



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato	
	Plan- og miljøutvalet		
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Siril Therese Sylta	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	18/1356
		Klassering:	

Klage på dispensasjon frå LNF- føremålet og pbl. § 1-8 for oppføring av naust - gbnr 174/24 Totland (Seim)

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå pbl. § 1-8 for oppføring av naust datert 29.08.2018 vert omgjort med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Klagen vert tatt til følgje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl. § 1-8 for oppføring av naust.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Saksopplysningar

Eigedom: 174/24

Adresse: Totland (Seim)

Tiltakshavar/eigar: Ivar Hopland

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bygd areal (BYA) på ca. 32 m² på eksisterande naustetomt på gbnr 174/24 Totland. Nytt naust skal plasseras 4 meter frå nabogrensa. Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet (landbruk-, natur- og friluftsføremålet) i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Søknad om dispensasjon vart i administrativt vedtak saksnr. 370/18 datert 17.07.2018 avslått.

Tiltakshavar har i skriv datert 26.07.2018 klaga på vedtaket i brev datert 26.07.2018.

Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet den 29.08.2018 der følgjande vedtak vart fatta:

«Plan-og miljøutvalet tek klagen til følgje og gir dispensasjon i saka. Det vert dispensert frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå plan og bygningslovens § 1-8, byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø. Det vert gitt løyve til å byggja naust på Gnr./Bnr. 174/24.

Naustetomta er den siste som er ubyggd i området men ligg i forlenging av eit etablert nausteområde og etablering av naust vil av den grunn ikkje skapa presedens. Tomta ligg slik at det ikkje er naudsynt med sprenging eller andre naturingrep for å setja opp naust. Ei utbygging og meir aktiv bruk av denne tomta vil gjere tilkomsten til strandlinja meir tilrettelagt. Grunneigaren har allereie tatt del i opparbeiding av veg og parkering ned mot naustetomta, og auka bruk av sjøtomta vil auke motivasjonen for tilrettelegging og vedlikehald av tilkomst for ålmenta til strandlinja. Tomta vert allereie brukt til båtfeste, og byggjng av eit lite naust vil ikkje vesentleg auke privatiseringa av strandlinja og dermed setje omsynet som ligg bak føresegna vesentleg til side.

Tiltaket vil bidra til vedlikehald og etablering av veg og stiar noko som styrkar natur- og friluftsføremålet, og vil derfor ikkje sette LNF-føremålet vesentleg til sides.

Ut frå ei samla vudering ser utvalget at føremonane for ålmenta er klart større enn ulempene ved å gi løyve til oppføring av naust på den omsøkte naustetomta.»

Det er motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 13.09.2018.

I brev datert 24.09.2018 er det gjeve utsatt iverksetjing av dispensasjonsvedtaket.

Tiltakshavar har gitt tilsvar til klagen i brev datert 04.10.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF føremål.

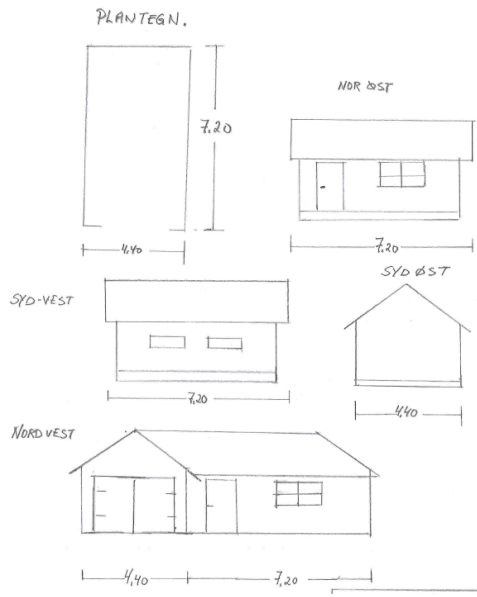
Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen sin arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Kart/Foto

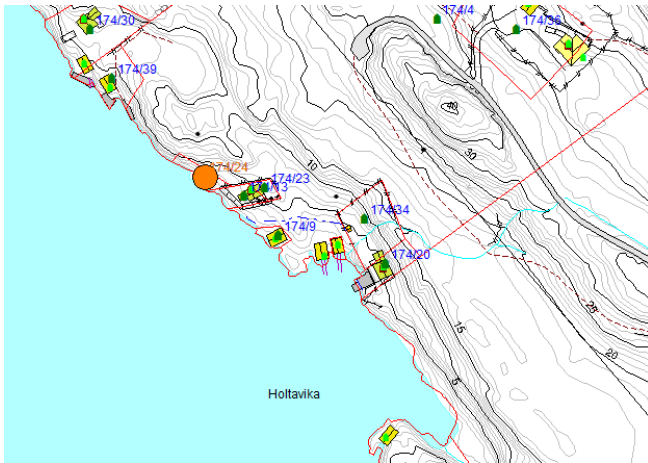
Situasjonsplan



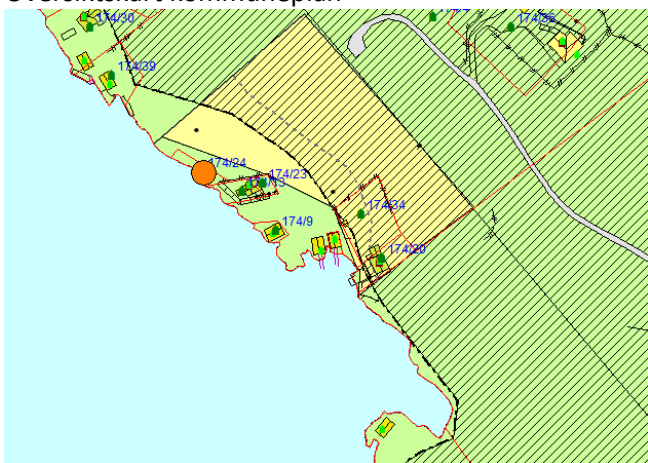
Teikningar av naust



Grunnkart



Oversiktskart kommuneplan



Oversiktsfoto



Klage

I klagen er det vist til følgende:

«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. 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. 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 29.05.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

«Lindås ligg i kategori to for strandsonevern (område der presset på areala er stort) etter dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Eventuelle dispensasjonar i strandsona krev grundige vurderingar, og fordelane for den enkelte tiltakshavaren vil sjeldan oppveie ulempene for dei offentlege interessene i strandsona. Fylkesmannen si vurdering er at det ikkje kan leggjast vekt på at det låg eit naust her før 1960. Det er riktig at det ligg nokre naust eit stykkje nord og sør for omsøkt naust, men dette kan ikkje sjåast som fortetting i eit naustområde. Området er ikkje avsett til naust i KPA, og oppføring av naust vil kome på kostnad av oppstykking og privatisering av strandsona i strid med KPA.

Etter det vi kan sjå så er området relativt flatt og tilgjengeleg. Sjøen og strandsona i området er også registrert som eit viktig friluftsområde. Fylkesmannen si vurdering er difor at det er strandsoneverdiar i området som bør takast vare på. Vi kan ikkje sjå at dei private fordelane ved å ha eit naust veg opp for at dei offentlege interessene i strandsona må vike.»

Vi meiner også at sjølv om nausttomta er den siste ubygdde tomta i området vil dispensasjonen likevel kunne skape presedens for tilsvarande søknadar andre stader i kommunen. Vi kan ikkje sjå at det føreligg nokon særskilde grunnar for oppføring av naust og det er mange ubygdde nausttomtar i kommunen. Om lag 300 meter mot NV ligg det til dømes ein tilsvarande frådelt tomt (gnr. 175 bnr. 20), som siste ubygdde tomt i nærleiken av eit naustmiljø.

Fylkesmannen viser vidare til administrasjonen si vurdering av dispensasjonen som vi støttar.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl. § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Lindås kommune sitt vedtak av 29.08.2018, sak 098/2018.»

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt saksframlegget.

Tilsvar

I sitt tilsvar til klagen viser tiltakshavar til følgjande moment:

«Tiltakshaver søker om å få oppattført naust på samme tuft som der det tidligare nausten stod (før 1960) (sjå dispensasjonssøknad)

Naustet vert plassert på samme stad der det tidligare stod eit naust.

Inngrep i naturen er liten og omsynet til konsekvensar for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjenglighet jfr 19-2 tredje ledd er utfrå dette ivaretatt.

Naustetomta ligg i forlenginga av etablert naustområde og i forhold til at det var naust på tufta tidligare meiner tiltakshaver at oppattføring vil kunne sjåast på som ei fortetting av eksisterande av naustområde.

Naustetomta er den einaste som er ubygd i dette område.

Det at det er fleire ubygdde nausttomtar i kommunen vil etter tiltakshavar ikkje være sammenligbar med denne dispensasjonssøknaden då dette gjeld oppattføring av tidligare naust og det vil difor ikkje kunna skapa presedens for andre søknadar i kommunen.

Dersom fylkesmann legg til grunn at naustet skal plasserast 0 meter frå grense til nabotuft, slik det kjem fram i saksutredning frå kommunen, vil tiltakshaver presisera at dette er direkte feil.

I søknad inkl. kart er det sagt at avstand til nabogrense er satt til 4 meter og tilkomst til sjø for almenta vil ikkje vere hindra.

Fylkesmann peikar på at tomta er relativt flatt og tilgjengelig.

Tiltakshaver vil til dette opplysa at tomta vesenleg består av ein steinrøys som er der det tidligare naustet stod elles er tomta i bakkant bratt og utilgjengeleg, sjå også vedlagt kart som ligg ved saka. I naturdatabasen er Seimsfjorden registret som eit kartlagt friluftsområde og ligg utanfor omsøkte dispensasjonssøknad.

Tiltakshavar har tatt del i opparbeiding av veg og parkering samt årleg vedlikeholdskostnader på denne vegen.

Fylkesmann har ikkje teke omsyn til dette i sin vurdering og tiltakshavar meiner dette vil vere til fordel for almenta for tilkomst til strandlinja noko

som styrkar natur-og friluftsføremålet og vil derfor ikkje sette LNF-føremålet vesentleg til side.

*Tiltakshavar meiner utfå overnemnde at § 19-2 andre ledd andre setning er oppfylt. Her syner tiltakshavar og til lovens formål §1-1 første setning:
Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*

Utfrå ei samla vurdering meiner tiltakshavar at føremonene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon til oppattføring av naust på omsøkte naustatomt.»

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt saksframlegget.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden, ved vurdering av klagen til tiltakshavar og legg denne til grunn ved handsaminga av klagen frå Fylkesmannen i Hordaland.

Følgjande vurdering vart gjort:

«Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I dispensasjonssøknaden skriv søkjar at det tidlegare har stått naust på eigedommen, og at det vart fjerna før 1960. Vidare viser søkjar til at området framstår som eit naturleg naustområde, og at fordelane ved dispensasjon vil vera at eigedommen kan nyttast til fritid og friluftsliv.

Når det gjeld landbruksinteresser så gjer ikkje dei seg særskilt gjeldande for omsøkte naustetomt. Vurderinga blir om omsyna bak strandsonevernet og friluftinteressene vert sett vesentleg til side som følgje av ein dispensasjon i denne saka.

Strandsona er underlagt eit særskilt vern, og det skal mykje til for å gje dispensasjon. Lindås kommune forstår søkjar sitt ønskje om oppføring av naust og nytte av eigedommen til båt, fiske m.m. I denne saka er likevel kommunen samd i dei momenta som Fylkesmannen viser til i sin uttale.

Fylkesmannen viser til at området er relativt flatt og tilgjengeleg. Bileta som søkjar har sendt inn viser at eigedommen består av svaberg og eigna areal for ferdsel og opphald for ålmenta. Oppføring av naust på eigedommen vil hindre tilkomst til sjø og privatisere eigedommen. Det forhold at eigedommen ligg til eit kartlagt friluftsområde talar mot at det bør tillatast oppføring av naust.

Ein dispensasjon i denne saka vil og kunne skape presedens for liknande saker, noko som kan føre til uheldig nedbygging i strandsona.

Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Dette talar også mot at det bør gjevast dispensasjon. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF føremålet og strandsonevernet vert sett vesentleg til side dersom det vert ført opp naust på eigedommen. Når omsynet vert sett vesentleg til

side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering. I denne saka er det særleg strandsonevernet og friluftsiinteressene som gjer seg gjeldande. Kommuneplanen opnar ikkje for etablering av naust på eigedomen og det generelle byggjeforbodet i strandsona i pbl § 1-8 gjer seg gjeldande. Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon.

All utbygging i strandsona vil gje landskapsmessige verknader og gjera området meir privatisert og på den måten kunne gje negative verknader i forhold til dei omsyn som her gjer seg gjeldande.

Administrasjonen er av den oppfatning at etablering av nye naust på eldre nausttomtar ikkje bør skje gjennom enkeltdispensasjonar men i samsvar med vedtekne planar. Det er mange ubygde nausttomtar i kommunen og ein dispensasjon i denne saka vil kunne gje uheldige presedensverknader og nedbygging av strandsona på sikt. Det forhold at det før 1960 sto på eit naust på tomten vert ikkje tillagt særleg vekt. Etablering av nye tiltak på vurderast ut frå dei planar og interesser som til ei kvar tid gjer seg gjeldande i området.

Kommuneplanen er under rulling. I samsvar med det vedtekne planprogrammet er nye byggjeområde for naust og småbåthamner eit av tema som skal vurderast i planarbeidet. Ønskje om endra arealbruk for omsøkte område bør vurderast i det føreståande planarbeidet.»

Administrasjonen legg denne vurderinga til grunn og finn ikkje at det er kome fram nye moment i saka som tilseier ei anna vurdering. På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje ligg føre i denne saka. På bakgrunn av dette rår vi til at Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001356&