

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 45/112, HistSak - 12/1804	14/1754

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
72/2014	Utval for drift og utvikling	PS	02.09.2014

## Søknad om endring av tidlegare dispensasjon for utføring av kaifront på gbnr 45/112 på Vikebø Tiltakshavar Ronny Kaldestad

### Vedlegg:

komplett søknad om mindre endring av godkjent rammeløyve

Foto- og illustrasjoner

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Anja K og Ronny Kaldestad, representert ved ansvarleg søkjar OK Charter AS, har ved søknad motteke 21.2.2014 søkt om endring av rammeløyve dagsett 25.7.2013 (arkivsakid 12/1804) til utviding av eksisterande brygge- og kaianlegg på gbnr 45/112 på Vikebø i Meland kommune.

Godkjenning av eksisterande kai- og bryggeanlegg og løyve til utviding av same kai- og bryggeanlegg vart gjeve ved vedtak av 19.2.2013, UDU-sak 008/13. Vedtaket omfatta òg dispensasjon frå plankrav.

Ved rammeløyve av 25.7.2014 vart det bygd på desse dispensasjonane. I premissane for dette rammeløyvet uttalte administrasjonen følgjande:

«Etter avklaring med ansvarlig søkjar vert føreliggande søknad om rammeløyve no handsome med utgangspunkt i kart og teikningar motteke 6.9.2012 – som låg til grunn for dispensasjonsvedtaket [UDU- sak 008/13, adm. merk] – slik at endringar i forhold til desse teikningane må skje gjennom ein etterfølgjande søknad om endring av gjeve rammeløyve, samt eventuelt ny søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona. Ved ny søknad m mindre endringar av løyvet tilknytt kai- og bryggeanlegget kan tiltakshavar pårekne ein administrativ handsaming av ein ny dispensasjonssøknad, medan det ved større endringar uansett vil vere naudsynt med ein ny politisk vurdering i UDU.»

Administrasjonen har vurdert at omsøkt endring og utviding av kaianlegget ikkje kan vurderast som omfatta av tidlegare dispensasjonar og heller ikkje kan karakteriserast som mindre endringar. Tiltakshavar har stadfesta at dispensasjonssøknaden vert oppretthalde.

Administrasjonen var på synfaring på eigedomen saman med tiltakshavar 15.8.2014. Tiltakshavar fekk høve til å skildre og grunngje endringane nærare. Synfaringa vart etter ønskje frå tiltakshavar gjort ved fjære sjø, slik at grunn- og tilkomstilhøva var lettare synleg.

Ved tidlegare vedtak i UDU, er vidare det gjeve dispensasjon for riving av eksisterande naust og oppføring av nytt naust med pulttak, sjå arkivsakid 14/634.

### Godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen:

Bergen og Omland Havnevesen har godkjent endringane ved vedtak av 14.2.2014. Endringane kjem ikkje i strid med allmenne omsyn til sikkerheit og tilgjenge til sjø.

### Plan- og lovgrunnlaget:

Gbnr 45/112 ligg i eit uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett til framtidig bustadområde. Det følgjer vidare av føresegnene til KPA at ny utbygging i dette området ikkje kan skje før det ligg føre ein reguleringsplan. Eigedomen er elles omfatta av det generelle forbodet mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf pbl § 1-8 og føresegnene til KPA.

Føreliggande dispensasjonssøknad gjeld byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8 for endringar av kai- og bryggeanlegget. Utover dette er naudsynte dispensasjonar for tiltaket gjeve i tidlegare vedtak.

### Søknad om dispensasjon:

Situasjonskart og illustrasjonsteikningar av tidlegare godkjende tiltak samanlikna med omsøkte tiltak er lagt ved dispensasjonssøknaden.

Endringane på kaianlegget er av tiltakshavar skildra slik:

«1: På den først omsøkte planteikninga viser det ei stipla linje merka kai/slipp. Kaien/slippet framom naustet har i den godkjende varianten ei lengd ut frå naustet på 5m x ei breidd på 4,5m. Dette ynskjer me å endre til ei lengde på 6m x ei breidd på 7m.»

Grunngjevinga for endringa er opplyst å vere at det er grunt på staden og at lengda ut i sjøen er naudsynt for å kunne leggje til med båt framfor kaien utan at ein tek nedi botn. Tiltakshavar ønskjer å plassera ei lita kaikran på kaien for å kunne ta ein båt på 5,8m (om lag 19 fot) opp på vogn på kaien og trille den inn i naustet.

«2: Ut frå kaien som er omtalt i pkt. 1, ynskjer me å leggje den eksisterande «allerede godkjente» flytebrygga. Me ynskjer ei mindre endring på størrelsen. Me ynskjer denne i størrelse 2,5x8m (den eksisterande er 2x6m). Me har ofte gjester som kjem sjøvegen og har difor behov for denne.»

«3: Den delen av den allerede godkjende brygga som ligg lengst mot vest, ynskjer me også å gjere ei mindre endring på. Endringa går på å forlengje brygga ut slik at me får djupne nok til å leggje til ein båt. Me ynskjer å leggje ei flytebrygge på 2x5m langsmed kaien på framsida.

Grunnen til at me ynskjer å ha ein åpning inn i kaien og ikkje ein lang kaifront, er at me ynskjer å lage til ei trapp ned i fjøra slik at borna og familiemedlemmer med nedsatt rørslefunksjon kjem seg ned på den grunne delen for bading og leik.»

«4: På austsida av det nye naustet ynskjer me å fylle stein slik at det gir mulighet til eit framtidig båtoppdrag.»

Om utføringa av tiltaka skriv tiltakshavar:

«Kaifronten ynskjer me enten å mure med naturstein, eller å støype denne i betong og kle betongen med ståande trykkimpregnert plank. Toppdekke på kaien vert delvis skiferbelagt og delvis trykkimpregnert dekke. Me ynskjer å laga eit godt visuelt inntrykk samstundes som at det er bygd i eit materiale som er i stand til å motstå påkjenningane som isen gjev vinterstid. Det er til tider 20 cm tjukk is på vågen.»

### Nabovarsling:

Søknaden om dispensasjon er nabovarsla utan at det er kome merknader. Eigar av gbnr 45/32, Ottar Kårbø, har ved erklæring dagsett 29.1.2014 samtykka til endringane og plassering av desse mot nabogrensa til bnr 32. Vidare har Ottar Kårbø ved erklæring dagsett 13.7.2014 samtykka til oppføring av slipp/båtopptrekk inntil grensa mot bnr 32 mellom nytt naust på bnr 112 og grensa til bnr 32. Eigar av gbnr 45/29, Karin Ø Hanssen, har ved erklæring dagsett 16.7.2013 samtykka til plassering av brygge inntil 50 cm frå eigedomsgrensa mot bnr 29.

Dispensasjons- og endringssøknadene er utover dette ikkje nabovarsla, men det var gjennomført nabovarsling i samband med handsaminga av rammeløyvet gitt ved vedtak av 25.7.2014. Meland kommune finn at tidlegare nabovarsling og innsendte samtykkeerklæringar gjer at tiltaket er tilstrekkeleg nabovarsla og frittek frå ytterlegare varsling i medhald av plan- og bygningslova § 21-3.

### Høyringsfråsegner:

Endringssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/ Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, jf. brev dagsett 12.5.2014. Det er ikkje motteke merknader til søknaden frå nokre av høyringsinstansane.

### **Vurdering:**

#### Om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2:

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken *”hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242.

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

- Nærleik til sjø og forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet i strandsona
- Kvalitetar i landskapet
- Omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

#### Nærmare om byggjeforbodet i pbl § 1-8, kvalitetar i landskapet og omsyna til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Forbudet mot tiltak i strandsonen følger av pbl § 1-8, annet ledd, jf pbl § 1-6:

*«Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann».*

Forbudet mot tiltak i strandsona er langt meir vidtrekkande enn forbodet i § 17-2 etter lova frå 1985. Alle bygningar, konstruksjonar og anlegg – og endringsarbeider på slike tiltak – er i utgangspunktet omfatta. I motsetning til det som gjaldt etter lova frå 1985 er det ikkje lenger gjort unntak for brygger på bebygd eigedom til sikring av eigar sin tilkomst.

Hovudformålet med byggjeforbodet i pbl. § 1-8 er å verne om allmenta si generelle rett til fri ferdsel og friluftsliv i strandsona. I tillegg skal forbodet mellom anna sikre natur-, kultur- og landskapsomsyn eit særleg vern. Det er ikkje åtgang til å dispensere frå dette byggjeforbodet dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

I dette konkrete høvet må dispensasjonssøknaden vurderast mot strandoneomsynet nemnd ovanfor og planføremålet for eigedomen i KPA, samanhalde med det som tidlegare er godkjent av kommunen. I dispensasjonsvedtaket av 19.2.2013 vurderte kommunen saka slik i forhold til omsyna bak pbl § 1-8:

«Tomta er utbygd med fritidsbustad. Den ligg mellom utbygde tomter i eit samanhengande område av utbygde fritidsbustad- og einebustadtomter mellom Stekkevikvegen og Storavika ved Vikebø. Området er bygd ut med ei blanding av bustader og fritidsbustader, naust, kaiar og garasjar. Eksisterande hytte ligg i strandkanten, og arealet er privatisert. Her er det ikkje fri ferdsel etter friluftlova, og allmein tilgjenge til sjø, eller moglegheit for bruk vert korkje innskrenka eller reelt betra ved tiltaket.»

I samband med søknadshandsaminga for eigedomen er det sendt foto som viser naust og kaianlegg før riving og oppføring av nytt naust. Vidare er det sendt inn illustrasjonsfoto som viser nytt naust med kaianlegg slik det vart godkjent i dispensasjonsvedtaket av 19.2.2014 og rammeløyyvet av 25.7.2014. Til sist er det innsendt illustrasjonsteikningar av naust med kaianlegg slik det vil sjå ut dersom dei sist omsøkte endringane vert godkjent. Desse foto- og illustrasjonsteikningane er vedlagt saksframlegget.

Tiltakshavar har grunngjeve dei endringane som er omsøkt med høvesvis tilkomst til sjø for familiemedlemmer med nedsett rørsle (3m brei trapp), betre tilkomst med båt til kai i forkant av naustet (utviding av kaifront direkte framfor naustet og utviding av kaifront og ny flytebrygge vest for naustet). Tiltakshavar har opplyst at det er svært grunt framom naustet og at dei omsøkte endringane på kai og flytebrygger er naudsynt for å kunne leggje båt framom kaien utan at ein tek nedi botnen. Ny slipp aust for naustet mot eigedomsgrensen til bnr 32 er opplyst å tene som ein enkel måte å kunne trekke mindre båtar opp på land for å utføre naudsynt vedlikehald.

Spørsmålet er om dei omsyna som er nemnd her vert påverka negativt av endringane som tiltakshavar no har søkt om, eller om andre omsyn gjer seg gjeldande.

På bakgrunn av inntrykka på synfaring, samanhalde med illustrasjonsteikningar og bilete innsendt i saka, er det administrasjonen si oppfatning at planlagd utviding av kaianlegget samla sett inneber ei endra vurdering i høve til strandoneomsyna. Særleg er det omsynet til landskapsvern og behovet for å motverke inntrykket av privatisering av strandlinja sett frå sjøen som vert negativt påverka av dei sist omsøkte endringane.

Administrasjonen meiner at utvidingane av kaien både vest og aust for naustet i kombinasjon med trapp ned til strandlinja, fråvik ei tradisjonell naust- og kaiutforming. Endringane gjer at strandlinja får sterkare karakter av privat hage/badeplass/småbåthamn. Dette inneber at strandlinja på eigedomen får eit større preg av privatisering og nedbygging.

Etter synfaring på staden kan kommunen forstå tiltakshavar si grunngjeving av søknaden så langt gjeld omsynet til å sikre tilstrekkelig djupne for tilkomst med båt, men meiner at endringane samla sett går lenger enn det som er naudsynt for å stette desse omsyna. Kommunen må ved vurderinga ikkje berre ta omsyn til eigedomen isolert, men òg ta høgde for at andre grunneigarar i området og andre stadar i kommunen vil kunne fremje søknader om tilsvarende tiltak. Dette er generelt ei lite ønskeleg utvikling etter administrasjonen sitt syn. Naust- og kaianlegg bør utførast i tradisjonell stil

som ikkje inneber større privatisering enn naudsynt, men som samtidig stettar den einskilde eigedom sitt behov for tilkomst til sjø og hensiktsmessig bruk.

Administrasjonen finn støtte for dette i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, som legg vekt på at mellom anna naust skal følgje lokal byggeskikk og ha ei tradisjonell utforming. For naustet sin del er det gjeve dispensasjon frå kravet om tradisjonelt møna tak, noko som kan tale for at ein ved kaiutforminga er varsam med å godkjenne ei utforming som inneber ytterlegare visuell privatisering og hagepreg i strandsona.

Grunngjevinga for å bygge trapp ned til sjøen ligg utanfor dei omsyn som har vekt ved dispensasjonsvurderinga etter § 19-2. Det vert vist til Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s 242 er uttalt følgjande om § 19-2:

*«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinke, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan og bygningsloven».*

Det er ikkje dokumentert at det i denne saka ligg føre så sterke omsyn av denne karakter at det kan vere avgjerande for dispensasjonsvurderinga.

#### Samla konklusjon:

Etter ei samla vurdering av omsyna bak pbl § 1-8, behovet for tenleg tilkomst til sjøen på eigedomen og tiltakshavar sine ønskjer, vurderer kommunen at omsyna bak pbl § 1-8 vert sett vesentleg til side ved dispensasjon som omsøkt.

Administrasjonen meiner derimot at det er grunnlag for å gje dispensasjon for deler av tiltaka som det er søkt om. Dette gjeld tiltaka aust på eigedomen i direkte tilknytning til naustet. Administrasjonen innstiller soleis på dispensasjon for denne delen av tiltaka og avslag for resterande. Dette inneber følgjande:

1. Kai framom naustet vert godkjent med breidde 6 meter og lengde 7 meter som omsøkt.
2. Flytebrygge framom naustet vert godkjent med storleik 2,5x8 meter som omsøkt.
3. Ny slipp aust for naustet mot eigedomsgrensa til bnr 32 vert godkjent som omsøkt.
4. Utviding av kai og utlegging av ny flytebrygge vest på eigedomen mot bnr 29 vert avslått.
5. Utføring av kaifront med 3 m brei trapp ned til strandlinja vert avslått.

#### Samordning med dispensasjonsvedtaket frå 19.2.2014:

Søkjar kan velje å halde seg til godkjent kaiutforming i dispensasjonsvedtaket frå 19.2.2014. Alternativt kan tiltakshavar oppføre kaianlegget i samsvar med det som vert godkjend i føreliggjande vedtak. Kommunen understrekar at tiltakshavar ikkje står fritt til å kombinere dei to vedtaka. Dette inneber mellom anna at det berre kan leggjast ut ei flytebrygge på eigedomen.

#### Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar 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 dersom kommunen gjev dispensasjon.

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klageretten gjeld og ved delvis avslag. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender 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 om endring av rammeløyve vert handsama etter at utfallet av dispensasjonssaka er avklart.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gjev i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon for følgjande tiltak:

- (1) Kai framom naust vert godkjent med breidde 6 meter og lengde 7 meter som omsøkt.
  - (2) Flytebrygge framom naust vert godkjent med storleik 2,5x8 meter som omsøkt.
  - (3) Ny slipp aust for naust mot eigedomsgrensa til bnr 32 vert godkjent som omsøkt.
- Utval for drift og utvikling avslår følgjande delar av søknaden:
- (1) Utviding av kai og utlegging av ny flytebrygge vest på eigedomen mot bnr 29.
  - (2) Utføring av kaifront med 3 m brei trapp ned til strandlinja.
- For grunngjeving av vedtaket vert vist til saksutgreiing og vurdering over. Byggjetiltaket kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom tiltaket ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

#### **Framlegg til vedtak frå Anne Grete Eide, AP:**

"Utval for drift og utvikling viser til søknad om endring av tidlegare dispensasjon for utføring av kai og flytebrygger på gnr 45 bnr 112, og finn etter synfaring å gje dispensasjon frå det generelle forbodet i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø, i samsvar med søknad motteke 21.02.2014, av følgjande grunnar:

- Omsøkt tiltak vil betre tryggleiken ved tilkomst til eksisterande kai. Særleg gjeld dette ved fjøra sjø.
- Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering av strandsona og strandlina på eigedomen, ut over dagens situasjon.
- Tiltaket er gjeve ei hensiktsmessig utforming som er tilpassa eksisterande kai, utan å kome i strid med natur- eller friluftssyn.
- Tiltaket vil ikkje ha negative vernader for natur, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap.
- Etter synfaring finn UDU at tiltaket ikkje set omsyna bak kommuneplanen eller plan- og bygningslova § 1-8 vesentleg til side, og at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene. Vilkåra for å gje dispensasjon vert med dette vurdert som oppfylt.

Byggjetiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk om den ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9."

**Framlegg til vedtak frå Anne Grete Eide, AP, fekk 8 røyster for, 1 i mot (MDG), og er såleis vedteke.**

**Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 1 røyst for, 8 i mot (H, FrP, AP, V, SP) og fall.**

Saka vert oversendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for vurdering om dei vil nytte klageretten sin.

## Utval for drift og utvikling - 72/2014

### **UDU - behandling:**

Utvalet var på synfaring før vedtak vart fatta.

### **UDU - vedtak:**

#### **Framlegg til vedtak frå Anne Grete Eide, AP:**

"Utval for drift og utvikling viser til søknad om endring av tidlegare dispensasjon for utføring av kai og flytebrygger på gnr 45 bnr 112, og finn etter synfaring å gje dispensasjon frå det generelle forbodet i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8 mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø, i samsvar med søknad motteke 21.02.2014, av følgjande grunnar:

- Omsøkt tiltak vil betre tryggleiken ved tilkomst til eksisterande kai. Særleg gjeld dette ved fjøra sjø.
- Tiltaket inneber ikkje ytterlegare privatisering av strandsona og strandlina på eigedomen, ut over dagens situasjon.
- Tiltaket er gjeve ei hensiktsmessig utforming som er tilpassa eksisterande kai, utan å kome i strid med natur- eller friluftssyn.
- Tiltaket vil ikkje ha negative vernader for natur, kulturmiljø, friluftsliv eller landskap.
- Etter synfaring finn UDU at tiltaket ikkje set omsyna bak kommuneplanen eller plan- og bygningslova § 1-8 vesentleg til side, og at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene. Vilkår for å gje dispensasjon vert med dette vurdert som oppfylt.

Byggjetiltak kan ikkje setjast i verk før det er gjeve naudsynt byggjeløyve i samsvar med pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk om den ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9."