

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Larissa Dahl	Gbnr-1/68, FA-L42	19/447

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
68/2019	Utval for drift og utvikling	PS	03.09.2019

Klage på avslag gbnr 1/68 Flatøy- dispensasjon for riving av naust og oppføring av 2 naust med kurslokaler

Vedlegg:

Klage på vedtak sak 90/2019

Følgeskriv

Avslag - GBNR 168 - Søknad om dispensasjon for riving av naust og oppføring av næringkurslokale - Flatøy

Uttale til dispensasjon for riving av naust og oppføring av næring/kurslokaler - GBNR 1/68 - Flatøy

Uttale - Meland - 1 68 - Flatøy - riving av naust og oppføring av næring kurslokaler - dispensasjon

Søknad om dispensasjon fra arealplan GBNR 1/68

Bilete

Situasjonskart og teikning

190214-søknad om dispensasjon 1/68

Saksopplysningar:

Bakgrunn:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving av eksisterande naust på gbnr. 1/68, Flatøy og oppføring av to nye naust med kurslokale. Området på land er sett av til naust i Reguleringsplan for Flatøy vest. I høve til kommuneplanen sin arealdel (KPA) er tiltaket i strid med byggegrensa mot sjø og mot områdeplankrav. Ettersom oppføring av to naust/kurslokaler er i strid med gjeldande arealformål og med byggeforbodet i strandsona i tillegg til områdeplankravet, er det søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

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.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl §21-3 første og andre ledd. Det er ikkje kome merknader i saka.

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 avvika i høve til KPA 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, legg 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.

Historikk:

Administrasjonen har avslått dispensasjon som omsøkt den 03.05.2019 i sak 19/447.

Vedtaket vart klaga på av tiltakshavar i brev datert 27.05.2019. Tiltakshavar har følgjande grunngjeving for klaga:

Sammendrag:

Primært klages det på vedtaket grunna det ikke er dokumentert noen ulemper med nytt formål i avslaget. Det er heller ikke noe imøtegåelse av de fordeler jeg har listet opp i søknaden. Utfra dette utgangspunktet er det i h. til pbl §19-2 klart større fordeler enn ulemper ved tiltaket. Det tilsetter heller ikke reguleringsplanen (og andre planer) det dispenseres fra, da reguleringsplanen i sin tid hadde til hensikt å regulere næringsareal for maritim virksomhet, både på sjø og land.

Det er heller ikke tvil om at tiltaket har positive konsekvenser for miljø og samfunn, ref. pbl§19-2.

De er også flere direkte feil i vurderinger som leder frem til avslaget, se nedenfor.

Ved behandling av klage vil jeg sterkt anbefale at det tas en felles befarings, for å unngå feiltolkninger og for å få et reelt bilde av både tiltaket, og sjømiljøet slik det nå fremstår.

Tiltakshavar har i korte trekk kommentert følgende punkt i avslaget:

- *Aukning i trafikk*
- *Aukning av parkeringsplassar*
- *Aukning av privatisering av sjøområde*
- *Strid med planføremål*
- *Feiltolkning av avlaupsløysing*
- *Storleik og utforming til omsøkt naust*
- *Strid med byggjegrense mot sjøen*

Rådmannen viser til klaga i sin heilhet.

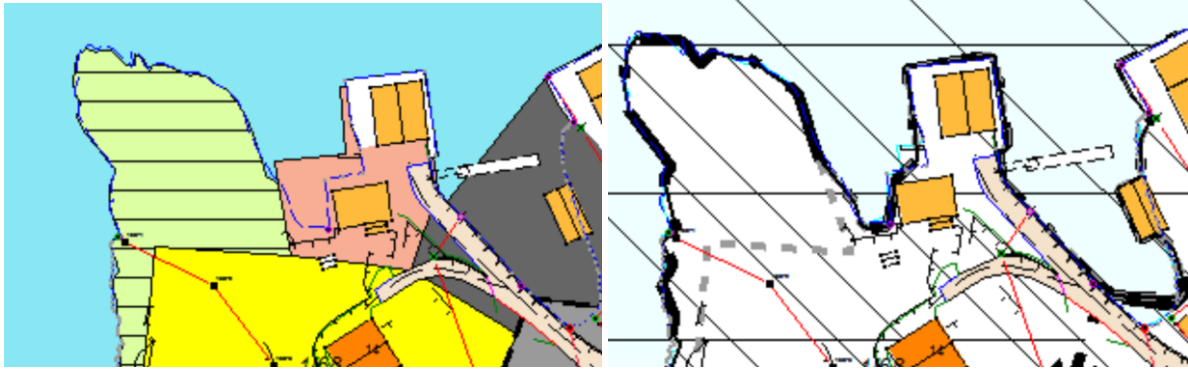
Vurdering:

Lov- og plangrunnlag – rettsleg utgangspunkt for kommunen si klagevurdering:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Kommunen kan i klageomgangen «(...) *oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet*», jf. fvl § 33 andre ledd.

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.

Rådmannen 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 ovanfor.

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. Rådmannen 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.

