



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Cathrine Tvedt Lorentzen, 5557 2113

Vår dato
21.04.2016
Deres dato
29.02.2016

Vår referanse
2016/2807 423.1
Deres referanse
15/4570

Askøy kommune
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Askøy - gnr 21 bnr 26 - fradeling av nausttomt

Vi viser til ovennevnte klagesak oversendt fra Askøy kommune, mottatt her 29.02.2016.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester Askøy kommune v/utvalg for teknikk og miljø sitt vedtak av 21.01.2016, sak PS 6/16.

Sakens bakgrunn

Askøy kommune v/utvalg for teknikk og miljø av slo i vedtak av 21.01.2016, sak PS 6/16, søknad om dispensasjon til fradeling av nausttomt på gnr. 21 bnr. 26.

Vedtaket ble påklaget av Johnny Jakobsen, på vegne av Magnar Andreassen, ved brev av 24.02.2016.

Askøy kommune behandlet klagen 29.02.2016. Klagen ble ikke tatt til følge. Saken ble deretter sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vi legger til grunn at partene er kjent med saksdokumentene og saksgangen ellers. Det vil derfor ikke bli gitt ytterligere referat her. Vi finner at saken er tilstrekkelig opplyst, jfr. forvaltningsloven (fvl) § 33 femte ledd.

Fylkesmannens vurdering

Forvaltningsloven gjelder Fylkesmannen sin saksbehandling. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og også ta hensyn til nye opplysninger. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake for ny eller delvis ny behandling, jfr. fvl. § 34.

Fylkesmannen har ikke merknader til kommunens vurdering av om klagen skal tas til behandling.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA) vist som boligbebyggelse. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra arealformålet, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Tiltaket skal plasseres innenfor den funksjonelle strandsonen, og er derfor også avhengig av dispensasjon fra KPA punkt 6-1, jfr. pbl § 19-2.

Vilkårene for å gi dispensasjon fremgår av pbl § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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.»

Det følger av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene». Videre følger det av forarbeidene at «det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon».

Askøy kommune har i vedtak av 21.01.2016 vurdert det slik:

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 30/100-metersbeltet er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de friluftsliv- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Søker har angitt at det kun er tale om en søknad om deling av eiendom, og ingen terrenginngrep. Administrasjonen vil bemerke at man ved søknad om fradeling av tomt må se på den tenkte bruken av tomten ved vurderingen, her nausttomt.

Som et utgangspunkt bør etablering av naustmiljø gjøres gjennom plan, og ikke gjennom dispensasjoner. Bakgrunnen for denne vurderingen er blant annet at adkomst- og parkeringssituasjonen må løses for naustområdene, samt at grensene for naustområdet og fremtidig tomtinndeling bør fremgå av plan. I det aktuelle området er det i dag oppført flere naust. Administrasjonen vurderer det dithen at den naustbebyggelsen og de fradelinger som i dag er oppført i det aktuelle området danner grensen for omfanget av bebyggelse som kan godkjennes uten plan. Hensynet til en planstyrt utvikling tilsier at søknaden må avslås i dette tilfellet.

Videre er det sentralt at en sikrer at tilgjengelig strandsoner ikke nedbygges. I foreliggende sak fremstår området i tilknytning til omsøkte tomt som privatisert, hvilket kan medføre at området ikke benyttes av allmennheten i friluftssammenheng. Det kan tilsi at hensynet til friluftsliv og rekreasjon ikke vil tilsidesettes vesentlig.

Samtidig er omsøkte areal og tilknyttet areal ikke bebygget, og fremstår som tilgjengelig. Det vises særlig til at det er opparbeidet veg helt frem til området. Dette tilsier at en bør være særlig varsom med å tillate ytterligere privatisering av strandsonen ved fradeling og bygging. Administrasjonen vil også vise til at luft mellom bebyggelse og tilgang til friluftsområder er viktig for å opprettholde gode bomiljøer, og at en dispensasjon fra byggegrensen mot sjø kan bidra til å forringe boligområdets kvaliteter. I denne sammenheng vises det særlig til at presedensvirkningene med en dispensasjon vurderes som betydelige.

Administrasjonen vurderer med bakgrunn i dette at en dispensasjon vil føre til at hensynene bak byggegrensen blir «vesentlig tilsidesatt.»

Fylkesmannen slutter seg i det vesentlige til kommunens vurdering. Selv om det ligger nausttomter vest for eiendommen, så går det en naturlig grense mellom boligeiendommer og nausttomter ved gnr. 21 bnr. 26. En eventuell videre oppstyking av området som er avsatt til bolig, men som i dag er sammenhengende, vil være hensiktsmessig å vurdere i en planprosess.

Fylkesmannen finner etter dette at hensynene bak byggegrensen mot sjø blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Da vilkårene for å gi dispensasjon er kumulative, finner Fylkesmannen ikke grunn til å vurdere om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilårene for å gi dispensasjon fra byggegrensen mot sjø er ikke oppfylt.

Da det ikke kan gis dispensasjon fra byggegrensen mot sjø, finner ikke Fylkesmannen grunn til å ta stilling til om det kan gis dispensasjon fra arealformålet.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunnlag for å omgjøre utvalg for teknikk og miljø sitt vedtak av 21.01.2016, sak PS 6/16. Klagen har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak på side én er endelig og kan etter forvaltningsloven § 28 tredje ledd ikke påklages.

Med hilsen

Laila Pedersen Kaland e.f.
seniorrådgiver

Cathrine Tvedt Lorentzen
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Magnar Andreassen	Breivikvegen 95 B	5310	HAUGLANDSHELLA
Lene Pedersen	Breivikvegen 95 B	5310	HAUGLANDSHELLA
Marit Breivik	Breivikvegen 108	5310	HAUGLANDSHELLA
Johnny Jakobsen	Mannsverk 4	5094	BERGEN