



Jegvan Kaarbø
Sandviksbodene 3 B
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/415 - 20/57832

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
16.09.2020

Avslag - GBNR 354/23 - Søknad om dispensasjon for oppføring av verkstad - Husebø

Administrativt vedtak. Saknr: 961/20

Tiltakshavar: Jegvan Kaarbø

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå §1-8 forbod mot tiltak langs sjø og frå pkt. 1.6.14 kommunedelplanen for Meland for oppføring av verkstad/lager til eksisterande fritidsbustad på gbnr 354/23 på Saltholmen på Husebø.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a) vert det ikkje gjeve byggjeløyve til tiltak for oppføring av verkstad/lagerbygg til fritidsbustad.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett for oppføring av verkstad/lager på ca. 40 m² BYA på gbnr. 354/23. Det vart samstundes søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen for Meland (KPA) frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2. jf. pbl § 1-8.

Vidare påpekte Fylkesmannen i Vestland at det i kommuneplanen si føresegn 1.6.14 pkt. 5 er sett ei maksimal storleik på fritidsbustader på 120 m² BRA, og at bruksarealet

på fritidsbustaden allereie før omsøkt tiltak er oppført er over 120 m² BRA. Administrasjonen ba tiltakshavar sende inn dispensasjonssøknad frå føresegn 1.6.14.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 02.12.2019, 08.12.2019 og 01.05.2020.

Sakshandsamingsfrist

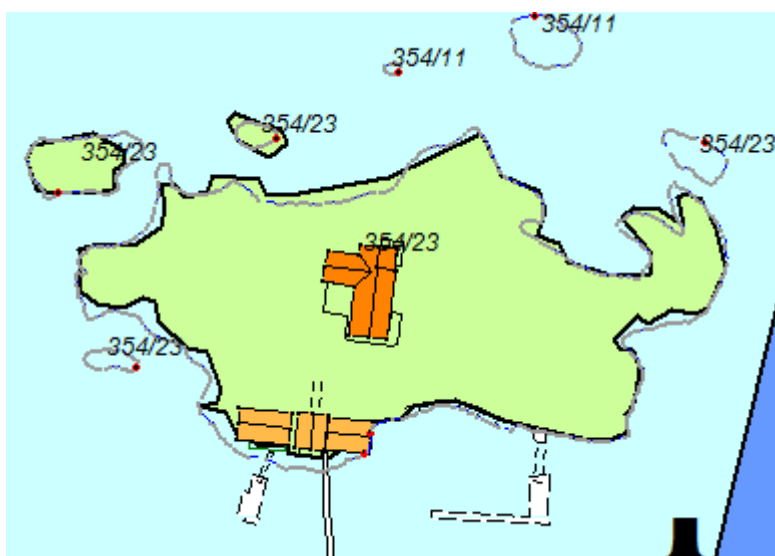
Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 22.11.2019:

1. Søknad om dispensasjon frå føresegn 1.6.14 pkt. 5 i KPA, tillat maksimal storleik på fritidsbustad.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar den 02.12.2019 og supplert 08.12.2019 og 01.05.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område og er i kommunedelplanen for Meland (KPA) gitt status som spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.2.3 tabell 9.2. I tillegg ligg heile eigedomen på ei øy, omsøkt tiltak er søkt plassert 10 m frå vasskanten, og er difor omfatta av byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.



Føresegn 3.2.2 til KPA angjev tiltak som kan tillatast i samsvar med eksisterande bruk, utan at det må søkjast om dispensasjon frå arealformålet LNF. Dette gjeld blant anna tiltak som fell innafor reglane i pbl § 20-4.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA, samt at fritidsbustader skal ha ei maksimal storleik på 120 m² BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona og frå føresegn 1.6.14 pkt. 5 i høve samla storleik på fritidsbustaden. Samla bruksareal for fritidsbustad er 135,53 m² per i dag. Det skal aukast med 38 m² til total samla bruksareal på ca. 173,53 m².

Det er søkt dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona med slik grunngjeving:

Eiendommen 54 / 23 er en stor holme - som er utbygget
for en familie som ivaretar området verdi med hus ,
som er godt tilpasset den stedlige natur , hvilket
det nå omsøkte hus også vil bli.

Behovet for å et nytt hus er sterkt økende
og det er derfor et ønske om å få kunne bygge et anneks,
da jeg har hatt et stort samarbeid med Holsnøy Kystlag,
som siden år 2006 har hatt sin base på holmen vår.
Kystlaget vil her få lokaler som bedrer både sine
og mine arbeidsforhold.

Etter uttale frå Fylkesmannen søkte tiltakshavar om dispensasjon frå føresegn 1.6.14 med slik grunngjeving:

I dag består bygningene på Saltholmen av en hytte og et nøst som ble bygget rundt 1960 og som siden er blitt renoverert til slik disse bygningene fremstår i dag. I tillegg ble et åpent gridverk uten vegger satt opp av Hardanger Fartøyvernsenter i 2003. Funksjonaliteten til nøstene er i hovedsak oppbevaring av 2 oselvere, 1 strandebarmer og utstyr til Risørskøyten «Lenda» som eies og disponeres av den ideelle foreningen Holsnøy Kystlag som har base og fast adresse på Saltholmen (Skjelangerveien 661), siden 2006.

Grunnet manglende lager- og veksteds plass, er diverse utstyr slik som elektrisk verktøy, maling og kjemikalier, kompressorer og annet verktøy og utstyr som tar skade av fuktig miljø over tid lagret i nøstet, hvilket er uheldig, uforsvarlig og svært upraktisk. Høy flo, hvor sjøvannet kommer inn på nøstegulvet forekommer relativt hyppig, slik som vær- og klimasituasjonen har utviklet seg og nå føler jeg det er presserende å få til en løsning på denne utfordringen i form av et tørt lokale. Dette vil også være en miljøgevinst både med hensyn til arbeidsmiljø, sikker og forskriftsmessig oppbevaring av utstyr og diverse maling og kjemikalier.

Behovet er således å få satt opp et anneks som kan ivareta den funksjonaliteten som mangler i dag. Alt taler for at Holsnøy Kystlag vil benytte Saltholmen som base i overskuelig tid, noe som forsterker behovet i tillegg til det jeg har som privatperson.

Vidare kom tiltakshavar med følgjande BRA opplysningar:

Jeg har foretatt nøyaktig oppmåling av bygningene på min eiendom med gbnr. 54/23 ihht de aktuelle regler for BRA. Målingene ble utført i går, 7. desember d.å.

Målene er som følger:

Hytta:	73,90 m ²
Nøst 1 etg	31,93 m ²
Nøst 2 etg	6,00 m ²
Grindverk	23,70 m ²
<u>Total</u>	<u>135,53 m²</u>

Tiltakshavar kjem med tilleggsskriv til dispensasjon i søknaden den 01.05.2020:

Jeg søker herved om dispensasjon om å få bygge et 38 m² annekst på Saltholmen, som har vært i familiens eie, siden holmen ble kjøpt og bebygget i 1958/59. Saltholmen har vært i mitt eie siden 1966.

Eiendommen er flittig benyttet av familien hele året, og siden 2006 har også Holsnøy Kystlag med sine 20 medlemmer sin base her, med båter og utstyr.

I flere år har det vært et stort behov om å få bygget et annekst for oppbevaring og lagring av utstyr og redskaper, samt et lite verksted, dvs. utover funksjonaliteten som er definert i «Planføresegner i Meland Kommune». I dag ivaretas dette av nøstet, som er uegnet til dette, pga økende grad av springflo, fuktighet og manglende plass.

De bygningene som står på Saltholmen er nøye tilpasset nærmiljøet og bygge- kulturen langs Vestlandskysten, med grovt villmarks panel utvendig og torv på samtlige tak. I tillegg finnes det et grindverksbygg satt opp av Hardanger Fartøyvern senter i 2003. Det planlagte annekset er tegnet av arkitekt Vidar-Rune Synnevåg og tenkt oppført i samme stil. Tegning er vedlagt. (Vedlegg 1).

Så en del relevante nøkkelopplysninger:

- Avstanden mellom den bestående hytta og det planlagte annekset er 5 m fra NØ hjørnet av annekset til den vestlige fløyen av hytten og også plassert i lengre avstand fra sjøen enn hytta, dvs. rundt 18 m (hyttas korteste avstand til sjøen er 8 m. Det vises for øvrig til vedlagt situasjonsplan hvor annekset er plottet inn. (Vedlegg 2, side 11). Annekset ligger svært lavt i terrenget og blir derfor lite dominerende, sammenliknet med hytta, og ikke minst et evt. tilbygg til hytta.*
- Meland kommune har tidligere opplyst om at nabovarsel ikke er påkrevd i og med beliggenheten av holmen. Utskrift av e-mail datert 25.02.19 er vedlagt. (Vedlegg 3).*
- Tiltaket er vurdert mht. konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Konklusjonen er at annekset vil medvirke til at man oppnår hensiktsmessig oppbevaring av elektrisk utstyr, annet utstyr som påvirkes av korrosjon og marint miljø, tryggere oppbevaring av maling og kjemikalier, og ikke minst arbeidsmiljø for personer som tilbringer tid med aktiviteter som utøves i et verksted.*

- *Miljøkvalitet, natur, estetikk og landskap er vurdert for tiltaket. Det planlagte annekset vil bli bygget i samme stil som bestående bygninger og bli tilpasset til naturen på en harmonisk og estetisk måte. Dette fremfor et tilbygg på den eksisterende hytta, som ville blitt dominerende og skjemmende, all den tid at hytta ligger på holmens høyeste punkt.*

Avslutningsvis vil jeg bekrefte at jeg kan redusere størrelsen på annekset fra 38 til 30 m², hvis dette er avgjørende hvor vidt søknaden aksepteres eller ikke. I så fall vil jeg få endret tegningene på annekset som følger av dette.

Jeg håper på en velvillig behandling av søknaden og jeg står selvsagt til disposisjon, hvis det er ønskelig med ytterligere opplysninger. Jeg takker også for god veiledning av Melands kommunes saksbehandler i konsultasjonsmøtet 18.01.19, og senere konstruktiv dialog med Alver kommune via deres saksbehandler.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 07.11.2019:

Slik vi forstår søknaden er det snakk om eit annekset til hytta, som skal nyttast til lager og kontor. Det er noko uklart om det er Holsenøy kystlag som skal nytte huset eller om det skal nyttast som fritidsbustad. Det må vurderast om bruken er i samsvar med formål spreidd fritidsbustad eller om bruken må vurderast som næring.

Fritidsbustaden ligg i strandsona midt på ei holme/øy. I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8 første ledd. Utgangspunktet er at det ikkje skal utføre nye tiltak i strandsona jf. pbl § 1-8 andre ledd. Deler av holma er allereie privatisert av fritidsbustaden, men kommunen må vurdere om annekset vil føre til auka privatisering. Annekset skal liggje i eit sårbart landskap og det er viktig å vurdere kva verknad ytterlegare bygg på vil ha på landskapet i denne saka. I kommuneplanen er det sett ei maksimal storleik på fritidsbustader på 120 m² bruksareal (BRA) jf. føresegn 1.6.14 punkt 5. Etter det vi kan sjå er bruksarealet på hytta i dag 185 m² BRA, altså allereie langt meir enn det kommuneplanen opnar for. Ein praksis der ein i vesentleg grad viker frå dette kravet i kommuneplanen kan føre til uheldig presedens.

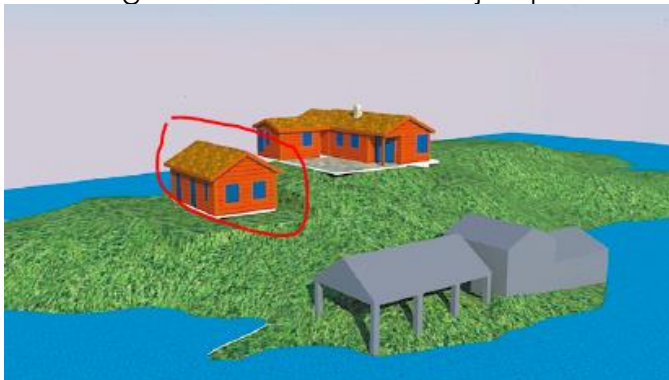
Fylkesmannen er kritisk til dispensasjon i denne saka og ber om å få saka til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak ikkje, eller i liten grad, råkar interessene til naboar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.09.2019.





Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar kommentert tiltakets utforming slik den 01.05.2020:

Estetikk og landskap er vurdert for tiltaket. Det planlagte annekset vil bli bygget i samme stil som bestående bygninger og bli tilpasset til naturen på en harmonisk og estetisk måte. Dette fremfor et tilbygg på den eksisterende hytta, som ville blitt dominerende og skjemmende, all den tid at hytta ligger på holmens høyeste punkt.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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.

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. Vilkåra må liggje innfor 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 dispensasjon kan medføre.

