

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
39/14	Plan- og miljøutvalet	PS	02.04.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	Gbnr - 84/5, HistSak - 2013/3715	14/309

Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 forbodet mot bygging i 100-metersbeltet for oppføring/gjenreising av naust på gbnr 84/5 Kvalvågnes.

Vedlegg:

Uttale frå Bergen og Omland friluftsråd - dispensasjonssak på gbn

uttale Kvalvågnes4

Basiskart

Fasadar

Konstruksjon

Perspektiv

Plan

Skildring

Snitt

Søknad om dispensasjon

Søknad om tiltak utan ansvarsrett

Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen avslår med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og grunngevinga i saksutgreiinga, søknad om dispensasjon frå kommuneplanen, jf pbl § 11-6, og forbodet mot bygging i 100-metersbeltet, pbl § 1-8, for oppføring/gjenreising av naust på gbnr 84/5 Kvalvågnes.

Framlegg frå H/Krf/Ap/Frp:

PMU gjev dispensasjon etter Pbl. § 19-2. Det blir det gitt dispensasjon frå kommuneplan jmf. Pbl § 11-6 og forbod mot bygging i 100 meters beltet Pbl § 1-8 for oppføring/gjenreising av naust på eksisterande grunnmur på gbnr 84/5.

Når kommuneplan vart utarbeidd vart ikkje alle einskild naust registrert og gitt rett farge i plankart. At naustet ikkje er i kodar som naustmiljø bør ikkje være til hinder for å gjenreise naust på eksisterande grunnar.

Naustet vil ikkje bidra til ytterlegare privatisering av strandsona, da naustet har vært der over tid.

Dei gamle naturmurane representerer ein kulturhistorisk verdi. Dersom murane ikkje blir beskytta vil dei bli gradvis meir og meir nedbrutt og vil etter kvart forsvinna. Ved å gjenoppta bruken av naustet holdes kulturspora ved like, jmf. kommentar fra museumssenter i Salhus.

Plan- og miljøutvalet - 39/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

Framlegget frå H/Krf/Ap/Frp vart vedteke med 8 røyster (L. Brunborg-AP, N.Bognøy-AP, S. Kjeka-Krf, A. Angelskår-Krf, J.E. Hope-H, I. Hindenes-H, H. Rydland-H og H. Mjøs-Frp)

Rådmannen sitt framlegg fekk 1 røyst og fall (K. Gjerstad-SP)

PM - vedtak:

Vedtak Plan- og miljøutvalet - 02.04.2014:

PMU gjev dispensasjon etter Pbl. § 19-2. Det blir det gitt dispensasjon frå kommuneplan jmf. Pbl § 11-6 og forbod mot bygging i 100 meters beltet Pbl § 1-8 for oppføring/gjenreisning av naust på eksisterande grunnmur på gbnr 84/5.

Når kommuneplan vart utarbeidd vart ikkje alle einskild naust registrert og gitt rett farge i plankart. At naustet ikkje er i kodar som naustmiljø bør ikkje være til hinder for å gjenreise naust på eksisterande grunnar.

Naustet vil ikkje bidra til ytterlegare privatisering av strandsona, da naustet har vært der over tid.

Dei gamle naturmurane representerer ein kulturhistorisk verdi. Dersom murane ikkje blir beskytta vil dei bli gradvis meir og meir nedbrutt og vil etter kvart forsvinna. Ved å gjenoppta bruken av naustet holdes kulturspora ved like, jmf. kommentar fra museumssenter i Salhus.

Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast av Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om oppføring/oppbyggjing av naust over eksisterande natursteinsmurar frå tidlegare naust. Naustet skal byggjast med grindverkskonstruksjon og taktekking av bølgeforma takplater. Bebygd areal er 44 m² og takvinkel er 34 grader. Vegg mellom natursteinsmurar og takflate skal utførast med enkel trepanelkledning.

Naustet skal brukast til oppbevaring av båtar og utstyr til sport og fiske i tilknytning til hovudbruket.

Nabotilhøve og andre sine kommentarar

Tiltaket er nabovarsla, men varslinga er utført feil, jf. uttale frå Fylkesmannen i Hordaland. Feilen er retta gjennom høyringsrunden som er gjennomført og det vil såleis ikkje vera trong for ny nabovarsling.

