

# Sakspapir

<b>Saksbehandlar</b>	<b>Arkiv</b>	<b>ArkivsakID</b>
Marianne Aadland Sandvik	Gbnr - 50/3, FA - L42	16/858

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Type</b>	<b>Dato</b>
54/2016	Utval for drift og utvikling	PS	05.09.2016

## **GBNR 50/3 - Klage på løyve til oppføring av saltebu og kai - Øpso.**

### **Vedlegg:**

Klage til Meland

kart, bilder

naboerklæring

Godkjenning - Søknad om løyve til tiltak, oppføring av kai og saltebu på gbnr 50/3, Ypsøy

Tilleggsdokumentasjon

Terrengprofil Aust

Terrengprofil Nord

teikningar

GBNR 50/3 Øpso legging av flytebrygger

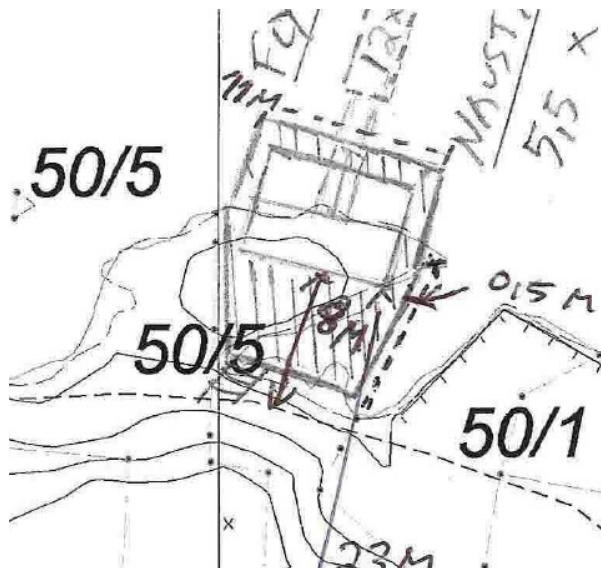
### **Saksopplysningar:**

#### Tiltak:

Vigleik M. Ypsøy har i søknad journalført motteke 21.3.2016, med tilleggsdokumentasjon motteke 19.5.2016, 24.5.2016 og 10.6.2016, søkt om løyve til oppføring av naust/saltebu og kai på gbnr. 50/3, Øpso. Av opplysningane i søknaden går det fram at kaien har ein storleik på 35 m2 og naustet/saltebua er på 66,64 m2 BRA.

Det vart saman med søknaden søkt om løyve til utlegging av ei flytebryggje på 29 m2.

Administrasjonen har delt søknaden då det er krav om ansvarleg føretak for flytebryggja, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-3. På bakgrunn av dette er det søknad om naustet/saltebua og kaien som er handsama i vedtak datert 22.6.2016, saknr: 207/2016.



#### Sakshistorikk:

Tiltaka vart nabovarsla 14.3.2016. Administrasjonen vurderer nabovarslinga som tilstrekkeleg, jf. pbl § 21-3 første og andre ledd.

Det kom inn merknadar frå tre naboar. Merknadane vart kommentert av tiltakshavar, og vart vurdert i vedtak av 22.6.2016. Administrasjonen viser til vedtaket for detaljar rundt merknadane.

Vedtaket vart klaga på av Viktor Aase i brev datert 5.7.2016. Klagar skriv følgjande:

#### *Klagen omfatter:*

1. *Byggets høyde angitt til 5.80 m.*
2. *Plasseringen av flytebryggen sett i forhold til de øvrige gbnr, som er berørt i denne saken.*
3. *Tiltakshaver er av partene i saken både skriftlig og muntlig oppfordret til at vi alle søker en omforent løsning i saken. Forslaget ble også meddelt til tiltakshaver når representantene fra Meland kommune var tilstede under befaringen. Tiltakshaver fremviste etter vår oppfatning en konfliktskapende arroganse på denne henvendelsen ved å være totalt avvisende til å inngå en løsningsorientert dialog med de berørte partene i saken.*
4. *Etter min lokalkunnskap ser det ut til å være gitt uriktige opplysninger fra tiltakshaver i saken, spesielt tilknyttet «Det låg ei tilsvarende sjøbu på neset kring 1950, som hadde tilsvarende storleik og utforming»*
5. *Innholdet i vedtaket også sett i forhold til Pbl § 20-5 (Landbruk).*

#### *Ønsker følgende endringer:*

1. *Jeg ønsker at Fylkesmannen i Hordaland vurderer å redusere byggets høyde til en total byggehøyde, som er representativ og tilpasset det idylliske nærområdets nabobygninger og naturprofil.*
2. *Jeg ønsker at Fylkesmannen i Hordaland vurderer å flytte utlegget av flytebryggen fra midt på bygget til byggets ytterkant, som ligger lengst mulig unna vårt gbnr 50/17.*
3. *Jeg ønsker at Fylkesmannen i Hordaland bidrar til at myndighetene ikke fatter vedtak i saker som kan skape vedvarende konflikter både for nåværende og kommende*

generasjoner.