Byggjeforbodet i strandsona er vedteke av lovgivar ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep på grunn av dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggjast og at den såleis skal vere open for ålmenta. Administrasjonen viser til følgjande uttale i Lovkommentar til plandelen av pbl § 19-2:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og meir langsiktig strandsoneforvaltning. 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 bygninger her, spesielt i område med stort utbyggingspress».

Eigedomen er allereie bygd med ein fritidsbustad og to naust. I tillegg ligg Meland i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der presset på areala er stort.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsona vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona for oppføring av verkstad/lager er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om oppføring av tiltak avslått.

Omsynet bak kravet om maksimal utnytting på 120 m² BRA i kommunedelplanen sin arealdel er at ein ikkje ønskjer store fritidsbustader i kommunen. Det omsøkte tiltaket vil innebere at kommunedelplanen sitt krav vert overskride med 53 m² BRA. I siste versjon av dispensasjonssøknaden av 1.05.2020 ville overskridelse vere 45 m².

Søknaden er i korte trekk grunngjeve med at tiltakshavar har trong for lager/verkstads plass og at eigedommen nyttast ikkje bere av privat person men av Holsnøy Kystlag som har base på Saltholmen.

Administrasjonen vurderer at faren for å skape ei uheldig presedens klart talar mot dispensasjon i saka. Dersom det gis dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på 173 m² BRA vil det vere vanskelig å avslå etterfølgjande søknader om det same på ein måte som ikkje vil innebere usakleg forskjellshandsaming. Det er ikkje noko særskilt

ved saka som skulle tilseie at det skal gis unntak frå grensa på maksimal utnytting på 120 m² BRA her, som ikkje vil kunne gjerast gjeldande i andre saker.

Det er gitt dispensasjon til nokre få mindre overskridingar i det som tidlegare var Meland kommune. Det vil seie dispensasjon til om lag 122 m² BRA i område avsett til fritidsbustader, ikkje i LNF- fritidsbustad føremål og ikkje i strandsona, på grunn av bygningstyper. Ut over dette har det vore viktig for kommunen å halde på kommunedelplanen si ramme for utnytting, for å styre utbygginga av fritidsbustadar. Kommunedelplanen vil dermed miste sin verdi som styringsverktøy for kommunen viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

I denne søknaden er det søkt om overskriding med 53 m² BRA og administrasjonen finn at dette er i vesentleg strid med kommunedelplanen si grense på 120 m² BRA. Tiltakshavar er samd å redusere bruksareal med 8 m² i siste søknad av 01.05.2020, men administrasjonen kan ikkje sjå at denne storleiken kan vere kurant heller.

Administrasjonen kan heller ikkje sjå at det gjennom søknaden er godtgjort at ein dispensasjon vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Fordelane som det blir vist til er hovudsakleg knytt til eigne behov og ikkje av omsyn til samfunnsmessig karakter eller relevante arealutnyttingsomsyn som plan- og bygningslova si generelle formålsføresegn legg opp til. Individuelle tilhøve knytt til søkar sin person vil ikkje vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Grunngevinga for dette er at bygningsmynde sine oppgåver er å styre arealbruken og forvalte eit regelverk for bygningar og konstruksjonar som vert oppført i eit livslangt perspektiv, medan eigartilhøva på staden ofte vil vere skiftande.

Om Holsnøy Kystlag hadde søkt om lager/verkstad i tilknytning til sine behov vert argumentasjon i dispensasjonssøknad forsterka med samfunnsmessig grunn. Det at Holsnøy Kystlag har base på Saltholmen endrar ikkje planstatus LNF-fritidsbustad område og forbod mot bygging i strandsona. Vi tilrår å kome med inspel til kommuneplanen for Alver kommune slik at det vert mogeleg med naudsynt tiltak.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak regelen om maksimal storleik på 120 m² vil bli sett «vesentlig» til side dersom det gis dispensasjon i denne saka. Vidare finn administrasjonen at det ikkje er sannsynleggjort at ein dispensasjon som omsøkt vil ha «klart større» fordelar enn ulemper. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed ikkje oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå §1-8 forbod mot tiltak langs sjø og frå pkt. 1.6.14 kommunedelplanen for Meland for oppføring av verkstad/lager til eksisterande fritidsbustad ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 20/415

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart (540023)
Teikningar (540024)

Mottakarar:
Jegvan Kaarbø

Sandviksboden 5035
e 3 B

BERGEN