

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Hanne Marie Evensen	Gbnr-57/8, FA-L42	19/1589

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
106/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.11.2019

GBNR 57/8 - Søknad om dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekk og oppføring av forstøtningsmur - Sætre

Vedlegg:

Situasjonskart og teikning naust
02 Korrigert plan
05 Snitt A - A og B - B

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

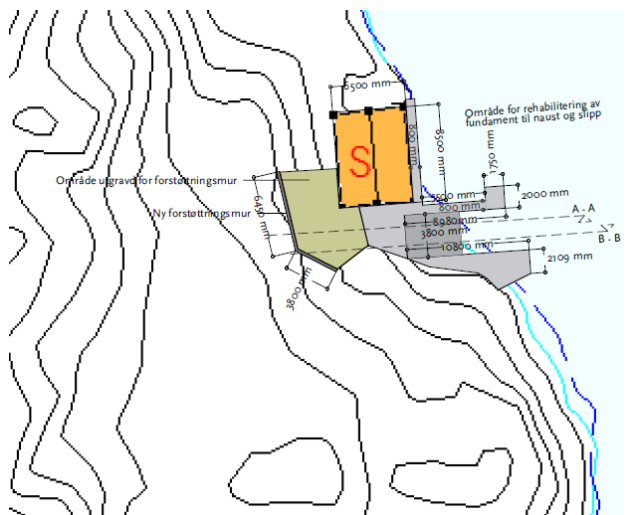
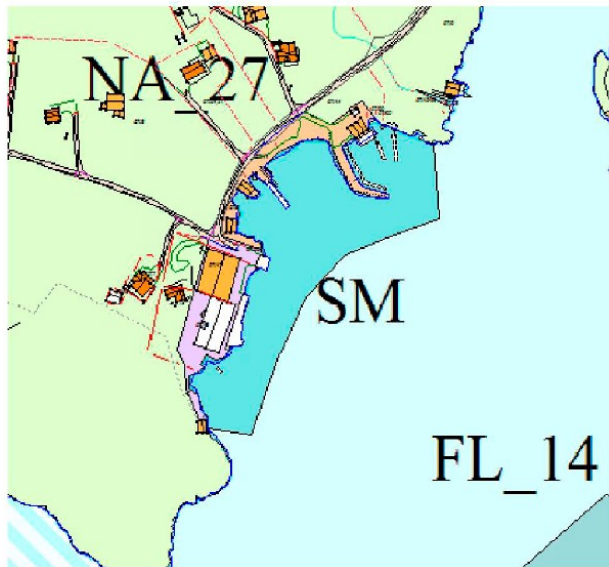
Gjennom søknad journalført motteke 24.07.2019, søkte Absolutt Form på vegne av tiltakshavar Ørjan Tveit om dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggjegrænse mot sjø for følgjande tiltak:

- Vedlikehald av fundament til eksisterande naust
- Etablering av trapp ned til naust
- Oppføring av støttemur på om lag 15,9 meter på land
- Båtslipp med utstikkarar

På bakgrunn av høringsuttale frå Fylkesmannen i Vestland, jf. nedanfor, og etter rettleiing frå administrasjonen, er søknaden endra og det er nå søkt om følgjande tiltak:

- Vedlikehald av fundament til eksisterande naust
- Oppføring av støttemur på om lag 10,25 meter på land
- Båtslipp med utstikkarar

Vidare er søknaden supplert med nytt situasjonskart som viser omsøkte tiltak, snitteikning og kommentarar til Fylkesmannen sin uttale. Administrasjonen viser til supplerande dokumentasjon journalført motteke 07.11.2019.



Vurdering

Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første ledd og andre ledd.

Høyring:

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Fylkesmannen i Vestland har sendt uttale i brev datert 29.08.2019, og skriv følgjande:

Vi viser til brev frå kommunen datert 01.08.2019 og tilleggsinformasjon mottatt 21.08.2019. Slik Fylkesmannen forstår det er det søkt om dispensasjon frå planføre mål næring og LNF i kommuneplanen sin arealdel og byggjegrænse mot sjøen for rehabilitering av fundament til eksisterande naust, etablering av trapp ned til naust, oppføring av støttemur på land og båtslipp. Det ser ut som det også er naudsynt med dispensasjon frå formål i sjø.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen/reguleringsplan 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.

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, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen har ingen merknader til rehabilitering av fundament til naustet og at naustet får eit funksjonelt båtopptrekk. Vi har også forståing for at det er naudsynt med ei støttemur i bakkant for å hindre jordras. Vi meiner det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. Situasjonsskartet viser ikkje kor store tiltaka er, og vi kan ikkje sjå at det er med ei konkret skildring av alle tiltaka. Det er difor noko vanskeleg å vurdere terrenginngrep og landskapsverknad. Vidare sakshandsaming må belyse desse temaa. Tiltaket vil også, til ei viss grad, auke privatiseringa av området.

Fylkesmannen kan ikkje ta endeleg stilling til saka før saka vert betre opplyst. Utifrå dei dokumenta vi har no, rå vi til at omfanget av båtopptrekket vert redusert og at terrenginngrepa bak naust og båtopptrekk vert så lite som mogleg.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det blir vist til uttalen i sin heilskap. Som opplyst ovanfor har tiltakshavar justert søknaden som følgje av innhaldet i fylkesmannen sin uttale. Tiltakshavar har hatt høve til å uttale seg etter Fylkesmannen sin uttale og har gjort dette i skriv journalført motteke 04.11.2019. Tiltakshavar skriv følgjande:

Dette er ytterlige kommentarer til det som er innsendt tidligere:

For å hindre misforståelser ønsker vi å tydeliggjøre at forstøtningsmur er den nye delen av prosjektet, mens kai og slipp er vedlikehold av struktur som har eksistert, men har delvis falt ut i sjø på grunn av manglende vedlikehold de siste 40 årene. Nøst skal det ikke gjøres noe med.

Nytt tiltak (forstøtningsmur):

1. Vi har nå fjernet trapp etter ønske fra fylkesmannen (ref. vedlagte oppdaterte tegninger).
2. Vi har nå redusert total lengde av mur med 5,7meter etter ønske fra fylkesmannen (ref. vedlagte oppdaterte tegninger). Vi ønsker en lengre mur med bedre funksjon, men har nå redusert til et minimum som er mulig.
3. Plassering av resterende forstøtningsmur er holdt så lav som mulig for å få minst mulig påvirkning på området samtidig som det er valgt optimal plassering for å få god forankring i berg i hver ende, forstøtningsmuren er laget er også laget med en form som gjør den sterk og kan holde tilbake og hindre ras. Dette hindrer også jord å renne ut i sjø og at en får kontroll på drenering mot grunn.
4. For forstøtningsmur og området rundt denne vil vi ta hensyn til naturen rundt, og en vil blant annet dekke mur med naturstein slik at området vil holdes estetisk fint og passe inn i naturen i området.

Vedlikehold av eksisterende tiltak (kai og slipp):

1. Kai og slipp er det kun snakk om vedlikehold og bygge opp gammel slipp som har rast ut. Vi har vært og dykket og ser tydelig hvordan slipp har vært dårlig forankret og rast ut over tid. Vi vil benytte eksisterende fundamenter for rehabilitering. Det er et værhardt område med sterke strømminger og slipp er spesielt utsatt.
2. Da deler av slipp/kai er rast ut, er det veldig vanskelig å komme inn med båt og få fortøyd før båten er drevet vekk med strømmen slik det er i dag. Vi ønsker derfor å restaurere slipp tilbake slik den var og kan brukes til det formålet den var laget.
3. Restaurere slipp for å forbedre funksjon for å kunne entre båt pga. veldig sterke strømmer i området. Det er veldig vanskelig å entre båt ved slipp da den er rast ut og en nå ikke kommer langt nok inn med baugen på båten slik at en kan entre båten.
4. Slik det er i dag er det også vanskelig å gå i på kai og slipp da det er rast ut og de gjenstående steinene er glatte, ustødige og ujevn og dermed vanskelig og farlig å gå på. Vi ønsker her å restaurere det slik at det ikke er farlig å bruke slipp og kaiområdet.
5. Vi ønsker at kai og slipp blir skikkelig forankret til berget, men at overflater blir dekket med stein for at det skal estetisk bli pent og passe inn med naturen i området.

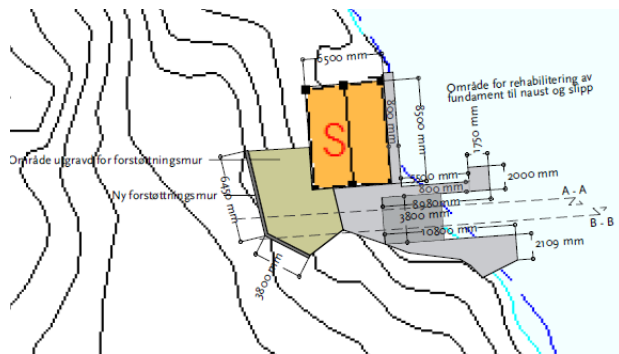
Lov – og plangrunnlag:

Oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk med utstikkarar er «tiltak» etter pbl § 20-1 bokstav a), og er søknadspliktige med krav om ansvarleg føretak, jf. pbl §§ 20-3, jf. 20-2. Vedlikehold av eksisterende fundament til naust vurderer rådmannen som ikkje søknadspliktig.

Eigedomen som tiltaka er søkt oppført ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som delvis næringsverksam og delvis LNF-formål (landbruks-, natur – og friluftsområde). Det gjeld eit generelt forbod mot byggjetiltak i LNF-områda som ikkje har tilknytning til naudsynt landbruksnæring basert på gardens ressurslag. I LNF-området er det søkt om forstøtningsmur på 10,25 meter og båtopptrekk med to utstikkarar på kvar side av på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter. Dei omsøkte tiltaka krev dermed dispensasjon frå LNF-formålet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Ettersom størsteparten av naustet mot sjøsida er regulert til næringsverksam, vurderer rådmannen at vedlikehold av eksisterende naustfundament er i samsvar med gjeldande arealformål, jf. pbl § 1-6.

Arealet i sjø der omsøkt båtopptrekk er plassert er omfatta av kommuneplanen sin arealdel (KPA) og er satt av til bruk av vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.



Dette arealet skal nyttast til ferdsel, fiske og friluftsliv. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillast, jf. føresegn § 3.3 til KPA. Tiltaket krev dermed også dispensasjon frå arealformålet i sjø,

jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Det gjeld vidare eit generelt forbod mot byggjetiltak i 100-metersbeltet mot sjø, jf. pbl § 1-8. Byggjegrensa mot sjø følgjer i Meland kommune av arealplankartet til KPA. Ettersom dei omsøkte tiltaka er plassert innanfor byggeforbodet i strandsona, må det vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNF og byggeforbodet i strandsona må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Det skal i tillegg 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 fremtidige 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 LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre området for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet er grunngjeve slik:

Eier av G/Br 57/8 i Meland ønsker å vedlikeholde og forbedre sin eiendom ved sjø i Sætervika. Vedlikeholdet omfatter forsterking og rehabilitering av eksisterende grunnmur til naust og båtslipp. Denne delen av anlegget er ikke vedlikeholdt de siste 40 år.

I tillegg ønsker tiltakshaver å bygge forstøtningsmur på land for å hindre jordras,

Ettersom naustet er svært gammalt (byggjeår ca. 1900) og er tilknytta gardsbruket, kan ikkje rådmannen sjå at denne delen av eigedomen er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at det har særlege verdi for friluftslivet ettersom naustet allereie står der. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av eigedomen i samsvar med tida og tilhøva. Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen, og ser at det er naudsynt med ein forstøtningsmur for å hindre jordras ned mot naustet. Tiltakshavar opplyser og at det vil tas omsyn til naturen og område rundt forstøtningsmuren, slik at den vil passe inn med omgjevnaden. Når det gjeld båtopptrekket kunne ein sjå at det har vore båtopptrekk tidlegare som på grunn av tidas tann no har behov for rehabilitering.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå arealformål i sjø, samt byggjeforbodet i strandsona:

Fordi dei same omsyna i stor grad gjer seg gjeldande for tiltaket i denne saka, finn rådmannen grunnlag for å vurdere dispensasjonssøknaden samla for arealformål i sjø og for byggjeforbodet i strandsona.

Arealformålet i sjø er satt fordi ein ønskjer å sette av areal til ferdsel, fiske og friluft for ålmenta. Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftsiinteressar, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den skal vere open for ålmenta. Rådmannen viser til følgjande uttale frå lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonene skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig stransoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i område med stort utbyggingspress».

Den aktuelle delen av strandsona er lite nedbygd, samtidig som den ligg i eit område med stort utbyggingspress. Vi viser til at Meland kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Vidare vil spreidde og vesentlege punkttingrep i strandkanten og sjøen, i eit område der kommunen har bestemt at kvalitetar som friluftsliv skal vektleggjast, kunne gi negative landskapsverknadar. Tiltak i området vil objektivt sett kunne verke privatiserande og hindre ålmente si utøving av friluftsliv langsmed sjøen. Etter ei vurdering av dei omsøkte tiltaka samla vurderer rådmannen at byggjeforbodet i strandsona blir «vesentlig» sett til side dersom det gis dispensasjon til alle dei omsøkte tiltaka.

Gbnr. 57/8 vart oppretta i 1927, og på ortofoto frå 1966 kan ein tydeleg sjå naustet:



Rådmannen har vore på synfaring på eigedomen og ser at det er behov for rehabilitering av eksisterande båtopptrekk slik at installasjonen blir funksjonell, og at det er behov for oppføring av forstøtningsmur av sikkerheitsmessige årsakar. Desse tiltaka, isolert sett, får få konsekvensar for ålmenta sin rett til ferdsel på land og sjø.

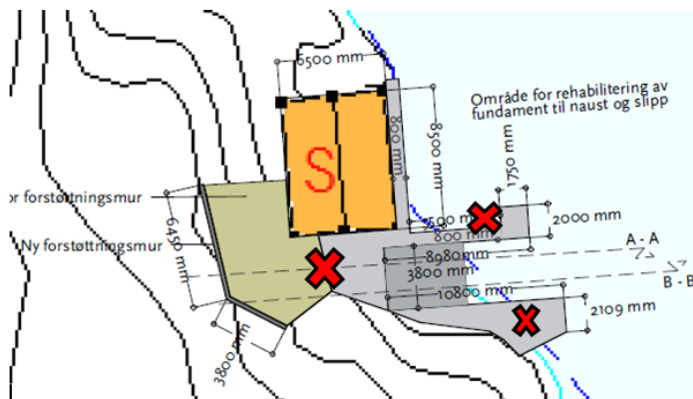
Når det er sagt, så er rådmannen samd med Fylkesmannen om at det er viktig at tiltaka ikkje vert større enn naudsynt. For å avhjelpe dei ulempa som utbygginga medfører for strandsona, finn

rådmannen at det kan setjast som vilkår at tiltaka må reduserast.

Ein dispensasjon for rehabilitering av båtopptrekket inneber at tiltakshavar kan nytte naustet meir hensiktsmessig og få ein betre tilkomst frå sjøsida. I tillegg vil tiltakshavar kunne nytte naustet til oppbevaring av båt, som må antas å vere ein vesentleg funksjon for eit naust. Vidare vurderer rådmannen at båtopptrekket ikkje inneber ytterlegare privatisering ettersom det er rehabilitering av eksisterande båtopptrekk, samt at oppføring av forstøtningsmur er av sikkerheitsmessige årsaker.

Vidare er rådmannen på bakgrunn av innsendte teikningar usikker på kva som er tenkt på arealet mellom forstøtningsmur og båtopptrekk. Rådmannen set difor som vilkår at det ikkje skal gjerast endringar på dette arealet, og at arealet dermed skal liggje som det gjer i dag.

Rådmannen anbefaler at det blir stilt vilkår for dispensasjonen der tiltaka merka med rødt kryss ikkje blir gitt dispensasjon:



Under føresetnad av at det vert stilt vilkår for dispensasjonen, finn rådmannen at fordelane ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er «klart» større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. § 11-6 andre ledd, jf. § 1-8.

Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon som omsøkt, skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søkjjar og sektormyndne har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått eller delvis godkjent. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i politisk utval i Alver kommune.

Tiltaka kan ikkje opparbeidast før det er søkt om, og gitt løyve, til oppføring etter pbl kapittel 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeforbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk. Det gjeld følgjande vilkår for

dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.
- Det skal ikkje gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.

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

Utval for drift og utvikling - 106/2019

UDU - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

UDU - vedtak:

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsførmålet i kommuneplanen sin arealdel, frå arealførmålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og frå byggeførbodet i strandsona, for oppføring av forstøtningsmur og båtopptrekk. Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Dispensasjonen gjeld båtopptrekket. Dei gis ikkje dispensasjon til dei to utstikkarane på høvesvis 10,8 meter og 8,9 meter.
- Det skal ikkje gjerest noko med området mellom forstøtningsmuren og båtopptrekket.

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