4. *Jeg ønsker at Fylkesmannen i Hordaland vurderer om denne og eventuelt øvrige opplysninger, som tiltakshaver har oppgitt som argumenter i sin søknad, danner et tilstrekkelig objektivt grunnlag for å kunne iverksette tiltaket innenfor bl.a. rammen av Pbl § 20-5 (Landbruk).*
5. *Jeg ønsker at Fylkesmannen i Hordaland vurderer om tiltaket er i tråd med Pbl § 20-5 (Landbruk) «I LNF-området er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet, som har direkte tilknytning til stedbunden næring».*

#### **Begrunnelse:**

1. *Slik byggets høyde er inntegnet og i kombinasjon med byggets plassering vil dette tiltaket kunne fremstå som skjemmende og dominerende både i forhold til bygningene ellers i nærområdet og naturomgivelsene.*
2. *Sett i forhold til kai tilhørende gbnr 50/17, planlagt flytebrygge tilhørende gbnr 50/1 og planlagt flytebrygge tilhørende gbnr 50/8, vil inntegnet flytebrygge tilhørende gbnr 50/3 kunne hindre tilstrekkelig tilflott til en eller flere av de berørte partene. Eller for å si det på en annen måte: Det vil nok isolert sett være plass til kai og totalt tre flytebrygger uten båter, men vil det være plass til båtene og manøvreringsmulighetene for båtene i tillegg til flytebryggene? Vi kan heller ikke se at vedtaket har tatt tilstrekkelig hensyn til innsyn/sjenanse og uønsket høyfrekvent støy som flytebrygger gir, som her, i et sterkt værutsatt tiltaksområde.*
3. *Området fremstår i dag som et fredfullt og idyllisk område for naust- og hyttefolket, der eksisterende bygninger og kaianlegg er tilpasset og integrert i naturprofilene.*
4. *Etter min vurdering fremstår ikke deler av argumentbruken fra tiltakshaver som tilstrekkelig troverdige og dokumenterte.*
5. *Etter min vurdering fremstår det vedtatte tiltaket til å ikke være i direkte tilknytning til den stedbudne næringen.*

#### **Vurdering:**

##### Plan- og lovgrunnlag:

På bakgrunn av klaga og opplysningane i saka elles, skal kommunen på ny vurdere om vilkåra for å gi løyve som omsøkt er til stades i saka.

Gbnr 50/3 er ein matrikelregistrert landbrukseigedom med samla areal på om lag 190 dekar. Omsøkt eigedom er i arealdelen til kommuneplanen for Meland kommune (KPA) sett av til LNF - spreidd næring (SN\_7).

Hensikten med arealformålet er å gi rom for andre bygningar i LNF-området enn dei som nyttast i primærnæring, utan at det er nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet, jf. rettleiar T-1491, på side 77.

Rettleiaren viser vidare til at utgangspunktet for eit slikt område er spredt bebyggelse. Dette inneber at området skal ha karakter av å vere ope og ikkje tett bebygd. Det er vidare eit krav om at planen/føresegnene må angje omfang, lokalisering og type bebyggelse og formål som kan tillatast.

I KPA er det omsøkte arealet sett av til *Saltebu, lager, gjestemottak, kai/brygge, småbåthamn*. Dette inneber at type bebyggelse innanfor formålet LNF – spreidd næring er tilstrekkeleg lokalisert og angjeve i KPA.

På bakgrunn av det ovannevnte finn administrasjonen at omsøkt naust/saltebu og kai er i samsvar med formålet i arealdelen til kommuneplanen.

#### Forholdet til pbl § 20-4:

Ved ein inkurie har administrasjonen vist til pbl § 20-5 i vedtak datert 22.6.2016, saknr.: 207/2016, ved vurdering av om tiltaket inngår i landbruksbegrepet og dermed er eit tiltak som tiltakshavar kan søkje om på eiga hand. Dette inneber at også klagar har vist til pbl § 20-5. Det er pbl § 20-4 som angjev rammene for kva som kan søkjast om av tiltakshavar på eiga hand. Administrasjonen vurderer difor klaga opp mot pbl § 20-4.

Det følgjer av pbl § 20-4 bokstav b) at tiltakshavar på eiga hand kan søkje om løyve til oppføring av vanlege driftsbygningar i «landbruket».

Følgjande utdrag er henta frå Landbruk Pluss sin rettleiar:

*«I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gardens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet.»*

Administrasjonen v/landbruk har vurdert tiltaket opp mot landbruksbegrepet, og skriv følgjande: *«Skilje mellom når naust, rorbuer, jaktbuer m.m er i tråd med landbruksformålet i plan er korvidt bygningen er naudsynt i samband med utøving av landbruksnæringa. Kommunen kan gjennom pbl avsetja område for spreidd næringsverksemd utover landbruksbegrepet i kommuneplan. Dette for aktivt legge til rette for tilleggsnæringa.»*

Vidare:

*«Ypsøy kystgard driv landbruksdrift med utegangardrift på sau, reiseliv og Inn på tunet. Garden vert driven som frå gammalt av, der sjøen og det den kasta av seg var ein del av ressursgrunnlaget. Denne drifta er og grunnlag for inn på tunet og reiseliv. Det omsøkte anlegget både nyttast til tradisjonell landbruksdrift og til tilleggsnæringa Inn på tunet og reiseliv. Bygget skal inngå i landbruksdrifta og må reknast som ein driftsbygning i landbruket. Det låg ei tilsvarande sjøbu på neset kring 1950 som hadde tilsvarande storleik og utforming.»*

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å endre si vurdering ovanfor. Naustet/sjøbua med kai skal nyttast i samband med drifta på garden, og må difor reknast for å vere ein driftsbygning i landbruket etter pbl § 20-4 bokstav b). På bakgrunn av dette kan tiltakshavar i dette tilfellet søkje på eiga hand, utan bruk av ansvarleg føretak.

