



KVINNHERAD
K O M M U N E

Politisk sekretariat

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«UTLANDSADRESSE»

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Torill Slåke		2016/406-11	«REF»	03.02.2017

Særutskrift - 241/7 - driftsbygning - Sandvoll - Øyvind Erslund

Kvinnherad forvaltningskomite hadde saka føre i møte 1.2.2017 med saksnr 2017/3.

Vi legg ved utskrift av møteboka og syner til vedtaket.

Dette vedtaket er ikkje eit enkeltvedtak, og kan ikkje påklagast. Jf forvaltningslova § 28.

Med helsing

Bente Høyland
Møtesekretær

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Torill Slåke

Mottakarakar:

Øyvind Erslund	Ersland	5452	SANDVOLL
Sandvoll Entreprenør AS	Sandvollvegen 15	5452	SANDVOLL

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2016/406-9

Saksbehandlar

Torill Slåke

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2017/3	Forvaltningskomiteen	01.02.2017

3.gongs behandling dispensasjon - 241/7 - utleigehytte/rorbu - Sandvoll - Øyvind Ersland

Innstilling frå rådmannen:

Kvinnherad forvaltningskomite gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet LNF og arealføremålet *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner* i arealdelen til kommuneplanen til oppføring av utleigehytte/rorbu, fylling og kai på 241/7. Omsøkte tiltak kan difor ikkje handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Avslaget er heimla i pbl § 19-2 då omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vert vesentleg sette til side. I tillegg er ikkje fordelane ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Store deler av stranda her er nedbygd med fritidshus og naust, og denne opninga mot fjorden bør vera tilgjengeleg for allment friluftsliv som bading og fiske. Dette er eit område som ikkje er avsett til byggeområde i kommuneplanen, ei utbygging må skje i samsvar med godkjent plan.

Behandling i Forvaltningskomiteen den 01.02.2017

Inhabil: Stig Rusten(H). Ansvarleg prosjekterande til prosjektet.

Erklært inhabil – 8 medlemmer ved røysting.

Det vart sett fram forslag om synfaring.

Røysting: 5 røysta for synfaring, 3 imot; Kai Morten Torget (Frp), Olav Sandvik (Sp) og Otto Benjaminson(Krf).

Vedtak frå Forvaltningskomiteen den 01.02.2017

Saka vart utsett til Forvaltningskomiteen har vore på synfaring.

Saksutgreiing:

Historikk:

- Saka vart behandling i Forvaltningskomiteen 04.05.2016. Rådmannen hadde negativ innstilling til dispensasjon.
- Forvaltningskomiteen gjerde følgjande vedtak: «*Saka vert utsett til neste møte*»
- Tiltakshavar sende brev dat. 14.08.2016 der plassering av utleiehytta vart noko endra. Det vart og gjort ein reduksjon av kaistørrelsen. (Bygget vart trekt 1,5 m frå sjøen, og kaien vart redusert tilsvarande.) Tiltakshavar driv fruktgard, og ser på utleiehytte som ei verdfull tilleggsnæring i oppbyggingsfasen for fruktgarden.

- Saka vart behandla for andre gong i Forvaltningskomiteen 16.11.2016. Rådmannen hadde framleis negativ innstilling til dispensasjon, men forvaltningskomiteen sett fram nytt forslag til vedtak.
- Det vart gjort følgjande vedtak: «*Kvinnherad forvaltningskomite gjev tilsegn om dispensasjon frå arealføremålet LNF og arealføremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» i arealdelen til kommuneplanen for oppføring av utleiehytte/orbu, fylling og kai på 241/7, jf. innkomne teikningar/kart 22.08.2016. Omsøkte tiltak kan difor, når det ligg føre endeleg dispensasjonsvedtak, handsamast i samsvar med pbl kap 20 og tilhøyrande føresegner. Tilsegna er heimla i pbl § 19-2. Forvaltningskomiteen meiner at tiltaket vil gje gardsbruket, som er i ein driftsmessig mellomperiode med nyplanting av fruktre, fleire bein å stå på. Forvaltningskomiteen viser også til tiltakshavar sine opplysningar om at Fylkesmannen si landbruksavdeling er positiv til denne typen tilleggsnæringar. Området er frå før sterkt utbygd med rorbuer og store naust, og vil ikkje bli ytterlegare privatisert med det omsøkte tiltaket. Tvert imot meiner forvaltningskomiteen at dette er ei fortetting som ikkje i vesentleg grad vil ha negative samfunnsmessige konsekvensar. Omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, vil difor ikkje verta vesentleg sette til side. Dei samfunnsmessige fordelane med å styrkja primærnæringa i distriktet er etter dette betydelege i høve til ulempene. Før det kan gjerast endeleg vedtak i saka, må det liggja føre uttale frå regionale og statlege styresmakter.»*