Sentralt for rådmannen si vurdering har vore følgjande:

- Omsynet til likebehandling
- Omsynet til Reguleringsplan for Flatøy vest
- Omsynet til trygg tilkomst/trafikk i område
- Omsynet bak kravet til felles planlegging
- Omsynet til miljø og tilgjenge

Avslaget datert 3.5.2019 i sak 19/447 vart grunngeve slik [utdrag]:

*«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 medverknig 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 «bygningrådet» 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 m², 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.

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.»

Klagevurdering:

Rådmannen er samd med Statens vegvesen i at oppføring av to større naust med kurslokaler krev utvida bruk av eksisterande avkjøring til fylkesvegen. Ny bruk av eigedommen som kurslokaler tilseier noko anna enn dagens bruk som naust. Avkjøringa skal vurderast nærare i byggesak ved gitt dispensasjon.

Tiltakshavar har vist i utdrag frå brevet nedanfor tal parkeringsplassar påkravd i samband med utbygd bruksareal i næringsbygg jfr. Kommuneplanen si tabell 1.6.9: 1,5 plass per 100 m²:

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

Ein auke i tal parkeringsplassar krev utvida bruk av avkjøring og må godkjennast av Statens vegvesen. Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen tidlegare har teke stilling til arealbruken i høve utleige av båt plass med tilhøyrande parkering, og vi har difor heller ikkje dokumentasjon på at vegvesenet har godkjent denne bruken. Dette forholdet har ikkje vore vurdert i søknad om dispensasjon, men må vurderast nærare i ei eventuell byggjesak.

Tiltakshavar meiner at utbygging av eigedommen med større naust/kurslokaler skal tiltrekkje folk til område og ikkje ha privatiserande verknad. Rådmannen er ikkje samd i dette. Området rundt eit naust vert rekna for utmark etter friluftlova § 1a, med tilhøyrande ferdselsrett for ålmenta. Utbygging i form av to næringsbygg og parkering hindrar i større grad ålmenta sin ferdselsrett i strandsona.

Tiltakshavar meiner at området tidlegare vart vurdert som sjøbumiljø, men seinare kom det ny kommuneplan med naustføremål. Rådmannen finn ikkje dokumentasjon som stadfestar klagar sin påstand. I reguleringsplanen for Flatøy vest grenser område mot føremålet industri, definert som fiskeri. Rådmannen finn 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.

I dispensasjonssøknaden er det ikkje teke stilling til avlaupsløysing for kurslokaler. Ved innvilga dispensasjon skal dette vurderast etter forureiningslova og dagens krav til utviding av utslepp i sjøen.

Tiltakshavar skriv at dagens naust har større grunnflate som bestemt i KPA føresegnar og meiner at det blir estetisk finare med oppføring av to sjøbuer som omsøkt. Rådmannen viser til at endring i regelverk og plangrunnlag ikkje får konsekvensar for allereie lovleg etablerte tiltak, men er grunnlag for handsaming av nye tiltak.

Kommunen ønskjer ikkje naust med denne storleiken og med slik utforming som skissert i søknaden, jf. føresegn 1.6.14 punkt 7 til KPA. Rådmannen heldt seg til KPA sine føresegner om utforming av naust og ser framleis ikkje grunnlag for å gi dispensasjon frå krav om utforming og storleik.

Rådmannen viser også til at det i områdeplanen for Midtmarka og Rotemyra vert satt av areal for sjøsport, i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Konklusjon:

Etter ein gjennomgang av klaga er rådmannen framleis av den oppfatning at tiltaket vil vere vesentleg i strid med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona og naustføremål, og viser til ovannemde grunngeving. Ein dispensasjon i denne saka vil skape presedens for liknande saker. Viss det kjem inn tilsvarande søknad for eigedomar som ligg i sjøområde og vil nytte eigedommen til anna enn naust føremål regulert i planen, vert det vanskeleg å forholde seg til plangrunnlaget viss omsøkt dispensasjon vert gitt. Dette vil i eit heilskapsperspektiv gjere at kommunen mister eit godt verktøy for å sikre arealbruk, som kjem i konflikt med strandsonevernet (privatisering av strandsona).

Rådmannen held fast ved vurderinga over, og finn ikkje grunnlag for å grunngje dispensasjonsvedtaket ytterlegare på bakgrunn av tiltakshavar si klage.

I vurderinga har rådmannen lagt avgjerande vekt på storleik av det omsøkte tiltaket, samt at det vil virke privatiserande, at området vil bli mindre tilgjengeleg for ålmenta og at eit løyve vil kunne skape presedens.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon etter pbl § 19-2 andre ledd er dermed ikkje oppfylt. Utval for drift og utvikling må vurdere om det i klageomgangen er kome fram nye opplysningar som tilseier at vedtaket skal gjerast om.

Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal sektormyndede varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune. Ei eventuell klage vil bli sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd, etter handsaming av UDU.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling finn at klage, journalført 27.05.2019, ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 03.05.2019, DS 19/447, blir endra. Klagen blir difor ikkje teken til følge.

Det blir vist til saksutgreiinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.»

Utval for drift og utvikling - 68/2019**UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

UDU - vedtak: