

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	14/309

Klage på løyve til dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 byggjeforbodet i strandsona for oppføring/gjenreising av naust på gbnr 84/5 Kvalvågnes.

Vedlegg:

gbnr 845 Kvalvågnes - kommentarer til klage

140515_Klage_Fylkesmannen_Kommentarer

Klage - gbnr 84/5 - Kvalvågneset - Hundvin - oppføring - gjenreising av naust - Disp

Klage - Lindås - Gnr 84 Bnr 5 - Kvalvågneset - Hundvin - Oppføring

Avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 forbodet mot bygging i 100-metersbeltet for oppføring/gjenreising av naust på gbnr 84/5 Kvalvågnes.

Basiskart

Fasadar

Konstruksjon

Perspektiv

Plan

Skildring

Snitt

Søknad om dispensasjon

Søknad om tiltak utan ansvarsrett

Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland

Uttale frå Bergen og Omland friluftsråd - dispensasjonssak på gbn

uttale Kvalvagnes4

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert tatt til følge, jf. forvaltningslova § 33. Det vert gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 for oppføring/gjenreising av naust med heimel i pbl. § 19-2.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 087/14

PM - behandling:

Framlegg frå Ingrid Hindenes-H:

Plan- og miljøutvalet tek ikkje klagen til følge. Plan- og miljøutvalet opprettheld vedtak datert 02.04.2014.

Framlegg frå Ingrid Hindenes-H vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet tek ikkje klagen til følge. Plan- og miljøutvalet opprettheld vedtak datert 02.04.2014.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom klagen ikkje vert tatt til følge vert saka oversendt Fylkesmannen i Hordaland v/ settefylkesmann for endeleg avgjerd.

Bakgrunn

Saka gjeld klage på løyve til dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen og frå pbl. § 1-8 byggjeforbodet i strandsona for oppføring/gjenreising av naust på gbnr 84/5 Kvalvågnes.

Søknaden vart sendt på høyring, og det vart motteke negative uttalar frå Bergen og Omland friluftsråd i brev datert 14.02.2014 og Fylkesmannen i brev datert 10.02.2014 .

I Plan- og miljøutvalet den 02.04.2014, sak 39/14, vart det gjeve løyve til dispensasjon frå LNF-føremålet og byggjeforbodet i strandsona for oppføring/gjenreising av naust på gbnr 84/5.

Vedtaket vart oversendt til partane og regionale mynde for klagevurdering.

Det er motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland i skriv datert 02.05.2014.

I brev motteke 15.05.2014 er det gjeve tilsvar til klagen frå ansvarleg søker/tiltakshavar.

Planstatus:

Eigedomen ligg i område som er omfatta av Kommuneplan 2003. Området er avsett til LNF-føremål. Tiltaket ligg også innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Omsøkte tiltak er i strid med arealføremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet og krev dispensasjon for å kunne godkjennast.

Eigedomen ligg innanfor området som i 2002 vart sikra til friluftsføremål. Området er i Naturbasen registrert som eit svært viktig og mykje nytta friluftsområde med regional verdi.

Klage

«Fylkesmannen meiner at lova sine vilkår for dispensasjon, jf. pbl § 19-2 ikkje er til stades, og at kommunen ikkje kan opne for ein dispensasjon i saka.

Tiltaket er i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen. Slike område skal i det vesentlege vere ubyggd, med unntak av utbyggingstiltak i tilknytning til landbruk, reindrift eller friluftsliv. Det omsøkte tiltaket ligg innafor ein landbrukseigedom, men vil ikkje utgjere ein del av næringsgrunnlaget til bruket.

Tiltaket er i strid med byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8. Omsynet bak ein slik byggegrensing er at strandsona skal vernast mot utbyggingstiltak som kan redusere verdien som natur- og friområde for ålmenta.

Området er i kommuneplanen registrert med omsynssone kor friluftsliv skal ha eit særskilt vern. Det ligg i eit ope og urørt rekreasjonsområde, og inngår i tillegg i eit statleg sikra friluftsområde. Kvalvåagnes friluftsområde er registrert i Naturbasen som eit svært viktig friluftsområde av regional verdi. Det er ei uttalt nasjonal arealpolitisk målsetting å hindre nedbygging av strandsona. I statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen er Lindås kommune plassert i kategorien kor presset på strandsoneareala er definert som stort.

I føremålsparagrafen til plan- og bygningslova går det fram at planlegginga ska leggja vekt på langsiktige løysingar. Om kommunen skal gjennomføra utbyggingstiltak i strandsona bør desse samlast og vere i tråd med overordna plan. Omsøkte tiltak er tenkt plassert på ein del av eit samanhengande urørt strandsoneareal. Fylkesmannen kan ikkje sjå at dette er ein langsiktig forvaltning av strandsona. Ny kommunedelplan for området er under arbeid, og vurderingar knytt til bruk og vern av strandsona i området bør gjerast i ein slik prosess.

I søknaden og i dispensasjonsvedtaket er det argumentert med at naustet skal førast opp på eksisterande natursteinsmurar frå tidlegare naust, og at desse har kulturhistorisk verdi. Det at det står ein eldre grunnmur på tomten er ikkje noko tilstrekkelig grunngeving for å bygge nytt naust. Fylkesmannen meiner vidare at omsynet til å hindre nedbygging av strandsona i eit verdifullt område for ålmenta, veg tyngre i dette tilfellet. Det er svært store ålmenne interesser knytt til at arealet held fram å vere eit urørt naturområde ope for friluftaktivitetar.

Konklusjon

Vi kan ikkje sjå at det er framlagt ein klar overvekt av argument som tilseier at dispensasjon kan gjevast. Oppføring av eit naust her vil bidra til nedbygging av et strandsoneareal som er utpeikt som regionalt viktig. Vi meiner at ein dispensasjon vil setje vesentleg til sides omsyna

bak LNF-føremålet og byggjeforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl § 1-8. Vi klagar difor på dispensasjonsvedtaket.»

Fullstendig klageskriv er vedlagt.

Tilsvar

Tiltakshavar v/ arkitekt Amund Nordland har gjeve tilsvar til klagen i e-post motteke 15.05.2014: «Ansvarlig søker mener at Fylkesmannen baserer sin klage på noen feil premisser. Disse mener vi kan sammenfattes i følgende hovedpunkter:

Omsøkt tiltak medfører ikke at LNF området vil bli tilført ny virksomhet. Selv om naustet i dag mangler tak så er det fremdeles et naust som er i helårlig bruk – både til lagring og til utsettingsplass for robåter, kajaker, kanoer etc. Dette vil også være tilfellet fremover, selv om det ikke gis anledning til overbygge naustet med et tak. Forskjellen er at med omsøkt tiltak vil denne lagringen være til mindre sjenanse for øvrige brukere av friluftsområdet enn slik det fremstår i dag.

☑ Selv om naustet i dag ikke er i bruk til næring tilknyttet landbrukseiendommen (eiendommen har i dag dispensasjon fra driveplikt), så er det opplagt at naustet vil være et viktig bidrag hvis drift av bruket gjenopptas. Det vil da være naturlig at denne næringen i stor grad blir rettet mot rekreasjon og friluftsliv. Dette vil da være helt i tråd med regulert LNF formål og vil bidra til å styrke bruken av området som friluftsområde. Det kan gjerne fremstilles som at et høvelig naust vil være en forutsetning for at drift av bruket skal kunne gjenopptas, noe som må antas ønskelig for at også landbruksbiten i LNF området skal ivaretas.

Ut fra dette mener vi at fordelene med å innvilge dispensasjon klart overstiger ulempene.»

Fullstendig tilsvar er vedlagt.

Vurdering

Dei momenta som kjem fram i klagen er i hovudsak dei same momenta som vart lagt fram i uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det følger av pbl § 19-2 at “dispensasjon kan ikke gis dersom 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og for forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.”

Strandsona er underlagt eit særskilt vern etter plan- og bygningslova. Det skal såleis mykje til for å gje dispensasjon til tiltak som kjem i konflikt med strandsonevernet.

I saksframlegget frå administrasjonen til Plan- og miljøutvalet 02.04.2014 var administrasjonen si vurdering:

«Det er ikkje sjølvsagt at ein kan byggja opp att nytt naust på gamle tufter. Ny bruk av naustet vil ikkje lenger vera knytt til landbrukseigedomen slik det var opphavleg då naustet var ein del av næringsgrunnlaget på bruket. Plangrunnlaget og bruken av området har også endra seg frå den tid det gamle naustet var i bruk. Omsyna bak både LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100- metersbeltet er i hovudsak samanfallande i denne saka. Natur- og friluftsiinteressene står sterkt i omsøkte området. Tilgjenge til sjø er også særst viktig. Området framstår som eit urørt naturområde i dag. Ei oppattbygging av naust på eigedomen vil, slik administrasjonen ser det, leggja beslag på området rundt og medføra at det vert privatisert. Det er fleire gamle grunnmurar/fundament etter naust i området, ein dispensasjon for oppattbygging slik omsøkt, vil difor kunne gje ein uheldig presedens og medføra ytterlegare bygging i strandsona.

Fylkesmannen i Hordaland, som her også representerer den statlege eigaren, fråår omsøkte tiltak. Bergen og Omland Friluftsråd, som forvaltar området, er også negativ. Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Administrasjonen finn på dette grunnlag at dei omsyna planføremålet og byggjeforbodet i 100- metersbeltet skal ivareta, kan bli sett til side. Ulempene ved omsøkte tiltak vert vurdert å vera større enn fordelane. Administrasjonen tilrår at søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Det er i hovudsak dei same momenta som gjekk fram av uttalen til Fylkesmannen i Hordaland, som det også er vist til i klagen. På bakgrunn av dette vert vurderinga som er lagt til grunn i administrasjonen sitt saksframlegg også lagt til grunn ved vurdering av klagen.

Etter ein gjennomgang av innsendte klage meiner administrasjonen at det ikkje var grunnlag for å gje dispensasjon i denne saka, og at klagen bør takast til følgje.