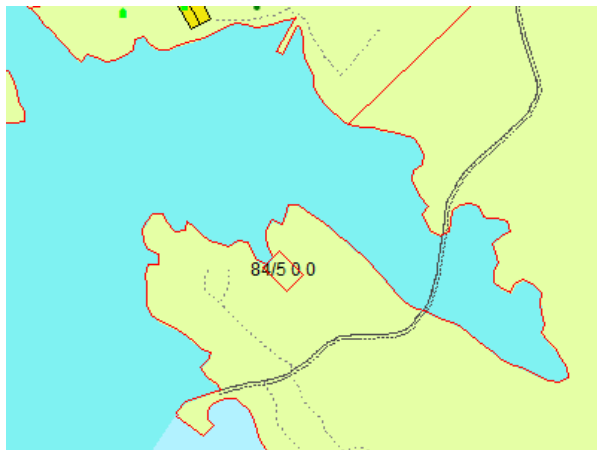
Saka har vore send på høyring. Det ligg føre merknader frå Fylkesmannen i Hordaland og Bergen og omland friluftsråd.

Plangrunnlag

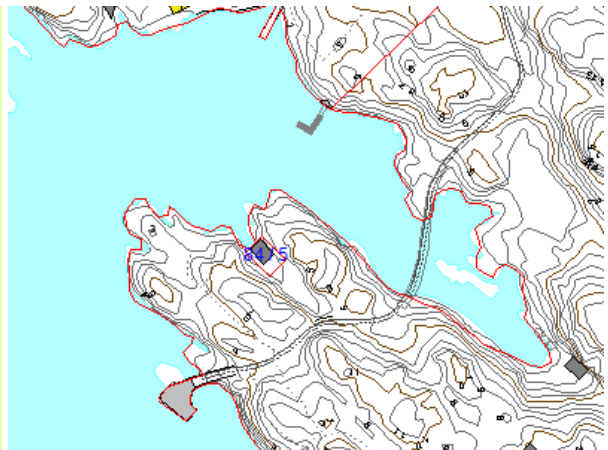
Eigedomen ligg i område som er omfatta av Kommuneplan 2003. Området er avsett til LNF-føremål. Tiltaket ligg også innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Omsøkte tiltak er i strid med arealføremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet og krev dispensasjon for å kunne godkjennast.

Eigedomen ligg innanfor området som i 2002 vart sikra til friluftsføremål. Området er i Naturbasen registrert som eit svært viktig og mykje nytta friluftsområde med regional verdi.

Kart og teikningar:



Kommuneplan 2003



Grunnkart



Omsøkt gjenreising av naust (Sjå vedlegg for fleire teikningar)

Dispensasjonssøknaden:

Tiltakshavar skriv i dispensasjonssøknaden:

For tiltaket søkes det om dispensasjoner;

- For oppføring av bygg nærmere nabogrense enn 4m
- For oppføring av bygg i LNF område

Vedrørende nabogrenser er dette en nødvendighet etter som utskilt nausttomt kun har en størrelse på 12x8m (i hht skylddelingsforretning av 15.11.947) og eksisterende naustmurer måler ca 8,0 x 5,5m i utstrekning. At det bygges nærmere nabogrense enn 4m har ingen praktisk betydning for nabotomten. Nausttomten er på alle sider omgitt av friluftsområde (regulert til LNF område). Det vil følgelig ikke være aktuelt å oppføre andre byggverk i nærheten av omsøkt tiltak og følgelig heller ingen problemstilling vedrørende brannsikring mellom byggverk liggende i mindre avstand enn 8m. Ut fra dette forhold har ikke tiltakshaver sett det hensiktsmessig å anmode eier av nabotomt om å stille skriftlig tillatelse til bebyggelse nærmere nabogrense enn 4m. Eier av nabotomt er imidlertid gjort kjent med forholdet – og med dispensasjonssøknaden – ved redegjørelse utsendt som nabovarsling av tiltaket.

Tiltakets plassering er i kommuneplan avsatt til LNF område. Grunnen skal her være reservert til bruk for primærnæring og til allmenn nytte for natur- og friluftaktiviteter. Fra kommuneplanens bestemmelser siteres §3.1 (med undertegnetes utheving/understreking):

*«I disse områda er det **berre tillate å føre opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar. Til stadbunden næring vert ikkje rekna:** Utleiehytter/campinghytter, bygningar for fabrikkmessig produksjon, **naust**, stølar, gjetarhytter, jakt- og **fiskebuer, når desse ikkje har direkte tilknytning til næringa.** Det same gjeld vesentlege inngrep i terrenget, veganlegg og parkeringsplassar som skal handsamast etter pbl.»*

Av dette fremgår det – slik bestemmelsen tolkes av tiltakshaver – at omsøkt tiltak ikke kan oppføres uten at det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen. Undertegnede mener at det foreligger gode grunner for at slik dispensasjon skal kunne gis, og at det i forhold til intensjonen med reguleringsformålet vil være mer til fordel enn til ulempe at tiltaket tillates. Dette ut fra følgende forhold:

