

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Thomas Skår	Gbnr-14/36, FA-L42	18/520

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2020	Formannskapet	PS	27.04.2020

Klage på delegert vedtak

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - bygging av anneks/hytte - gbnr 14/36	02.08.2018
B_ Dispensasjon (AW P268 2018)	02.08.2018
C_ Nabovarsel (AW P268 2018)	02.08.2018
DE_ Sit.plan og tegninger_ny (AW P268 2018)	02.08.2018
Q_ Fullmakt (AW P268 2018)	02.08.2018
Klage - Masfjord	08.10.2018
Vurdering av rasfare - gbnr 14/36 Hosteland	31.03.2020
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - bygging av anneks/hytte - gbnr 14/36	14.09.2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland vert ikkje teke til følgje. Det vert stilt krav til at tiltakshavar gjer avbøtande tiltak for å minske fare for skred.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Masfjorden kommune har 08.10.2018 mottatt klage frå Fylkesmannen i Hordaland på delegert vedtak saknr 071/2018 datert 11.09.2018. Det er i delegert vedtak gjeve løyve til dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av anneks/hytte på gbnr 14/36.

Høyring

Søknaden er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Det føreligg ikkje merknader til søknaden.

Fakta

Saka gjeld klage frå Fylkesmannen i Hordaland (no Vestland) på Masfjorden kommune sitt vedtak saknr 071/2018 datert 11.09.2018. Det er i vedtak saknr 071/2018 gjeve løyve til dispensasjon frå

LNF-føremål i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova § 1-8 forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for oppføring av annekset/hytte gbnr 14/36.

Masfjorden kommune gjorde vedtak 11.09.2018 og klage frå Fylkesmannen i Hordaland vart journalført 08.10.2018. Saka vart deretter satt på vent i påvente av rapport frå geolog som kunne avklare fare for skred, ettersom området ligg i aktsemdområdet for skredfare. Fylkesmannen vart ikkje informert om at saka vart satt på vent fram til kommunen fekk fagkyndig rapport frå geolog.

Saka var på klagevurdering hjå Fylkesmannen hausten 2018. Det vart då mellom anna klagt på at omsøkt eigedom ligg i aktsemdområde for skred, og at det ikkje var gjort sakkyndig vurdering av fare for skred på staden. Det har no vore gjort undersøkingar av geolog, og det vert vist til rapport datert 11.03.2020. Geolog konkluderer med at det på bakgrunn av befaring og kart anser det planlagde tiltaket å vere utanfor soner med naturfare. Geolog har kome med forslag til avbøtande tiltak, og det bør stillast vilkår i løyve at det vert gjort tiltak for å minske fare for skred. Forslag frå geolog er at det må etablerast ei forsenking/grøft mellom nederste bergskreng og skråning beståande av morenemateriale aust for skrent. Denne må vere minst 1 meter brei og minst 50 cm høgare ytterst enn innerst.

