



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Anne Lise Molvik
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 18/3131
		Klassering:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 217/46 Romarheim

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust på gbnr 217/46 datert 18.12.2018, vert opprettholdt. Klagen vert ikkje tatt til følge.

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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

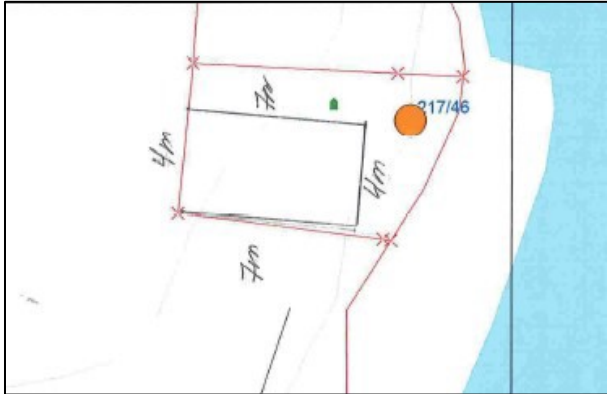
Eigedom: Gbnr 217/46
Tiltakshavar/eigar: Finn Ove Kårstad
Klagar: Finn Ove Kårstad

Saka gjeld

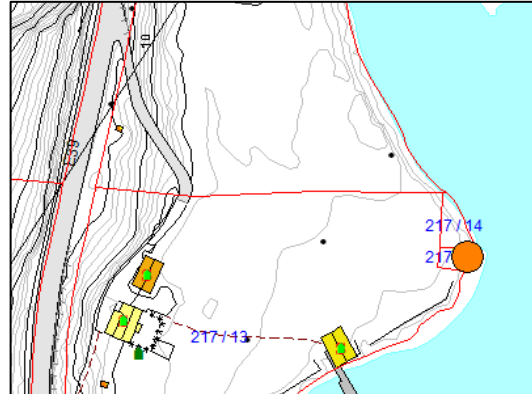
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av naust på gbnr 217/46. Naustet har eit bygd areal oppgitt til 28 m².

Eigedomen vart godkjend frådelt i 1980 og det vart same år gitt løyve til oppføring av naust på eigedomen. Naustet vart aldri realisert.

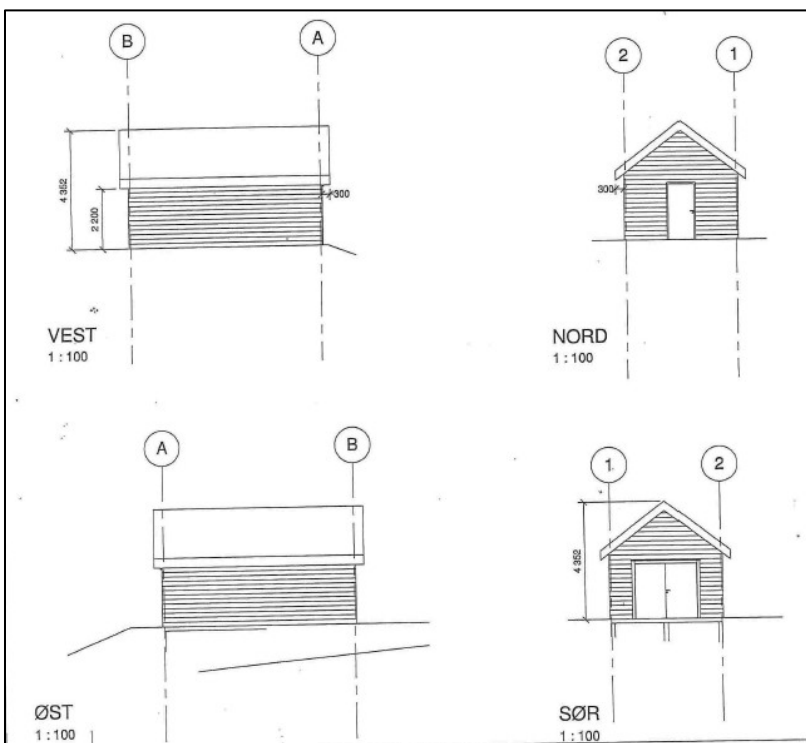
Situasjonkart



Utsnitt fra grunnkart



Teikningar av naustet



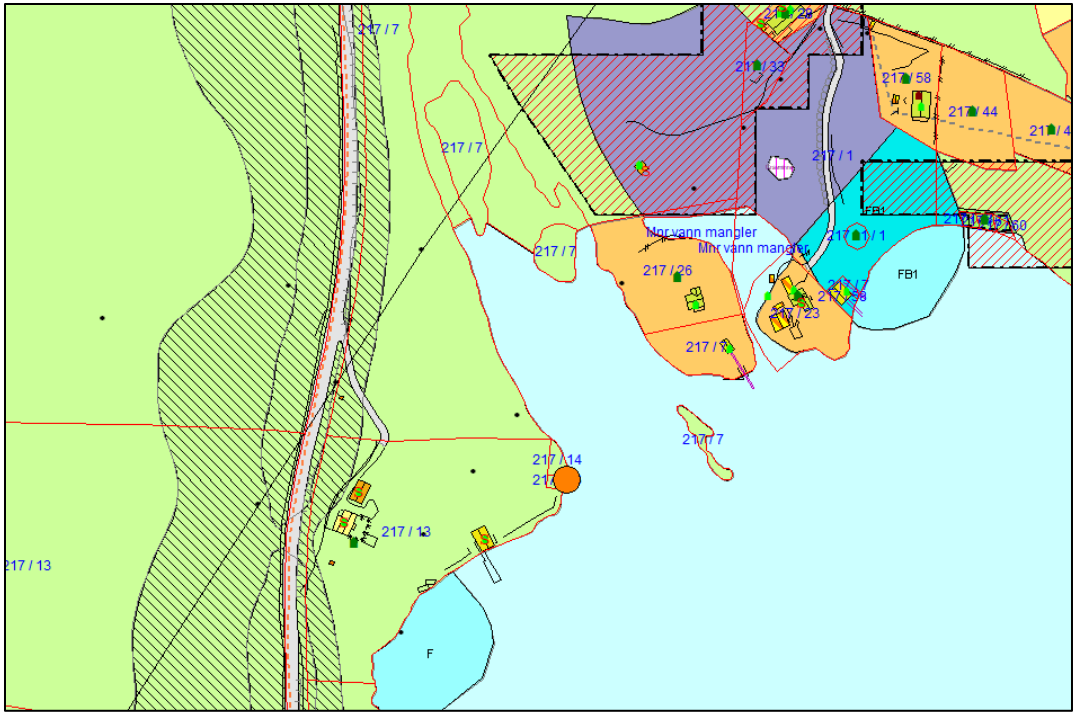
Søknaden vart avslått i administrativt vedtak saknr. 683/18 datert 18.12.2018.

Tiltakshavar ba om utsett klagefrist i brev datert 07.01.2019. Utsett klagefrist vart gitt i brev datert 10.01.2019. Grunngeven klage, datert 22.01.2019, vart mottatt 28.01.2019. Klagen er mottatt innan klagefristen.

