

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
018/15	Plan- og miljøutvalet	PS	04.02.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	14/5864

Avslag på søknad om dispensasjon i frå reguleringsplan og avslag på søknad om etablering av naust gbnr 137/4 og 14 mm Alver

Vedlegg:

Klage på administrativt vedtak - samt vedlagt utegløynde opplysningar - gbnr 137/4 og 14 Alver - naust

Vedlegg

Klage på vedtak

Nabovarsel

Foto

Svar på spørsmål om tolkning av krav i plan - Gbnr 137/4 Alver

Avslag på søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av naust - gbnr 1374 og 14 Alver

Søknad om dispensasjon gbnr 137/4 og 14 Alver

Søknad om løyve til tiltak gbnr 137/4 og 14 Alver

Situasjonsplan

Kart frå jordskifterett

Teikning

Andre vedlegg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå § 3.2.2 (1) i føresegn til planen for oppføring av naust med takvinkel på 38 grader på gbnr 137/4-14, 137/19-21, 137/113 og 137/115.

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-4 vert det ikkje gjeve løyve til oppføring av naust på gbnr 137/4-14, 137/19-21, 137/113 og 137/115.

Plan- og miljøutvalet - 018/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §3.2.2. i føresegn til plan for oppføring av naust med takvinkel på 38 grader på gbnr 137/4-14, 137/19-21, 137/113 og 137/115.
- Med heimel i plan- og bygningslova §12-4 vert det gjeve løyve til oppføring av naust på gbnr 137/4-14, 137/19-21, 137/113 og 137/115.

Detaljregulering:

- Det blir gjeve dispensasjon frå reguleringsplan frå §1-2 vedkomande plankrav.
- Tiltaket slik det er omsøkt er godt tilpassa omgjevnadene. Omsøkte takvinkler vil gje eit godt heilheitsinntrykk, da takvinklene er tilpassa tidligare bygde naust.
- Det er ikkje naudsynt med detaljplan for området da jordskifteretten har lagt føringar for nausteplassering, tilkomst, snuplass, fellesareal og etablering av Alvervika kai. Samt at området er av begrensa størrelse og det er å ansjå som naturleg fortetning i allereia etablert nausteområde.

Etter samla vurdering kjem uvalget til at fordelane er vesentleg større enn ulempene.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

- Med heimel i plan- og bygningslova §19-2 vert det gjeve dispensasjon frå §3.2.2. i føresegn til plan for oppføring av naust med takvinkel på 38 grader på gbnr 137/4-14, 137/19-21, 137/113 og 137/115.
- Med heimel i plan- og bygningslova §12-4 vert det gjeve løyve til oppføring av naust på gbnr 137/4-14, 137/19-21, 137/113 og 137/115.

Detaljregulering:

- Det blir gjeve dispensasjon frå reguleringsplan frå §1-2 vedkomande plankrav.
- Tiltaket slik det er omsøkt er godt tilpassa omgjevnadene. Omsøkte takvinkler vil gje eit godt heilheitsinntrykk, da takvinklene er tilpassa tidligare bygde naust.
- Det er ikkje naudsynt med detaljplan for området da jordskifteretten har lagt føringar for nausteplassering, tilkomst, snuplass, fellesareal og etablering av Alvervika kai. Samt at området er av begrensa størrelse og det er å ansjå som naturleg fortetning i allereia etablertnausteområde.

Etter samla vurdering kjem uvalget til at fordelane er vesentleg større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om etablering av fire naust i eit området som er regulert for naustbygging.

Saka er handsama administrativ, og gjeve avslag både på søknad om tiltak og søknad om dispensasjon. Det er i denne saka søkt gjennom fire søknader, men klage er sendt inn felles for alle fire nausta. Det er klaga både på avslag av byggjesøknad og avslag på søknad om dispensasjon.

Dette saksframlegget gjeld for sakane 14/5864, 14/5865, 14/5866 og 14/5867.

Vurdering

Det er søkt om etablering av fire naust på henholdsvis gbnr 137/4 og 14,113,115,119 og 121. I den forbindelse er det også søkt om dispensasjon i frå reguleringsplanens punkt 3.2.2 (1) vedkomande takvinkel.

