

**SAKSFRAMLEGG**

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-1/6
Arkivsaksnr: 20/370	Løpenr: 20/9708
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	17.11.2020	025/2020

Søknad om dispensasjon- formål naust med bueining (rorbu) på GBNR1/6**17.11.2020 Naturutvalet:**

Handsaming i møtet:

Tilleggsframlegg, foreslått av Monica Tjønna, Senterpartiet

Samnanger kommune krev at allereie gjennomførte tiltak på området vert tilbakeført slik området var opprinneleg.

Tilleggsframlegg, foreslått av Monica Tjønna, Senterpartiet

Samnanger kommune krev at allereie gjennomførte tiltak på området i strandsona vert tilbakeført slik området var.

Tilleggsframlegg 3, foreslått av Ove Totland, Bygdalista

Naturutvalget i Samnanger kommune ber om at administrasjonen vurderer kva tiltak som allerede er utført i strandsona som skulle vore søkt om. Og kjem tilbake med dette i egen sak til Naturutvalget.

Monica Tjønna korrigerer sitt tilleggsframlegg til å gjelde for strandsona.

Det vart røysta alternativt over tilleggsframlegga.

Tjønna (Sp) fekk 1 røyst, og Totland (Bl) sitt framlegg fekk 8 røyster og vedteke:

For framlegg frå Totland	For framlegg frå- Tjønna
Ove Toland (Bl)	Monica Tjønna (Sp)
Gunn Petersen (Ap)	
Anja Elisabeth Markhus (Bl)	
Karl Kolbotn (Frp)	
Oscar Røen (Mdg)	
Linda Kolbotn (Frp)	
Øyvingd Steinsland (Bl)	
Thorvald Moe (H)	

Til slutt vart det røysta over rådmannen sitt fram legg som vart samrøyste vedteke.

NAT- 025/2020 Vedtak:

Det går fram av plan-og bygningslova §19-2 at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og

regional styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Administrasjonen meiner at det føreligg tilsidesetting av formålsparagrafen og rår til at tiltaket fritids -og turistføremål vert handsama gjennom ein detaljreguleringsplan.

Men heimel i plan-og bygningslova § § 19-2, 1-8 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til føremålet fritids -og turistføremål på GBNR 1/6.

Naturutvalget i Samnanger kommune ber om at administrasjonen vurderer kva tiltak som allerede er utført i strandsona som skulle vore søkt om. Og kjem tilbake med dette i egien sak til Naturutvalget.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det går fram av plan-og bygningslova §19-2 at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regional styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Administrasjonen meiner at det føreligg tilsidesetting av formålsparagrafen og rår til at tiltaket fritids -og turistføremål vert handsama gjennom ein detaljreguleringsplan.

Men heimel i plan-og bygningslova § § 19-2, 1-8 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel til føremålet fritids -og turistføremål på GBNR 1/6.

Dokument som er vedlagt:

Merknader til Fylkesmannen si vurdering

Søknad om dispensasjon for oppføring av "rorbu", naust med overnatting på gnr. 1 bnr. 6 i Samnanger.

Plan 1. etasje

Plan 2.etasje

Snitt

Fasade nord

Perspektiv

Søknad om disp.

Kart 3

Kart (2)

Fråsegn - Samnanger - 1 6 - rorbu - dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Kva saka gjeld:

Gjeld søknad om «rorbu», dvs. naust med overnatting i 2.etasje.

Heile tiltaket ligg i LNF-formålet i kommuneplanen. (pbl § 11-7 nr 5) og innanfor byggjegrænse mot sjø, fastsett i kommuneplanens arealdel pkt. 13.1, jf. pbl §1-8. Det er søkt om dispensasjon frå pbl §§1-8 og 11-7 nr.5.

Naustet er på 60 m2 og bueininga i 2.etasje er på 76 m2. Landskapet er småkupert med mindre koller på høgde 4 meter mot sjølinja. Bygget er plassert inntil ein slik kolle, jf. vedlagte situasjonsplan fig. 1. Det er tilkomstveg og 2 brygger i området.

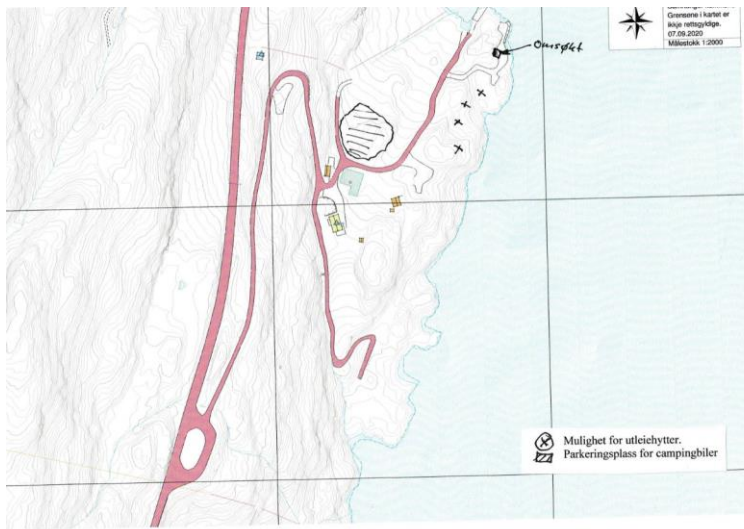


Fig. 1: Situasjonsskart over det aktuelle området på gbnr 1/6.
Situasjonsplan som vis muligheter.

Fig. 2:

Grunngjeving henta frå søknad:

Det er ønske om å skape meir næring til garden, og det vert søkt om «rorbu». Dvs. naust med overnatting i 2.etasje. Tiltakshavar meiner at omgjevnadane og plasseringa av bygget har kvalitetar som gjer tiltaket attraktivt med omsyn på å bygge opp ei lita turistnæring ved sjøen. Tiltakshavar meiner at auka turisme i området vil vere ein fordel for andre verksemdar i området. Det er ingen planer om å setje opp hindringar/ stengsler for ålmenta. Eigendomen er godt egna til vidare utvikling av reiseliv, og dette må då utviklast gjennom ein planprosess. Tiltakshavar skriv vidare at området er godt egna til bubil og camping, samt aktivitetar og service retta inn mot denne målgruppa. Nødvendig toalettanlegg kan leggst til rette for i eksisterande driftsbygning. Omsøkte naust er tenkt som lager/ oppbevaring av kajakk, kano, båt med meir – for dei aktivitetane som følger med reiselivsnæringa/ overnatting. Å starte opp eit større planarbeid tek lang tid og det er kostnadskrevjande. Difor er det betre å søke om dispensasjon for eit mindre tiltak no- for å sjå betre korleis området bør utviklast for å skape ei slik næring.



Fig. 4: Det er to kaier på eigedomen, vist med blå pil.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Uttale frå plan og miljø:

Området er i kommuneplanens arealdel avsett til LNF-område, og det er nedanfor byggjegrænse mot sjø.

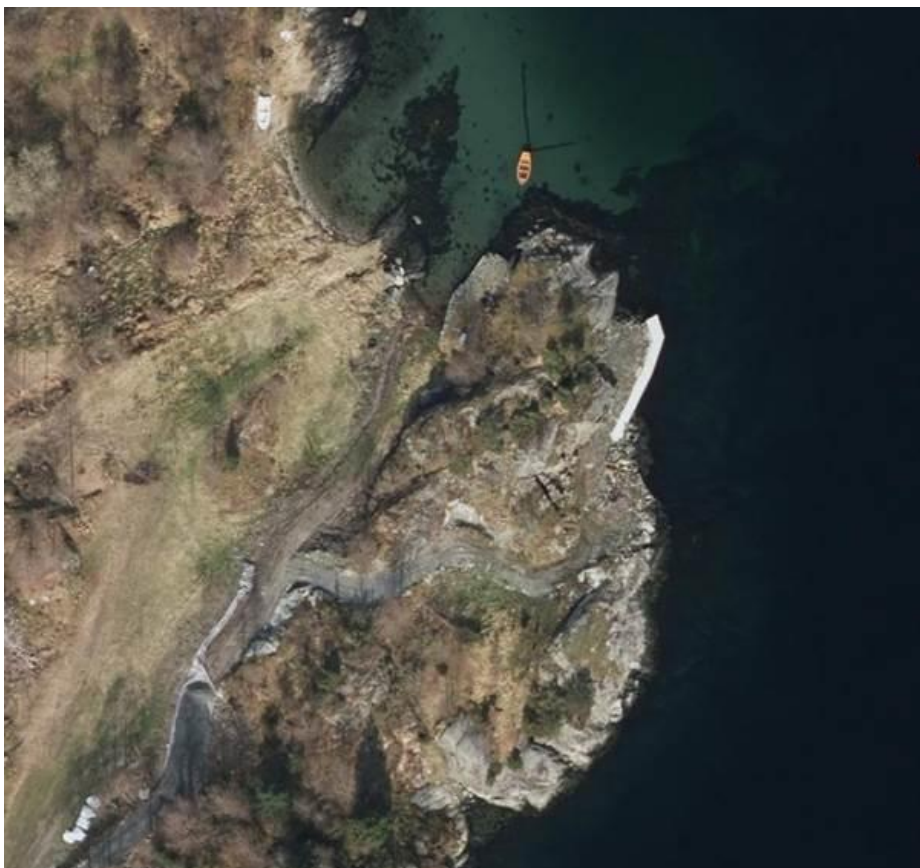
Med bakgrunn i gjennomgang av flyfoto (www.norgebilder.no) og kommunen sine byggjesaksarkiv er det avdekka bygge-/anleggstiltak i strandsona på denne eigedomen som ikkje er omsøkte.

Kommunen sine arkiv inneheld ingen søknadar eller løyve til tiltak i strandsona på gbnr. 1/6.

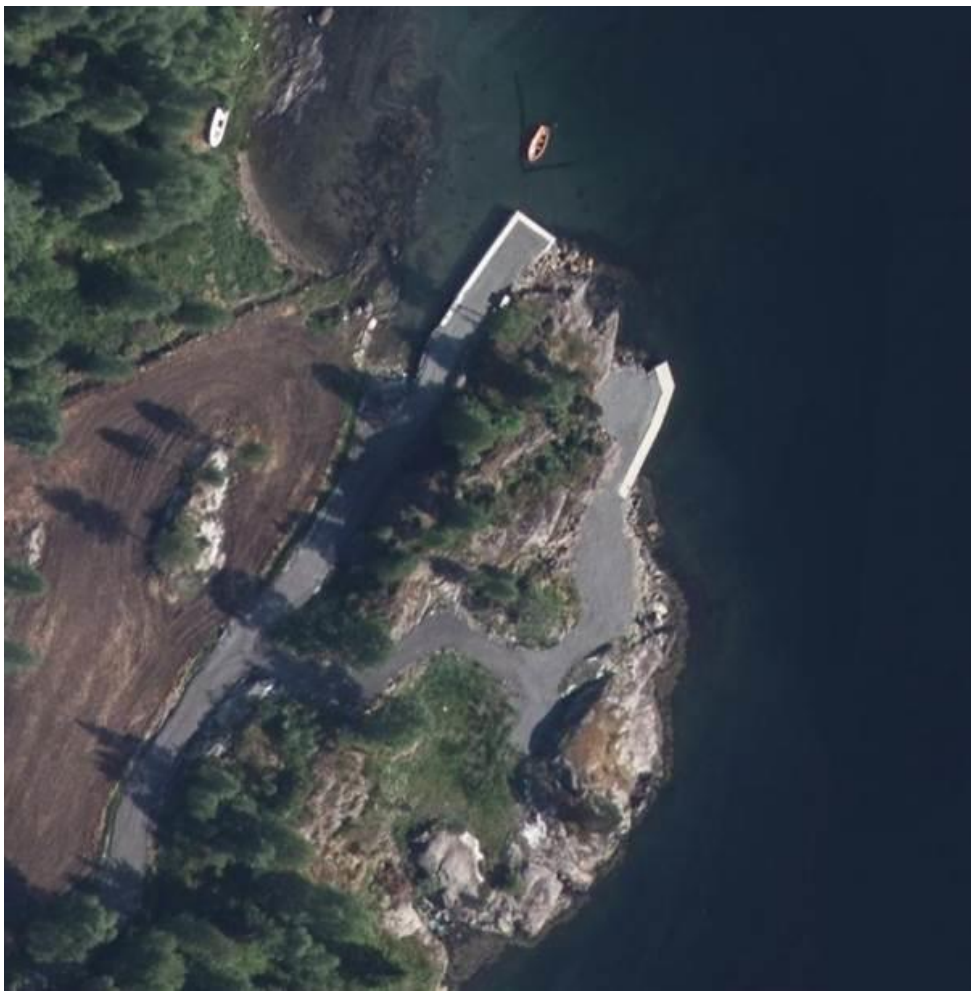
Flyfotodokumentasjon frå 1965 til 2013 syner at strandsona såg om lag lik ut i heile denne perioden. Her er eit utsnitt frå 2013:



Utsnitt frå 2015 syner aktivitet på yttersida av neset (nytt dekke på kaien) og veg under etablering, frå den dyrka marka og over til kaien på yttersida:



Utsnitt frå 2016 syner ferdig grusa veg og planerte areal i strandsona, samt etablering av større kai på innsida av neset. Kaien er utvida med om lag 50 m²:



Utsnitt frå 2020 syner utviding av kai mot aust med om lag 70 m²:



Slik saka står er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til ytterlegare tiltak i strandsona. Dette vil setja til sides føremålsparagrafen i plan- og bygningslova. Me nemner spesielt § 1-1 tredje og fjerde ledd:

«Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utførast forsvarleg.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Uttale Bjørnefjorden landbrukskontor: Ingen fråsegn mottatt.

Uttale Fylkesmannen i Vestland: Omsøkte tiltak vil òg medføre auka privatisering og nedbygging av strandsona. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape forventningar om tilsvarande løysing for framtidige saker, og undergrave KPA som styringsreiskap i kommunens arealforvaltning. Sjølv om Fylkesmannen kan ha forståing for tiltakshavar sitt ønskje om å etablere næringsverksemd, så vil tiltaket medføre konsekvensar for området kvalitatar og landskapsmessige verdiar, noko som minimum bør vurderast gjennom ein planprosess.

Omsyna bak pbl. § 1-8 og føremålet området er sett av til i KPA vert etter Fylkesmannens syn sett vesentleg sett til sides ved ein eventuell dispensasjon. Vi kan heller ikkje sjå at fordelane med ei rorbu vil kunne vege opp for ulempene tiltaket vil ha for området sin karakter.

Vurderingar og konsekvensar:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen, og plan- og bygningslova sine formål; ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Samnanger kommune har i punkt 13.1 i føresegnene (Heimel §§1-8, 11-9 nr 5) til kommuneplanen sin arealdel fastsett at: «*Funksjonell strandsone er byggegrense mot sjø der ikkje anna byggjegrænse mot sjø er fastsett i arealformålet.* Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

pbl § 19-2:

1. Vesentleg tilsidesetting

Vurdering av:

- Dei generelle omsyn bak formålsvilkåret til LNF som er å fremme- og legge til rette for landbruk, friluftsliv, og naturverdiar (jf Naturmangfaldloven).
- Samfunnsinteresser / generelle omsyn bak planformålet som gjer seg gjeldande i -og rundt planområdet.

For denne konkrete kartlegginga er den nasjonale miljødatabasen brukt: jf. www.miljostatus.no og www.artsdatabanken.no.

Det føreligg registrerte verdiar med omsyn på *strandsone-potensielt tilgjengeleg*. Det er ikkje registrert andre verdiar for friluftsliv, , arter, bruks- og verneinteresser.

Formkrav : Det føreligg adkomst til fylkesveg. Det er gjennom denne søknaden gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse. Vatn- og kloakkløysingar vil vere minirensanlegg. Det føreligg ingen vesentlege negative «formkrav iht til tiltaket, jf pbl § 27-1 (vilkår som omhandlar tilknytning til infrastruktur).

Estetikk, landskap og grøn struktur:

Tiltaket vil føre til mindre landskapsinngrep. Plassering av tiltaket er plassert inn mot ein kolle langs eksisterande kaianlegg og veg.

Kulturminne og kulturmiljø:

Pkt. 14.1 i kommuneplanen krev at temaet skal vere ein integrert del og dokumenterast gjennom søknad om tiltak. I følgje kommunedelplan for kulturminne og miljøstatus; er det eitt kjent kulturminne som berører eigedomen.

Landbruksføremål:

Arealet vil ikkje føre til vesentleg negative konsekvensar for landbruket.

Det skal leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelegheit.

2. Vurdering av fordelar og ulemper:

Ulemper:

- Landskapsinngrep på om lag 90 kvm i verna strandsone.
- Allmenne interesser vert berørt, jf. strandsone-potensielt tilgjengeleg, dvs. areal som er egna for allment friluftsliv i strandsona vert negativt råka.
- Tiltaket sine verknader på miljø (LNF), samt landskapsverdiar og lokale samfunnsinteresser

er ikkje vurdert i ein samanheng.

Fordelar:

- Ingen vesentleg negative formkrav.
- Eksisterande veg og kaianlegg (infrastruktur).

Konklusjon:

Det kombinerte føremålet naust og utleigeverksemd gjev utfordringar med omsyn på privatisering kontra friluftsjntresser /allemannsretten. Føremålet går under kategorien fritids- og turistføremål, medan naust er eit uthus der allemannsjretten gjeld. Overnattingsverksemd/turistføremål er, som nemnt, plassert under kategorien fritids- og turistføremål i kommuneplanen sine arealføremål, jf. pk.19 i føresejner. Punkt 19 krev at det skal liggje føre godkjent reguleringsplan- før nye tiltak vert satt i verk.

I gjeldande arealdel er det avsett eit areal til fritid-og turistformål på Solbjørg, dvs. ca. 600 meter i frå omsøkte tiltak.

Administrasjonen meiner at det er positivt med fritids- og reiselivføremål i dette området. Langs denne delen av Samnangerfjorden ligg det mange gode friluftsområde, badeviker og mindre landbruksområde som saman utgjjer ei god ramme for å utvikle verdiskapande reiseliv med gode kvalitetar. Gjennom arealplanprosess vil ein kunne sikre gode heilskaplege løysingar for slike utbyggingsområde. Dette tiltaket er mindre og vil ikkje automatisk føre til vesentlege negative konsekvensar for allmenta, eller føre til ytterleg negative konsekvensar for omtalte verdjar i strandsonevernet. I denne vurderinga er det vektlagt at eksisterande infrastruktur er på plass, dvs. at det er 2 kaianlegg og adkomstveg i strandsona i dag. Omsøkte tiltak er plassert ved denne adkomstvegen; og slik sett gje mindre inngrep i dette området. Landskapsverdjar er likevel ikkje vurdert i ein heilskap. Dette er ein ulempe med omsyn på vidare utvikling/ moglegheiter av området, slik som eksempelvis vist på fig. 2. Administrasjonen meiner dette må vurderast gjennom ein reguleringsplan, slik at omsyn til miljø, landskap og samfunnsinteresser blir vurdert på eit likt grunnlag. Slik saka står, men omsyn på tidlegare tiltak, er det ikkje grunnlag for å gje dispensasjon til ytterlegare tiltak i strandsona. Dette vil setja til sides føremålsparagrafen i plan- og bygningslova. Me nemner spesielt § 1-1 tredje og fjerde ledd:

«Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Dei avdekte tiltaka i strandsona må følgjast opp, anten ved å gjera dei lovlege eller ved riving/fjerning/gjenoppretting. Omfanget av tiltaka er av ein slik storleik at me vanskeleg kan sjå at dei kan tillatast gjennom dispensasjonshandsaming. Alternativet for å forsøka å gjera tiltaka lovlege er då detaljregulering av eidedomen.