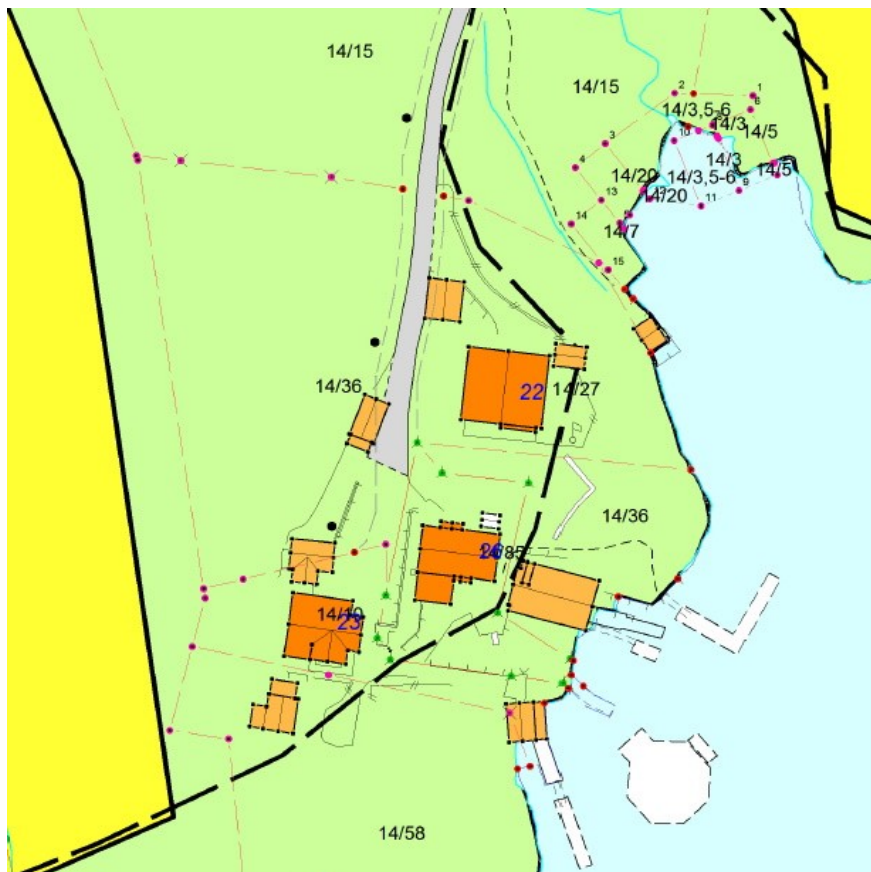
Tiltaket ligg i område i kommuneplanen avsatt til LNF-føremål og innanfor 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag. Det er allereie bygd fleire hus, naust og boder i området. Annekset/hytta er søkt å verte oppført med eit BYA på 30 m², og det totale BRA vil verte 25,8m². Hems på 10,6 vil ikkje ha målbart areal.

Tiltaktsareal er ikkje dyrkbart og vert ikkje nytta til beite. Tiltaket vert plassert 66,5 meter frå sjø. Det vil verte etablert gangsti frå parkeringsplass og opp til hytta. Det vil skje noko terrenginngrep. Stedlige massar vil verte brukt og vil verte lagt tilbake slik at området ser mest mogleg uberørt av tiltaket. Annekset vil tidvis verte brukt til overnatting/utleige, men med begrensa overnattingsdøgn.

Situasjonskart under viser plassering av omsøkt tiltak samt eksisterande bebyggelse i området.