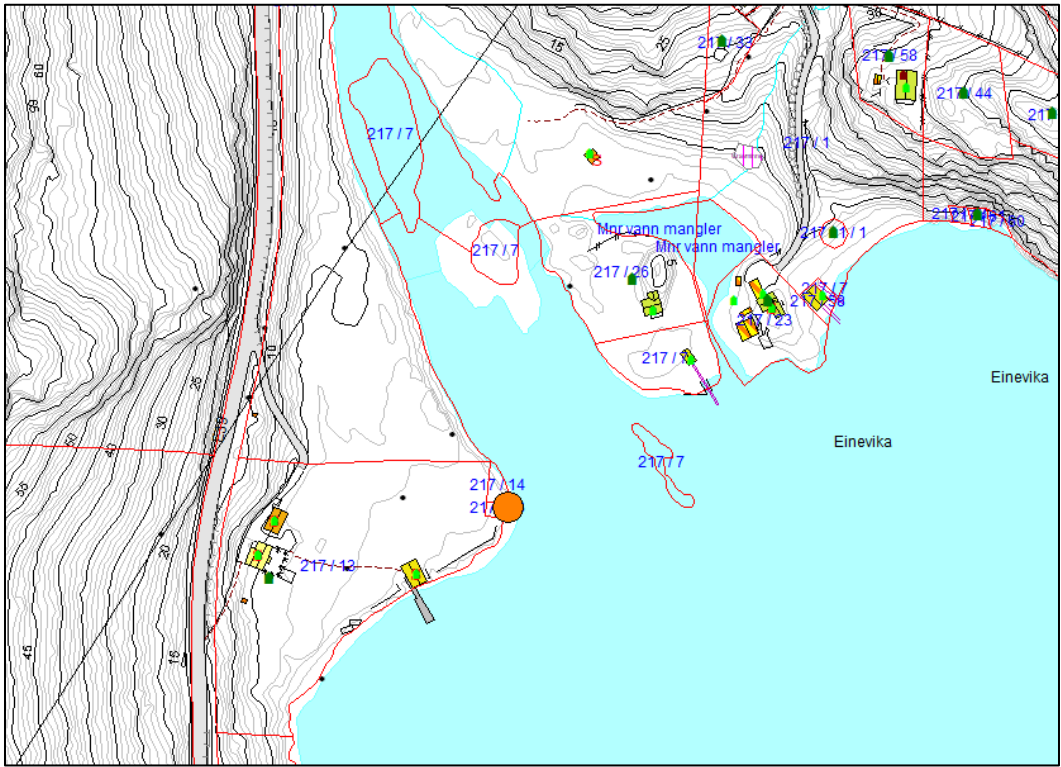
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjø, jf. plan- og bygningslova § 1-8.

Oversiktskart kommuneplanen sin arealdel



Oversiktskart grunnkart



Skråfoto



Klage

Tiltakshavar klagar med følgjande grunngjeving:

Klage på avslag søknad om dispensasjon-gbnr 217/46.

Eg klagar på avslag om dispensasjon bygging av naust på gbnr 217/46

Eg syner til vedlegg, tinglyst dokument på gbnr. 217/46

Der er tinglyst: Naust,båthus,sjøbu.

Uttalen frå Fylkesmannen er etter min oppfatning, gitt på sviktande grunnlag.Dette på grunn av at tilleggsopplysningar eg vart bedt om å sende kommunen,ikkje var med i sakshandsaminga.

Det gjeld underskrivne dokument om løyve av grunneigar til 217/7 på parkeringsplass.

Det gjeld underskrivne dokument om løyve av grunneigar til 217/13 til rett å bruke gangveg over hans eigedom i følgje kart frå 1980.

Fylkesmannen bemerkta i sitt avslag at det ikkje var dokumentert rett til å nytte gangveg over 217/13.

Det same gjeld uttalen frå Statens vegvesen.

Dei mangla dei same opplysningane. Dei bemerkta i sitt avslag, at det ikkje var opplyst om parkeringsplass, noko som kommunen krov etter kommunale planar.

Eg har i ettertid innan klagefrist, tatt munnleg og skriftleg kontakt med Statens vegvesen om å vurdere på nytt løyve til avkøyrsløp til E 39

Eg fekk 24.01., etter purring, munnleg orientering om at det ikkje vert gitt løyve til avkøyrsløp til E 39.

Da det ikkje vert gitt løyve til avkøyrsløp, finn eg det tenleg for meg å gå til eigedommen 217/46. Parkering har eg på min eigedom 217/47.

Det vert difor ordna med alternativ transport av materialer.

Til opplysning vil eg orientere om at innteikna parkeringsplass i søknaden er opparbeidd og det same gjeld gangveg over 217/13.

Fordeler med å gi løyve til å byggje naust på 217/46.

Det ligg ikkje merknader frå naboar.

Naboane har uttrykt at det ville vere naturleg å sette opp naust på eigedommen i og med at det tidlegare er gitt byggjeløyve.

Eigar av 217/13 er positiv til tiltaket og syner dette ved at bygget kan ligge heilt inn til hans grense.

Utsjånadmessig vil ikkje bygget medføre ulempe. Etter kommunen sitt skjønn har tiltaket gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl§29.2.

Plan og bygningslova 19-2

Helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

LNF-føremålet Landbruk, natur og friluftliv

Friluftssinteressene

Tiltaket vil ikkje vere til hinder for friluftsliv, kven som helst kan nytte området rundt eigedommen. Tiltaket er ikkje til hinder for aktivitet av andre i strandsona.

Landbruk

Når eigar av 217/13 er positiv til tiltaket, så fortel det at argument som i negativ retning i forhold til landbruk, ikkje har stor verdi. Eg vil kun nytte gangsti i ytterkant av hans eigedom.

Etter mitt syn vil tiltaket ikkje ha negativ innverknad i forhold til ovannemnde punkt, helse, miljø og tryggleik og LNF-føremålet for kommunen.

Eigarane av naboareala er alle positive til tiltaket og uttalar at dei finn det naturleg og positivt at det vert gjennomført, i tråd med det tinglyst dokument tilseier.

Ein oppfatar situasjonen med tiltaket til verdi for lokalmiljøet med tanke på å tilføre aktivitet for lokale bedrifter som t.d. byggfirma.

Slik eg ser det, så er føremonene med tiltaket vesentleg større enn ulempene.

Eg kan ikkje sjå at dette vil skape presedens for liknande saker, det er positiv haldning frå naboane til å gjennomføre tiltaket.

Eg er av den oppfatning at tinglyst dokument på eigedommen tilseier rettar som ikkje så lett kan avvist.

Verdien av eigedommen 217/46 vert ringare ved avslag på byggjeløyve, med dei konsekvensar det får for underteikna.

Lindås kommune sitt motto er: Der Draumar blir Røyndom.

Eg vil takke kommunen sin sakshandsamar for verdfull hjelp i søknadsprosessen. Eg ynskjer å samarbeide med kommunen og vonar at dei set pris på at nokon syner vilje til positiv aktivitet i kommunen. Eg og kona har planar om å nytte meir tid på hytta og har i denne samanheng ynskje om meir fritid knytta til sjølivet.

Ved lenger opphald i kommunen, vil dette medføre positiv gevinst for bedrifter i kommunen som handel det vere seg kolonial, byggvare og anna.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn for handsaminga av klagen. Følgjande vurdering vart gjort:

«Omsynet 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 ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlinja bør avgrensast.

I søknaden om dispensasjon skriv søkjar at eigedomen er frådelt som nausttomt og at tidlegare eigar har fått løyve til oppføring av naust på tomte, men at naustet ikkje vart ført opp. Søkjar skriv vidare at det er 3 naust på motsett side av elva og 1 naust på same side og at han difor finn det naturleg å søkja om dispensasjon for gbnr 217/46.

Når det gjeld LNF-føremålet så er det særleg friluftsiinteressene som gjer seg gjeldande. Omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet vil såleis i stor grad vera samanfallande. Vurderinga blir om omsynet bak strandsonevernet og friluftsiinteressene vert sett vesentleg til side som følgje av ein dispensasjon i denne saka.

Strandsona er underlagt eit særskild vern og det skal mykje til for å gje dispensasjon. Vi er samd i fylkesmannen si vurdering av at strandsona er verdifull og at eit løyve til oppføring av naust på eigedomen vil føra til nedbygging og privatisering av ubygd strandsona. Å gje dispensasjon for oppføring av naust i denne saka vil og kunne skapa presedens for liknande saker noko som på sikt kan føre til ei uheldig nedbygging i strandsona.

Statens vegvesen rår også i frå å gje dispensasjon. Det er ikkje dokumentert at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve frå E39. Eksisterande avkøyrsløye er dårleg utforma og er lite trafikkisikker. E39 er ein veg med streng haldningsklasse og viktig transportfunksjon der etablering av nye avkøyrsløyer eller utvida bruk av eksisterande avkøyrsløyer bør skje i tråd med godkjend reguleringsplan.

Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Hordaland og planavdeling i kommunen rår frå at det vert gitt dispensasjon. Dette taler 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. Søknaden om dispensasjon vert avslått.»

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er kome nye opplysningar i klageomgangen som vil endra kommunen si vurdering. Dei forhold som tiltakshavar tek opp i klagen er i stor grad av privat karakter. At naboar og grunneigar er positiv til tiltaket, at det ligg føre tinglyst rett til oppføring av naust på eigedomen og at eigedomen sin verdi vert forringa som følgje av eit avslag, er argument som ikkje kan tilleggast avgjerande vekt i ei dispensasjonsvurdering.

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, jf. pbl § 1-8, gjeld. 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 gjer seg gjeldande i strandsona.

Tiltakshavar meiner at Fylkesmannen og Statens vegvesen sine uttalar er gitt på sviktande grunnlag då søknaden vart send på høyring før tilleggsopplysningar om veg- og parkeringsrett låg føre. Administrasjonen meiner at manglande avklaring av avkøyring, veg- og parkeringsrett ikkje har hatt avgjerande verknad på vedtaket som har blitt fatta. I Fylkesmannen sin uttale er det i hovudsak strandsonevernet i forhold til oppføring av ny bygning som er vektlagt. Fylkesmannen opplyser i uttalen at dei ikkje har tatt stilling til gangvegen.

Når det gjeld uttalen frå Staten vegvesen har tiltakshavar gjennom dialog med dei fått avklart at avkøyringsløyve frå E39 ikkje vil bli gitt. Den skisserte løysinga med gangtilkomst og parkering på tiltakshavar sin fritidseigedom vil løysa problematikken kring avkøyringsløyve for dagens eigar. Vegstrekninga frå avkøyringa til nausttomten og fram til fritidseigedomen er rekna til ca. 1,2 km der ca 500 meter går langs E39. Det må her opplystast om at nausttomten ligg på eige gards- og

bruksnummer og vil vera eit fritt omsetteleg objekt. Ved eit eventuelt framtidig eigarskifte der nausttomta vert seld for seg sjølv vil følgjeleg tilkomst og parkering for nauttomta ikkje vera løyst.

Administrasjonen er av den oppfatning at etablering av nye naust på eldre nausttomtar ikkje bør skje gjennom enkeltdispensasjonar men i samsvar med vedtekne planar. Dette argumentet er også i tråd med føringane for naust i det nyleg vedtekne planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for perioden 2019 – 2031. 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 i 1980 vart godkjend oppført eit naust på eigedommen som aldri vart realisert, vert ikkje tillagt særleg vekt. Etablering av nye tiltak må vurderast ut frå dei planar og interesser som til ei kvar tid gjer seg gjeldande i området.

Samla vurdering

Vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget gjer etter administrasjonen si vurdering seg framleis gjeldande. Med bakgrunn i vurderinga over tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følge.

[Lenke til saka i innsyn](#)

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Klage på avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim	268640	30.01.2019
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 217/46 Romarheim	262524	30.01.2019
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 27/46 Romarheim	251751	30.01.2019
Søknad om dispensasjon	251752	30.01.2019
Teikning	251753	30.01.2019
Kvittering for nabovarsel	251754	30.01.2019
Fråsegn om vegrett	251755	30.01.2019
Kart i målestokk 1:200	251756	30.01.2019
Ettersending av opplysningar - gbnr 217/46 Romarheim	258025	30.01.2019
Orientering til naboar	258026	30.01.2019
Siyuasjonskart	258027	30.01.2019
Teikning med opplysning	258028	30.01.2019
Erklæring om løyve til parkering	258029	30.01.2019
Erklæring om rett til gangveg	258030	30.01.2019
Uttale frå planavdelinga - gbnr 217/46 Romarheim	259307	30.01.2019
Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 217/46	258506	30.01.2019

Vedlagte saksdokument:

Romarheim

18_244767-2Uttale -

258449

30.01.2019

Dispensasjon - Naust - E39 -

Gnr. 217 bnr. 46 - Lindås

kommune