

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
015/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.01.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	17/2828

Byggesak GBNR 60/24 - Vatile - Søknad om løyve til tiltak - dispensasjon for oppføring av mur

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§1-8 og 11-6.

Det vert gjeve dispensasjon for bygging av mur på gbnr 60/24 på Votlo, med dei vilkår som går fram av rådmannen si vurdering i saksutgreiinga.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 015/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§1-8 og 11-6.

Det vert gjeve dispensasjon for bygging av mur på gbnr 60/24 på Votlo, med dei vilkår som går fram av rådmannen si vurdering i saksutgreiinga.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale mynde

som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysninger

Eigedom: 60/24

Adresse: Votlo

Tiltakshavar/eigar: Øystein Vatlø, Votlo, 5286 Haus

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Saka motteke: 01/12/2017.

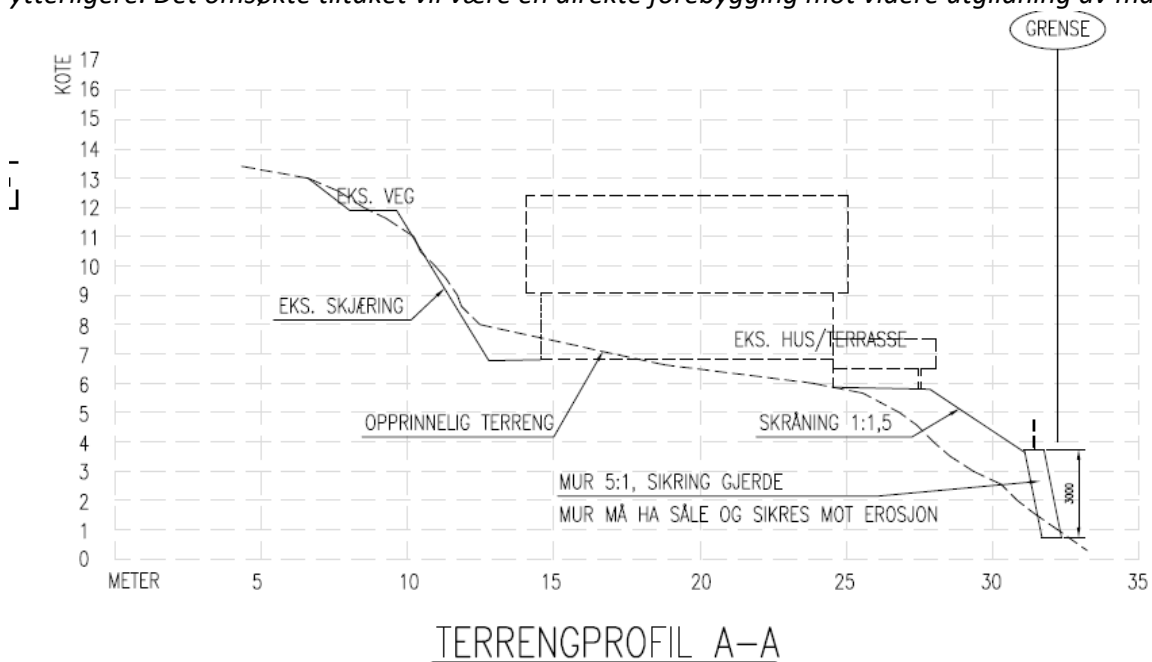
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå bygging i strandsona samt i LNF-område.

Søknad gjeld og tiltaket, dette vert handsama administrativt ved positiv avgjerd i denne saka.

Saksforhold

Bakgrunnen for søknaden er hovudsakelig langt fremskreden erosjon i strandsonen som har ført til bevegelse i massene mellom bygning og sj  . Dette er en prosess som har utviklet seg over mange år. De største skadene oppstod allerede på 1990- tallet, da flere orkaner medførte at eksisterende mur raste ut. Stein fra denne muren ble brukt til å forhindre vidare utglidning av masser. Det har i ettertid vist seg at det ikke var mulig å stanse utviklingen og huset står i dag i fare for å bli ugjenopprettelig skadet. Siste tids undersøkelser viser at det nå er bevegelse i massene helt inn til s  len huset står på. Det er således tvingende nødvendig at boligen sikres ytterligere. Det omsøkte tiltaket vil være en direkte forebygging mot vidare utglidning av masser.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl.    21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

LNF-område i KPA samt innanfor 100meter til sjø.

Kart/Foto



Dispensasjon

Frå søknad:

Grunner for å gi dispensasjon

Bakgrunnen for å stille krav om byggegrense mot sjø er å sikre dyre –og fugleliv, samt verne om publikums rett til fri adgang til strandområdene.

I denne saken vil ikke ovennevnte hensyn bli utfordret mer enn det som er dagens situasjon. Det vises primært til at strandsonen her allerede er bebygget. Eksisterende bolig ligger bare rundt 13 meter fra strandlinjen. Nabobebyggelse på gbnr. 60/33 og 100 ligger enda nærmere. Det er derfor ikke naturlig for publikum å oppholde seg i området ettersom det allerede er privatisert. Det er heller ingen særlige hensyn som må ivaretas knyttet til dyrelivet på tomten. Videre knytter dispensasjonen seg til terrenginngrep/mur og ikke bebyggelse. Det er med andre ord ikke et tiltak som negativt påvirker lys, luft og åpenhet mellom bygg.

Av fordeler med dispensasjonen fremhever vi at gbnr. 60/24 får et bedre opparbeidet uteoppoldsareal. Ved å fylle på med masser blir det planere og mer tilgjengelig for alle aldersgrupper. Videre er det et poeng i seg selv at masser som hentes fra nabotomt i forbindelse med tiltak på gbnr. 60/7, 33 og 100 benyttes fornuftig, uten unødig transport.

Basert på dette mener vi at fordelene er klart større enn ulempene med å gjøre terrengjusteringer nær strandlinjen.

Arealformål LNF

Bakgrunnen for dette arealformålet er å beskytte landbruksinteressene slik at det sikres fremtidig areal til matproduksjon og drift.

I denne saken er det ikke konflikt med ovennevnte hensyn. Området er allerede bebygget og arealet er ikke lenger aktuelt for landbruksformål. Tiltaket medfører ingen ytterligere privatisering, da området og tomtene allerede opptar arealet til privat bruk.

Når det gjelder fordelene ved tiltaket vises det til vurderingen ovenfor.

Vi finner at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Uttale

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt, FM gjev ikkje uttale i saka.

Vurdering

Søknaden viser ikkje oppmålte grenser for eigedomen, men det ligg med fullmakt frå eigar av hovudbruket. Kommunen sin evne til å vurdere slike saker i høve til allmenn bruk av strandlina avheng og av at ein kan sjå inndelinga av private tomter rundt bustader og hytter, noko som er manglande i dette området.

Friluftsløva definerer kor allemannsretten gjeld og har slike avgrensingar:

§ 1 a. (Hva som forstås med innmark og utmark.)

Som innmark eller like med innmark reknes i denne lov gårds plass, hustomt, dyrket mark, engslått og kulturbeite samt liknende område hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker. Udyrkete, mindre grunnstykker som ligger i dyrket mark eller engslått eller er gjerdet inn sammen med slikt område, reknes også like med innmark. Det samme gjelder område for industrielt eller annet særlig øyemed hvor almenhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier, bruker

eller andre.

Med utmark mener denne lov udyrket mark som etter foregående ledd ikke reknes like med innmark.

Det er difor vanskeleg å vurdere om dette tiltaket med mur i strandsona er til ulempe for ferdsleretten til allmenta då det ikkje går fram av søknad om arealet høyrer til tomta eller til hovudbruket.

Men, endringa frå dagens tilstand vil vere ei ulempe for ferdsle langs stranda.

Heile dette området vest for Votlo-elva ligg i LNF-område der tilfeldig frådelingar har gjort tilkomst uoversiktleg og vanskeleg, og kommunen bør i utgangspunkt setje krav om regulering for alle tiltak.

I samband med søknad om tiltak på nabotomt 60/7 der det er søkt om utsprengd skjering på 4 meter der steinen skal nyttast til dette tiltaket ba kommunen om geologisk rapport i høve til rasfare. Kommunen mottok då ein rapport frå firmaet Intanes, der tiltaket på 60/24 var vurdert med geoteknisk kompetanse. Av denne rapporten går det fram at det kan vere setningar i fundament/såle som huset står på, og at platting utanfor huset mot sjø har teikn på utgliding og at massane her kan verte påverka av bølger og stormflo og bør sikrast.

Dette gjev søkjar mykje større føremun i høve til dispensasjon er argumentet om betre og større uteareal.

Kommunen har eit overordna ansvar for å sikre liv og verdiar mot naturskade, og i denne saka kan det inntreffe slik skade om ein ikkje sikrar mot dette.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore restriktiv mot tiltak i strandsona, i LNF-område på etablerte bustadtomter meir positiv.

Rådmannen si vurdering:

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på faren for at det kan oppstå naturskade på eigedom med bustad. Dette tek kommunen alvorleg, og vektlegg difor sikring av eigedom og tryggleik for brukarane høgare enn ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser i denne delen av strandsona.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna og forbodet mot bygging i strandsona er oppfylt.

Ein vil likevel setje avbøtande vilkår i saka, her bør ikkje byggjast lengre mot sjø ut enn eksisterande utrasa muren, samt at her ikkje bør byggjast mur i ei høgd høgare enn 2 meter , men gjerast ei avtrapping på 2 +2 meter med minimum 1 meter innsteg med maksimalt 4 meter totalhøgd.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.