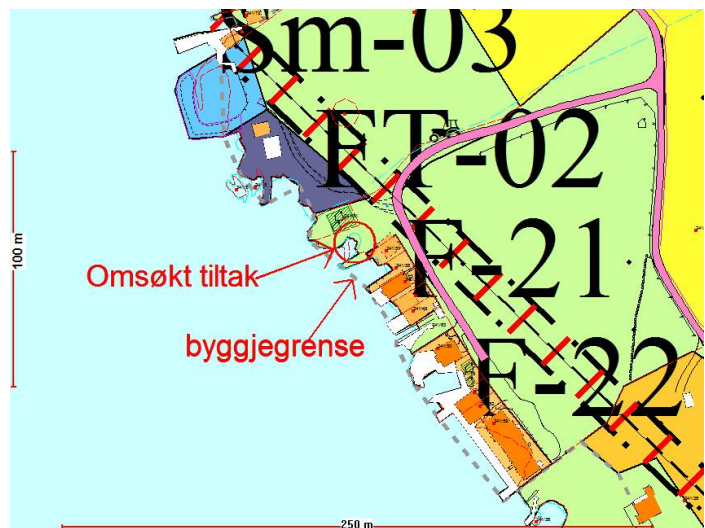
- Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune med særutskrift dat. 21.11.2016.
- Fylkesmannen i Hordaland gav negativ uttale til dispensasjon dat. 13.12.2016: «*Fylkesmannen rår i få at det vert gjeve dispensasjon for etablering av utleiehytte/orbu, fylling og kai på 241/7 på Sandvoll*» - sjå vedlagt uttale.
 - Fylkesmannen er samd med interesseavveginga og konklusjonen til rådmannen i denne saka
 - Fylkesmannen er positiv til utleigedel som tillegg til landbruket, men denne treng ikkje lokaliserast i strandsona.
 - Kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom statleg instans har uttala seg negativt til søknaden

- Rådmannen har sett på saka igjen, og gått gjennom alle dokumenta på nytt. Vi har og vurdert om ei endra plassering av uteleiehytta kan tilrådest. Her vil rådmannen føreslå at ein nyttar areal som er avsett til byggjeføremål i kommuneplanen. Det er sett av areal til fritidsbustader på 241/6, men det er krav om reguleringsplan for området. Her kan det vera mogeleg å søkja om dispensasjon frå plankravet, og kommunen vil vurdere dette opp mot gjeldande regelverk. Ei anna løysing er å flytta plasseringa av utleiehytta oppom høgspentlina i same området som omsøkt, ca 55 m frå sjøen. Rådmannen vil undersøkje mogleg endra plassering, og vil eventuelt legg fram endra innstilling i møtet. Elles tek rådmannen uttalen frå Fylkesmannen til følgje og legg fram saka med negativ innstilling.

Ansvarleg søkjar: Sandvoll Entreprenør AS, Sandvollveien 15, 5452 Sandvoll
Tiltakshavar: Øyvind Ermland, 5452 Sandvoll
Søknad dagsett: 03.02.2016

Om søknaden og eigedommen:

Det vert søkt om oppføring av ei utleiehytte/rorbu/sjøbu for utleige til turistar. I tillegg vert det vist fylling og kai (3 x 7 m). Søkjar opplyser at bygget skal nyttast utleige for å få inntekt i tillegg til gardsdrifta. Garden er under oppbygging til fruktgard, m.a. med planting av 2300 plommetre. Tomta er ei inneklemt resttomt i eit allereie utbygde område, og vil ikkje medføra ei belastning på urørt natur.