- **IVARETAKELSE AV KULTURMINNE**
De gamle naustmurene representerer en kulturhistorisk verdi ved å være spor som forteller om hvordan folk gjennom tidene har levd og gjort seg nytte av landskapet. Hvis murene ikke blir beskyttet vil de bli gradvis mer og mer nedbrutt og vil etter hvert forsvinne. Ved å gjenoppta bruken av naustet holdes kultursporene vedlike. Dette er et viktig aspekt ved den totale opplevelsen som skal sikres allmenheten ved bruk av LNF området.
- **BRUK TIL REKREASJON OG NATUROPPLEVELSE**
Tiltaket vil medføre at bruken av naustet gjenopptas. Selv om nyoppbygging av naustet neppe kan regnes som «nødvendig for» eller å ha «direkte tilknytning» til primærnæring, så vil ny bruk av naustet ligge så tett opp til opprinnelig bruk som dagens tider tillater. Bruk av naustet vil fremdeles være med utgangspunkt i og i tilknytning til hovedbruket, og det skal fremdeles benyttes til oppbevaring av båter og fiskeutstyr. Forskjellen vil være at hvor bruken tidligere var en nødvendighet for tidligere eiers livsutkomme, vil det nå være en vesentlig del av nåværende eiers behov for rekreasjon og naturopplevelse.
- **OPPRETHOLD AV ALLMENN TILGJENGELIGHET**
Tiltaket vil ikke føre til en privatisering av området rundt nausttomten. Bruken av naustet vil være av samme karakter som allmenheten er sikret gjennom regulering til LNF-område. Tiltaket vil ikke legge begrensinger på allmenhetens tilgang og bruk av området, hverken for strandlinjen mellom naust og sjø eller for øvrig areal i nærheten av naustet.
- **OPPRETHOLD AV URØRT NATUR OG BIOLOGISK MANGFOLD**
Tiltaket vil bli utført med manuell inntransport av nødvendige byggematerialer. Det er heller ikke behov for tilrigging for tyngre maskinelt utstyr for oppføring av bygget. Bygget vil ikke berøre grunnen utenfor steinmurene. Tilgrodd vegetasjon innenfor steinmurene vil bli fjernet. Utover dette medfører ikke tiltaket noen inngripen eller belastning for urørt natur og biologisk mangfold i området.

Saksgang

Søknad om løyve til tilak vil verta handsama dersom det vert gjeve dispensasjon. Dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon vil søknaden verta avvist.

Vurdering

Om dispensasjonsvedtaket heiter det i plan- og bygningslova:

§19-2 Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelse fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dipensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og for forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet og frå avstandsreglane i pbl § 29-4 for omsøkte tiltak. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet. Når det gjeld dispensasjon frå pbl §29-4 vil ein koma tilbake til dette ved handsaminga av løyve til tiltak, dersom det vert gjeve dispensasjon frå plangrunnlaget og byggjeforbodet i 100-metersbeltet.

Tiltakshavar grunngjev dispensasjonssøknaden med at oppattbygging av naustet vil vera med å ta vare på kulturminna då grunnmurane vil forsvinna dersom dei vert ståande som i dag, at bruken av naustet vil ha tilknytning til hovudbruken sjølv om framtidig bruk vert knytta til rekreasjon og ikkje næringsgrunnlaget på bruket, at tiltaket ikkje vil gje avgrensingar på allmenta sin bruk og tilgang til området og heller ikkje berøra natur eller biologisk mangfald utanfor naustegrunnane.

Det er ikkje kjend korleis det opprinnelege naustet har sett ut. Tiltakshavar har utforma naustet etter kontakt med Museumssenteret i Hordaland. Tradisjonelle konstruksjonsprinsipp og materialbruk er lagt til grunn.

Omsyna bak LNF-føremålet er å ivareta interessene knytt til landbruk, natur og friluftsliv. I desse områda er det berre tillatt å føra opp bygningar og anlegg som er naudsynte for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar. Når det gjeld byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen er det særleg omsyna til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser som skal ivaretakast. Arealet i sjø er i gjeldande plan avsett til område for særskilt bruk og eller vern av sjø og vassdrag (NFFF). Tiltak eller inngrep i dette området vert ikkje tillate på stader som kjem i konflikt med natur-, friluftsliv-, ferdesel eller fiskeinteressene .

