



Kvinnherad kommune

Fellestenester
Politisk sekretariat

Rosendalsvegen 10

5470 ROSENDAL

Tel: 53483100

Fax: 53483130

Org. nr: 964 967 636

Bankgiro: 3460.07.00083

post@kvinnherad.kommune.no

www.kvinnherad.kommune.no

facebook.com/kvinnherad

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Saksbehandlar
Anne Lise Næs Olsen

Tlf. direkte innval
53483324

Vår ref.
2010/728-45

Dykkar ref.
«REFDATO»

Dato
21.12.2011

Særutskrift - BS - 241/81 - naust - Sandvoll - Randi Karin Tufta/ Liv Marie Skålevik Rusten

Kvinnherad forvaltningskomité hadde saka føre i møte 14.12.2011 som sak 2011/207.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtak.

Dersom du vurderer å klaga på vedtaket, viser vi til reglane i forvaltningslova samt eventuelt bestemmelsar i særlov om klage.

Med helsing

Bente Høyland
Møtesekretær

Mottakarar:

Advokatfirma Vik Vestly AS Isvik 5574 SKJOLD

Randi Karin Tufta og Liv Marie Skålevik Rusten Røysanesvegen 2 5457 HØYLANDSBYGD

Oddmund Erslund Erslund 5 5452 SANDVOLL

Side 2

Mottakarar:

Halsnøy Trelast A/S

5454 Sæbøvik

Kari Erslund

Erslund 5

5452 SANDVOLL

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

Saksbehandlar

2010/728-39

Anne Lise Næs Olsen

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2011/207	Forvaltningskomiteen	14.12.2011

Behandling dispensasjon og løyve til tiltak - 241/81 - naust - Sandvoll - Randi Karin Tufta/ Liv Marie Skålevik Rusten

Innstilling frå rådmannen:

Dispensasjon ifrå PBL § 19-2:

Kvinnherad kommune gjev dispensasjon frå arealføremål LNF i gjeldande kommunedelplan, samt pbl § 1-8, forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag. Det kan difor gjevast løyve til oppføring av kai og 2 små naust vegg i vegg på eigedom 241/81. Dispensasjonen er heimla i pbl § 19-2. Omsyna bak planen vert ikkje vesentleg tilsidesett, og ulempene ved dispensasjonen er mindre enn føremonene.

Dispensasjon ifrå PBL § 29-4.

Kvinnherad kommune gjev med heimel i PBL § 19-2 dispensasjon ifrå i lova sin § 29-4 då det her er snakk om 2 naust vegg i vegg, og då det vert sett krav om brannsikring av bygningane.

Løyve til tiltak.

Kvinnherad kommune gjev med heimel i Plan- og bygningslova § 20-1 løyve til bygging av 2 naust ilag på eigedom 241/81. Løyve omfattar tiltaksklassar, kontrollplanar og ansvarsrettar for følgjande funksjonar, og på følgjande vilkår:

PRO og KPR: Halsnøy Trelast A/S

UTF og KUT: Halsnøy Trelast A/S

Vilkår:

1. Kaien må reduserast slik at avstand til naboeigedom 241/5 i nord, vert 4 meter.
2. Søkjar lyt dokumentere erklæring om rett til å byggje kai i nabogrense mot eigedom i sør, 241/7.
3. Bygningane lyt brannsikrast etter gjeldande regelverk, også mot naboar på begge sider.
4. Løyve til å knyte seg til offentleg vassverk lyt dokumenterast.
5. Før bygging av avløpsanlegg kan igangsetjast, så lyt dette omsøkjast etter Hamne- og farvasslova.
6. Korrigerte teikningar journalført 27.09.2011 vert gjeldande.

Behandling i Forvaltningskomiteen den 14.12.2011

Bjarne Berge (H) sette fram forslag:

Saka vert utsett til neste møte. Forvaltningskomiteen skal på synfaring.

Røysting: B. Berge sitt forslag vart samrøystes vedteke.

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 14.12.2011

Saka vert utsett til neste møte. Forvaltningskomiteen skal på synfaring.

Saksutgreiing:

Søklar: Halsnøy Trelast AS/advokatfirma Vik VESTLY AS

Tiltakshavarar: Randi Karin Tufta/Liv Marie Skålevik Rusten

Søknad journalført: 04.03.2010 med korrigererte teikningar journalført 27.09.2011

Om søknaden og eigedommen:

Det er søkt om løyve til å byggje 2 naust ilag på eigedom 241/81, det er søkt om å byggje trekai, og det er søkt om dispensasjon frå § 29-4 ang. avstand til nabogrense, Dispensasjonssøknaden er grunngeven med at det er 2 systre som eig nausttomta ilag, og dei ynskje å byggje 2 naust med felles brannvegg slik at kvart naust blir ei eiga brannsele.

Nausta er 5 meter høge og i 1 høg. Bruksareal vert for kvar naustdel 36 m², og til saman 72 m². Det er oppgjeve at her er 4 tinglyste parkeringsplassar for tomta.

Saksgang:

Saka vart fyrste gong behandla i forvaltningskomiteen i møte 26.01.2011. Forvaltningskomiteen gav ikkje dispensasjon frå kravet om 4 meters avstand frå nabogrense. Administrasjonen hadde positiv innstilling.

Søklar påklaga saka via sin advokat, Advokatfirma Vik VESTLY AS.

Kvinnherad forvaltningskomitee behandla den 13.04.2011 klagen, tok ikkje klagen til følgje, og opprettheldt sitt vedtak. Rådmannen hadde også no positiv innstilling i saka.

Fylkesmannen i Hordaland opphevar i brev av 05.09.2011, forvaltningskomiteen i Kvinnherad sitt vedtak i saka.

Kvinnherad kommune lyt såleis behandle saka på nytt.

Arealstatus

Her er kommuneplan godkjent 29.06.1989, og omsøkt naust ligg i LNF-område. Omsøkt tomt vart dispensasjonsbehandla 18.04.2007, og frådelt 27.08.2007. Sjøområdet er uplanlagt.

Nabovarsel

Naboar er varsla og her er kome 3 merknader frå nabo på eigedom 241/5, Kari Ermland, og her er kome merknad ifrå Oddmund Ermland.

Tilkomst, vatn og avløp.

Her er oppgjeve at vegrett er sikra med tinglyst erklæring, og at her i tillegg er tinglyst 4 parkeringsplassar til eigedomen. Erklæringar om parkeringsplassar lyt dokumenterast.

Her er vidare oppgjeve at her er offentleg vassverk i området. Det lyt dokumenterast løyve til å knyte seg til dette.

Avstand til nabogrense, § 29-4.

I lova heiter det at ..."bygning skal ha en avstand frå nabogrense som minst svarer til bygningens halve høgde og ikkje under 4 meter."

Kommunen kan godkjenne plassering nærar enn dette, ved oppføring av garasje, uthus og liknande mindre tiltak.

Dispensasjon frå plan- og bygningsloven §19-2:

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanen. Dersom det skal gjevast

dispensasjon, lyt fordelande ved å gje dispensasjon, etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak bestemminga det skal dispenserast ifrå, eller omsyna i formålsbestemminga i lova, vert vesentleg sett tilsides. Kommunen bør heller ikkje dispensere frå planar, bestemmingar i lova om planar, eller forbodet i § 1-8, når eit statleg eller regionalt mynde har utalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Byggjeforbud langs sjø - plan- og bygningslova § 1-8:

Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag:

"I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser".

Dispensasjon frå plan- og bygningsloven §29-4:

Det omsøkte tiltaket krev dispensasjon frå PBL § 29-4 då bygget samla er over 50 m², jfr. teknisk forskrift § 6-4.

Uttale frå statlege/regionale myndigheiter:

Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid.

Uttale:

Administrasjonen sin kommentar

Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavingdelinga og landbruksavingdelinga:

Uttale:

Administrasjonen sin kommentar

Løyve etter andre lovverk.

Før bygging av avløpsanlegg til omsøkte naust kan igangsetjast, så lyt dette omsøkjast etter Hamne- og farvasslova. Vi viser då til utsleppsløyve gjeve i delegert saksnr. 2009/398 av 04.08.2009.

Nabomerknader

Kari Ersland skriv i sin merknad av 07.03.2010 at ho ikkje samtykker til bygging nærare grense enn 4 meter. Ho meiner og at eit dobbelt naust på denne storleik vil medføre betydelig ulempe for hennar eigedom. Ho samtykker heller ikkje til omsøkt trebryggje, og vil ha 4 meter avstand til nabogrense også her.

Nabo viser til slutt til "Planprogram for Kommunedelplan for Sandvoll, Holmedal, Matre og Åkra", der ho siterer at nye naust skal fylgje praksis for Halsnøy-området, med bruksareal < 40 m² og mønehøgde < 5 meter.

Kari skriv i tilleggsmernad av 14.03.2010 at tomte er målt opp for stor, og at det i utgangspunktet var snakk om eit naust. Ho protesterer på at det skal byggjast 2 naust.

Kari skriv i sin 3. merknad av 09.12.2010 at dispensasjonssøknaden ikkje er utført slik den skal, m.a. då søknad og skjema for erklæring om bygging nær naboeigedom ikkje låg ved nabovarselet. Ho gjentek at ho ikkje vil godta tiltaket. Ho skriv at omsøkt naust ber preg av å verte ei hytte, og ho saknar beskriving av brannsikring mot naboar. Ho meiner at det ikkje medfører dispensasjonsrett for å føre opp 2 nausteiningar sjølv om tomte har 2 eigarar. Nabo etterlyser ei betre beskriving av omsøkt kai/plattform, og kan ikkje godta den på grunnlag av innsendt dokumentasjon. Ho gjentek til slutt at det vart gjort feil ved innmåling av tomte og ho meiner at delingssaka bør vurderast på nytt med nytt vedtak i Forvaltningskomiteen.

Oddmund Ersland meiner i sin merknad av 28.10.2010 at omsøkte naust er i strid med ein vegrett som fleire grunneigarar fekk ned til sjøen kring 1960.

Uttale til nabomerknad.

Advokatfirma Vestly AS skriv på vegne av Halsnøy Trelast AS, at omsøkt eigedom har 2 eigarar som eig ½ del kvar, og at omsøkt parsell er frådelt til naustformål med målebrev datert 12.09.2007. Dei meiner at her er søkt om 2 naust, og ikkje eit naust med dobbel storleik, og at nausta vil verta bygd i tråd med retningslinjer i strandsoneveggleiaren.

Dei meiner også om at naust er eit mindre vesentleg tiltak og kan trekkjast nærare nabogrense enn 4 meter, og at omsøkte naust ikkje vil kome nærare grenselinjer enn 1 meter.

Advokatfirma minner også om at omsøkt eigedom har vegrett.

Vurdering.

Her er søkt om å byggje to små naust ilag, og å byggje kai, på nyleg frådelt nausttomt. Tomte vart frådelt etter eit vedtak i forvaltningskomiteen om dispensasjon 18.04.2007.

Søknaden krev likevel dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel som her er avsett til LNF-område.

Administrasjonen viser til dispensasjon for frådelling av nausttomt, og vil vidareføre denne dispensasjonen. Søknad om å byggje naust på nausttomte kom før det var gått 3 år, og det må kunne påreknast å få byggje på tomte når dispensasjonen nyleg er gjeve. Det er 2 heimelshavarar til omsøkt nausttomt, og det ein klar fordel for søkjarar å få setje opp 2 små nausteiningar på tomte. Administrasjonen vurderer at det ikkje vert auka privatisering av eigedomen om her vert 2 små einingar som vert nytta av dei to heimelshavarane, eller om det vert eit større bygg som vert nytta av dei same heimelshavarane. Bruken og privatiseringa vil etter vårt syn verte lik, og administrasjonen tilrår dispensasjon for omsøkt tiltak.

Administrasjonen meiner at omsøkt kai er nødvendig for å kunne kome til med båt, og kan ikkje sjå at tiltaket går på tvers av dei verdiane kommunedelplanen skal ivareta. Omsøkt kaifront

strekker seg langs nesten heile tomta og, og Kari Nerhus ynskjer ikkje at kaien skal kome nærare hennar eigedom enn 4 meter. Administrasjonen finn at kaien bør reduserast slik at avstand til nabo i nord vert 4 meter. Søkjar lyt dokumentere erklæring om rett til å byggje kai i nabogrense mot eigedom i sør, 241/7. Snitt-teikning med høgdeplassering av kaien er sendt inn og ser gei ut.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyn i lova sine bestemmingar som det skal dispenserast ifrå, eller omsyna i formålsbestemminga i lova, vert vesentleg sett tilside. Det er allereie gjeve dispensasjon til naustformål og tomta er frådelt til naustformål. Fordelane ved å gje dispensasjon for kai og 2 små naust er, etter ei samla vurdering, klart større enn ulempene.

Her er vidare søkt om dispensasjon frå avstandskravet på 4 meter i PBL § 29-4, då omsøkte 2 naust til saman vert større enn 50 m². Nausta er planlagt med felles brannvegg slik at kvart naust blir ei eiga brannsele.

Kvar naustdel er i tråd med regionale instansar sine føringar for bygging av naust når det gjeld storleik. Administrasjonen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak får negative fylgjer for naboeigedomane. Det vert sett krav om brannsikring av nausta, slik at tiltaket ikkje skal verte til hinder for ev. seinare utnytting av naboeigedomar. Nabo Oddmund Ermland, skriv at her er ein felles vegrett og at tiltaket er i strid med denne. Administrasjonen har undersøkt saka og kan ikkje finne dokumentasjon som syner at det er sett av veg til sjø over omsøkt nausttomt. Det vart heller ikkje tinglyst noko slik vegrett ved deling av tomta som nyleg er utført. Ein kan derav ikkje finne at det kan leggjast restriksjonar på omsøkt nausttomt pga. denne nabomerknaden.

Administrasjonen kan ikkje sjå at omsyn i lova sine bestemmingar som det skal dispenserast ifrå, eller omsyna i formålsbestemminga i lova, vert vesentleg sett tilside. Administrasjonen meiner at det er stor gevinst for byggherre å få bygge inntil 1 meter ifrå nabogrense, og at det derav er ei klar interesseovervekt for byggherre, og at fordelane ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering, er klart større enn ulempene.

Bygningane lyt brannsikrast pga. at avstand til nabogrenser er mindre enn 4 meter.

Nabo meiner at tomta er målt opp med for stort areal. Då tomta vart frådelt, så vart det ikkje teke noko stilling til talet på naust som skulle førast opp på eigedomen. Tomta vart frådelt 18.04.2007 og vart oppmålt med eit areal på 192 m². Dette er tinglese hjå Statens Kartverk. Administrasjonen finn ikkje at ein kan vurdere storleiken på eigedomen her i denne byggjesaka. Administrasjonen finn at omsøkt dobbeltnaust er i tråd med våre retningslinjer, og er positiv til søknaden med nemnde korreksjonar.

Når det gjeld merknad frå oddmund Ermland, så er her ei frådelt nausttomt, og vegrett er sikra med tinglyst erklæring, og her er i tillegg tinglyst 4 parkeringsplassar til eigedomen. Dette er dokumentert.

Administrasjonen meiner elles at søknaden er tilstrekkeleg opplyst.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Situasjonsplan
3. Fasadeteikningar

4. 3 merknader ifrå Kari Erslund
5. Merknad frå Oddmund Erslund
6. Uttale til nabomerknader ifrå Advokatfirma Vestly AS