Arealstatus og strandsone

Det omsøkte arealet ligg i LNF-område kommuneplanen for Sandvoll-Åkra vedtatt 20.06.2013.



Sjøarealet er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det er sett byggjegrænse mot sjø i planen, jf. pbl § 1-8, og rorbua/fylling ligg utanfor byggeforbodsone, medan kaien ligg i forbodsone.

Nabovarsel

Naboar og gjenbuarar er lovleg varsla, det har ikkje kome merknader.

Uttale frå regionale og statlege styresmakter

Saka har ikkje vore sendt på høyring då saka vert lagt fram med negativ innstilling. Dersom dette vert endra må saka sendast til følgjande:

Fylkesmannen i Hordaland har kome med uttale i saka dat. 13.12.2016.

Hordaland fylkeskommune

Statens vegvesen

Naturmangfaldlova

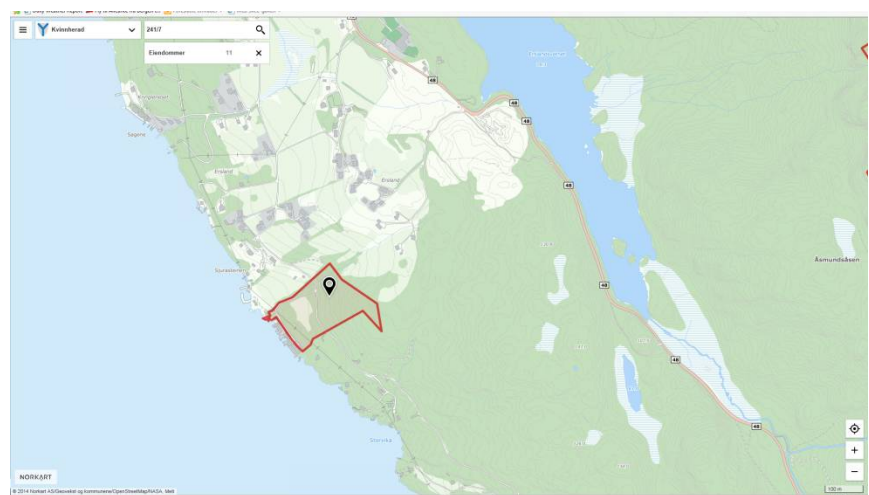
Ingen registreringar i området om spesielle naturtypar eller biotopar

Kulturminne

Ingen registreringar av automatisk freda kulturminne eller SEFRAK-bygg i området

Støy

Ikkje aktuelt.



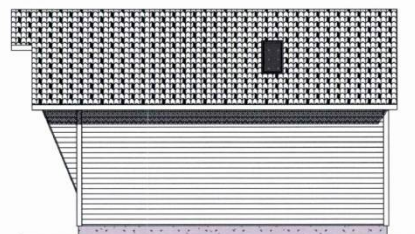
felleskap og børsel - utvikling og vekst

Klimatilpassing

Ei eventuell utbygging må vera sikker i høve til stormflo, havnivåstiging og anna naturpåverknad.



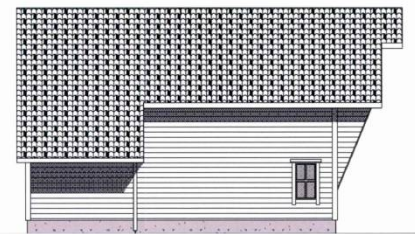
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Veg, vatn og avløp

Det er oppgjeve at tomta skal knytast til offentleg vatn og avløp. Dette er ikkje omsøkt og gjeve løyve til.



