

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Bjarte Buanes	Gbnr - 45/126	14/340

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
54/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

**Søknad om dispensasjon frå høvesvis plankrav og forbod mot tiltak i 50-metersbeltet mot sjø for oppføring av garasje på Vikebø, gbnr 45/126.**

## Vedlegg:

Søknad om dispensasjon i 100m belte

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV GARASJE

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK UTAN ANSVARSRETT - OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR 45 BNR 126

45-126 1\_1000

45-126 1\_3000

## Saksopplysningar:

### Saksutgreiing:

#### Saka gjeld:

Ragnhild Oterholm og Roger Haugland («tiltakshavar») har søkt om oppføring av ein 49,9m<sup>2</sup> stor garasje på gbnr. 45/126 i Meland kommune. Saman med søknaden om byggjeløyve er det òg søkt om dispensasjon frå føresegnene til kommuneplanen sin areal (KPA), ettersom den omsøkt garasjen vert plassert nærmare strandlina enn 50m. Det vert vist til høvesvis søknad innstempla 3.1.2014 og støtteskriv innstempla 27. sm. med nærmare grunngjeving og kommentar til nabomerknadar.

Kommuneadministrasjonen legg til grunn at søknaden om dispensasjon òg omfattar KPA sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. vurderinga nedanfor.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr. 45/126 ligg i eit uregulert område som i KPA er avsett til byggjeområde for bustadar. Området er merka med R i plankartet, noko som inneber at utbygging ikkje kan skje før det ligg føre ein reguleringsplan. Det omsøkte tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon frå dette plankravet, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 11-6 og 19-2.

I høve til byggjeområde inneheld planføresegnene vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak nærmare sjø og vassdrag enn 50m. Den omsøkte garasjen vert plassert om lag 38m frå strandlina og

er følgeleg òg avhengig av dispensasjon frå KPA si føresegn om byggjeforbod i strandsona.

#### Søknad om dispensasjon:

Støtteskrivet til søknaden om dispensasjon vert referert i sin heilskap:

*«Søker herved om dispensasjon for oppføring av garasje på under 50m<sup>2</sup> (49,9m<sup>2</sup>) på tomt 45/126 som ligger innenfor 100m belte. Dette er for å kunne utnytte tomten bedre, det er allereie et bebygd område rundt. Garasjen blir ikke synlig for normal ferdsel i strandsonen eller frå sjø siden huset på tomten ligger foran garasjen. Tilkomst er den samme som blir brukt i dag på gårdsplassen.*

Viser til merknader ang. nabovarsel fra 45/131:

*Garasjens grunnflate er på 49,9m<sup>2</sup> og kommer 1m fra grense 45/131, noe som har blitt akseptert fra nabo. Når det gjelder merknader ang. vann/avløpsledning fra 45/131 skal ikke garasjen komme i konflikt siden vi har tatt hensyn til det.»*

#### Nabovarsling:

Søknadane og byggjeløyve og dispensasjon vart nabovarsla i perioden 19.-20.11.2013. Tiltakshavar har dertil motteke fellesmerknadar frå eigenane av naboieigedomane gbnr. 45/25 og 131. Dei aktuelle naboane motset seg ikkje tiltaket, men har påpeika enkelte omstende som det må takast omsyn til i høve til plassering. På bakgrunn av opplysningane i støtteskrivet som er referert over legg kommuneadministrasjonen til grunn at nabomerknadane er tilstrekkeleg imøtekome.

Søknaden om dispensasjon vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

#### Høyringsfråsegner:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 6.3.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

#### **Vurdering:**

##### Om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 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 vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi

dispensasjon.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna bak plankravet i kommuneplanen sin arealdel (KPA)
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 50-metersbeltet i strandsona, jf. KPA og pbl. § 1-8
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)
- Pårekelege fordelar og ulemper som følgje av at dispensasjon vert gjeve

### Dispensasjon frå KPA sitt plankrav

Omsyna bak plankravet er først og fremst behova for å sikre ein heilskapleg arealbruk og ei framtidig god utnytting av planlagde utbyggingsområde; i dette tilfellet som bustadområde. Plankravet skal dermed òg ivareta omsyna til infrastruktur og området sin karakter som bustadområde.

Det aktuelle området er i dag bygd ut med ei blanding av bustader, fritidsbustader, naust, kaiar og garasjar.

Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon frå KPA sitt plankrav i denne saka ikkje vil hindre ei forsvarleg kommunal ivaretaking av omsynet til ein heilskapleg arealbruk i området eller innebere at allmenne interesser vert tilsidesett. Tiltaket vil heller ikkje medføre endringar i infrastruktur eller området sin karakter. Administrasjonen kan dermed ikkje sjå at ein reguleringsplan i dette tilfellet vil leggje betre til rette for ein føremålstenleg bruk av den omsøkte eiendomen eller området rundt.

Kommuneadministrasjonen vurderer på denne bakgrunn at omsyna bak det gjeldande plankravet ikkje vert sett vesentleg til side gjennom ein dispensasjon frå dette kravet.

For å kunne gje dispensasjon må «*[i] tillegg (..) fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Området rundt Vikebø har vore forsøkt regulert ved fleire høve, seinast gjennom forslaget til Reguleringsplan for Vikebø og Ryland som vart handsama i perioden 2006 – 2008, jf. arealplanID 125620060001. Det har likevel ikkje lukkast å nå fram til ein godkjent reguleringsplan og alle tiltak i området er difor avhengig av dispensasjon frå KPA sitt plankrav. Etter kva byggjesaksavdelinga kjenner til er det p.t. ikkje aktuelle planar om reguleringsarbeid i området.

Administrasjonen vurderer at ei regulering av området er lite aktuelt med det første. Med tanke på at området allereie er betydeleg utbygd er det difor urimeleg at eigedomen skal vera bandlagt i høve til alle byggjetiltak i nær framtid, som følgje av reguleringskravet. Dette er eit avgjerande omsyn som talar for dispensasjon, idet administrasjonen ser det som ein klar fordel for arealdisponeringa at det likevel til ein viss grad vert lagt til rette for mindre byggjetiltak i dette området, med sikte på ein føremålstenleg bruk av allereie utbygde tomtar.

### Byggjeforbodet i strandsona, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og å avgrense ytterlegare privatisering. Det skal difor takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne

interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Det står vidare i retningslinjene til KPA at kommunen skal vere restriktiv ved vurdering av dispensasjonar innanfor denne sona.

Gbnr. 45/126 er i dag utbygd som bustadeigedom og ligg i eit samanhengande område med heilårs- og fritidsbusetnad på Vikebø. Den planlagde garasjen vert plassert i bakkant av den eksisterande bustaden, på eit areal som allereie er ei opparbeidd og privatisert del av bustadtomta. Det går òg fram av søknaden at garasjen ikkje vert synleg frå sjøsida eller ved ferdsel i strandsona.

Administrasjonen vurderer at strandsona ikkje vert ytterlegare privatisert som følgje av tiltaket. Det vert vidare lagt til grunn at allmenta sitt høve til bruk av strandsona ikkje vert endra. Omsyna bak KPA sitt generelle byggjeforbod i strandsona vert difor ikkje sett vesentleg til side ved at det vert gitt dispensasjon. Det same gjeld for omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Administrasjonen finn vidare at det ligg føre ei overvekt av omsyn som taler for dispensasjon som omsøkt. Den omsøkte garasjen vil etter administrasjonen sitt syn ikkje virke skjemmande eller framand i opplevinga av natur- og bygningsmiljøet i strandsona, men vert snarare vurdert som ein naturleg og integrert del av den eksisterande busetnaden på staden, jf. kart og teikningar vedlagt søknaden. Ein dispensasjon legg i tillegg betre til rette for ein føremålstenleg bruk av den aktuelle bustadeigedommen.

#### Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 – 12:

Det er ikkje særskilte registrerte naturverdiar på staden.

I høve til dei omsyn og føremål som nml. er meint å ta i vare ser ikkje administrasjonen at desse vert skadelidande eller sett til side ved gjennomføring av det omsøkte tiltaket. I høve til prinsippa i nml. §§ 8 – 12 om utøving av offentleg mynde har administrasjonen følgjande vurdering:

- Omsøkte tiltak er avgrensa både i innhald og omfang. Administrasjonen meiner at føreliggjande dokumentasjon gjev eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag (§ 8) som er på eit rimeleg nivå i høve til saka sin karakter.
- Det ligg føre tilstrekkeleg kunnskap og det er ikkje naudsynt å leggje vekt på «føre-var-prinsippet» (§ 9). Tiltaket vil ikkje føre med seg alvorleg eller uoppretteleg skade eller skape presedens for handsaming av tilsvarande saker.
- Gjennomføring av omsøkte tiltak vil ikkje føre til auka belastning på naturmiljø eller økosystem (§ 10).
- I utgangspunktet ser ikkje kommunen at gjennomføring vil føre med seg kostnader knytt til skade på naturmiljø, men det vil uansett liggje som ein føresetnad av tiltakshavar skal ta tilstrekkeleg omsyn og har ansvar (§ 11).
- Ved gjennomføring av tiltak knytt til grunnarbeid og oppføring av bygg vert det føresett at tiltakshavar tek i vare miljøet, jf. m.a. pbl §§ 23-1 andre ledd.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen finn at verken omsyna bak reglane det vert søkt om dispensasjon frå eller omsyna bak loven si føremålsføresegn vert sett vesentleg til side ved dispensasjonar som omsøkt.

Vidare finn administrasjonen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gi dispensasjonar frå KPA sitt plankrav og frå KPA sitt forbod mot byggjetiltak innanfor eit 50-metersbelte mot sjø og vassdrag og er etter dette til stades, jf. pbl. § 19-2.

#### 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.

Søkjjar 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.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan for oppføring av garasje på gbnr. 45/126 i samsvar med søknad og støtteskriv innstempla høvesvis 3. og 27.1.2014, jf. pbl. §§ 11-6. For same tiltak og med same heimel gir Utval for drift dispensasjon frå kommuneplanen sitt forbod mot byggjetiltak i 50-metersbeltet langs sjø og vassdrag. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20. Dispensasjonane fell vekk dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.»

#### **Utval for drift og utvikling - 54/2014**

#### **UDU - behandling:**

#### **UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon frå kommuneplanen sitt krav om reguleringsplan for oppføring av garasje på gbnr. 45/126 i samsvar med søknad og støtteskriv innstempla høvesvis 3. og 27.1.2014, jf. pbl. §§ 11-6. For same tiltak og med same heimel gir Utval for drift dispensasjon frå kommuneplanen sitt forbod mot byggjetiltak i 50-metersbeltet langs sjø og vassdrag. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl. kap. 20. Dispensasjonane fell vekk dersom desse ikkje er nytta innan tre år, jf. pbl. § 21-9.»

, den 20.05.2014

Bjarte Buanes  
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar