

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/18	Plan- og miljøutvalet	PS	21.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	17/2271

Klage på avslag på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust - gbnr 11/84 Hølleland

Vedlegg :

Klage på avslag naust, 18.02.2018
Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust - gbnr 11/84 Hølleland
Søknad om rammeløyve
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Dispensasjonsøknad
Følgebrev og info
Etterspurd tilleggsinformasjon - gbnr 11/84 Hølleland
PLAN MED SNITTFASADETEGNINGER
Oppdatert sit, plan 06.12.2017
TERRENGPROFIL senket plassering
TVERRSNITT MED VANNLINJE
Gbnr 11-84 grunnkart
Gbnr 11-84 kommuneplan
Uttale til søknad om oppføring av naust - Dispensasjon - gbnr 11/84 Hølleland
Uttale - vedr oversendt søknad om naust - gbnr 11/84 Hølleland
Planavdelinga sin uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 11/84 Hølleland
Fråsegn kulturminne - gbnr 11/84 Hølleland

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust datert 09.02.2018, jf saknr 046/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 040/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 7 røyster (Uavh, Krf, Ap)

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust datert 09.02.2018, jf saknr 046/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt

til følgje.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.
Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til partane til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 11/84
Adresse: Hosøyvegen
Tiltakshavar/eigar: Øyvind Hosøy

Ansvarleg søkjar: Gamle 3 Hus AS

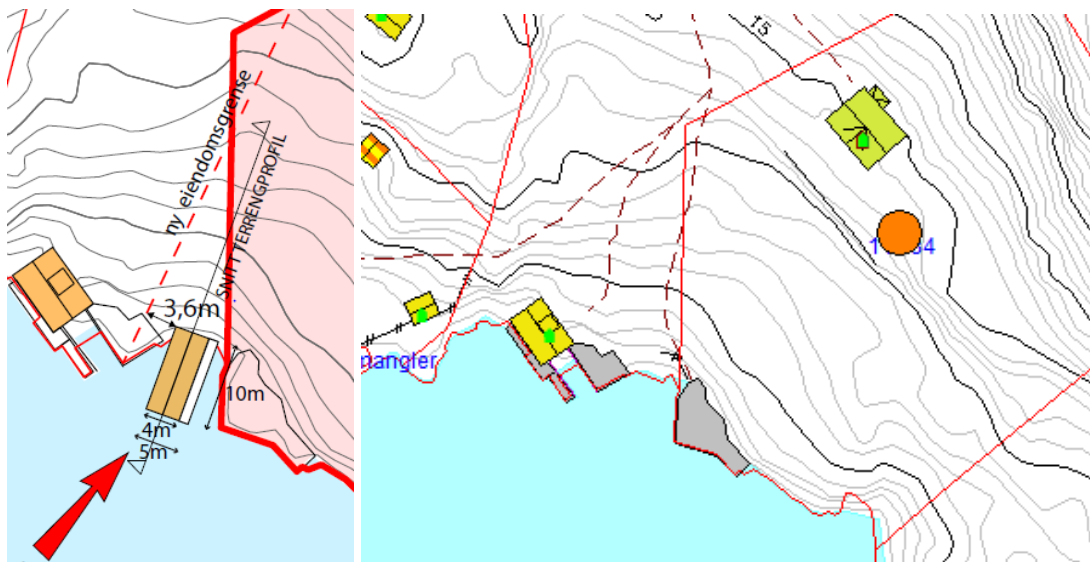
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og rammeløyve for etablering av naust for gbnr 11/84. Naustet skal plasserast delvis i sjø der det skal setjast opp tørrmurar som skal fyllast med sprengstein. Det skal ikkje sprengast i strandsona.

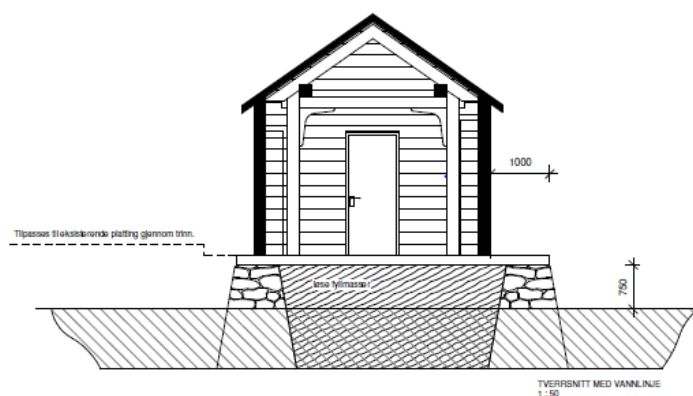
Naustet har eit bygd areal opplyst til omlag 40 m². Samla utbygging på eigedomen utgjer eit bruksareal på omlag 177 m² når ein tek med eksisterande fritidsbustad, nyleg godkjend tilbygg til fritidsbustaden (jf arkivsak 17/2272) og omsøkt naust.

