

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingrid Moe	HistSak - 14/40, Gbnr - 1/405	14/1108

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
60/2014	Utval for drift og utvikling	PS	03.06.2014

Dispensasjon frå Pbl. § 1-8 100 meter beltet og kommuneplanens arealdel LNF område. Gnr 1 bnr. 405 Flatøy

Vedlegg:

- 1-405 vedlegg 1
- 1-405 vedlegg 2
- 1-405 vedlegg 3

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kristian Samuelsen, eigar av gnr. 1 bnr. 405 på Flatøy, har i søknad motteke 07.01.2014 søkt om dispensasjon for oppattbygging av kaianlegg og rehabilitering av notebu på Flatøy.

Dispensasjonssøknaden gjeld forbod mot tiltak i 100 metersbeltet og i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel.

Det er i søknaden sett fram to alternative tiltak:

1. Oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebu, samt føre opp ei mindre brygge med flytebryggje tilknytta, sjå vedlegg E2, E2A, D1, D2.
2. Byggje opp att den gamle kaien, samt oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebua, sjå vedlegg E3, E4, D3, D4.

Vurdering

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. Området der naustet er plassert er sett av til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF-område) i arealdelen til kommuneplanen. I slike område er det i utgangspunktet berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg.

Omsøkte tiltak er derfor i strid med føremålet i kommuneplanens sin arealdel, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2.

Arealet ligg innafor 100-m beltet mot sjø. Tiltaket krev derfor også dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd som fastslår at tiltak etter § 1-6 første ledd *"ikke [kan] settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann"*.

Søkjar meiner at vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova er oppfylt.

Søkjar skriv:

Det har eksistert notebu og kaianlegg på eigedommen tilbake til 1946. Anlegget vart opphavleg oppført til bruk for ei trålar for lossing og lasting av fiskeutstyr. Med åra har det meste av kaianlegget forsvunne som følgje av manglande vedlikehald frå tidlegare eigar og slitasje frå sjøen. Utbetring er naudsynt for å unngå at kaien rasar ut. Ved flo sjø kan ein ikkje ferdast rundt notebuen.

Gangveg/stilas-fundament foran notebu er naudsynt for å sikre tilkomst og vedlikehald av anlegget.

I sak frå Meland forliksråd den 31.5.2005, saksnr 2005033, står det at det skal vere plass for grunneigar av hovudbruket å lagre og transportere ved via sjøvegen, då det ikkje er køyreveg fram, berre ei 100 meter lang sti frå E39.

Tiltaket vil derfor oppfylle denne retten. Forholda ligg til rette for ei tilbakeføring av anlegget og at nokre av dei gamle fundamenta kan nyttast. Tiltaket vil ikkje føre til ytterlegare privatisering eller vere til hinder for allmenn ferdsle då det ikkje vert nytta som gjennomgang til andre friluftsområde. Området vert ikkje nytta som badeplass då det kjem forureining frå betongblandeverket ved E39 og innerst i viken er det evjebunn. Det vil vere ei fordel for drifta av hovudbruket å få ei praktisk og sikker nytte av kaianlegget. Tiltaket krev ikkje inngrep i berg. Anlegget vil bli sett i forsvarleg stand og gi eit estetisk løft for området.

Nabovarsel:

Søknaden er nabovarsla 05.01.2014. Det ligg ikkje føre merknader.

Høyringsfråsegner:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune v/Regionalavdelinga og Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, ved høyringsbrev datert 12.03.14. Det er ikkje motteke merknad frå høyringsinstansane.

Det er ein føresetnad for gjennomføring av tiltaket at det vert gjeve løyve etter havne- og farvannslova.

Dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

Dispensasjon etter pbl § 19-2 krev at verken "hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

I pbl § 1-1 heiter det mellom anna: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

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

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Nærleik til sjø og forbod mot tiltak i 100 m beltet i strandsona, pbl § 1-8

- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge

Dispensasjon frå forbod mot tiltak i 100- meters beltet ved sjøen og LNF føremålet i kommuneplanen sin arealde!

Omsyna bak LNF- føremålet og byggjeforbodet i 100- meters beltet er i hovudsak samanfallande og er i første rekke knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Eit hovudformål er å verna om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, naturområde eller friluftsområde, og å hindre oppstykking / fragmentering. Utbygging skal som hovudregel skje i planlagte område der infrastruktur og heilskaplege løysingar vert ivareteke.

Strandsona har eit særskilt vern for å sikre for allmenn ferdsel og hindre ytterlegare privatisering. Det skal takast særleg omsyn til natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjøen.

I kommuneplanen står det mellom anna om LNF-område at ” i denne sona skal det til vanleg ikkje gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemnd i lov pbl. 1985 §§ 84 og 93 ny lov § 20-1 og 20-2”. I retningslinjene til LNF-sona i kommuneplanen går det mellom anna fram at ”utbygging i LNF- sona skal i hovudsak ikkje skje i 100 meter beltet langs med sjø (...) Kommunen skal vera restriktiv ved vurdering av dispensasjonssøknader innanfor denne sona”.

Det er ikkje høve til å dispensere frå byggjeforbodet/føremålet i kommuneplanen sin arealdel dersom desse omsyna vert sett vesentlig til side jfr. Pbl. § 19-2 andre ledd.

Det er som nemnd over søkt om to alternative tiltak. Administrasjonen vurderer at verken alternativ 1 eller 2 vil medføre auka privatisering av strandsona, eller ha påreknleg verknad for miljø og naturkvalitetane på staden jfr. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9. Eigedomen vert ikkje vurdert som ein ressurs for landbruket, og dispensasjonen er ikkje til hinder for fiske, ferdsel, natur og friluftsliv.

Av dei to alternativa, vil alternativ 2 vere best eigna til å oppretthalde etablerte kulturhistoriske verdiar knytt til korleis strandsona historisk sett har vore nytta på denne staden. Strandsona er tent med at eksisterande, gamle naust og anlegg vert halde ved like og på den måten representerer kommunen sitt landskap mot sjøen på ein god måte. Alternativ 2 er det alternativet som passar best inn i landskapet på staden og det som best fører anlegget tilbake slik det opphavleg var. I tillegg er alternativ 2 det minst dominerande i landskapet.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak føresegnane ikkje vert sett nemneverdig til side gjennom ein dispensasjon som omsøkt.

I tillegg *“må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”*.

Administrasjonen vil framheve at det er viktig å halde ved like eksisterande byggverk i strandsona, særleg når dei i tillegg er med på å ta vare på kulturhistoriske verdiar knytt til bruken av strandsona. Kaianlegget gir høve til å halde notebua betre vedlike. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er funne ulemper som opphever eller reduserer desse fordelane.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dispensasjonen vil få negative konsekvensar for helse, miljø og tryggleik.

Konklusjon

Administrasjonen finn at korkje omsyna bak reglane det vert dispensert frå eller omsyna bak loven elles, vert sett vesentleg til side ved å gje dispensasjon slik det er søkt om i dette høvet.

Vidare finn administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjeforboda i respektivt pbl. § 1-8 (strandsona,) og § 11-6 jfr. LNF- føremålet i kommuneplanens arealdel er dermed til stades jfr. pbl. § 19-2.

Administrasjonen kan godkjenne alternativ 2.

Vidare saksgang

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon vert avslått. Klagen skal stilast til Meland kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter vedtak i Utval for drift og utvikling.

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 gjev dispensasjon.

Byggjetiltak kan ikkje gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve til etter pbl. kap. 20.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) og FFNF-område (fiske, ferdsel, natur og friluftsliv) i kommuneplanen sin arealdel, for å byggje opp att den gamle kaien, samt oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebua (alternativ 2), gnr.1 bnr.405 på Flatøy. Tiltaket er vist i vedlegg E3, E4, D3, D4 til søknad stempla motteke 07.01.14. Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Dispensasjon for kaianlegget vert gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve etter havne- og farvannslova. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»
Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt.
Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

Utval for drift og utvikling - 60/2014

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) og

FFNF-område (fiske, ferdsel, natur og friluftsliv) i kommuneplanen sin arealdel, for å byggje opp att den gamle kaien, samt oppføre gangveg/stilas-fundament framfor notebua (alternativ 2), gnr.1 bnr.405 på Flatøy. Tiltaket er vist i vedlegg E3, E4, D3, D4 til søknad stempla motteke 07.01.14. Utval for drift og utvikling gjev i medhald av pbl. § 19-2 dispensasjon for forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Dispensasjon for kaianlegget vert gjeve på vilkår av at det vert gjeve løyve etter havne- og farvannslova. Tiltaket kan ikkje setjast i verk før det er godkjent etter pbl kap. 20. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jfr. pbl § 21-9. For grunngjeving av vedtaket vert det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.» Gebyr for sakshandsaming følgjer vedlagt. Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf vedlagte skjema.

, den 21.05.2014

Ingrid Moe
byggjesakskonsulent/jurist