

# Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr-26/82, FA-L42	19/138

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
26/2019	Utval for drift og utvikling	PS	26.03.2019

## GBNR 26/82 - Dispensasjon frå regulert arealformål i sjø, byggegrense og storleik på naust, for å flytte eksisterande naust - Litlebergen

### Vedlegg:

Dispensasjonssøknad - flytting av naust fra GBNR 26/82  
Kart, foto  
Avtale  
Vedlegg

### Saksopplysningar:

#### Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå Reguleringsplan for Litlebergen, planid: 125620060004, for å flytte eksisterande naust på gbnr. 26/82, Litlebergen, som vist under. Dispensasjonssøknaden omfattar følgjande tilhøve:

- Arealet i sjø er regulert til småbåthamn.
- Byggegrense på land og mot sjø.
- Storleik på naustet har bruksareal (BRA) på over 40 m<sup>2</sup>.

Det vert vist til søknad med vedlegg, journalført motteke 21.1.2019.

### Vurdering:

#### Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla utan merknadar. Rådmannen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 21-3 første og andre ledd.

#### Høyring:

Dei omsøkte dispensasjonane har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har i brev datert 11.2.2019 uttalt at dei ikkje har merknadar til søknaden.

Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 18.2.2019 uttalt at kommunen bør vurdere å endre reguleringsplanen, i staden for å gje dispensasjon.

#### Lov- og plangrunnlag:

Den omsøkte eigedomen er omfatta av Reguleringsplan for Litlebergen, planid: 125620060004.

Ei flytting av naustet vil innebere ei plassering på areal som for det meste er satt av til naustformål. Ein mindre del at naustet er omsøkt med ei plassering utanfor naustformålet, mot sjøen, på eit areal som er satt av til småbåthamn. Dette arealet har tidlegare vore fylt ut med stein. I tillegg er ein liten del av naustet omsøkt med ei plassering på areal som er regulert til felles gangareal. På bakgrunn av dette krev ei flytting som omsøkt dispensasjon frå arealformålet småbåthamn og felles gangareal, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Vidare har naustet ein etasje, med eit bruksareal (BRA) på 76 m<sup>2</sup>. Regulert byggegrense innanfor naustformålet, der naustet er omsøkt plassert, har ei byggegrense som tilseier at det kan plasserast eit naust med ei grunnflate på maksimalt 44 m<sup>2</sup> på arealet. Dette inneber at ei flytting som omsøkt krev dispensasjon frå regulert byggegrense, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Vidare legg planføresegn § 3.2 til grunn at naust i området skal ha ei maks mønehøgde på 5,5 meter og eit BRA på inntil 40 m<sup>2</sup>. I tillegg skal naust ha ei tradisjonell utforming med berre små vindauge i gavl. Ettersom det omsøkte naustet har eit BRA på 76 m<sup>2</sup>, krev ei flytting som omsøkt dispensasjon frå regulerte krav til maksimal storleik på naust, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

Fylkesmannen i Vestland har i brev datert 18.2.2019 vist til at kommunen, heller enn dispensasjon, bør vurdere å endre reguleringsplanen. Rådmannen er einig med Fylkesmannen i at ei omregulering alltid er å føretrekkje før dispensasjon, men har ikkje krevd dette til no på grunn av følgjande historikk:

Reguleringsplan for Litlebergen vart først vedteke av Kommunestyret i Meland den 25.3.2009, sak ks 039/09. På den tida var Knut Kristian Aase eigar av gbnr. 26/82, og det omsøkte naustet var oppført på eit tidlegare tidspunkt. Området der naustet var plassert, vart i reguleringsplanen sett av til parkeringsplass, og i følgje kartet skulle naustet fjernast. Sjøarealet vart sett av til småbåthamn. For å kunne realisere reguleringsplanen, inngjekk Litlebergen Båtforening (heretter LBF) og Knut Kristian Aase ein avtale om å overdra eigedomen til LBF, blant anna under føresetnad av at naustet skulle flyttast nord på eigedomen. LBF har opplyst at denne avtalen vart inngått 21.6.2011.

Den 19.6.2012 vart ei reguleringsendring nabovarsla. I varselet sitt første punkt stod det følgjande: «*Naust på eigedom Gnr. 26 / Bnr. 82, som i gjeldende reguleringsplan er forutsatt fjernet, bevares men flyttes mot nord.*»

Den 27.6.2012 sendte forslagsstillar ut revidert nabovarsel. I varselet vart det vist til at det er oppstått ein misforståelse angåande første punkt i utsendt varsel, som gjaldt flytting av naustet. I varselet stod det følgjande: «*Misforståelsen skyldes en feiltolkning av eiendomsgrenser, og tiltakshavar ønsker ikkje å søke om denne endringen.*» Forslagsstillar ba dermed om at ein skulle sjå vekk frå forslaget om at naustet skulle flyttast mot nord.

Den 10.8.2012 vart reguleringsendringa omsøkt. Forslaget viser ikkje endring i form av flytting av

naustet mot nord, og vart vedteke politisk i møte den 19.3.2013. Plankartet viste framleis at naustet skulle fjernast, men sa ingenting om at det skulle flyttast.

Flytting av naustet, under dette også omreguleringa, var ein føresetnad som vart lagt til grunn ved inngåelse av avtalen mellom LBF og Knut Kristian Aase. Partane er framleis einige om at flytting av naustet skulle inngå i reguleringsendringa, og viser til at naustet står på same eigedom som det skal flyttast til. Når det kjem til feiltolking av eigedomsgrenser, som nabovarsel for reguleringsendringa i 2012 påpeika, så har eigar av naboeigedomen med gbnr. 26/64, Gerd Aase Dusenbury, samtykka til omsøkt plassering. Rådmannen kan dermed ikkje sjå at ei flytting av naustet er problematisk med tanke på eigedomsgrenser, men vil likevel påpeike at eit løyve etter plan- og bygningslova ikkje inneber ei avgjerd av privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

På bakgrunn av det ovannemnde har ikkje rådmannen stilt krav om omregulering.

#### Dispensasjon:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderingane må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige 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 endring av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Søkjjar har grunngjeve dispensasjonssøknaden slik:

*Bakgrunnen for søknaden er avtalen mellom Litlebergen Båtforening (LBF) og Knut Kristian Aase av 21. juni 2011.*

*Denne avtalen var grunnlag for at LBF og Jan Erik Kostad kunne sette i gang med, og få gjennomført, en reguleringsplan for området. For å få til avtalen med erverv av eiendommen var det en føresetnad at eksisterende naust skulle flyttes mot nord på eiendommen. Alternativt bli stående på eiendommen som den står i dag. Knut Aase har nå purret på fremdriften i saken og LBF ser det som ønskelig å få gjennomført avtalen så raskt som mulig. Den viktigste grunnen til flytting er å få tilflott til naustet. Dersom naustet skal bli stående der det er i dag, vil ikke dette være mulig, da promenaden ligger mellom naustet og sjølinjen. Tomten i nord hvor naustet er tenkt flyttet til er regulert til naust, men i hrnhold til kommuneplanens retningslinjer er det omsøkte naustet større enn det som blir godtatt i dag. LBF søker derfor om dispensasjon fra dagens arealformål for å oppfylle tidligere inngått avtale med Knut Aase. Tomten er i dag en del av LBF's eiendom, men forutsettes overført til Knut Aase i forbindelse med gjennomføringen av flyttingen.*

*LBF håper på velvilje i denne saken med bakgrunn i historien som ligger til grunn for avtalen.*

- Dispensasjon frå arealformålet småbåthamn og felles gangareal:

Omsynet bak arealformålet småbåthamn er å legge til rette for opparbeiding av småbåtanlegg.

Småbåtanlegget er allereie opparbeida. På grunn av eksisterande situasjon, og fordi ein ikkje kan plassere eit småbåtanlegg som vil stengje for tilkomsten til den delen av eigedomen som Knut Kristian Aase skal eige, kan ikkje rådmannen sjå at arealformålet småbåthamn vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld arealformålet felles gangareal er det satt for å sikre tilkomst for alle langsmed kaien og ut mot bryggene. Under føresetnad av at ein legg til rette for å opparbeide tilsvarande areal til felles gangareal ved sida av naustet, så kan ikkje rådmannen sjå at formålet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fordelen med å gi dispensasjon er at ein kan ivareta naustet som forutsatt i avtalen mellom LBF og Knut Kristian Aase. I tillegg får ein frigjort areal på det området som er regulert til parkering, som igjen kan opparbeidast til fleire parkeringsplassar.

Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå arelformålet småbåthamn og felles gangareal i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

- Dispensasjon frå regulert byggegrense:

Regulert byggegrense er satt for å styre utbygginga, noko som i dette tilfellet også får betydning for storleiken på det som kan plasserast innanfor naustformålet.

Ettersom det her gjeld flytting av eit eksisterande naust, som er lovleg oppført, og eksisterande plassering er til hinder for opparbeiding av alt arealet som er sett av til parkering, kan ikkje rådmannen sjå at formålet vil bli «vesentlig» sett til side viss det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Fordelen med å gi dispensasjon er at eit eksisterande naust kan nyttast som før, men med ei anna plassering. Vidare har eigar av nabotomten med gbnr. 26/64, Gerd Aase Dusenbury, samtykka til omsøkt plassering. Rådmannen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert byggegrense i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

- Dispensasjon frå regulert maksimal storleik på naust:

Meland kommune har i seinare tid ikkje opna for oppføring av større naust enn 40 m<sup>2</sup> BRA. Grunngevnaden er at ein ønskjer å sikre ålmenta tilgang til strandsona. Vidare er strandsona eksponert for innsyn, og det må difor takast særleg omsyn til korleis planlagt utbygging vil sjå ut frå sjøsida.

I dette tilfellet er det omsøkte naustet lovleg oppført. Ein reguleringsplan, under dette fjerning av naustet, kan ikkje gjennomførast utan avtale med grunneigar eller ved grunnavståelse. Gbnr. 26/82 var tidlegare eigd av Knut Kristian Aase. Utgangspunktet er dermed at naustet kunne stått der det står, til tross for reguleringsplanen.

På bakgrunn av dette kan rådmannen ikkje sjå at føresegna om maksimal storleik på naust vert «vesentlig» sett til side, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Fordelen med å gi dispensasjon er, som tidlegare nemnd, at Knut Kristian Aase fortsatt kan nytte naustet, men då i samsvar med den avtalen som vart inngått i 2011 med LBF. Rådmannen kan ikkje

sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå regulert maksimal storleik på naust i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

#### Konklusjon:

Etter ein gjennomgang av søknaden finn rådmannen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå regulert arealformål småbåthamn og felles gangareal, frå regulert byggegrense og frå regulert maksimal storleik på naust er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

På bakgrunn av historikken i saka finn vi ikkje grunnlag for å leggje vekt på Fylkesmannen i Vestland sin uttale i brev datert 18.2.2019, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.

#### Vidare saksgang:

Dersom Utval for drift og utvikling gir dispensasjon som omsøkt, skal Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søklar har høve til å klage på vedtaket dersom søknaden vert avslått. Ein eventuell klage skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

Det er ikkje søkt om løyve til å flytte naustet etter plan- og bygningslova kapittel 20. Det kan sendast inn søknad når dispensasjonssøknaden er endeleg avgjort.

#### **Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, dispensasjon frå regulert arealformål småbåthamn og felles gangareal, frå regulert byggegrense og frå regulert maksimal storleik på naust for å flytte naustet som ligg sør på gbnr. 26/82, til nord på same eigedom, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart.

Naustet kan ikkje flyttast før det er søkt om, og gitt, løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.»

#### **Utval for drift og utvikling - 26/2019**

##### **UDU - behandling:**

##### **UDU - vedtak:**

Utval for drift og utvikling gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd, dispensasjon frå regulert arealformål småbåthamn og felles gangareal, frå regulert byggegrense og frå regulert maksimal storleik på naust for å flytte naustet som ligg sør på gbnr. 26/82, til nord på same eigedom, som omsøkt og vist på vedlagte situasjonskart.

Naustet kan ikkje flyttast før det er søkt om, og gitt, løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20.