#### Høgde og plassering:

Det følgjer av pbl § 29-4 første ledd at «[b]ygverkets plassering, herunder høydeplassering, og bygverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

I løyve datert 22.6.2016, sak 207/2016, har kommunen gjeve løyve til oppføring av naust/saltebu som omsøkt, med ei høgde på 5,8 meter. Etersom kommuneplanen ikkje set grenser for høgda, er godkjent høgde i samsvar med pbl § 29-4 første ledd tredje setning som set ei grense på 9 meter monehøgde.

Vidare har kommunen godkjent plassering av naust/saltebu og kai nærare nabogrensa enn 4 meter på bakgrunn av samtykke frå eigar av gbnr 50/1 og gbnr 50/5 og 8, jf. Pbl § 29-4 tredje ledd bokstav

a).

Klagar hevdar at naustet/saltebua vert for høg, og at plasseringa vil verke skjemma og dominerande.

Formålet med pbl § 29-4 er blant anna å ta omsyn til brannvern og sikre lys og luft mellom bygg og ein viss avstand mellom nabobygg, samt å ta omsyn til terreng og omgjevnadane. Kommunen skal anvende føresegna slik at ein oppnår ei arealdisponering, som på ein god måte tek vare på både utbyggars interesser og ønskje, offentlege interesser samt omsyn til naboar slik at dei får behalde/kan få tilsvarande kvalitetar, jf. rundskriv H-8/15, på side 3.

Hovudregelen etter pbl § 29-4 er at ein bygning skal ha ein avstand til nabogrensa på ikkje under 4 meter. Prinsippet om at tiltakshavarar ønskje skal følgjast der ikkje avgjerande grunnar talar imot det, må modererast noko ved vurdering av plassering av tiltak nærare nabogrensa, sjølv om eigar av dei næraste naboeigedomane har samtykka til plasseringa. Omsyn til brannsikring, nabo sin utsikt og lystilhøva, samt omsynet til terreng og omgjevnadane bør såleis lettare sjåast på som avgjerande grunnar for å nekte plassering nærare nabogrensa enn 4 meter.

Administrasjonen har vore på synfaring på eigedomen, og kan ikkje sjå at omsøkt høgd og plassering på naustet/saltebua vil innebere at klagar mister lys eller utsikt. Vi kan heller ikkje sjå at terrenget og omgjevnadane vert skadelidande. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at dei omsyna som pbl § 29-4 skal stetta vert sett til side viss det gis løyve til omsøkt plassering i dette tilfellet.

Når det gjeld kaien kan administrasjonen ikkje sjå at den vil hindre tilflot til klagar sin eigedom. Spørsmålet om tilflot må vurderast på nytt når tiltakshavar, ved ansvarleg søkjar, søker om utlegging av flytebyggje frå kaien. Dette tiltaket er varsla, men ikkje søkt om på noverande tidspunkt.

#### Øvrige tilhøve:

Administrasjonen presiserer at det ikkje er godkjent utlegging av flytebyggje i denne omgang. Den delen av merknadane til søknaden som omhandlar flytebyggja må difor handsamast når ein eventuell søknad om flytebyggja skal handsamast av kommunen.

Vidare viser vi til at opplysningar om at det har stått ei sjøbu på neset kring 1950 ikkje er av betydning for resultatet i saka. Vi finn difor ikkje grunnlag for å vurdere denne delen av klaga nærare. Administrasjonen vil også vise til at plan- og bygningslova ikkje gjev kommunen heimel til å avvise eller avslå ein søknad fordi saka kan skape vedvarande konflikthar for noverande eller komande generasjonar.

Administrasjonen viser til vedtak av 22.6.2016 i sin heilskap og held fast ved dei vurderingane som er gjort.

#### Vidare handsaming:

Dersom Utval for drift og utvikling (UDU) følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klaga til følgje, vert saka sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom UDU tek klaga til følgje, skal tiltakshavar varslast og ha høve til å klaga på vedtaket. Klaga skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd etter nytt vedtak i UDU.

**Framlegg til vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 12.7.2016 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve av 22.6.2016, sak 207/2016, blir omgjort. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»

**Utval for drift og utvikling - 54/2016****UDU - behandling:****UDU - vedtak:**

«Utval for drift og utvikling finn at klage journalført 12.7.2016 ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at løyve av 22.6.2016, sak 207/2016, blir omgjort. Klaga vert difor ikkje teken til følgje. Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.»