



KOMMUNE



Stab og fellestjenester

Grasp Arkitekter AS
 Øvre Korskirkesmauet 2b
 5018 BERGEN

Vår ref:
 2013/10181-6

Saksbehandler/Direkte Telefon:
 Wenche Solstrand/56158104

Deres ref:

Dato:
 29.01.2014

Melding om vedtak - Gbnr 41/17 - Søknad om dispensasjon for oppføring av 2 stk eneboliger og ny adkomstveg i LNF-område - Behandling av søknad

Fra møtebehandling i Utvalg for teknikk og miljø - 23.01.2014, Sak 12/14

Følgende ble vedtatt:

Utvalget for teknikk og miljø stiller seg positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF- område, og kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag for oppføring av 2 stk eneboliger på gnr. 41, bnr. 17 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

Utvalget begrunner det med:

Vilkår 1: Hensynene bak LNF-formålet og byggegrense mot sjø og vassdrag blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

Eneboligene er identiske med tilnærmet lik plassering i terrenget. Eiendommen ligger omkring 70-75 meter vest for strandsonen. Mellom strandsonen og omsøkt eiendom ligger gnr. 41 bnr. 13 bebygget med friluftsbolig og kai anlegg. Tiltaket ligger i ytre del av 100- metersbeltet og at det ikke vil medføre inngrep som begrenser bruken av strandsonen. Det legges til rette for allmenn bruk av privat vei og tilkobling til tursti fra denne, og således vil tilstøtende ubebygde strandsoner være lettere tilgjengelig.

Vilkår 2: Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

Eier av gnr. 41 bnr 17 for utnyttet eiendommen sin til 2 nye eneboliger. Og det vil bli bedre og lettere tilgjengelighet til strandsonen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak. Tiltaket kan ikke settes i gang før endelig vedtak er fattet.

Postadresse:
 Postboks 323, 5323 Kleppestø

Besøksadresse:
 Klampavikvegen 1, 5300
 Kleppestø

Telefon:
 56 15 80 00

Bank:
 6515.06.05509

E-post:
 postmottak@askoy.kommune.no

www.askoy.kommune.no

Telefaks:
 56 15 83 90

Org.nr:
 964 338 442

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Saken er sendt tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Henvendelser i saken kan rettes til saksbehandler Wenche Solstrand, tlf: 56158104

Med hilsen

Else Gammelsrød
Leder politisk sekretariat

Kari Skeide
Konsulent politisk sekretariat

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vedlegg: Samlet saksfremstilling

Kopi til:
Leonhard H. Skansen Birkebeinergaten 1 5003 BERGEN

GBNR 41/17 - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV 2 STK ENEBOLIGER OG NY ADKOMSTVEG I LNF-OMRÅDE - BEHANDLING AV SØKNAD

Sakstittel: Gbnr 41/17 - Enebolig, Bygg A og Bygg B
Tiltakshaver: Leonhard H. Skansen

Befaring: Nei

Samlet Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø	12/14	23.01.2014

Saksbehandler: Wenche Solstrand	Arkivsaknr.: 2013/10181-3
---------------------------------	---------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Utvalg for teknikk og miljø avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med bestemmelser for oppføring av 2 stk eneboliger på gnr. 41, bnr. 17.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Saken sendes til partene med klagerett.

Møtebehandling i Utvalg for teknikk og miljø - 23.01.2014

Anne Lauritsen (FrP) fremmet slikt forslag:

Utvalget for teknikk og miljø stiller seg positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF- område, og kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag for oppføring av 2 stk eneboliger på gnr. 41, bnr. 17 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

Utvalget begrunner det med:

Vilkår 1: Hensynene bak LNF-formålet og byggegrense mot sjø og vassdrag blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

Eneboligene er identiske med tilnærmet lik plassering i terrenget. Eiendommen ligger omkring 70-75 meter vest for strandsonen. Mellom strandsonen og omsøkt eiendom ligger gnr. 41 bnr. 13 bebygget med fritidsbolig og kaianlegg. Tiltaket ligger i ytre del av 100-

metersbeltet og at det ikke vil medføre inngripen som begrenser bruken av strandsonen. Det legges til rette for allmenn bruk av privat vei og tilkobling til tursti fra denne, og således vil tilstøtende ubebygde strandsoner være lettere tilgjengelig.

Vilkår 2: Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

Eier av gnr. 41 bnr 17 får utnyttet eiendommen sin til 2 nye eneboliger. Og det vil bli bedre og lettere tilgjengelighet til strandsonen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak. **Tiltaket kan ikke settes i gang før endelig vedtak er fattet.**

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Silje Guleng (SV) fremmet rådmannens innstilling:

Utvalg for teknikk og miljø avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med bestemmelser for oppføring av 2 stk eneboliger på gnr. 41, bnr. 17.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Saken sendes til partene med klagerett.

Avstemming:

Anne Lauritsens forslag:

For: 7st. (4 H, 1 KRF, 2 FrP)

Silje Gulengs forslag:

For: 4st. (1 SV, 3 AP)

Vedtak:

Utvalget for teknikk og miljø stiller seg positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF- område, og kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag for oppføring av 2 stk eneboliger på gnr. 41, bnr. 17 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

Utvalget begrunner det med:

Vilkår 1: Hensynene bak LNF-formålet og byggegrense mot sjø og vassdrag blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

Eneboligene er identiske med tilnærmet lik plassering i terrenget. Eiendommen ligger omkring 70-75 meter vest for strandsonen. Mellom strandsonen og omsøkt eiendom ligger gnr. 41 bnr. 13 bebygget med friluftsbolig og kai anlegg. Tiltaket ligger i ytre del av 100- metersbeltet og at det ikke vil medføre inngrep som begrenser bruken av strandsonen. Det legges til rette for allmenn bruk av privat vei og tilkobling til tursti fra denne, og således vil tilstøtende ubebygde strandsoner være lettere tilgjengelig.

Vilkår 2: Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

Eier av gnr. 41 bnr 17 for utnyttet eiendommen sin til 2 nye eneboliger. Og det vil bli bedre og lettere tilgjengelighet til strandsonen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak. **Tiltaket kan ikke settes i gang før endelig vedtak er fattet.**

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

SAMMENDRAG

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 2 stk eneboliger og ny adkomstveg på gnr. 41, bnr. 17. Eiendommen ligger etter arealdelen i kommuneplanen i LNF-område og innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag. Tiltakene krever dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2.

Videre saksgang:

Rådmannens innstilling:

Saken sendes partene med klagerett.

Alternativt vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Saksopplysninger:

Askøy kommune mottok den 22.11.13 søknad om rammetillatelse for oppføring av 2 stk eneboliger, bygg A og bygg B samt ny adkomstveg. Søknadene er delt i 2 byggesaker, sak 2013/10181 (bygg A) og 2013/10264 (bygg B), men dispensasjonsbehandlingen omfatter begge eneboligene samt adkomstvegen.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Eiendommen ligger etter arealdelen i kommuneplanen i LNF-område og innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag. Tiltakene er i strid med formålet (arealbruken) i kommuneplanen og kommuneplanens bestemmelser, pkt. 6-1 (byggegrense mot sjø) og 6-2 (byggegrense mot vassdrag).

Søknaden har ikke vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale.

Det er ikke innhentet tillatelse fra Statens vegvesen for utvidelse av eksisterende avkjørsel til Fv. 223 og det foreligger heller ikke forhåndsgodkjenning for tilkobling til kommunale VA-ledninger.

Søknaden har vært oversendt Miljøvernleder i Askøy kommune for uttale. Miljøvernleder har i notat av 05.12.13 gitt følgende uttale i saken:

«Gbnr 41/17 - Miljøfaglig uttale:

Viser til søknad om bygging av to eneboliger på gnr 41 bnr 17, Skansen. Området er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, og tiltaket krever derfor dispensasjon etter plan og bygningsloven. Alle vedtak som berører naturmangfold skal også vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Før vurdering av selve søknaden etter naturmangfoldloven, vil miljøvernleder gjøre oppmerksom på et vedlegg til søknaden. Det gjelder et åpent vannspeil like ved omsøkt vei omtalt som «vannbasseng» i vedlegg til søknaden. Ut fra søknadspapirene ser det ut som at grunneier der hvor veien ønskes lagt, ønsker dette vannbassenget/vannreservoaret gjenfylt og drenert ut i forbindelse med bygging av veien. Miljøvernleder vil påpeke at dette er et søknadspliktig tiltak etter plan og bygningsloven og at alle, inkludert grunneier, har ansvar i forhold til naturmangfoldloven, jmfør § 6 (generell aktsomhetsplikt) «*Enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i §§ 4 og 5. Utføres en aktivitet i henhold til en tillatelse av offentlig myndighet, anses aktsomhetsplikten oppfylt dersom forutsetningene for tillatelsen fremdeles er til stede*». På samme måte har alle, inkludert grunneier, ansvar i forhold til vannforskriften jmfør § 4 (miljømål for overflatevann) «*Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand, i samsvar med klassifiseringen i vedlegg V og miljøkvalitetsstandardene i vedlegg VIII (...)*»

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 jfr § 7

Naturmangfoldloven § 8 (Kunnskapsgrunnlaget):

Landskapet nordvest på Skansen er åpent og værhardt, og er definert som lynchhei i gjengroingsfase i «*Kartlegging av lynchhei i Hordaland 2012*» utført av Fylkesmannen i Hordaland. Det er et forholdsvis stort uberørt område.

Området er sjekket ut i forhold til Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Det er ikke registrert direkte funn på eiendommen i artskartet, men området eiendommen ligger i er et større urørt område som ligger like sør for Herdla øy. På Herdla finnes Herdla naturreservat med et særlig rikt og variert fugleliv. Registreringer i nærheten av Skansen viser at flere av de registrerte artene er oppført i Norsk rødliste for arter 2010. Mange av disse artene er mer tilknyttet sjøen og blir derfor ikke direkte berørt av søknaden, men økt aktivitet og utbygging på land vil også kunne påvirke disse rødlisteartene indirekte. Dette er eksempelvis sjøorre, kortnebbgås, makrellterne, alke og svartand. Overflygende hubro (sterkt truet) er også registrert i området. Av andre arter så er Oter observert i sjø. Oter er registrert som sårbar (VU) i Norsk rødliste for arter.

Av arter mer tilknyttet landområdene så er eksempelvis Bergirisk en nær truet fugleart som er registrert flere steder i nærheten. Den har hovedhabitat «*kysttilknyttede fastmarkssystemer*» og «*Berg, ur og andre grunnjordsystemer*». Utbygging i dette området vil kunne påvirke arten negativt. Stær er også oppført som nær truet og er registrert flere steder på Skansen.

Like nordvest for omsøkt eiendom er det i naturbasen registrert naturtypen Strandeng/strandsump. Omsøkt tiltak vil ikke påvirke naturtypen direkte, men økt aktivitet i et område vil generelt kunne øke faren for at naturtypen blir berørt.

Det har blitt utført en studie av epigeiske edderkopper på Askøy, hvor tre av studielokalitetene lå like ved Middagsfjellet på Skansen like sør og øst for omsøkt eiendom. Studiet fant flere interessante arter av faunistisk interesse. På disse tre lokalitetene ble det funnet de høyeste individtallene i studien. Flere av artene er ikke funnet andre steder på Askøy men ble funnet på samme lokalitet i studien, lokalitet I. Det ble funnet få individer av disse artene (antallet vist i parentes). Disse artene er *Cercidia prominens*(1), *Hypselistes jacksoni*(4), *Drassylus pusillus*(2) og *Xysticus erraticus*(1). På lokaliteten nærmest Middagsfjellet (lokalitet III) ble det også funnet to unike arter som forfatteren av rapporten, Kjetil Aakra, mener kan ha ankommet som areronauteer. Disse artene er *Micaria nivosa*(1) og *Diplocephalus cristatus*(1).

Naturmangfoldloven § 9(Føre-var-prinsippet):

En bedre kartlegging av naturmangfoldet i området vil kunne avdekke verdifullt naturmangfold. Mangel på kunnskap vil kunne føre til en negativ påvirkning på naturmangfoldet dersom en tillater utbygging uten en bedre kartlegging.

Området er gjengroende lynghei i dag, men har potensiale til å bli en mer verdifull lynghei dersom området ble skjøttet. I rapporten står det: «Lyngbeite kan skjøttast med innegjering, beiting. Område langs vegen kan enkelt sviast og fornyast».

Landskapet er åpent og eksponert mot sjø. Ved eventuell utbygging av dette området bør det gjøres en helhetlig vurdering av de landskapsmessige kvalitetene.

Det mangler kunnskap om kvalitetene i vannbassenget like ved omsøkt vei. Åpne vannarealer vil ofte øke naturmangfoldet i et område.

Utbygging av området med vei og boligtomter vil stykke opp et urørt område, og dermed vil naturmangfoldet i området mest sannsynlig synke.

Naturmangfoldloven § 10(Økosystemtilnærming og samlet belastning):

Området er i dag forholdsvis urørt, med noe bebyggelse i ytterkant av området.

Området er i dag lynghei i gjengroingsfase.

Deler av dette området er avsatt til fremtidig boligområde men området er foreløpig urørt i forhold til inngrep. Det er stilt plankrav før det blir aktuelt å bygge ut det fremtidige boligområdet, og da skal det gjøres vurderinger også etter naturmangfoldloven.

Samlet belastning ved utbygging av området vil kunne medføre tap av biologisk mangfold; tap av et «uforstyrret» område som rødlistede fuglearter oppholder seg i nærheten av, tap av deler av en dokumentert rik edderkoppfauna og tap av et helhetlig og urørt landskap.

Naturmangfoldloven §11(Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver):

På bakgrunn av vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 10 bør det ikke gis dispensasjon fra LNF uten at natur- og landskapsverdiene er nærmere undersøkt og vurdert. Disse undersøkelsene må dekkes av miljøpåvirker/tiltakshaver.

Naturmangfoldloven §12(Forsvarlige teknikker og driftsmetoder):

Alternative lokaliseringer er ikke presentert i søknaden.

Konklusjon

Det anbefales ikke å gi dispensasjon til tiltaket. Før dette kan vurderes må en få mer oversikt over konsekvensene av tiltaket jamfør naturmangfoldlovens §§ 9 og 10.»

Administrasjonens vurdering:

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen:

”gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.”

Grunnvilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Etter forarbeidene vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltillfellene. De ulike bestemmelser og planer er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Bygningsmyndighetene bør i så henseende ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at man undergraver planens funksjon som premissleverandør for et område. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning tilsier derfor at endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, primært bør skje gjennom en planprosess.

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. Tilsvarende gjelder for arealer innenfor 100-metersbeltet mot sjø. 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. Tilsvarende gjelder for byggegrense mot sjø/vassdrag.

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.

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

Søkers begrunnelse for dispensasjon vedlegges. Fra søknaden hitsettes:

1. Ny veg søkes terrengtilpasset slik at den ikke fremstår med store fyllinger og støttemurer.
2. Eiendommens plassering i umiddelbar nærhet til fylkesvegen samt tilstøtende bebyggelse, illustrerer at tiltaket ikke medfører inngrep i «jomfruelig mark».
3. Eneboligene er terrengtilpasset og vil ikke hindre fri utsikt over fjorden.
4. Ingen krav til reguleringsplan.
5. Bygg A ligger omkring 70-75 meter fra strandsonen. Mellom strandsonen og omsøkt eiendom ligger det en fritidsbolig og kaianlegg. Tiltaket ligger i ytre del av 100-metersbeltet og vil ikke medføre inngripen som begrenser bruken av strandsonen.
6. Tilrettelegging for fremtidig gang- og sykkelsti.

Bygningsmyndighetenes vurdering:

Omsøkt eiendom ligger etter arealdelen i kommuneplanen i LNF-område og tiltakene søkes oppført innenfor byggegrense mot sjø og vassdrag. Eiendommen grenser i sør til et område som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse der det bl.a. er krav til utarbeiding av reguleringsplan før bygging kan tillates.

Eiendommen ligger innenfor et større LNF-område som er forholdsvis ubebygd. Det er kun 2 bebygde fritidseiendommer i området. Omsøkte tiltak, 2 stk eneboliger samt ny adkomstveg, vil medføre store inngrep i et ellers urørt LNF-område.

Landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) benyttes som arealformål for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bevares som naturområder eller områder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, men hvor det kan tillates bebyggelse som fremmer arealformålet, f.eks. bebyggelse i tilknytning til landbruksvirksomhet eller bruk av området til friluftsliv. På generelt grunnlag vurderes sikring av disse arealene som viktig av hensyn til bl.a. allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner, landbruksinteresser og estetiske hensyn.

Endring av arealbruk i forhold til det som er fastlagt i plan, bør primært skje gjennom en planprosess.

Utvalg for teknikk og miljø må foreta en vurdering av om formålene bak arealdisponeringen i LNF-område vil bli vesentlig tilsidesatt ved oppføring av 2 stk eneboliger og ny adkomstveg, og om fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

Administrasjonen viser til Miljøvernleder i Askøy kommune sin miljøfaglige uttale.

Konklusjon:

Administrasjonen er av den oppfatning at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke oppfylles. Det vises til rådmannens innstilling.

Forslag til alternativt vedtak:

Utvalget for teknikk og miljø stiller seg positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, LNF- område, og kommuneplanens bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag for oppføring av 2 stk eneboliger på gnr. 41, bnr. 17 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

Utvalget begrunner det med [...]

Vilkår 1: Hensynene bak LNF-formålet og byggegrense mot sjø og vassdrag blir ikke vesentlig skadelidende fordi:

- (...)

Vilkår 2: Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fordi:

- (...)

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak. **Tiltaket kan ikke settes i gang før endelig vedtak er fattet.**

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

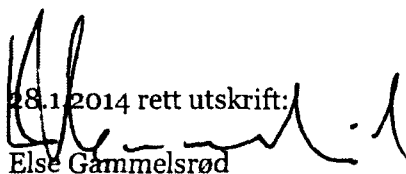
Vedlegg:

- 1 Ortofoto 2009 M 1:1000
- 2 Kommuneplanen 2012 M 1:1000
- 3 Situasjonkart M 1:500
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Fasadetegninger

Kleppestø, 06.12.2013

Knut Natlandsmyr
fagsjef

Iris Bjørnseth
seksjonsleder

18.1.2014 rett utskrift:

Else Gammelsrød