

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-60/28, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 11.01.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
005/21	Utval for areal, plan og miljø	20.01.2021

Klage på avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langnes RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 20/13255, datert 30.10.2020, vert sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Utval for areal, plan og miljø 20.01.2021:

Handsaming:

Fellesframlegg v/Sveinung Toft-V:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggjegrense mot sjø, jf. pbl § 1-8, for oppføring av naust.

Med heimel i pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1, vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av naust som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er følgjande:

- Oppføring av naustet vil ikkje føre til nokon terrenginngrep sidan det skal byggjast på stad der det har vore bygning før.
- Fotavtrykket (BYA) vil ikkje vere større enn det opprinnelege naustet/ sjøbua.
- Naustet er eit viktig kulturminne som vil vere tro mot original og lokal byggeskikk og tidlegare sjøbu.
- Bygget vil ikkje verte ruvande eller dominerande på denne staden
- Naustet får eit fint arkitektonisk uttrykk med tradisjonelle naudsynte funksjonar.
- 2. etasje skal ikkje nyttast til hytteliknande bruk.
- Naustet vil bidra til å oppretthalde kystkulturen. Presedensverknaden er ikkje tilstades då det her er snakk om gjenoppbygging av eit tidlegare bygg på staden.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

APM- 005/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggjegrense mot sjø, jf. pbl § 1-8, for oppføring av naust. Med heimel i pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1, vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av naust som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket er følgjande:

- Oppføring av naustet vil ikkje føre til nokon terrenginngrep sidan det skal byggjast på stad der det har vore bygning før.
- Fotavtrykket (BYA) vil ikkje vere større enn det opprinnelege naustet/ sjøbua.
- Naustet er eit viktig kulturminne som vil vere tro mot original og lokal byggeskikk og tidlegare sjøbu.
- Bygget vil ikkje verte ruvande eller dominerande på denne staden
- Naustet får eit fint arkitektonisk uttrykk med tradisjonelle naudsynte funksjonar.
- 2. etasje skal ikkje nyttast til hytteliknande bruk.
- Naustet vil bidra til å oppretthalde kystkulturen. Presedensverknaden er ikkje tilstades då det her er snakk om gjenoppbygging av eit tidlegare bygg på staden.

Utval for areal, plan og miljø meiner at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side, og for det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 60/28
Adresse: Langeneset 82, 5912 Seim
Tiltakshavar/eigar: Helge Langenes
Klagar: Helge Langenes representert av advokatfellesskapet Riisøen og Nygaard

Saka gjeld klage på delegert vedtak, sak 20/13255, datert 30.10.2020, om avslag på søknad om etablering av naust – gbnr 60/28 Langenes.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggjegrense mot sjø, jf. pbl § 1-8, for oppføring av naust.

Med heimel i pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1, vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av naust som omsøkt.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Naust med bruksareal (BRA) er opplyst til å vere ca. 66 m² og bygd areal (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,5 % BYA. Naustet skal erstatte et tidlegare naust som vart teken av ein vinterstorm i januar 1994, totalskadd og revet. Grunnmur og slipp sto att. Det opprinneleg naustet vart bygd på 1930 talet og var tilrettelagt for fiske og fungerte som ei viktig attåtnæring til hovudbruket – gbnr 60/1.

Det er ønskeleg å gjenoppbygge opprinneleg naust med same form og storleik slik at det nye naustet vert ein erstatning for det gamle naustet. Det har blitt utarbeida teikningar for det nye naustet utifrå gamle bilete av opprinneleg naust og med oppmåling av eksisterande grunnmur. Naustet skal først opp på same grunnmur som det tidlegare naustet opphavleg stod på. Det er innsendt dokumentasjon på betongplating som står igjen.

Naustetomt på 158,1 m² som er fråskilt frå hovudbruket – gbnr 60/1. Noverande eigar overtok naustetomt frå sin far i 1977. Naustetomt har eige gards- og bruksnummer og er fritt omsetteleg.