Eigedomen ligg innanfor Kvalvågnes friluftsområde som er eit stort samanhengande område sikra til friluftsføremål. Friluftsområdet er i Naturbasen registrert som eit svært viktig og mykje nytta friluftsområde av regional verdi. Ny kommunedelplan for området er under arbeid og i framlegget som ligg føre per i dag, er området registrert med omsynssone der friluftsliv skal ha eit særskild vern.

Søknaden har vore på høyring. Det ligg føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland og Bergen og Omland Friluftsråd.

Fylkesmannen i Hordaland uttalar:

Det står mange hustuffer og grunnmurar igjen mange stader. Det er ikkje ein automatisk rett å byggje opp igjen naust, hytter og liknande der berre delar av grunnmuren er att.

Området naustparsellen ligg i står fram som eit ope og urørt rekreasjonsområde. Oppføring av eit naust i dette området vil etter vår vurdering føre til nedbygging av strandmiljøet. Kyst- og strandsone strekningane er av nasjonal interesse fordi dei er attraktive for allmenn fredsel og friluftsliv for allmenta, og det knyter seg ofte viktige naturverdiar, landskapsomsyn og kulturminne- interesser til desse områda. I ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 30 står det at strandsona i fleire fylke, deriblant Hordaland, er områder med eit sterkt utbyggingspress. I følge statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (2011) er det i Hordaland kommunane Lindås, Askøy, Bergen, Fjell, Meland, Os, Sund og Øygarden som er plassert i kategorien der presset på arealet er stort. Fylkesmannen meiner difor det vil vera uheldig å gje dispensasjon i frå Lindås sin kommuneplanen for eit naust i dette tilfellet.

Bnr. 1 og bnr. 2 inngår i eit statleg sikra friluftsområde. Omsøkt eigedom, bnr. 5, ligg omkransa av det statleg sikra friluftsområdet, og det er også av den grunn uheldig å opne for bygging av privat naust på den omsøkte parsellen. Kvalvågenes friluftsområde er registrert i Naturbasen som eit svært viktig friluftsområde av regional verdi. Det er eit stort område som er svært mykje brukt.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Bergen og Omland Friluftsråd uttalar:

BOF fekk sikra gnr 84 bnr 1 som offentleg friluftsområde i 2002. BOF har sidan tilrettelagt og utvikla området for ålmenta sin bruk, ikkje minst for skular og barnehagar.

Vi finn det difor uheldig med eit privat naust og trafikk til naustet over friluftsområdet. Litt av sjarmen med friluftsområdet er dei gamle ferdselsvegane. Eit nytt naust "inne" på friluftsområdet vil bryta den karakteren området har. Vidare vil byggjetrafikk, samt seinare privat trafikk på tilførselsvegane både kunne skade vegane og skapa eit uheldig moderne uromoment på eit friluftsområde.

Miljødirektoratet har heimelen til området, og vi reknar med at dei kjem med eigen uttale, eventuelt gjennom fylkesmannen. Vi har oppnådd kontakt med Mdir om desse problemstillingane. Det mellom anna mogeleg at direktoratet kan løysa inn naustetomta om det vert aktuelt.

Det er ikkje sjølvstøtt at ein kan byggja opp att nytt naust på gamle tufter. Ny bruk av naustet vil ikkje lenger vera knytt til landbrukseigedomen slik det var opphavleg då naustet var ein del av næringsgrunnlaget på bruket. Plangrunnlaget og bruken av området har også endra seg frå den tid det gamle naustet var i bruk. Omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- metersbeltet er i hovudsak samanfallande i denne saka. Natur- og friluftinteressene står sterkt i omsøkte området. Tilgjenge til sjø er også særskild viktig. Området framstår som eit urørt naturområde i dag. Ei oppattbygging av naust på eigedomen vil, slik administrasjonen ser det, leggja beslag på området rundt og medføra at det vert privatisert. Det er fleire gamle grunnmurar/fundament etter naust i området, ein dispensasjon for oppattbygging slik omsøkt, vil difor kunne gje ein uheldig presedens og medføra ytterlegare bygging i strandsona.

Fylkesmannen i Hordaland, som her også representerer den statlege eigaren, frårår omsøkte tiltak. Bergen og Omland Friluftsråd, som forvaltar området, er også negativ. Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Administrasjonen finn på dette grunnlag at dei omsyna planføremålet og byggjeforbodet i 100- metersbeltet skal ivareta, kan bli sett til side. Ulempene ved omsøkte tiltak vert vurdert å vera større enn fordelane. Administrasjonen tilrår at søknaden om dispensasjon vert avslått.

Dersom plan- og miljøutvalet likevel gjev dispensasjon skal vedtaket sendast Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune til klagevurdering i samsvar med gjeldande reglar.