Situasjonskart

Utsnitt grunnkart



Tverrsnitt naust med fylling



Det vart i administrativt vedtak saknr 046/18, datert 09.02.2018, gitt avslag på søknaden.

Tiltakshavar har i skriv datert 18.02.2018 klagt på vedtaket. Klagen er mottatt innan klagefristen.

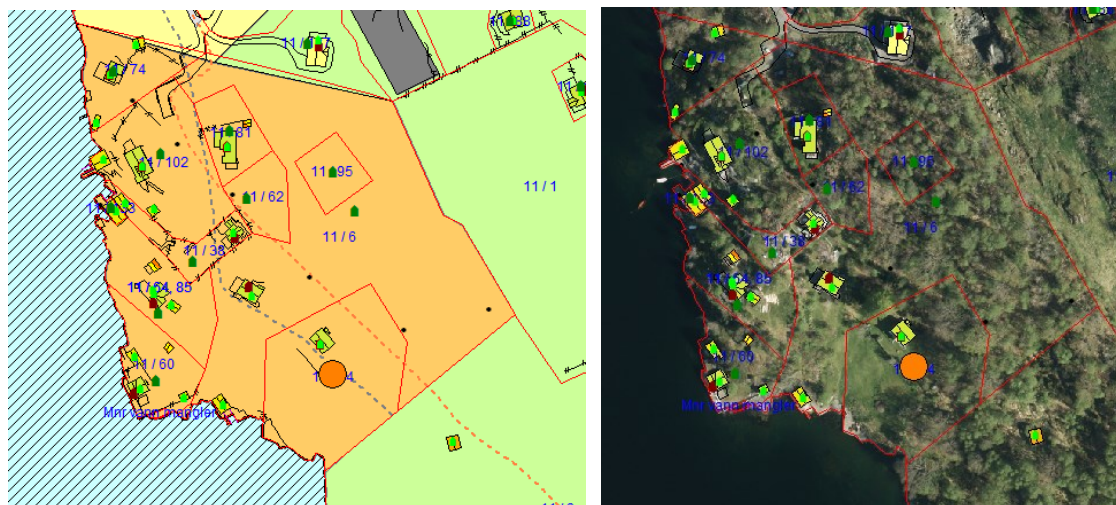
Plangrunnlaget

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for fritidsbustadar. Området i sjø er i planen sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. I punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen er det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast. Tiltaket er vidare plassert innafor byggjegransa mot sjø slik den går fram av plankartet.

Tiltaket er i strid med arealføremålet både på land og i sjø, det generelle plankravet som gjeld i byggeområda og byggjegenrens mot sjø.

Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel

Ortofoto 2015



Klage

Tiltakshavar tek i klagen opp forholdet til plankravet, strandsonevernet og privatrettslege tilhøve. Han skriv at det er vanskeleg å forstå at oppføring av naust skal utløysa eit så omfattande plankrav utan at det er tydeleg kva kommunen ønskjer med det uregulerte byggeområdet for fritidsbustadar. I tillegg vert det påpeika at utarbeiding av reguleringsplan er kostnadskevjangande. Når det gjeld strandsonevernet skriv han at han kan forstå at tiltaket kan gje presedens for andre saker, men meiner at fylkesmannen si vurdering av at naust på fylling vil gje auka konflikt i forhold til strandsonevernet er overdrive. Plassering av naustet er gjort for å sleppa å måtte sprenga i strandsona. Det skal ikkje etablerast ei fylling av sprengstein i fjøra, men etablerast ein mur som skal fyllast i som fundament for naustet. Han skriv vidare at naustet er plassert mellom eksisterande terrassar og vil ikkje vera til meirulempar i forhold til den frie ferdsel.

Tiltakshavar er innforstått med at det kan vera nødvendig å flytta naustet inn på land, alternativt kan del av arealet som i dag vert nytta til kai/terrasse skiljast ut som nausttomt. Han stiller i den samanheng spørsmål om tiltaket i så fall kan handsamast som ei endring av eksisterande gammalt anlegg.

Når det gjeld privatrettslege forhold skriv tiltakshavar at det ikkje er rett slik kommunen skriv at naustet er omsøkt plassert på naboeigedomen gbnr 11/6. Han skriv at kommunen sjølv allereie i 2013 dokumenterte at nabogrensa går over terrassen som naboen har etablert framføre naustet sitt, ca 3,6 meter vest for det omsøkte naustet i følgje situasjonsplanen, og at grensa då vart fastsett etter at to grensemerker /krossar var funne og påvist.