I søknaden var det ikkje opplyst korleis tilkomst eller parkering i naturleg nærleik til naustetomt skulle skje. Det er ikkje køyrbar veg fram til naustet i dag. Det er i klageomgangen opplyst at naustetomt har vegrett over hovudbruket gbnr 60/1 i skøyte tinglyst 17.08.1978 og at parkering skal skje på gbnr 60/22 og 60/28 som er eigedomar i nærleiken av naustetomt og eid av grunneigar til naustetomt. Det er ikkje opplyst om det skal etablerast tilkomstveg i tråd med vegretten, om tilkomst alternativt skal skje til fots, kor tilkomstveg/gangveg skal vere på eit situasjonskart eller om retten til parkering vert tinglyst. Dersom APM vel å ta klagen til følge, ber vi om at saka vert sendt tilbake til administrasjonen for utforming av vedtak med naudsynte vilkår for tilkomst og parkering.

Det er satt vilkår for klage i det delegerte vedtaket at det må sendast inn samtykke frå nabo for omsøkt plassering eller søkjast om dispensasjon for plassering nærare nabogrensa enn 4 meter. I klageomgangen ligg det føre naboerklæring frå nabo – gbnr 60/17, der gbnr 60/28 kan plassera naust inntil 2 meter frå felles grense, datert 16.11.2020. Det ved søknaden lagt ved naboerklæring frå nabo – gbnr 60/1, der gbnr 60/28 kan plassera naust inntil 2 meter frå felles grense, datert 25.06.2020. Dei privatrettsleg i høve plassering nærare nabogrense enn 4 meter er stetta.

Statsforvaltaren i Vestland, som sektorsyresmakt, kom med negativ uttale til søknaden og har rådd ifrå dispensasjon.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak i sak 20/13255, datert 30.10.2020, om avslag på søknad om etablering av naust.

Klagerett og klagefrist

Part i saka har klagerett.

Vedtak i sak 20/13255, datert 30.10.2020 om avslag på søknad om etablering av naust er sendt ut den 03.11.2020. Det er gjeve utsatt klagefrist i saka inntil 01.12.2020 og klagen er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka blir behandla i møte den 20.01.2021 og blir handsama innan fristen.

Om klagen ikkje vert teke til følgje, vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan sin arealdel (KDP) for tidlegare Lindås kommune 2019-2031 er definert som LNF-føremål.

Når det gjeld naustet sin storleik viser vi til retningsgivande KDP føresegn 3.4.4 bokstav b for LNF-spreidd naust:

«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.»

LNF-spreidd naust er ikkje ei sjølvstendig planføremål, men er underlagt det generelle hovudføremålet LNF. Underføremålet skal framleis ha mykje av det same vern og omsyn som hovudføremålet LNF, men med noko redusert styrke. I vår sak er det hovudføremålet LNF som er planføremålet, der KDP føresegn 3.4.4 bokstav b for LNF-spreidd naust vert nytta som retningsgivande.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås kommune og § 1-8 i plan- og bygningslova for byggjeforbodet i strandsona.