Klagen går i det vesentliaste ut på følgjande:

1. At jordskifteretten har lagt føringer for naustplassering, tilkomst, snuplass, fellesareal og etablering av Alvervika kai, og at det difor ikkje er naudsynt med ei detaljeregulering.
2. Det hevdas at ei takvinkel på 27 grader er negativt estetikkmessig for området.
3. Det hevdast at reguleringsplanens krav til 27 grader takvinkel er i strid med kommuneplanen og fylkets retningslinjer for takvinkel

Det vart gjeve avslag på alle naust og dispensasjon med grunngjeving som syna i vedlagte skriv til denne saka.

Samtlige eigarar av naustetomtane har klaga på denne avslaget, og i dette saksframlegget vart denne klaga vurdert og lagt til grunn for ei eventuell omgjerjing av vedtaket.

Det fremgår av klagen at det ligg ei jordskiftedom på desse tomtene. I denne er tomtegrenser fastsett og retten har slik det går fram fastsett «alle» premisser for bruk av området fastsett i denne dommen.

Ei dom i jordskifteretten er privatrettsleg, og administrasjonen skal i denne saka kun teke stode til fastsatte tomtegrenser, som blir lagt til grunn for vidare behandling av desse tomtene. Jordskifteretten sitt syn på parkeringsløyse og praktisk utførelse av tomtene er ikkje noke kommunen skal leggje vekt på da desse momentane skal fastsettast i reguleringsplan og eventuelle detaljereguleringer.

Det er i avslag gjeve ei grunngjeving for vedtatte takvinkel i denne reguleringsplanen, og denne grunngjevinga vert framleis vektlagt. Det er ikkje alltid kommunen vel same føringar i reguleringsplaner som de som er gitt i kommuneplanen, da lokale forhold og estetiske hensyn varierer. Det er for dette området ikkje Kommuneplanen som gjeld, men Kommunedelplanen for Knarvik og Alversund. Reguleringsplan for Tveiten er i samsvar med Kommunedelplanen for Knarvik og Alversund § 2.6. Vidare syner administrasjonen til gjeldande reguleringsplan som er veldig spesifikk på plassering i terreng og utforming, jf § 3.2.2. Dersom det var usemje kring dette, hadde dette vore noe som skulle vurderast i planprosessen.

Det er naboprotester i saka. Klaga går ut på mønehøgde for nausta. Den ligg slik det fremgår i skrivet 75 cm over nabovarsla høgde for naust. Tiltakshaver har begrunna dette med at de ynskjer ei takvinkel på 38 grader, og dette medfører ei økning i mønehøgde. Da dette er sentral del av avslaget er det naudsynt å belyse dette i handsaming av klagen. Konsekvenser tiltak har for naboer er nettopp et moment som skal vurderast i

reguleringsplan, og dette er teke stode til med hensyn til plassering og høgder.

Når det gjeld detaljreguleringen er det forhold her som styrker behovet for å få denne gjennomført nettopp for å sikre at utførelse vert gjort på ein optimal måte. Den usemjen kring ei rekkje punkt i plana tyder på at fleire sentrale punkt i plana ikkje er avgjort og desse må vurderast i ei planprosess. Dette gjeld mellomanna parkering, tilkomst og plassering i terreng mm.

Det er i reguleringsplan § 1.2 stilt plankrav. Vidare syner administrasjonen til § 1.2.2 der plankravet er utdypa. «Utbyggingsplanen skal syna nausta si plassering, høgde og form samt tilkomst og interne gangveggar som syner samband til dei regulerte gangareala.»

Dette er ikkje utført, og framleis usemje kring. Dette styrkar behovet for ei utbyggingsplan, og skal vere på plass før ein søker om etablering av naust innafor reguleringsområdet.

Konklusjon

Kommunen har gjort ei samla vurdering av omsyna som planlegginga skal ivareta. Vi syner til administrasjonen si vurdering og konklusjon i delegert vedtak datert 24.09.2014.

Administrasjonen står ved sine tidlige vurderingar i saka. Ein kan ikkje sjå at det ligg føre særlege grunnar i saka, som ligg innafor plan- og bygningslova sine rammer, og som skulle tilseie at det bør godkjennast naust før ei utbyggingsplan er på plass eller gjeve dispensasjon i frå utarbeiding av utbyggingsplan og vedteke takvinkel.

Administrasjonen kan ikkje sjå at klagen har komme med nye moment som er avgjerande utfallet i saka, og tilrår at klagen ikkje vert tatt til følgje.