

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Tore Johan Erstad	Gbnr - 54/1, FA - L42	15/2613

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
44/2017	Utval for drift og utvikling	PS	25.04.2017

Gbnr 54/1 Husebø. Søknad omd dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og oppføring av naust

Vedlegg:

REFERAT FORHÅNDSKONFERANSE BYGGESAK

Søknad om dispensasjon fra AKL for planlagt naust

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon for naust, flytebrygge og båtopphal på Husebø, gbnr 54/1, - utfyllende opplysningar.

5175N-Opplysningar_om_ytre_rammer

54-1

Søknad om dispensasjon med nabovarsling

Høyringsbrev - GBNR 54/1, Bringeneset i Meland kommune - Søknad om dispensasjon frå

kommuneplanen - Oppføring av naust og utfylling i sjø

kart, bilder

Søknad om dispensasjon for naust, flytebrygge og båtopphal på Husebø, gbnr 54/1 - utsett frist for sakshandsaming

Uttale - Meland - Gnr 54 bnr 1 - Bringeneset - Oppføring av naust utfylling i sjø - Dispensasjon

Uttale - Meland - Gnr 54 bnr 1 - Bringeneset - Oppføring av naust utfylling i sjø - Dispensasjon

GBNR 54/1 - Bringeneset Søknad om dispensasjon for oppføring av naust mv - Orientering om uttale

frå Fylkesmannen - Frist for tilleggsmerknader

GBNR 54/1 - Naust/kai/veg/parkering

Planlagt naustoppføring v/ Bringeneset i Husebøvågenny informasjon i saka

Bilde og kart

GBNR 54/1 - Søknad om løyve til tiltak - Grunn- og terrengarbeid ved oppføring av naust -

Supplerande opplysningar

GBNR 54-1 - Situasjonsplan - Naust og utfylling mv

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad journalført motteke 06.04.2017, søkte Bernt Johan Husebø om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel (KPA) og byggjeforbodet i strandsona for følgjande tiltak:

- Oppføring av naust med grunnflate 48 m² og saltak med takvinkel 27°.
- Utfylling i sjø for etablering av tilkomstveg og parkering ved nytt naust
- Etablering av flytebrygge med 12 båtplassar

På bakgrunn av høyringsuttale frå Fylkesmannen i Hordaland, jf nedanfor, og etter rettleiing frå administrasjonen, er søknaden endra av tiltakshavar:

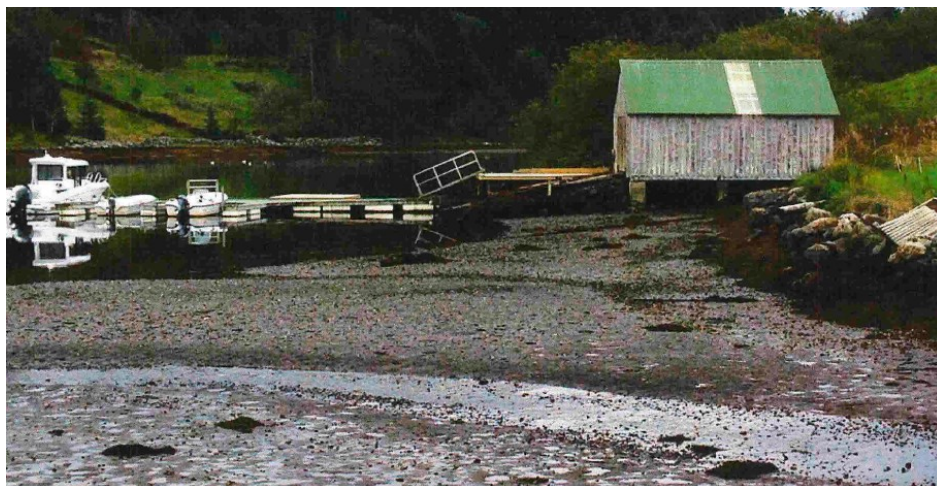
- Naustet er redusert i storleik og tilpassa krava i føresegn 1.6.14 til KPA.
- Talet på båtplassar er redusert til 8 for å ikkje krevje dispensasjon frå plankrav.
- Søknaden er supplert med søknad om dispensasjon frå arealformålet 'flytebrygger/fellesanlegg' for utfylling i sjø og plassering av naust innanfor dette arealet.

Vidare er søknaden supplert med nytt situasjonskart som viser planlagt tiltak, fotodokumentasjon og tilleggsgrunngjeving. Administrasjonen viser til supplerande dokumentasjon journalført motteke 08.03.2017 og 06.04.2017. Tiltakshavar er no representert av ansvarleg søkjar OK Charter AS v/Trond Ove Kristiansen.

Grunngjeving for søknad:

Tiltakshavar har i korte trekk grunngitt dispensasjonssøknaden slik:

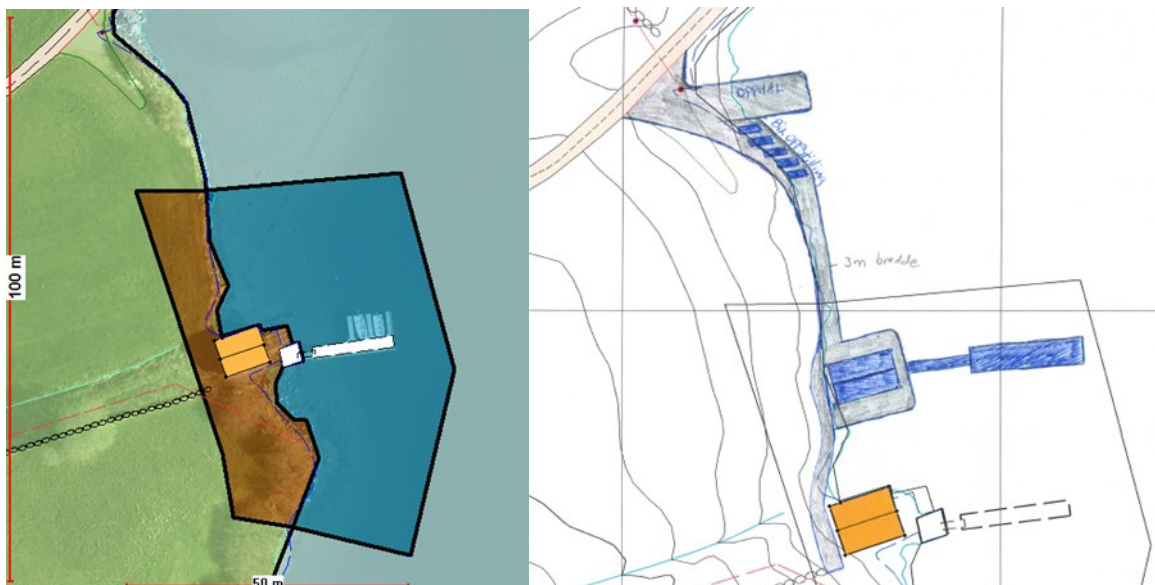
- Tiltaket er i prinsippet i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, men justert noko for å tilpasse kartet til terrenget på staden.
- Målet med tiltaket er å skaffe gardsbruket ei lita ekstraintekt gjennom utleige av båtplassar med tilhøyrande plass i naust for oppbevaring av flytevester, fiskereiskaper mv.
- Ønskje om å unngå å måtte omdisponere dyrka mark for å plassere naustet innanfor arealet avsett til naustområde. Det er dyrka mark heilt fram til sjøkanten på staden.
- Oppnå tenleg tilflott og djupne for flytebrygge, naust og båtplassar.
- Gjennom bilete vedlagt tilleggsdokumentasjon journalført motteke 8.3.2017, har tiltakshavar dokumentert at sjøarealet direkte utanfor eksisterande strandline er heilt tørr ved fjære sjø. Det er difor ikkje mogleg å etablere flytebrygge her. Dette er òg grunnen til at eksisterande naust på staden delvis er oppført på betongpålar med kai og flytebrygge framfor.



