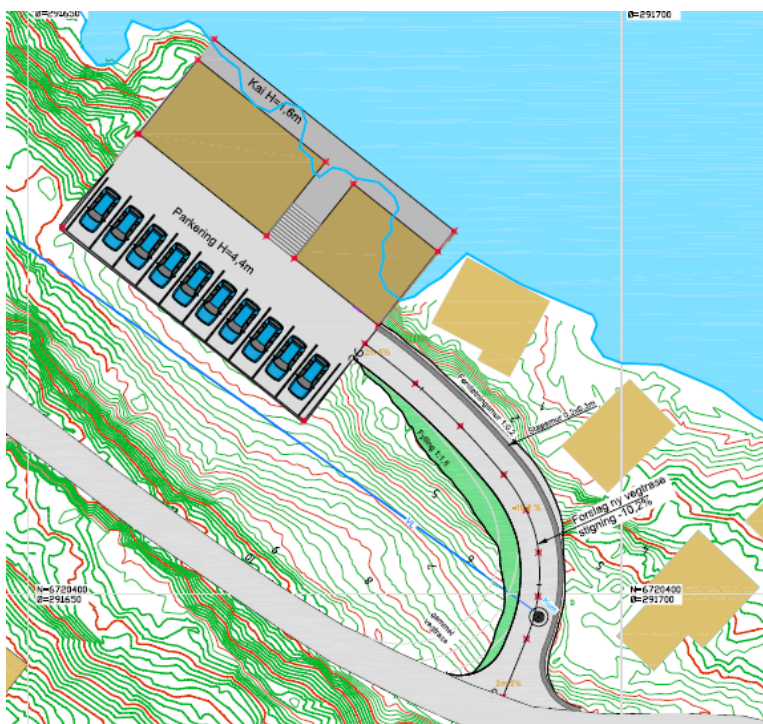
Det er ikkje høve til å dispensere frå byggjeforbodet/føremålet i kommuneplanen sin arealdel dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side jfr. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er søkt om rammeløyveløyve til etablering av 5 stk naust på eigedomen gnr. 40 bnr. 7 som vist på teikningar, kart og skildring mottatt 17.12.13 og utfyllande dokumentasjon motteke 02.04.14.

Nausta er plassert innanfor område avsett til naustområde. Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel opnar for 5 naust i Furuskjegget. Av føresegna går det fram at «I samband med enkeltsaker må det dokumenterast at det er naudsynte parkeringsplassar/oppstillingsplassar for bilar i nærleiken av naustområdet, samt at tilkomsten er sikra med tinglyst avtale».



Kart 1: Kommuneplanen sin arealdel (over)



Kart 2: Situasjonsplan

Slik administrasjonen ser det, vil ikkje vegen og parkeringsplassane virke privatiserande, eller ha nokre påreknlege verknad for miljø- og naturkvalitetane på staden jfr. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket. Administrasjonen vurderer at omsyna bak føresegnane ikkje vert sett nemneverdig til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt.

I tillegg "må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet

vurdering”.

Vegen gjer betre tilkomst til strandsona, og mogleggjer oppfylling av vilkåra i kommuneplanen sin arealdel om dokumentasjon på parkeringsplasser. Det er ikkje mogleg å oppfylle kommuneplanens føresegn om å dokumentere parkering for nausta utan å søkje om dispensasjon. Grunneigar bør ikkje lastast for at plangjevar ikkje har teke omsyn til dette i planlegginga. Administrasjonen vurderer at vegen, parkeringsplassen og nausta er godt prosjektert.

Administrasjonen kan i denne saka ikkje sjå at det ligg føre ulemper som talar mot tiltaket, og det vurderast at det er klar overvekt av fordelar som talar for at dispensasjon vert gjeve.

Konklusjon

Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna bak loven elles, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforboda i respektivt pbl. § 1-8 (strandsona,) og § 11-6 jfr. LNF- føremålet i kommuneplanens arealdel er dermed til stades jfr. pbl. § 19-2.

Vidare saksgang

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

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. Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

ADMINISTRASJONEN – FRAMLEGG TIL VEDTAK:
«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppretting av tilkomstveg og parkeringsplasser til omsøkte naust på gnr 40 bnr.7, Jf søknad stempla motteke 02.04.14 og som vist på situasjonskart motteke 17.12.13 og 02.04.14 .
Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»
Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Utval for drift og utvikling - 42/2014

UDU - behandling:

Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland d. var sendt medlemmane 05.05.2014.

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel, for oppretting av tilkomstveg og parkeringsplasser til omsøkte naust på gnr 40 bnr.7, Jf søknad stempla motteke 02.04.14 og som vist på situasjonskart motteke 17.12.13 og 02.04.14 .

Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag.

Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9.

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

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

, den 23.04.2014

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist