

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/16	Plan- og miljøutvalet	PS	16.03.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	15/4239

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av ny kai og landgang - gbnr 139/7 Tveiten nedre

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 139/7 Tveiten nedre
Fullmakt
Søknad om endring av gitt løyve
Teikningar
Oversending av dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 139/7 Tveiten nedre
Uttale vedk dispensasjonssøknad om endra kailøsning - gbnr 139/7 Tveiten nedre
Uttale - Lindås - Gnr 139 Bnr 7 - Tveiten nedre - Dispensasjon for byggeløyve for kai
Uttale til dispensasjon for byggeløyve for kai - gbnr 139/7 Tveiten nedre

Søknad om dispensasjon for oppføring av kai og landgang vert avslått med heimel i plan- og bygningsslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Plan- og miljøutvalet - 031/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Søknad om dispensasjon for oppføring av kai og landgang vert avslått med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

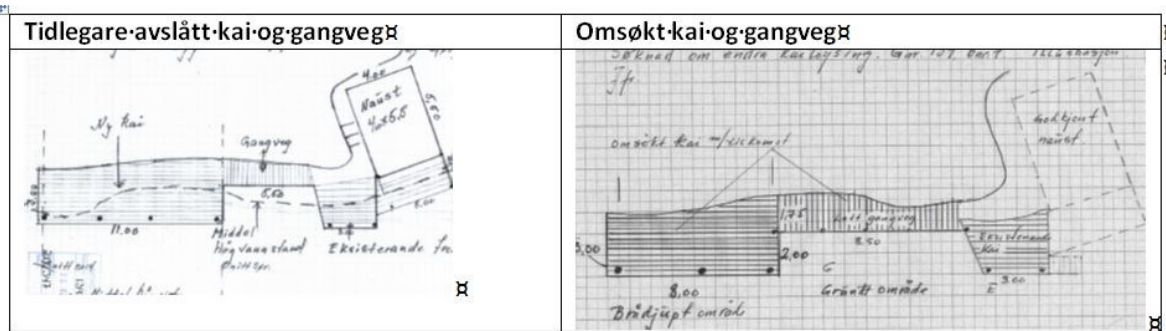
Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Saksopplysningar:**Søknad**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av kai. Det har tidlegare vert søkt om byggeløyve for kai på ca. 11 x 3,5 meter og gangveg på 5,5 meter. Etter administrasjonen si vurdering den gongen ville ein samanhengande trekonstruksjon på ca 16 meter (kai og gangveg) langs sjøen i dette området, verke dominerande i landskapet, og vil verte svært synleg både frå sjø og land. Vidare var vurderinga at ein trekonstruksjon er dårleg tilpassa dei naturlege omgjevnadane, som er berg og naturleg vegetasjon.

Plan- og miljøutvalet av slo søknaden om å få byggja ein ny, lengre kai, men gav dispensasjon til utbetring av eksisterande kai som kunne utvidast til max 8 m under føresetnad at kaien vart tilpassa lokal byggjeskikk, og at farge på tiltaket vart tilpassa naturen omkring i møte den 22.05.2013.

Det er no søkt om dispensasjon og byggeløyve for kai på ca. 8 x 3,5 meter. I søknaden er det og vist gangveg på 8,5 meter. Utstrekninga er den same som tidlegare.



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremålet LNFR og byggegrensa mot sjø, jf. pbl § 1-8.

Grunngjeving

Søklar har grunngitt søknaden slik:

Gnr. 139, bnr. 7 . Søknad om dispensasjon for endra kailøysing, jfr. Dispensasjon gitt i sak 83/13 i møte den 22.05.2013.

Søklar fekk i dette vedtaket avslag på bygging av ny kai på 11 meter like nord for eksisterande kai, det vart gitt løyve til utviding av eksisterande kai til max 8 meter. Utfordringa med dette løyvet er at formålet med ny kai som var å få eit betre tilflot for større båt, motorbåt/seglbåt, ikkje er mogleg her. Nett på denne staden er det eit grunt parti. Me tillet oss difor å søkja endra dispensasjon, men no for ein kortare kai, 8 meter, men med same utgangspunkt/ avgrensing på nord. Dette vil gje eit tenleg anlegg for oss utan at det grip inn i miljøet her eller er til ulempe for nokon. Vonar denne søknaden kan gå direkte til planutvalet då det er utvalet som gav opprinneleg løyve.

Det vert elles vist til søknad med vedlegg av 23.12.2015.

Planstatus

Eigedommen ligg innafor kommunedelplan for Knarvik- Alversund. Eigedommen ligg i LNF-område, der landbruk er dominerande. Arealet i sjø er vannareal for alment friluftsliv. Eigedomen ligg innanfor 100 meters beltet mot sjø.

Visuelle kvalitetar:

I pbl § 29-2 står det *"ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"*.

Etter administrasjonen si vurdering vil ein samanhengande trekonstruksjon på ca 16 meter (kai og gangveg) langs sjøen i dette området verke dominerande i landskapet, og vil verte svært synleg både frå sjø og land. Vidare er vurderinga at ein trekonstruksjon er dårleg tilpassa dei naturlege omjevnaane, som er berg og naturleg vegetasjon.

Omsøkte tiltak oppfyller ikkje krava i pbl § 29-2.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg føre uttale datert 03.02.2016:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommunepolan og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Tiltaket ligg i Alverstraumen som er ein del av den indre farleia og strandsona med tilhøyrande sjø og vassdrag er rekna som eit svært viktig regionalt friluftsområde. Strandsona ved omsøkt tiltak er lite utbygd og har gode landskapsverdiar i eit område som er mye brukt som friluftsområde.

Fylkesmannen vil støtte opp om kommunen si vurdering i at tiltaket vil verte synleg og dominerande i strandsona, og vil føre til vesentleg endring av eksisterande landskap. Det er viktig å bevare strandsona slik ho no er, og hindre at ytterlegare inngrep skjer.

Lindås kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre områder der presset på areala er stort. Vi viser til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 19-2:

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsone forvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal

svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak kommunedelplanen og pbl. § 1-8 vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gitt dispensasjon til bygging av kai og gangveg, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen rår i frå ein dispensasjon i denne saka.

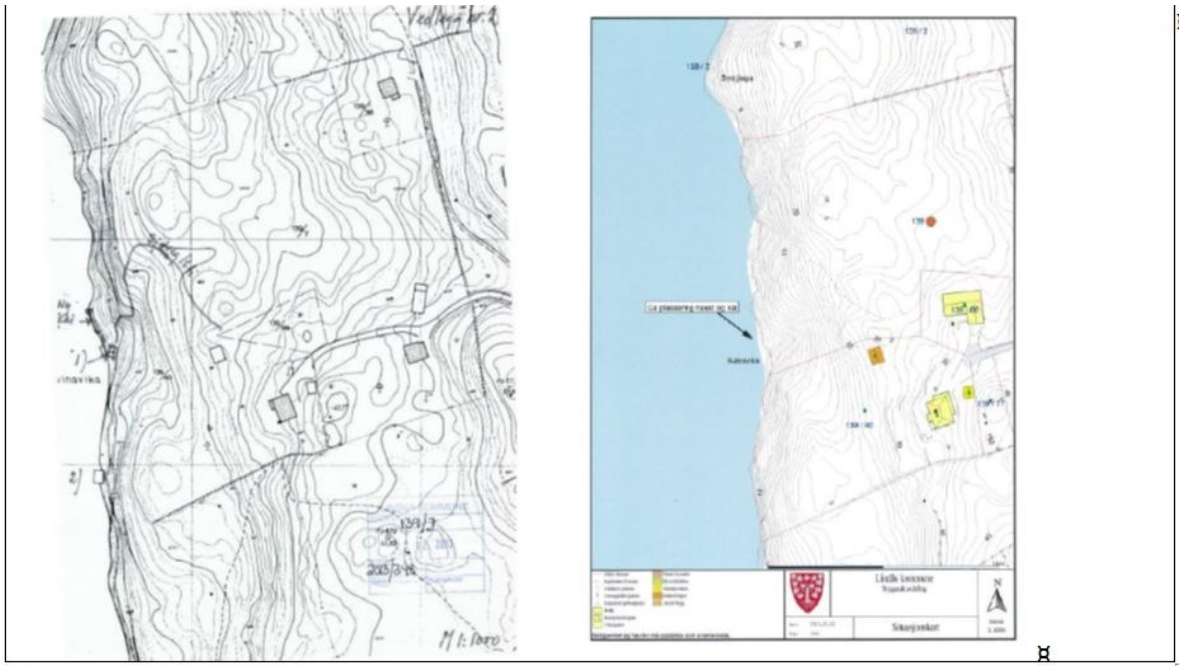
Bergen og Omland Havnevesen har i sitt skriv av 26.01.2016 opplyst at dei ikkje kan sjå at tilkaket vil kome i konflikt med dei omsyn som skal tas vare på etter havne- og farvannlova.