- Tiltakshavar vil kunne nytte tilkomstvegen til landbruksformål, særleg til trong for tilkomst for gjødsling av dyrka mark ovanfor strandlina og sør for eksisterande naust. Dette er areal som ligg til gbnr 54/3, men som tiltakshavar driv (forpaktar). I dag er det vanskeleg å få til gjødsling av dette arealet når det er vått i marka.

Planstatus i KPA (over ortofoto):

Situasjonsplan vedlagt revidert søknad:



VURDERING:

Nabovarsling:

Søknaden om tiltaket og dispensasjonssøknaden blei nabovarsla i mai 2016 utan merknader, jf pbl § 21-3.

Høyring:

Søknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 31.05.2016. Gjennom uttale datert 21.06.2017 har fylkesmannen rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving:

«Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak føresegnene det dispenserast frå eller plan- og bygningslova (pbl.) § 1-1 ikkje vert vesentleg sette til sides. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen si vurdering er at når naustet i sin heilskap skal ligge i område sett av til flytebrygger/fellesanlegg er det naudsynt med dispensasjon frå dette føremålet. Vi meiner også at det er naudsynt med dispensasjon frå plankrav. I føresegn 2.1.1 i kommuneplanen står det mellom anna at *[u]nntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueinigar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar*. Her er det planar om 12 båtplassar og vi meiner derfor at det er plankrav i denne saka. Vi meiner også kommunen bør vurdere om ikkje plankravet slår inn frå naust ein, når NA15 berre opnar for 3 naust i planperioden.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet og for pbl. § 1-8 for å realisere behov for veg og parkering. Tiltaket legg også opp til ei omfattande utfylling i sjø for veg, parkering og naust. Slik Fylkesmannen ser det er det problemstillingar knytt til landskap ved ein slik utfylling og problemstillingar knytt til dyrka mark ved val av andre løysingar. Naturmangfaldet må også vurderast grundig ved utfylling i sjø. Fylkesmannen meiner at det er behov for ein plan i denne saka, framfor å gje dispensasjon frå plankravet.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.»

Det blir vist til uttalen i sin heilskap som ligg ved saksframlegget. Som opplyst ovanfor har

tiltakshavar justert og supplert søknaden som følgje av innhaldet i fylkesmannen sin uttale.

Planstatus:

Naustet er omsøkt oppført i tilknytning til ein del av eigedommen som i gjeldande kommuneplan er avsett til framtidig byggeområde for naust (NA_15) med opning for 3 nye naust i planperioden. Sjøarealet utanfor er avsett til framtidig flytebrygger/fellesanlegg.

Utfylling i sjø for etablering av tilkomst, parkering og fundament for naust krev dispensasjon delvis frå det generelle arealformålet i sjø som er 'bruk og vern av sjø og vassdrag', og delvis frå arealformålet 'flytebrygge/fellesanlegg'. For den del av tiltaket som ligg på land, krev tiltaket òg dispensasjon frå arealformålet LNFR.

Byggegrense mot sjø er for naust sett til 0 meter, jf KPA punkt 1.6.1. Tiltakshavar har søkt om oppføring av naustet utanfor naustområdet. Dette for å unngå omdisponering av dyrka mark. Naustet er i søknaden plassert innanfor område avsett til 'flytebrygge/fellesanlegg'. Denne plasseringa krev dispensasjon frå arealformålet og byggegrense mot sjø for naust.

KPA Punkt 1.6.8 har følgjande ordlyd;

«I tilknytning til område for småbåthavn kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk, lagringsplass, parkering o.l. på land.»

Kommunen vurderer med tilvising til punkt 1.6.8 at tiltaket ikkje krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø (tilkomst, båtopptrekk, parkering). For kvar 3. båtplass blir det stilt krav om 1 parkeringsplass. Dette er minimumskrava i KPA, jf pkt 1.6.9 tabell 4. Søknaden stettar krava. Nærare føresegn om krav til storleik og utforming av naust er gitt i føresegn 1.6.14 til KPA. Tiltakshavar har endra søknaden, slik at det ikkje lenger er trong for dispensasjon frå føresegn 1.6.14.

Plankrav – vurdering av fritak:

Det gjeld som utgangspunkt eit krav om utarbeiding av reguleringsplan før utbygging av framtidige naustområde og framtidige flytebryggeområde, jf KPA føresegn 1.2.

Administrasjonen meiner det ikkje er grunnlag for å forstå kommuneplanen slik at dersom eit framtidig byggeområde for naust berre opnar for 3 nye naust, så inneber det at kommunen ikkje kan vurdere fritak dersom ein tiltakshavar berre søker om eit naust om gongen. Ei slik tolking, som er streng ovanfor tiltakshavarar som då ville måtte søkje om dispensasjon frå plankrav, måtte etter administrasjonen sitt syn kome klart fram av føresegna til KPA. Vidare meiner administrasjonen at ei slik tolking ville redusere den fleksibiliteten i høve til å kunne vurdere behovet for reguleringsplan innanfor eit byggeområde som KPA har meint å legge til rette for.

Administrasjonen kan gi fritak frå plankravet på dei vilkår som følgjer av KPA føresegn 2.1.1 a, som har følgjande ordlyd:

«Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebryggje, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Det same gjeld for tiltak som ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3.

Fortetting inneber etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje

ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båt plassar, jf pbl § 11-10 nr. 1.[adm.understr.]»

Tiltakshavar har redusert talet på båt plassar frå 12 til 8 for å kunne få fritak frå plankrav, jf føresegn 2.1.1 a til KPA. Det er berre omsøkt eitt naust.

Kommunen vurderer at omsøkt tiltak stettar krava til fritak frå plankrav i dette tilfellet. Det er allereie naust og flytebrygge i området og tiltaket kan nytte eksisterande infrastruktur. Naustet blir oppført i samsvar med kommuneplanen sine krav til storleik og utforming. Administrasjonen vurderer at tiltaket i all hovudsak er i samsvar med overordna plan. Fordi kommuneplanen ikkje legg opp til detaljavklaring av ulike tiltak, har det her oppstått trong for dispensasjon som følgje av behov for utfylling i sjø.

Etter ei samla konkret vurdering av eksisterande situasjon på staden, omfanget av utfyllinga, grunntilhøva i strandsona og behovet for å ta vare på dyrka mark, meiner administrasjonen at det er grunnlag for å gi fritak frå plankravet. Det blir vidare vist til vurdering av naturmangfald nedanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak byggjeforbodet på LNF-område fastsett i arealdelen til kommuneplanen 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 berekraftig 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.

Omsynet bak LNFR-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNFR-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s.242. Det følgjer vidare av pbl § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør gi dispensasjon frå «*planar, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8*» dersom sektorstyresmaktene har rådd i frå å gi dispensasjon.

Som nemnd ovanfor vurderer administrasjonen at omsøkt tiltak i all hovudsak er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen sin arealdel. Som følgje av behovet for djupne for båt plassar og av omsyn til dyrka mark på staden er det likevel blitt naudsynt med dispensasjon. Nokon vesentleg konflikt med arealformålet i KPA kan administrasjonen ikkje sjå at tiltaket inneber.

Vidare meiner administrasjonen at ved å gjennomføre tiltaket på omsøkt måte på ein god måte legg til rette for å realisere kommuneplanen sin intensjon. Tiltaket etablerer funksjonelle båt plassar og naust, noko det er trong for i området. Vidare inneber dispensasjon at dyrka mark ikkje blir brukt som byggegrunn for naust.

Tilhøve til naturmangfaldlova (nml):

Saka har vore vurdert av administrasjonen (skog- og landbrukskonsulent) for avklaring i høve til naturmangfaldlova.

Administrasjonen er pliktig etter naturmangfaldlova (nml) § 7 å vurdere søknaden etter nml § 8-12. Kommunen har etter gjennomgang av artskart og naturbase funne at det er registrert spesielle artar i nærleiken av området, jf nml § 8. Det er registrert svarthalespove (sterkt truga) i nærleiken av område, og på naboeigedommen er det registrert ein sårbar art pusleblom. Lokaliteten av pusleblom ligg på naboeigedomen og administrasjonen vurderer at det er lite truleg at lokaliteten blir påverka av tiltaket då den ligg over 40 meter frå næraste grense mot tiltaket.

På jordet tiltaket skal etablerast nedafor, blei det i april 2011 registrert ein observasjon av svarthalespove, som er ein prioritert art etter Forskrift om svarthalespove (*Limosa limosa*) som prioritert art, jf Nml §5, første ledd. Arealet som arten er registrert på er eit aktivt drive jordbruksareal som blir slått og nytta til beite for kyr m.m. Det er i dag ein del aktivitet i nærleiken til registreringa i samband med at det allereie er naust og flytebrygger i Husebøvågen.

Administrasjonen vurderer at gjennomføring av tiltaket vil kunne medføre noko aktivitetsauke i området, men legg vekt på at dette er eit område som har høg aktivitet i dag som følgje av landbruksdrift og naust/flytebrygger. Vidare viser administrasjonen til at registreringa er frå 2011 og at det ikkje har kome fleire registreringar i dei siste 6 åra. Administrasjonen vurderer at det er lite truleg at jordet er hekkeområde og viser til artsdatbanken sitt faktaark om arten der hekkeområde i Norge er vist. Sjølv om tiltaket vil kunne medføre noko auke i aktiviteten, må dette sjåast i samheng med etablert aktivitet og alderen på registreringa. Administrasjonen vurderer det til at det føreligg nok kunnskap om tiltaket og at føre-var-prinsippet ikkje gjer seg gjeldande (jf. §9).

Tiltaket vil føre til litt auka belastning for økosystemet i området, men at området i dag har høg aktivitet som følgje av liknande tiltak. Vidare vurderer administrasjonen at omfanget ikkje er av ein slik storleik at det er i strid med prinsippet om samla belastning, jf nml §10). Naturmangfaldlova §§ 11 og 12 er ikkje aktuelle i dette tilfellet.

Administrasjonen konkluderer med at det omsøkte tiltaket ikkje er i strid med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngjevinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større en ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/ Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/ Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Byggetiltaket kan ikkje gjennomførast før det ligg føre eige vedtak om byggjeløyve, jf. pbl. kap. 20.

Bergen og Omland Havnevesen har ikke hatt tiltaket til uttale. Dette må avklarast i samband med

behandling av søknad om løyve til tiltak etter pbl kap 20 under føresetnad av dispensasjon blir gitt.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg, parkering, båtopphal og naust som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 06.04.2017.

Vidare frittek Utval for drift frå plankrav for tiltaket som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 06.04.2017, jf føresegn 2.1.1a til KPA.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspålyktige byggetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»

Utval for drift og utvikling - 44/2017

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling gir med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformål i kommuneplanen sin arealdel for etablering av tilkomstveg, parkering, båtopphal og naust som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 06.04.2017.

Vidare frittek Utval for drift og utvikling frå plankrav for tiltaket som vist gjennom situasjonsplan journalført motteke 06.04.2017, jf føresegn 2.1.1a til KPA.

Det kan ikkje setjast i verk søknadspålyktige byggetiltak før det er gitt naudsynt løyve i samsvar med pbl kap 20. Dispensasjonen fell bort dersom denne ikkje er nytta innan tre år, jf pbl § 21-9.»