Det vert vidare tatt opp at tiltakshavar er open for at det vert lagt ein offisiell gangsti over eigedomen deira med føremål å sikra fri ferdsel nær sjø.

Tiltakshavar ønskjer at det vert halde synfaring i saka og at kommunen samstundes kjem med konkrete forslag til løysingar og tydeleggjer ønskja sine for det aktuelle området, slik at tiltakshavar kan ta omsyn til desse ved ein eventuell endringssøknad eller reguleringsplan dersom plankravet står fast.

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 ved handsaminga av klagen. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor

ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Arealføremålet på land

Området på land er i kommuneplanen avsett til byggjeområde for fritidsbustadar . Etablering av naust i området er i strid med arealføremålet, men vil slik administrasjonen ser det ikkje setja arealføremålet vesentleg til side. Det har vore tradisjon for at det på fritidseigedomar langs sjø også har blitt gitt løyve til å etablere naust. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at oppføring av naust slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader på sikt i forhold til både strandsonevernet og plankravet.

Arealføremål i sjø

Området i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Arealet skal vera eit fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske der tiltak og inngrep som er i konflikt med desse interessene, ikkje er tillate. Dette vil til dømes gjelda flytebrygger og kai-anlegg.

Etablering av naust slik det er søkt om vil slik administrasjonen vurderer det kunne setja arealføremålet i sjø vesentleg til side. Det er i vurderinga særleg lagt vekt på at strandsona er underlagt eit særskild vern og at ei godkjenning av naust slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre saker.

Byggjegrensa mot sjø

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Verknadar for strandsona vil i stor grad vera samanfallande med vurderinga som er gjort i forhold til arealføremålet i sjø. Administrasjonen er av den oppfatning at ei utbygging i strandsona må skje gjennom plan der omsynet til allmenne interesser, utbyggingsmønster og -omfang er fastsett og at ein dispensasjon for etablering av naust på staden vil kunne gje presedens for andre saker og på den måten setja strandsonevernet vesentleg til side.

Plankravet

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og å

sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 11/84 er ein større fritidseigedom og ligg i uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggjeområde for fritidsbustadar. Området har ei lang strandlinje og store delar av byggjeområdet ligg plassert i strid med byggjegrensa langs sjø. Området er delvis utbygd med fritidsbustadar og naust på romslege tomtar, men har eit stort potensiale for vidare utbygging.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta vil bli vesentleg sett til side ved å godkjenna ei oppføring av naust slik det er søkt om. Administrasjonen har i vurderinga lagt særleg vekt på at strandsona er underlagt eit særskild vern og at ei vidare utbygging av naust i dette området må skje i samsvar med godkjend reguleringsplan der rammer for utbygging av området er fastsett. Det er mange ulike interesser som gjer seg gjeldande i området. At tiltaket krev dispensasjon frå fire ulike forhold er i seg sjølv eit argument for å krevja utarbeiding av reguleringsplan.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden også lagt vekt på at planavdelinga i kommunen og fylkesmannen i Hordaland har rådd frå å gje dispensasjon. Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremål, byggjegrensa mot sjø og plankrav vert vesentleg sett til side, har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper ved tiltaket, jf pbl § 19.2 2. ledd. Vilkåra for å gje dispensasjon for etablering av naust er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gitt.

Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om rammeløyve avslått.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande. At tiltaket krev dispensasjon frå fleire utlike forhold forsterkar kravet om utarbeiding av reguleringsplan for området. Ei eventuell endring av søknaden slik at naustet vert flytta på land eller plassert på arealet for eksisterande kai/terrasse vil ikkje endra kommunen si vurdering av søknaden. Tiltaket vil framleis vera i strid med både arealføremål, byggjegrense og plankrav og vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå desse forholda.

Når det gjeld privatrettslege forhold er omsøkt naust i følgje matrikkelen, det nasjonale eigedomsregisteret, plassert på eigedomen gbnr 11/6. Kommune har ved handsaminga av søknaden ikkje lagt avgjerande vekt på eigedomsforholda. Eigar av gbnr 11/6 er nabovarsla og det ligg ikkje føre merknader frå eigar. Byggesaksavdelinga er kjend med at det er ei pågåande oppmålingssak på eigedomen som gjeld fastsetting av grensene for parsellen. Saka er ikkje avslutta og grensene er ikkje endeleg fastsett.

Med bakgrunn i vurderinga over tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følgje.

Administrasjonen har ved handsaminga av klagen ikkje funne grunnlag for å føreta synfaring.

[Lenke til innsyn](#)