Kart/foto

Oversikt LNF grønt og Gult bustad - KDP



Oversikt naustetomta – gbnr 60/28



Situasjonskart, datert 31.10.2019



Flyfoto av Langenes, ca år 1960, som var lagt ved søknaden

Bilete lagt ved søknaden av opprinneleg naust – ca. 1980



Bilete av naustetomta lagt ved søknaden – noverande situasjon sett frå nord

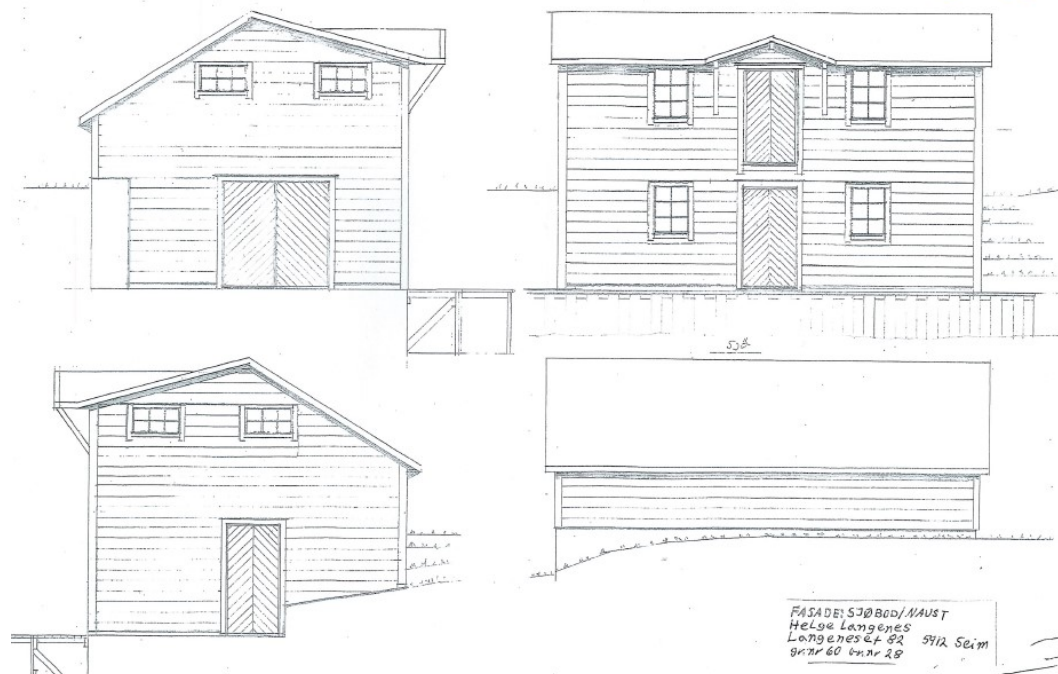


Bilete av naustetomta lagt ved søknaden – noverande situasjon sett frå sjø





Fasadeteikningar av sjøbod/naust lagt ved søknaden



Snitteikning av sjøbod/naust lagt ved søknaden

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

Oppføring av naustet vil ikkje føre til nokon terrenginngrep. Fotavtrykket (BYA) vil ikkje vere større enn det opprinnelege naustet. Naustet er eit viktig kulturminne som vil vere tro mot original og lokal byggeskikk. Det vil ikkje vere ruvande eller dominerande i høve opprinneleg plassering. Naustet er vakkert og harmonisk med tradisjonelle naudsynte funksjonar. 2. etasje skal ikkje nyttast til hytteliknande bruk. Naustet vil bidra til å oppretthalde kystkulturen. Presedensverknaden er ikkje tilstades då det her er snakk om gjenoppbygging av eit naust.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Tiltaket krev dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås og den generelle byggjegrense mot sjø jf. pbl § 1-8.

Kommunedelplanen er det øvste styringsdokument innafor arealforvaltninga. Prosess fram mot ferdig plan er omfattande der både lokale og regionale omsyn skal takast vare på.

Byggjegrensa mot sjø skal ta vare på de mest verdifulle områda langs kysten. Den skal sikre at desse områda så langt som mogeleg er open og tilgjengeleg for ålmenta.

Det går fram av søknad om dispensasjon at naustet var bygga på 30-talet og var viktig for gardsdrifta. Det er eit ønske å bygge opp att naustet slik det opphavleg var og ein har basert seg på historiske bileter i den prosessa.

Tilgang på sjø har vore viktig for landbruket, og det er framleis slik at landbruksareal som grensar mot sjø, så langt som mogeleg skal høre til garden.

Omsøkte eigedom er fråskilt frå garden og er no ei fritt omsetteleg eigedom. Det må difor også settast krav til tilkomst og parkering i naturleg nærleik til naustet.

Det ligg ei sone for heilårsbustad i nærleiken av dette området, som sterkt bidrar til privatisering og kan gjere tilkomst til naust krevjande å få avklart. Det er ikkje sagt at ein ikkje finn ei god løysing på dette, men ein bør sjå på det i ei overordna prosess der ein kan vurdere kva eigedomar i strandsona ein kan gjere om til reine naustetomtar.

Når det gjeld naustet sin storleik viser vi til kommunedelplanen si føresegn 3.4.5 bokstav b for LNF-spreidd naust:

«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.»

Bruksareal på omsøkte naust er på om lag 66 m² og inneheld to etasjar med utkraging. Sjølv om dette er eit tradisjonsbygg og har vore naudsynt for garden i sin tid, er det ikkje lengre trong for desse bygga i dag. Dei utgjer eit viktig kulturminne, og slik sett er det eit argument for å legge til rette for gjenoppbygging. Men då må ein sjå på det i ein større samanheng for å sikre ei god arealutvikling av strandsona. Det må ligge særskilte moment til grunn for å kunne opne opp for dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, men også for LNF-føremålet. Vi kan ikkje sjå at det per no er synleggjort i denne saka, og finn difor ikkje at vi kan godkjenne søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealføremålet LNF.»

Det er dagens krav og omsyn i LNF-område og strandsona som er gjeldande ved søknad om dispensasjon og løyve til etablering av naust. Naustet, som eit viktig kulturminne og bidragsyter til å oppretthalde kystkulturen samt årsaka til at opprinneleg naust vart reve, er ikkje omsyn som skal vektleggast etter LNF-føremålet eller byggeforbodet i strandsona.

Omsyn som kan vektleggast for strandsona i vår sak er landskapsverandene. Verknad på landskapet og oppleving av landskap med eit større naust vil skape større merksam frå sjø slik at naustet vert meir dominerande i landskapet. Landskapsverandene vert soleis negativt råka. Det kan også leggast vekt på auka privatisering og nedbygd strandsona med eit større naust samt uheldig presedensverknad, der like saker vert behandla likt. Vår sak er ikkje unik då likebehandling for saker om gjenoppbygging av naust kan påberopast i vår kommune. Alver kommune har ein rikhaldig historisk kystkultur frå gamalt av som mange ønskjer å ta vare på.

Omsyn som kan vektleggast for LNF-føremålet i vår sak, vert storleik for naust slik det er illustrert for er LNF-spreidd naust i KDP. Dette underføremålet til hovudføremålet LNF skal framleis ha mykje av det same vern og omsyn som LNF-føremålet, men med noko redusert styrke. Naustet skil seg i vesentleg grad frå det som er tillat i naustområde i KDP. Storleiken, mønehøgda, tal etasjar og utkraging bryt med retningsgivande KDP føresegn 3.4.4 bokstav b for LNF-spreidd naust. Bruksareal på omsøkte naust er på om lag 66 m² og inneheld to etasjar med utkraging og har måleverdig areal i begge etasjar. Sjølv om dette er eit tradisjonsbygg og har vore naudsynt for garden i sin tid, så er det ikkje lengre trong for desse bygga i dag då naustetomta ikkje lenger tilhøyrar garden og naustet skal ikkje nyttast som ledd i attåttnæring til garden i form av fiske. Det er ikkje naudsynt med eit naust av ei slik storleik som verkar privatiserande og bygger ned strandsona som Statsforvaltaren i Vestland også har lagt til grunn.

Det er uheldig å tillate eit større naust i eit LNF- område enn det ein gjev godkjenning til i område avsett til LNF-spreidd naust i KDP, då dette kan skape presedens for liknande saker.

Sjølv om naustet er eit viktig kulturminne, så høyrer naustet av denne storleik heime i ein planprosess, der strandsona og LNF føremålet vert vurdert og utreda i ein større samanheng.

Omsyn bak LNF- føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side med naustet, også i klageomgangen. Når omsyna vert vesentleg sett til side, er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon til stades, jf. pbl. §19-2. Rådmannen har derfor ikkje vurdert fordelar og ulemper ved tiltaket. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon, vert det heller ikkje gjeve løyve til oppføring av naust.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår rådmannen til at klagen ikkje vert tatt til følge.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan

tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.

11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

11.01.2021	Avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langenes	1496155
11.01.2021	Kart	1496156
11.01.2021	Teikningar	1496157
11.01.2021	Uttale - gbnr 60/28 Langenes - gjenoppbygging av naust - dispensasjon	1496158
11.01.2021	Søknad om tillatelse til tiltak	1496159
11.01.2021	Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon	1496160
11.01.2021	Dispensasjonssøknad	1496161
11.01.2021	Nabovarsel	1496162
11.01.2021	Følgeskriv	1496163
11.01.2021	Vedlegg Q-1 Bileter	1496164
11.01.2021	Klage på avslag på søknad om etablering av naust	1496165
11.01.2021	Vedlegg til klage - Naboerklæring og foto (dok 1-2-3)	1496166
11.01.2021	Vedlegg til klage - Skøyte	1496167
11.01.2021	Vedlegg til klage - Dokument 5 og 6 til saka	1496168