

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 1/62, FA - L42	16/1416

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
56/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016

Søknad om dispensasjon for oppføring av kai på Flatøy, gbnr 1/62.

Vedlegg:

GBNR 1/62 Flatøy søknad om dispensasjon for oppføring av kai
kart, teikningar
kart

Saksopplysningar:

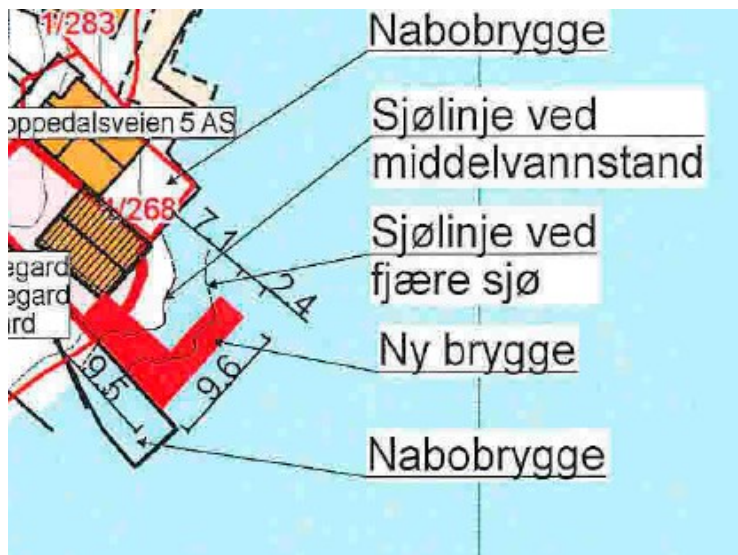
Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om løyve til oppføring av kai på gbnr. 1/62 – Flatøy.

I følge føresegn 1.1 til kommuneplanens arealdel gjeld reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015 føre kommuneplanen. Dette inneber at gbnr. 1/62 er regulert til friluftsområde og er bebygd med naust. Omsøkt eigedom har matrikkelført areal på om lag 0,11 daa.

Ettersom tiltaket ikkje er i samsvar med regulert arealformål på land og i sjø, og i tillegg er omsøkt tiltak plassert i strid med byggjegrensa mot sjø, er det søkt om dispensasjon.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon journalført 23.5.2016.



Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Høyring:

Den omsøkte dispensasjonen er sendt til Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga for uttale i brev av 3.6.2016. Det er ikkje motteke merknadar til søknaden frå høyringsinstansane.

Vidare er det søkt om løyve til Bergen og omland Havnevesen, som stiller seg positive til tiltaket.

Lov- og plangrunnlag:

Eigedomen er regulert til friluftsområde i reguleringsplan for Flatøy sør/aust, planid: 125619971015. Planen gjeld føre kommuneplanen, jf. føresegn 1.1 til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsføresegn 8 a) seier følgjande om regulert friområde:

«Friområde skal nyttast til rekreasjon og leik. Det kan ikkje oppførast bygg av noko slag i friområdet med mindre det er naudsynt for bruken av friområdet.»

Oppføring av kai er dermed ikkje i samsvar med arealformålet friområde. Tiltaket krev difor dispensasjon frå regulert arealformål, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

Arealet i sjø er i kommuneplanens arealdel sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn 3.3 til kommuneplanens arealdel.

Oppføring av kai er dermed heller ikkje i samsvar med arealformålet i sjø, og krev difor også dispensasjon frå kommuneplanens arealdel på dette punktet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld forbod mot tiltak langs sjø følgjer det av pbl § 1-8 tredje ledd at kommunen kan fastsetje byggegrenser i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn ei byggegrense på om lag 27 meter på den omsøkte eigedomen. Denne grensa gjeld føre vedtekne

reguleringsplanar, jf. føresegn 1.1 til kommuneplanens arealdel.

Oppføring av omsøkt kai er i strid med byggegrensa mot sjø, og krev difor også dispensasjon frå kommuneplanens arealdel på dette punktet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vurdering

Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulemperne. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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 om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

- Dispensasjon frå arealformålet friområde på land:

Arealformålet friområde er sett for å sikre areal til rekreasjon og leik. Området der tiltakshavar ønskjer å plassere ein kai er bebygd med fem naust i rekke, der fire av nausta har kai. Omsøkt eigedom ligg nest ytst på rekka og er det einaste naustet som ikkje har kai. Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen og kan ikkje sjå at arealet er særleg godt eigna til friområde. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at formålet friområde vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Ein dispensasjon for oppføring av kai som omsøkt vil innebere at tiltakshavar får ei hensiktsmessig og god tilkomst til naustet. Vidare vil ikkje kaien skilje seg ut frå omkringliggjande kaiar og den vil i lita grad medføre auka privatisering av strandsona. Administrasjonen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. På bakgrunn av dette finn vi at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulemperne. Vilkåra for å gi dispensasjon frå arealformålet friområde på land er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

- Dispensasjon frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø:

Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til ferdsel, fiske og friluft. Det er veldig grunt i sjøen utanfor eigedomen, og arealet er difor lite eigna for dette formålet. Administrasjonen kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at arealformålet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Fordi det er veldig grunt i sjøen vil ein kai som omsøkt innebere ei hensiktsmessig og god tilkomst til naustet. Etersom arealet ikkje er særleg eigna for ferdsel, fiske og friluft kan administrasjonen ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Vilkåra for å gi dispensasjon frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre

ledd.

· Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona:

Byggeforbodet 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 friluftsinnteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Etter synfaring og ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter administrasjonen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Vi viser til at eigedomen fortsatt vil bli å rekne som utmark etter friluftslova § 1a, og ålmenta vil difor framleis ha ferdselsrett over eigedomen via kaien etter friluftslova § 2. Ålmentas rett til utøving av friluftsliv vil dermed ikkje verte vesentleg redusert. Vidare har administrasjonen vurdert tiltaket opp mot prinsippa i naturmangfaldslova, men kan ikkje sjå at tiltaket vil få særleg verknad for naturmiljøet. På bakgrunn av dette kan administrasjonen ikkje sjå at formålet bak byggeforbodet i strandsona vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ein hensiktsmessig og god tilkomst til naustet frå sjøen. Når ålmentas rett til ferdsel i strandsona ikkje vil bli redusert, og tiltaket ikkje vil få verknad for naturmiljøet, kan administrasjonen ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet. Villkåra for å gi dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Fylkesmannen i Hordaland v/kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggjetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl kap. 20. Innsendt søknad blir handsama på vanleg måte av administrasjonen når det ligg føre endeleg vedtak om dispensasjon.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde på land, for arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø og dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av kai på gbnr. 1/62 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført 23.5.2016.

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

Utval for drift og utvikling - 56/2016

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd dispensasjon frå arealformålet friluftsområde på land, for arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø og dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av kai på gbnr. 1/62 i Meland kommune. Dispensasjon blir gitt i samsvar med søknad om dispensasjon og tiltak journalført 23.5.2016.

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