Nabovarsling

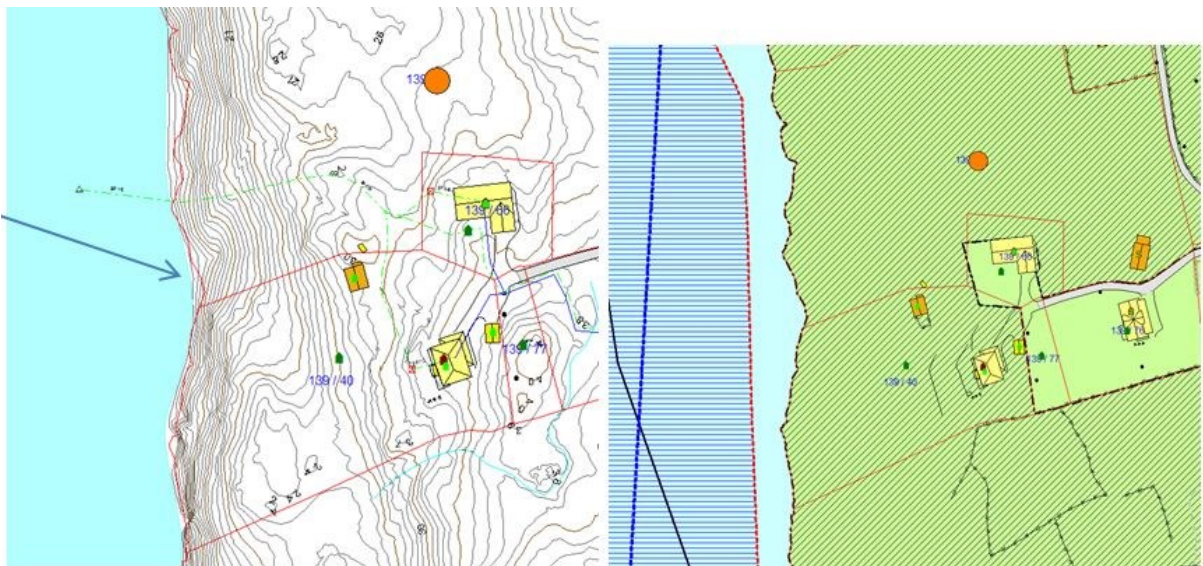
I medhald av reglane i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd vert det gitt fritak for varsling av naboar. Det vert lagt til grunn at deira interesser ikkje blir råka av arbeidet.

Plassering

Det er ikkje sendt inn revidert situasjonsplan. Situasjonsplanen under er den same som er handsama i tidlegare søknad.



Digitalt Plankart og situasjonskart



Flyfoto



Vurdering

Det er søkt om dispensasjon «for endra kailøysing». Slik vi tolkar søknaden vert det søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Omsøkte tiltak vil gje ein samanhengande trekonstruksjon på ca 16 meter i strandsona. Tiltaket vil verte svært synleg og dominerande i strandsona, og vil føra til ein vesentleg endring av det eksisterande landskapet. Etter administrasjonen si vurdering vil det vera viktig å bevare strandsona slik ho no er, og hindre at ytterlegare inngrep skjer. Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsona for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2. Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammes og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn loven skal

ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderingstemaet for administrasjonen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Dispensasjon frå pbl § 1-8:

Delar av strandsona i Alverstraumen er bygd med bustader, kai, naust m.m. Den delen av strandsona som omsøkte tiltak ligg i er relativt urørt. Omsyna bak strandsonevernet er å hindra utbygging langs sjø, og bl.a. sikra natur- og landskapsmiljøet langs sjøen. Omsøkte tiltak vil gje ein samanhengande trekonstruksjon på ca 16 meter i strandsona. Tiltaket vil verte svært synleg og dominerande i strandsona, og vil føra til ein vesentleg endring av det eksisterande landskapet. Etter administrasjonen si vurdering vil det vera viktig å bevare strandsona slik ho no er, og hindre at ytterlegare inngrep skjer.

Dispensasjon frå LNF- føremålet:

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å vurdere dispensasjon frå LNF-føremålet, då det er heimel for å avslå omsøkte tiltak, jf. vurderinga over.

Etter dette er administrasjonen si vurdering at omsyna bak strandsonevernet vert skadelidande som følgje av tiltaket. Ein dispensasjon vil etter administrasjonens vurdering setje til side overnemnde omsyn vesentleg. Det ligg ikkje føre klare fordelar som taler for dispensasjon. Vilkåra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.