



Steinar Hansen  
Flatøyvegen 16  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/447 - 19/7455

Saksbehandlar:  
Marianne Aadland Sandvik  
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.  
no

Dato:  
03.05.2019

## Avslag - GBNR 1/68 - Søknad om dispensasjon for riving av naust og oppføring av næring/kurslokale - Flatøy

**Administrativt vedtak. Saknr: 90/2019**

### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

Steinar Hansen har søkt om dispensasjon for å rive eksisterande naust og bygge to naust som skal nyttast til næring/kurslokale, på gbnr. 1/68, Flatøy.

Bileta under viser eksisterande situasjon, til venstre, og tiltaket ein søker om dispensasjon for, til høgre:



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 26.2.2019.

### VURDERING:

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar, jf. pbl § 21-3.

---

#### Postadresse

postmottak@meland.kommune.no  
Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Besøksadr: Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

#### Kontakt

www.meland.kommune.no  
Telefon +47 56 17 10 00  
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 98 36413  
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)

### Høyring:

Omsøkt dispensasjon vart sendt til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen for uttale i brev datert 26.2.2019.

Det kom uttale frå Fylkesmannen i Vestland i brev datert 26.3.2019 og frå Statens vegvesen i brev datert 20.3.2019.

Fylkesmannen viser til at kommunen konkret må ta stilling til motstrida i kommuneplanen og kva dispensasjonar som er naudsynte for tiltaket. Kommunen må krevje grunngjeven søknad om dispensasjon der det manglar dispensasjonssøknad. Det må kome grundigare fram kva konkrete tiltak som skal utførast og det bør vurderast alternativ plassering.

Statens vegvesen viser til at det ikkje kan forventast løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring frå eigedomen, som er over gang- og sykkelveg. Framtidig regulering av kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy, som er venta innsendt til Meland kommune for 2.gangs handsaming i løpet av våren 2019 vil legge opp til ein tilkomst til blant anna denne eigedomen som ikkje vesentleg vil vere i konflikt med mjuke trafikantar. Ny tilkomst vert då frå kommunal veg. Det er ikkje sett av midlar i Nordhordlandspakka til å gjennomføre omlegginga av tilkomstvegar vest for fv. 564 og utbetring av gang- og sykkeltilbodet. Statens vegvesen rår på bakgrunn av dette til å ikkje gi dispensasjon som omsøkt.

### Lov- og plangrunnlag:

Riving av naust og oppføring av nye naust er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a) og e), og krev søknad frå ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Flatøy vest, planid: 125619890001, og er satt av til naust. Planføresegn 22 legg til grunn at det i naustområde kan byggast naust med utforming godkjend av bygningsrådet.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr og båtar. Administrasjonen finn det ikkje tvilsamt at oppføring av bygning som skal innreiast med garderobefasilitetar og nyttast til næring/kurslokale er noko anna enn eit tradisjonelt naust. Oppføring av bygningar med dette formålet vil dermed krevje dispensasjon frå det regulerte formålet naust, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

For byggegrense mot sjø gjeld KPA framfor vedtekne reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 til KPA. Dette inneber at byggegrensa mot sjø på denne eigedomen går langs eksisterande landområde, sjå kart under.



Situasjonskart vedlagt dispensasjonssøknaden viser ei plassering som inneber utfylling i sjø. Utfylling vil vere i samsvar med arealformålet naust, men i strid med byggegrensa mot sjø, jf. føresegn 1.1 til KPA. Når søknaden gjeld løyve til oppføring av næringsbygg er utfyllinga også i strid med gjeldande arealformål. Dette inneber at utfylling vil krevje dispensasjon frå regulert arealformål naust og frå byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. §§ 12-4 andre ledd og 11-6 første ledd.

Utfylling i sjø vil også krevje løyve frå Bergen og omland havnevesen. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å krevje slik godkjenning før søknad om dispensasjon er endeleg avgjort og det eventuelt skal søkjast om løyve til riving og oppføring etter pbl kapittel 20.

Vidare ligg eigedomen innanfor sone H810\_2 i KPA. Dette inneber at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for Flatøy i høve til infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd, jf. føresegn 1.2.2 til KPA. Ettersom det ikkje er utarbeida ein områdereguleringsplan for området, krev tiltaket dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

#### Dispensasjonssøknad:

Dispensasjonssøknaden er grunngjeve slik:

##### **Begrunnelse for å søke om dispensasjon fra naust til næring:**

Jeg er blitt kontaktet av NEMO (dykkesenter i Bergen), om mulighet til å bruke vik til kursdykk. De skal flytte butikk fra Laksevågneset til Puddefjorden, og ønsker en renere lokalitet (enn Puddefjorden) for kursdykkene. Det er også viktig med godt kollektiv-tilbud, og gode muligheter til trygge kurs-dykk (begrensa dybde, lite båt-trafikk, mulighet til å sperre av område når kurs pågår).

For å drive dette på en tidsriktig måte må det være et oppvarmet lokale, og plass til å lagre utstyr, vaske og tørke det etter dykk. Det må også være godkjente garderobefasiliteter.

Underetasje vil fortsatt fungere primært som naust.

Nærliggende areal (mot øst, på min eiendom, og som også er tilkomstvei) er regulert til næringsareal.

Virksomheten som vil drives er absolutt innenfor det maritime. Dispensasjon vil derfor være marginalt i motstrid med arealplanen. Dette spesielt med tanke på at det var forrige eiere som fikk det regulert til naust (istedenfor næring).

##### **Ulemper:**

Nye bygg vil være noe høyere enn eksisterende naust, men lavere enn sjøbu like ved. Se vedlagte tegning og fotomontasje.

Det kunne tenkes at tiltaket (dykking) skulle være i strid med bruken av sjøområdet som er avsatt til fiskeri/lås-setting. Det har imidlertid aldri vært aktuelt å lås-sette i det aktuelle området grunnet undervanns topografi (grunner, og dels ur). Lås-setting har kun vært på vestsiden av Notaneset i nyere tid (siste 50 år).

#### **Fordeler:**

Plassen ligger ypperlig til for å skape en maritim bærekraftig næring, gitt etablering av tidsriktig infrastruktur. Ypperlig havn, nærhet til kollektivknutepunkt, sentralt plassert i forhold til tettsteder i nye Alver kommune, rimelig ren sjø/sjøbunn, beskytta sjøområde på Flatøyosen.

Jeg driver i dag som selvstendig næringsdrivende, og har både brei kompetanse og stor interesse innen «det maritime». Jeg har interesse av å bruke området i min næringsvirksomhet. Det snakkes om Sjøsportsenter på Flatøyosen. Lokalitetene det her søkes om vil fungere utmerket, som en av mange tiltak, til dette formålet.

Nordre Krossnesvika har «alltid» vert brukt som havn, og primært for fiskeri. Dette er også bakgrunnen for gjeldende reguleringsplan. En maritim næring vil passe godt inn, og være med på å beholde en del av det naustmiljø og den kystkultur som ligger her.

Kursdykk vil gi mindre trafikk (over året) enn utleie av båtplasser (det er ikke aktuelt å leie ut båtplasser når det skal brukes til dykkekurs).

**Andre fordeler:** Huset på 1/68 har i dag utslipp direkte til sjø (uten septikk). Næringslokale vil kunne bruke samme sjøledning, og knytte alt til samme septikk. Altså mindre utslipp uten flere inngrep.

Det visuelle inntrykket vil stemme bedre med de andre naust/sjøbuer på Nore Krossnesvikja, enn dagens naust. Det vil få gavl/møne, som peker i samme retning som alle de andre naust/sjøbuer. Se vedlagt fotomontasje/tegning.

Det er nå grei snuplass, og plass til å parkere 6 biler. Ny løsning gir bedre snuplass og 2-3 nye parkeringsplasser.

#### **Konklusjon:**

Som beskrevet over er fordelene klart større enn ulempene. Runden med naboene gav kun positive tilbakemeldinger på tiltaket.

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjonen være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

I tillegg til vilkåra i pbl § 19-2 skal det takst omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 første ledd, som legg til grunn at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.» Fjerde ledd legg til grunn at «[p]lanlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

For det første må omsyna som ligg bak føresegna det blirt unntak frå ikkje bli vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggast vekt på.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til reguleringsplanen

- Omsynet til likebehandling
- Omsynet bak kravet om felles planlegging
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Gjennom pbl 2008 vart heimelen til å dispensere frå offentlege planar innskrenka. Denne kursendringa gjeld særleg i høve til dispensasjon frå vedtekte arealformål, jf. m.a. følgjande uttale:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planen har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessutan konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»<sup>1</sup>*

Heimelen til å dispensere frå arealplanar, som alternativ til ny planprosess, er altså meint som ein tryggleiksventil, typisk der tilhøva har endra seg eller dersom det har oppstått ein ny situasjon som det ikkje vart teke tilstrekkeleg omsyn til under planprosessen som låg til grunn for den gjeldande arealplanen. Den klåre hovudregelen er likevel at endringar i ein vedteken arealplan må skje gjennom ein planprosess og ikkje ved stykkevis fråvik av planar gjennom dispensasjonar.

#### 1. Dispensasjon frå områdereguleringsplankravet:

Formålet med å krevje områderegulering er å sørge for at areal- og ressursdisponeringa vert avklara i ein overordna planprosess, ikkje ved den enkelte saka. Planlegging vil i tillegg «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medverknin g for alle berørte interesser og myndigheter,» jf. pbl § 1-1.

Områdeplankravet H810\_2 på Flatøy er sett for å sikre ein heilskapleg områdeplanlegging på Flatøy i høve infrastruktur, kollektivterminal, innfartsparkering og utviding av areal til næringsverksemd. Ein dispensasjon i dette tilfelle vil ikkje innebere at plankravet blir vesentleg sett til side, ettersom infrastruktur, kollektivterminal og innfartsparkering er under regulering på noverande tidspunkt.

Før arealbruken har vore vurdert i ein planprosess, kan administrasjonen likevel ikkje sjå at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er klart større enn ulempene. Det er dermed ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå områdeplankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre led.

#### 2. Dispensasjon frå arealformålet:

Formålet med å regulere areal til naust er å styre utbygginga, både med tanke på storleik og bruk.

Føresegn 1.6.14 punkt 7 til KPA om krav til utforming av naust gjeld ikkje direkte for denne søknaden, då det er reguleringsplan for Flatøy vest som gjeld. Reguleringsplanen legg opp til at «byggningsrådet» skal godkjenne søknad om oppføring, og administrasjonen finn dermed at KPA sine krav er rettleiande for kva utforming kommunen ønskjer, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2. I føresegn 1.6.14 punkt 7 ønskjer Meland kommune ei slik utforming av naust:

*«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m<sup>2</sup>, og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0 m målt frå gjennomsnittlig planert terreng.»*

<sup>1</sup> Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242

*Vindaugsrealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1.»*

Vedlagt dispensasjonssøknaden ligg teikningar som viser to naust med ei ønska mønehøgde på 7 meter og ei breidde på 7 meter. Lengda på nausta er ikkje oppgjeve, og administrasjonen har dermed ikkje informasjon om kva bruksareal tiltakshavar legg opp til. På teikningane er nausta vist med knevegg og ettersom det i søknaden blir oppgjeve at det i all hovudsak er andre høgda som skal nyttast til næring i form av kurslokale, under dette innreist med garderobefasilitetar, legg administrasjonen til grunn at det er lagt opp til bruksareal i andre etasje.

Ein bygning som skal nyttast til kurslokale vil krevje andre fasilitetar enn eit naust, og bruken vil i tillegg privatisere området i større grad enn eit naust vil. Det er også naudsynt med fleire parkeringsplassar enn eit naust vil krevje. Det er heller ikkje gitt at desse bygningane vil kunne nytte same avlaup som eksisterande naust har. I tillegg ønskjer ikkje kommunen naust med denne storleiken og med slik utforming som skissert i søknaden, jf. føresegn 1.6.14 punkt 7 til KPA, som vist til over.

Administrasjonen finn etter dette at oppføring av bygning som skal nyttast til næring/kurslokale inneber at naustformålet vert vesentleg sett til side. Ei endring av arealbruken bør vurderast i ein planprosess, og ikkje ved dispensasjon.

Sjølv om Statens vegvesen ikkje har uttalt seg negativt om sjølve dispensasjonssøknaden, har dei uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyring til fylkesvegen. Administrasjonen finn difor grunnlag for å legge vekt på uttalen, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Grunnvilkåret for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Administrasjonen finn difor ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

### 3. Dispensasjon frå byggegrensa mot sjø:

Ettersom det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå arealformålet naust kan ikkje administrasjonen at det er grunnlag for å gi dispensasjon frå byggegrensa mot sjø heller. Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å grunngje dette nærare, men viser til at bruken av arealet bør vurderast i ein plan før ein opnar opp for utvikling av området.

#### **VEDTAK:**

*«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå arealformålet naust i Reguleringsplan for Flatøy vest, for riving av naust og oppføring av to bygg til bruk for næring/kurslokale, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.*

*Vidare avslår kommunen søknad om dispensasjon frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.*

*Kommunen avslår også søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd.*

*For grunningjeving av vedtaket, sjå saksutgreiing og vurdering ovanfor.»*

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt og i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Vestland, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunningjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunningjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Steinar Hansen

Flatøyvegen 16 5918

FREKHAUG