Aktuelle lovheimlar

Dei planlagde tiltaka krev dispensasjon etter pbl § 19-2 frå formålet LNF og i kommuneplanen og og Pbl §1-8 om forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Dersom det skal gjevast dispensasjon må omsyna bak reglane det vert dispensert frå, eller omsyna i føremåla til lova, ikkje verta vesentleg sette til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering

Det vert søkt om dispensasjon for oppføring av ei utleiehytte/rorbu på eit område som er avsett til LNF i kommuneplanen. Søknaden er grunngeve med behov for tilleggsnæring på gardsbruket. Garden er under oppbygging til fruktgard, og ynskjer inntekter frå utleige til turistar. På Sandvoll er det lagt ut fleire område i kommuneplanen som opnar for fritidsføremål og anna byggjeføremål, difor må desse områda prioriterast for ei vidare utbygging. Sidan tiltaka i stranda her delvis er gitt med dispensasjon, er det ingen automatikk i at utbygginga kan forsetja. Ei utbygging her er uheldig utan at det vert gjort gjennom ei planbehandling. Her er ingen signal i eksisterande plan, til at fritidshus i strandsona kan godkjennast som einskildtiltak gjennom dispensasjon. Dette gjeld og tiltak som vert nytta som næring/utleige. Ved ei slik utbygging vert strandsona privatisert, og dei kvalitetane planen og lova skal ivareta sett til side. Det er heller ingen samfunnsmessige grunnar til at tiltak i strandsona skal tillatast. Dette vil gjera strandsona mindre tilgjengeleg for all menn ferdsle, og tiltaket kan skapa presedens for likande saker i kommunen. Rådmannen ynskjer ikkje å gje signal om at det skal vera lettare å byggja ned strandsona bit for bit, enn gjennom ein gjennomarbeidd planprosess der alle omsyn er ivaretekne.

Grunngjeving

Ut frå grunngjevinga ovanfor finn rådmannen at dispensasjon i dette tilfelle er i strid med planen og dei verdiane den skal ivarta. Det vert ikkje gjev dispensasjon til dei omsøkt tiltaka då fordelane ikkje er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Til behandlinga i Forvaltningskomiteen 16.11.2016:

Tiltakshavar skriv i sitt brev dat. 14.08.2016 at han har gjort endringar i plasseringa av bygget og korta ned kaien. Det er og fjerna eit vindauge på veggen mot sørvest. Endringa m.a. er gjort for at bygget skal eksponera seg mindre mot sjøen.

Vidare kjem tiltakshavar med sine argument for å kunna byggja utleiehytte på staden. Han har fått støtte frå Landbruksavdelinga hos Fylkesmannen som meiner at rorbu nytta til turisme er ei viktig tilleggsnæring i landbruket, og at dette kan gje eit bruk fleire bein å stå på.

Han meiner at det er av allmenn interesse at gardsdrifta vert ivareteken, at fruktgarden vert bygd opp att, og at kulturhistorien i det vert ivareteken.

Allmenn ferdsle i området vert ikkje hindra, tvert i mot vil dette føra til at fleire får nytta gledene ved fjorden som fiske og bading, ved å kunna leiga seg inn på ei sjøbu som dette. Utleigeinntektene er med å sikra moglegheit for vidare opparbeiding av garden.

Rådmannen har sett på dei nye teikningane og den nye plasseringa av bygget. Vi har og gått gjennom saka på nytt, og i tillegg tatt med argumenta i det siste brevet frå tiltakshavar. Det er positivt at det vert satsa på oppbygging av fruktgard, og satsa på tilleggsnæring for å kunna styrkja drifta. Rådmannen har ved fleire høve vore positiv til dette dersom tiltaka ikkje kjem vesentleg i strid med andre moment planen skal ivareta.

Her er det er gjort nokre tilpassingar for om mogeleg å gjera bygget noko mindre eksponert mot sjøen, samt korta ned på kaien, men i det store og heile er ikkje prosjektet endra. Det vil beslagleggja like mykje av strandsona, og allmenn bruk av området vert like mykje råka. Rådmannen finn at det ikkje er kome vesentlege nye moment i saka som gjer at vi kan endra innstilling til dispensasjon.

Saka vert difor lagt fram med negativ innstilling til dispensasjon for utleigehytte og kai slik det er beskrive i teikningar og situasjonskart kart mottatt 22.08.2016.

Vedlegg:

1. Søknaad om dispensasjon dat 01.03.2016
2. Kart/teikningar
3. Brev med nye teikningar og situasjonsplan mottatt 22.08.2016
4. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland dat. 13.12.2016

Kopi: Partane

Ephorte websak [2016/406](#)

Vedlegg: