

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-1/73, FA-L42	19/856

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2019	Utval for drift og utvikling	PS	11.06.2019

GBNR 1/73 - Søknad om dispensasjon for utviding av eksisterande kai - Flatøy

Vedlegg:

Rammesøknad

Rammesøknad for GBNR 1/73

Følgeskriv

Søknad om tiltak i sjø

Nabovarsel

Kart, teikningar og foto

Gjennomføringsplan og ansvarsrett

19_85498-2Svar på søknad om dispensasjon for utviding av kai - gnr. 1 bnr. 73 - Flatøy - Meland kommune - tiltakshaver [Paal Mork Knudsen] - til uttale

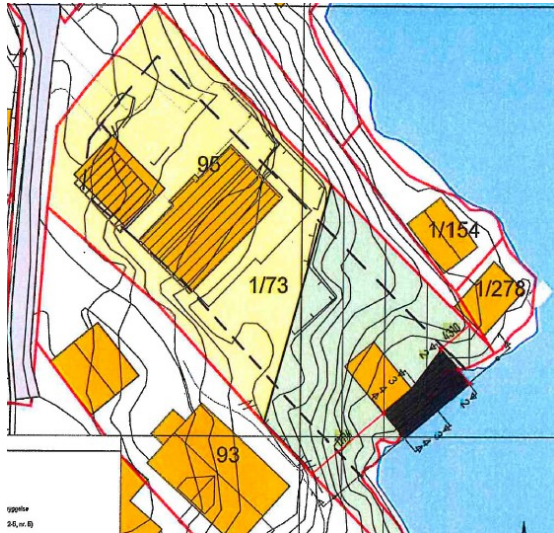
Uttale - Meland - 1/73 - Flatøy - utviding av eksisterande kai - dispensasjon

Følgeskriv

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til utviding av eksisterande kai til naust på gbnr. 1/73, Flatøy. Området på land er sett av til friluftsområde F1 i Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, og området i sjø er sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i kommuneplanen sin arealdel. Vidare er tiltaket i strid med kommuneplanen si byggegrense mot sjø. Ettersom utviding av kai er i strid med gjeldande arealformål og med byggeforbodet i strandsona, er det søkt om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd.



Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 11.4.2019.

Vurdering:

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune for uttale. Vegvesenet sendte uttale i brev datert 29.4.2019, men kan ikkje sjå at tiltaket vil vere til ulempe for vegvesenet sine interesser i området. Fylkesmannen i Vestland har sendt uttale i brev datert 22.5.2019, og skriv følgjande:

«Fylkesmannen viser til at Meland ligg i sone 2 i Statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen. I tillegg er Flatøy eit område med særleg stort press. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø i eit slikt område. Området er også sett som friluftsområde i reguleringsplan for Flatøy sør/aust. Eit friluftsområde skal vere open for allmenta og ikkje byggjast ned med private tiltak. Område kaien skal utvidast til er i dag urørt svaberg og har verdi som landskapselement.

Fylkesmannen si vurdering er at utviding av kaien vil verke negativt på landskapet og føre til ytterlegare privatisering av strandsone og friluftsområde.»

På bakgrunn av dette rår Fylkesmannen ifrå dispensasjon som omsøkt.

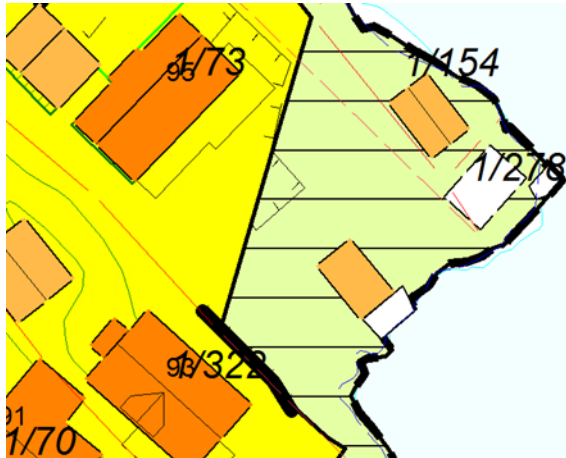
Eit vedtak om dispensasjon vil bli sendt til sektormynde for klagevurdering. Eit vedtak om

dispensasjon vil difor ikkje vere endeleg før klagefrisen på 3 veker er gått ut.

Lov- og plangrunnlag:

Oppføring/utviding av kai er eit «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspiktig med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2.

Den omsøkte eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015, og tiltaket er omsøkt plassert på eit areal som er regulert til friluftsområde, FL1.



Planføresegn § 9 legg til grunn at friluftsområde FL1 kan nyttast til følgjande:

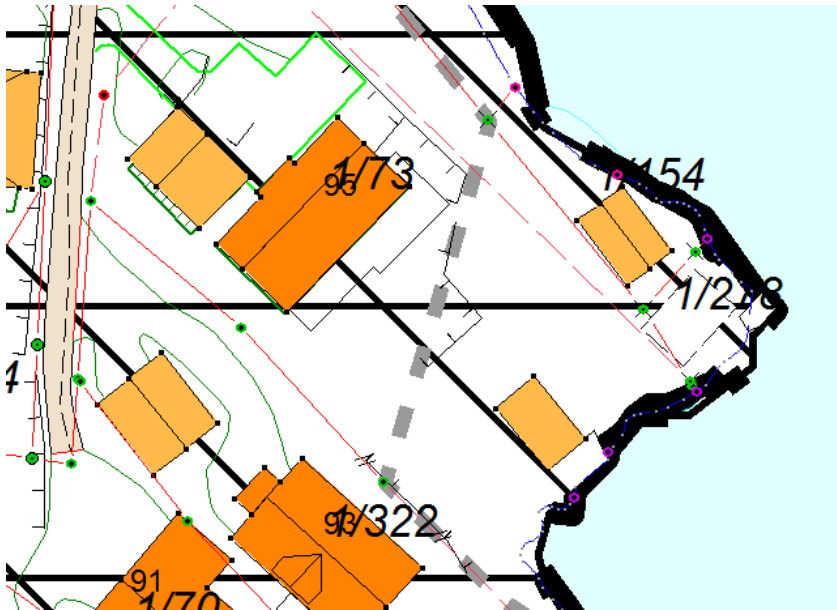
§ 9.

Spesialområde friluftsområde

- a) Friluftsområda skal nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friluftsområda med mindre det er naudsynt for bruken av friluftsområda. Eigarane kan bruke området til landbruk, men ikkje på ein slik måte at det endrar området sin karakter.
- b) For friluftsområde FL1, langs strandlinja, kan det ikkje oppførast naust. Kommunen kan gjere unntak for tomter som er utskilt til dette formålet, eksisterande naustrettar, planlagde naust på bustadeigedomar som går til sjø og for fortetting av eksisterande naustområde. Det kan likevel ikkje setjast opp naust som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for fri ferdsel eller kan redusere området sin verdi som rekreasjonsområde. Naust kan ikkje innreiast eller utformast slik at det kan nyttast til bustad eller fritidsbustad.

Det omsøkte tiltaket krev dermed dispensasjon frå regulert formål friluftsområde, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Aralet i sjø er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, jf. føresegn § 3.3 KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Gjeldande reguleringsplan har ikkje fastsatt byggegrense mot sjø. Føresegn § 1.1 til KPA legg dermed til grunn at byggegrensa mot sjø er fastsatt i areaplankartet til kommuneplanen. Kaien er omsøkt plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, sjå stipla linje på kartet over, og krev dermed dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

I tillegg viser kartet over at eigedomen ligg innanfor sone H810_6 i føresegn § 4.5 til KPA, som legg til grunn at det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy. I området kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områderegulering, jf. føresegn § 1.2.2 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå områdeplankravet i føresegn § 1.2.2, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Dispensasjon – vilkår:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak gjeldande arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon ver «klart» større enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane o m kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona:

Arealformålet friluftsområde er satt fordi kommunen ønskjer at ålmenta skal kunne nytte områda mot sjø. Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for

ålmenta. Byggeforsbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Fordi dei same omsyna i stor grad gjer seg gjeldande for tiltaket i denne saka, finn rådmannen grunnlag for å vurdere dispensasjonssøknaden samla for arealformål på land og i sjø, og for byggeforsbodet i strandsona.

Søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø er grunngeve slik:

Boligtomtens beskaffenhet med bratt stigning ned fra byggeområdet/parkering tilsier at ferdsel og tilkomst til strandlinjen må skje gjennom hustomten, nært og synlig fra bolighuset. Tomten ligger i strandsonen og en kan derfor ikke kan forlange like store områder til privat bruk som dem som bygger i områder der det er mindre allmenn ferdsel. Men eiendommen er med sin plassering av eksisterende bolig nærme sjø, allerede privatisert og må ses på som en «hustomt». Allmenheten vil derfor ikke ha rett til å ferdes over eiendommen, og vi mener derfor at hensynet til allmenn ferdsels og friluftsiresser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilget dispensasjon.

I tillegg til at hensynet bak regelen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt», må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kaien har en dybde på 4m utover sjø og en lengde på 10m, den er tilpasset tomtens topografi og strandlinjen langs tomten. Tiltakshaver ønsker å utvide sin kai slik at de kan få en lettere tilgang til sjø, båt og kajakk. De vil også kunne få en mer funksjonell måte å bruke strandlinjen sin på, da med tanke på rekreasjon, bademuligheter og lettere tilkomst til friluftsiresser i og ved sjø.

De bakenforliggende hensyn bak bestemmelsen om byggegrense mot sjø vil her ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon. Som vist over er det videre klare fordeler ved innvilgelse av dispensasjon, og det synes ikke å medføre noen ulemper av betydning. En samlet vurdering tilsier dermed at fordelene med dispensasjon her vil være «klart større enn ulempene», jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vilkaene for innvilgelse av omsøkte dispensasjon er dermed innfridd.

Søknad om dispensasjon frå regulert arealformål på land og i sjø er grunngeve slik:

I omsøkt sak hvor eiendommen allerede er privatisert som omtalt i overnevnt dispensasjon, og tomten defineres som «hustomt» vil allmenheten derfor ikke ha rett til å ferdes over eiendommen, og vi mener derfor at hensynet til allmenn ferdsels og friluftsiresser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilget dispensasjon.

Utvidelsen av kaien bør ses på som et tiltak i tråd med bruken av hustomt ved sjø. En privat kai med mulighet for båtfortøyning, rekreasjon og lettere tilgang til friluftsiresser i og ved sjø bør kunne ses i sammenheng med formålet *friluftsliv*. Resterende del av eiendommen forblir uendret, og det er kun en liten del av den som skal benyttes til kai. Kaien er således begrenset til deler av strandlinjen på eiendommen.

I tillegg til at hensynet bak regelen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt», må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kaien har en dybde på under 4m utover sjø og en lengde på 10m, den er tilpasset tomtens topografi og strandlinjen langs tomten. Tiltakshaver ønsker å utvide sin kai slik at de kan få en lettere tilgang til sjø, båt og kajakk. De vil også kunne få en mer funksjonell måte å bruke strandlinjen sin på, da med tanke på rekreasjon, bademuligheter og lettere tilkomst til friluftsiresser i og ved sjø.

Rådmannen har vore på synfaring på eignedomen og kan ikkje sjå at arealet er veldig godt eigna til friområde, fordi det er vanskeleg tilgjengeleg på grunn av topografien i området. Dei same omsyna

gjær seg i stor grad gjeldande for vurdering av byggeforbodet i strandsona.

I tillegg er det grunt i sjøen utanfor eigedomen, så området er lite eigna til ferdsel, fiske og friluftsliv i sjøen.

Rådmannen har vurdert tiltaket opp mot prinsippa i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket vil få særleg verknad for naturmiljøet.

På bakgrunn av dette kan ikkje rådmannen sjå at arealformål på land og i sjø, samt byggeforbodet i strandsona, vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

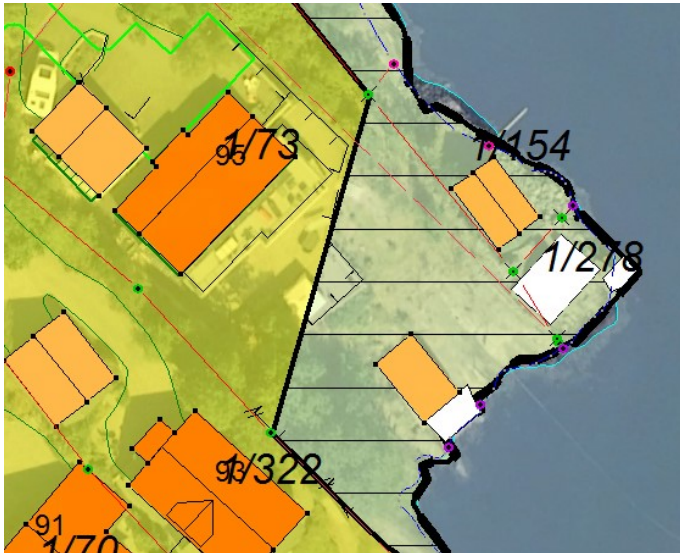
Vidare må det takast ei vurdering av om fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Gbnr. 1/73 vart oppretta i 1942, og på ortofoto frå 1966 kan det sjå ut til at eigedomen allereie då var bebygd med naust og kai:



Ein dispensasjon for oppføring av kai som omsøkt vil innebære at tiltakshavar får ei hensiktsmessig og god tilkomst til naustet. Vidare vil ikkje kaien skilje seg ut frå omkringliggjande kaiar. Det er ei ulempe for dispensasjonsvurderinga at kaien vil privatisere eigedomen ytterlegare, og dermed kunne fortrenge ålmenta.

Rådmannen er ikkje utelukkande einig med søkjar i at ein skal vurdere eigedomen i si heilheit som privatisert, slik at ålmenta ikkje har ferdselsrett. Arealet ved sjøen er regulert til friluftsområde, med påfølgjande byggeforbod. Om arealet ved sjøen fortsatt vil bli å rekne for utmark etter friluftlova § 1a, slik at ålmenta har ein ferdselsrett over eigedomen via kaien, er styrt av friluftlova § 2. Kartet under viser skilje mellom regulert byggeområde for bustad og friområde langs sjøen, og ein ser her at tiltakshavar har opparbeida delar av friområdet til hage. Tidlegare godkjende byggesøknadar har ikkje opna for slik utnytting, og rådmannen vil kunne følgje opp dette som ulovlege tiltak etter pbl kapittel 32. At tiltakshavar har utvida hageområdet ut i friområdet inneber ikkje at eigedomen er privatisert på lovleg vis. Om tomten vert rekna for innmark eller utmark er eit privatrettsleg spørsmål som kommunen ikkje skal ta stilling til ved handsaming av denne søknaden, jf. pbl § 26-1. Vi viser i den samanheng til at naust med brygge i seg sjølv ikkje stenger for ålmenta sin ferdselsrett langs sjøen.



Til tross for det ovannemnde, må kommunen handsame søknad om løyve til utviding av eksisterande kai på sjølvstendig grunnlag, sett vekk i frå øvrige og mogleg ulovleg etablerte tiltak.

Eksisterande naust og kai er lovleg oppført. Ettersom det er grunt i sjøen, finn vi at det omsøkte tiltaket vil medføre at ein får ein betre tilkomst til eigedomen frå sjøsida, og at ein dermed kan nytte naustet meir hensiktsmessig.

Vidare gjeld det eit ulovfesta prinsipp for forvaltninga at like saker skal handsamast likt. Vi viser i den samanheng til at det i 2016 vart gitt dispensasjon frå same forhold, for oppføring av kai på gbnr. 1/62, som i luftlinje ligg vel 70 meter frå den omsøkte eigedomen. Rådmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

- Dispensasjon frå områdeplankrav:

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

Rådmannen kan ikkje sjå at utviding av eksisterande kai vil kunne hindre ein planprosess som tenkt for Flatøy aust. Formålet vil dermed ikkje bli vesentleg sett til side.

Vidare kjem ikkje Meland kommune til å ta stilling til ein områdereguleringsplan her før vi inngår i Alver kommune. Når det omsøkte tiltaket er vurdert til ikkje å få negative konsekvensar for arbeidet med ein framtidig områdereguleringsplan, meiner rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon frå områdeplankravet er «klart» større enn ulempene, jf. Pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

- Konklusjon:

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

- Omsynet til kommuneplanen sin areldel (KPA)
- Omsynet til Reguleringsplan for Flatøy sør/aust

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

Etter ei konkret vurdering meiner rådmannen at det i denne saka ikkje skal leggast avgjerande vekt på Fylkesmannen i Vestland si uttale, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling følgj rådmannen sitt forslag, og gir dispensasjon som omsøkt, skal vedtaket sendast til sektormyndre for klagevurdering.

Søkjjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått.

Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Innsendt rammesøknad blir handsama på vanleg måte av rådmannen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon. I dette tilfellet krev tiltaket også løyve frå Bergen hamn.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, samt frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for utviding av eksisterande kai i samsvar med søknad journalført motteke 11.4.2019.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.»

Utval for drift og utvikling - 56/2019

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, samt frå områdeplankravet i kommuneplanen sin arealdel, for utviding av eksisterande kai i samsvar med søknad journalført motteke 11.4.2019.

For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering over.