Fasade på omsøkt tiltak

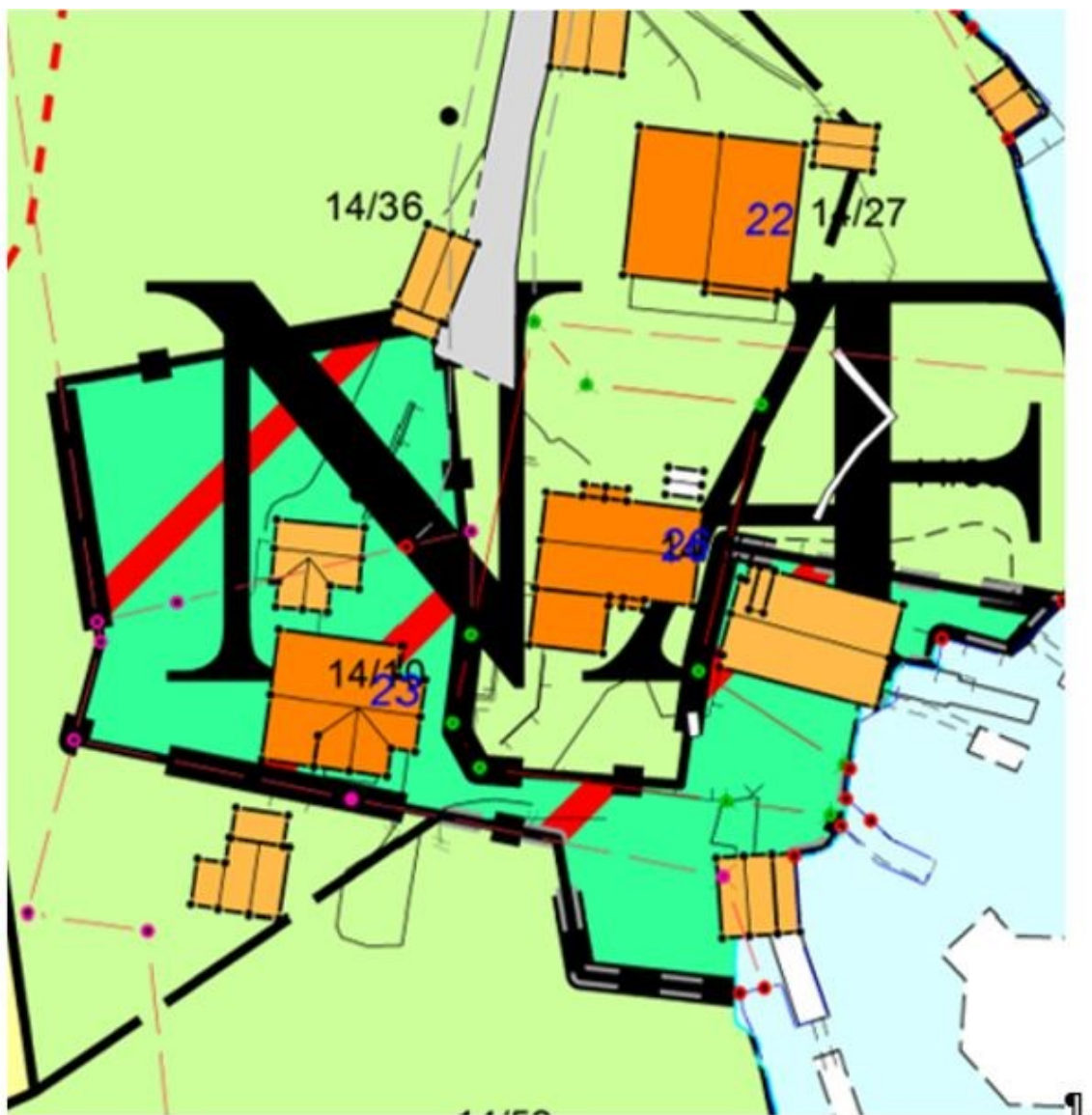
Ettersom saka vart sendt inn til kommunen for handsaming i 2018, vil saka vert handsama etter kommuneplanen som var gjeldande på daværande tidspunkt. Dette er kommuneplan for Masfjorden 2012-2024. Området på gbnr 14/36 hadde då LNF-føremål, som vist med grøn farge på kartet under.



Fylkesmannen påpeiker i klage datert 04.10.2018 at det konkrete området var vurdert i samband med ny kommuneplan. Området vart ikkje tatt inn, og det synast underleg å gje dispensasjon for same formål no.

I planskildringa til kommuneplan 2018-2030 vart deler av arealet tilrådd til nytt arealføremål frå LNF til LNF spreidd næring eller fritids- og turistføremål. Bakgrunn for dette var at den største utfordringen for området er tilkomstveg, som ikkje er eigna for større utbygging. Vegen har kapasitet til å handtera ei mindre utbygging, og ein legg difor opp til at det kan etablerast nokre fritids- og turisttilknytta næring på deler av det innspelte arealet.

Ved rullering av kommuneplan vart deler av gbnr 14/36 gjort om til LNF- spreidd næringsbebyggelse. Dette som vist med «NÆ» og mørk-grøn felt i arealdelen til kommuneplan 2018-2030, som vist på kart under.



Vurdering

I klage frå Fylkesmannen datert 04.10.2018 står det at: «I grunngjevinga av vedtaket står det mellom anna: «Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil koma i konflikt med viktige arealinteresse, helse, miljø, tryggleik, tilgjenge eller landskapskvalitetar». Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga fordi området ligg i aktsemdsområde for snøskred og det kan vere fare for steinsprang. Vi kan ikkje sjå at dette er konkret vurdert eller tatt omsyn til. Fylkesmannen si vurdering er at faren for snøskred og steinsprang må avklarast før det eventuelt kan vurderast dispensasjon i denne saka.»

Administrasjonen er samd med Fylkesmannen at fare for skred må vurderast nærmare før ein kan gjeve dispensasjon i saka. Etter byggtেকnisk forskrift (TEK 17) kapittel 7 sikkerheit mot naturpåkjenningar skal tiltak plasserast, dimensjonerast eller sikrast mot skred.

Det har no vore gjort undersøking av geolog som konkluderer med at den omsøkte tomte ansees å

vere utanfor soner med naturfare. Vegetasjon, klimatiske og topografiske forhold utelukker fare for snøskred. Konklusjon er basert på befaring og kart. Geolog har også kome med avbøtande tiltak som kan minske faren for skred i framtida.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen til kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gjeve dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seie at alle vilkåra må vere oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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

Reglane forutset at det ikkje skal vere ei kurant sak å få dispensasjon, ikkje minst er dette viktig for å unngå presedensvirkning. Bygningsmyndigheitene bør ikkje bruke si dispensasjonsmynde på ein slik måte at ein undergrev plananes funksjon. Omsyn til offentlegheit, samråd og medverknad tilseier derfor at endring av arealbruk i høve til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom planprosess.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre almenne interesser, spesielt ferdsle, friluftsinnteresser og landskapsomsyn. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep i strandlinja må avgrensast. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008. Forbodet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø veier tungt. jf. Ot. prp. 32 (2007-08) side 243.

LNF-områdene i kommuneplanen skal gjeve landbruks- natur- og friluftsinnteresser eit særskilt vern. Terrenget i området er småkupert, med bratt stigning i vest, og nokre knausar og helling mot sjø i sør og aust. Det ligg i dag fleire bustader, naust og bryggjer på staden. Kommunen vurderer det slik at omsyn som ligg til grunn for arealføremålet «LNF» i liten grad gjer seg gjeldande på den omsøkte eigedomen, og at ein dispensasjon ikkje vesentleg tilsideset de hensyn som ligg til grunn for arealføremålet.

Moment som talar for godkjenning:

- Omsøkt tiltak vil ikkje gje nokon bruksendring for område, som allereie er utbygd.
- Arealet i strandsona vert etter kommunen si vurdering lite påverka.
- Tiltaket vil ikkje føre til ulemper for naboar eller andre.
- Tiltaket vil bli ein naturleg del av eksisterande bebygging, og vil ikkje koma nærare sjø enn eksisteranda bebygging.
- Tiltakshavar ynskjer å leie ut i sommarperioden og framme bruken av området til friluftsliv for seg sjølve og turistar.
- Lokaliseringa av området i forhold til sentrumsområde på Hosteland er god, og næringsutvikling er

ynskjeleg.

Moment for å avslå søknad:

-Tiltaket ligg innanfor 100-metersbeltet frå sjøen med forbod om tiltak langs sjø og vassdrag.

-Regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Arealet ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø der det skal «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser», jf. Pbl § 1-8.

Tiltaket vil ikkje endra bruken av strandsona i området sidan det allereie er bustader, vegar, bodar og naust i området.

Masfjorden kommune vurderer ut i frå dette at friluftsliv og andre ålmenne interesser ikkje vil verte vesentlig tilsidesett ved oppføring av eit anneks/hytte. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil koma i nokon konflikt med naboar eller andre viktige arealinteresser, helse, miljø eller tryggleik.

Det har i vurderinga blitt lagt vekt på omsynet til kommuneplanen sin arealdel, nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100-meters beltet i strandsona (pbl § 1-8), samt omsynet til natur, miljø og friluftsliv.

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar for godkjenning av søknad om dispensasjon, i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland vert ikkje teke til følgje. Det vert stilt krav til at tiltakshavar gjer avbøtande tiltak for å minske fare for skred.

Formannskapet - 030/2020

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Erlend Kvamsdal (H) sa han var ugild pga nært slektskap med søkjar. Formannskapet slutta seg samla til at Kvamsdal var ugild og han forlot møtet

Framlegg til vedtak vart samrøystes (4 røyster) vedteke.

FS - vedtak:

Klage frå Fylkesmannen i Hordaland vert ikkje teke til følgje. Det vert stilt krav til at tiltakshavar gjer avbøtande tiltak for å minske fare for skred.