



Egil Austbø
Heltveitvegen 19
5993 ØSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/984 - 16/25894

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
22.09.2016

Dispensasjon og løyve til oppføring av naust - gbnr 234/99 Eide ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 452/16

Tiltakshavar: Egil Austbø

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter pbl. § 19-2 samt søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-2(2)a jf. § 20-3.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med tilhøyrande flytebrygge på eigedom gbnr. 234/99. Naustet har opplyst bruksareal (BRA) til å vere om lag 40 m² og bygd areal (BYA) ca. 42,6 m².

Flytebrygga vert handsama i eige vedtak.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid i samband med etablering av naust.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 18.03.16 og supplert 17.08.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommunikasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.03.16. Det har vore problem med å sende og motta epost mellom kommunen og tiltakshavar som har ført til at saka har dratt ut i tid.

Søknaden var endeleg komplett 17.08.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus



Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål. Området i sjø er avsett til føremålet bruk og vern av sjø. Vidare tangerer omsøkt flytebrygge omsynssone friluftsliv

Dispensasjon

Naustet krev dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonssøknad.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 søkes det om dispensasjon fra samme lov § 1-8 og fra LNF-område i kommuneplanens arealdel for bygging av naust på ovennevnte eiendom samt utlegging av en flytebrygge tilknyttet nausteiendommen.

Naust.

Nausteiendommen ble fraskilt til dette formålet i vedtak datert Lindås Kommune 08.02.2013 med kommunens referanse 2013/98-0-3810/2013.

Naustet er prosjektert med et bebygd areal på 49,5 m², en høyde fra ferdig gulv til ferdig møne på 4.9 meter og er plassert slik på eiendommen at det kan vedlikeholdes fra egen eiendom. Flytebryggens areal er 2 x 6 meter og forankret til bunn med forsvarlige lodd/iler.

Naustet er passert slik at utvendig vedlikehold kan gjennomføres fra egen eiendom.

Terrenget på eiendommen faller ned mot sjølinjen. Dette fører til at nøstet må senkes i bakkant i forhold til eksisterende terreng. Dette medfører at nøstet vil bli mindre synlig fra landsiden og falle med inn i terrenget sett fra sjøsiden.

Ved at fradeling ble vedtatt, som tidligere vist til i 2013, legger jeg til grunn at de vurderingene kommunen la til grunn for dette vedtaket knyttet til eksisterende lovverk kan legges til grunn også for dette tiltaket da det ikke er foretatt endring i plan- og bygningsloven eller kommuneplanens arealdel som endrer statusen for denne eiendommen.

Med hensyn til parkering ligger nøstet ca.200 meter fra boligen så parkering er ikke et aktuelt tema.

Flytebrygge.

Ved at nøstet plasseres i et område der terrenget i sjølinjen er utegrunt vil en brygge kreve betydelig utfylling i sjøen for å kunne legge til med båt på lavvann. For å unngå en slik utfylling søkes det samtidig om å legge ut en flytebrygge med en gangplattform fra flytebryggen til land.

Da flytebryggen er et tiltak som indirekte faller inn under søknaden om naust tillater jeg meg å be om at kommunens tidligere vurderingen knyttet til plan- og bygningsloven og kommuneplanen også blir lagt til grunn for dette tiltaket.

Bakgrunnen for min vurderingen er at en utlegging av omsøkte flytebrygge ikke på noen måter kommer i konflikt med andre forhold det er naturlig å vurdere slike tiltak mot, eller omgivelsene for øvrig.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, datert 02.09.16:

Vi viser til brev frå kommunen av 24.08.2016. Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til etablering av naust og flytebrygge. Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og føremålet bruk og vern av sjø i kommuneplanen sin arealdel, vidare krev tiltaket at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering

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

Eigedomen vart etablert som nausttomt i 2013 og ligg i eit etablert naustmiljø. Fylkesmannen har ingen merknader til etablering av naust her, så lenge storleiken på naustet er i tråd med arealdelen av kommuneplanen.

Det ligg fleire naust i området. Desse har i hovudsak ikkje flytebrygge. Fylkesmannen meiner på bakgrunn av dette at faren for presedens ved dispensasjon til flytebrygge er stor og kan vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til flytebrygge.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga datert 07.09.16:

«Landbruksavdelinga i Lindås kommune har ingen merknader til tiltaket.»

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga datert 19.09.16:

«Tiltaket ligg i eit LNF område som grensar til sone med særleg omsyn til friluftsliv. Etablering av naust og flytebryggje vil kunne påverke friluftslivet i dette sjøområdet og tilgrensande landområde negativt. Det er i tillegg fleire andre nausttomtar som ligg til den same vika. Ein dispensasjon vil kunne skape presedens.

Dersom innstillinga er at det vert gjeve dispensasjon i saka, bør ein vurdere å setje vilkår om fri bruk av flytebryggje m.m. jamfør PMU sak 96/16 i møte 31.08.2016.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan dagsett 17.08.16. På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1 meter.

Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje installerast vatn i naustet.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om vegrett over gbnr. 214/11, 13 av 14.10.00.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen dagsett 17.08.16 viser plassering av naust og flytebrygge. Teikningar/snitt dagsett 17.08.16 viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING:

Dispensasjon

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø. Det er søkt om dispensasjon for å etablere naust på eigedom gbnr. 234/99 samt flytebrygge i tilknytning til naustet. Søknad om dispensasjon og løyve til etablering av flytebrygge er planlagt handsama i Plan- og miljøutvalet 06.10.16.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det ikkje er komen negativ uttale i høve høyring med omsyn til etablering av naust på eigedomen. Eigedomen er nyleg frådelt med tanke på oppføring av naust, og ligg i eit område med fleire naust.

Arealet på den aktuelle eigedomen er brattlendt og lite driveverdig, tiltaket vil ikkje vere til hinder for landbruket.

Storleiken på naustet er redusert i høve opphaveleg søknad. Naustet som no vert vurdert er i samsvar med § 5.36 i gjeldande KPA med omsyn til bruksareal, mønehøge, vindaugsareal og takvinkel.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø for oppføring av naust på eigedom gbnr. 234/99.

Kommunen finn at omsyna som reglane det vert dispensert frå skal ivareta, ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Kommunen finn å kunne godkjenne oppføring av naust 1 meter i frå nabogrense jf. pbl. § 29-4 (3) bokstav b.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kontroll og ansvar

Det er søkt om fritak frå kapittel om kontroll og ansvar for oppføring av naust. I høve storleik og omfang er naust isolert sett ikkje meir komplekst enn oppføring av mindre frittliggjande bygging på bygd eigedom. Sidan eigedomen ikkje er bebygd kjem ikkje tiltaket inn under untaka i pbl. § 20-4 jf. byggesaksforskrifta § 3-1. Kommunen kan frita tiltak frå krav om ansvarsrett der dette er unødvendig jf. pbl §23-1 (5).

I den aktuelle saka vurderer kommunen å kunne frita tiltaket frå krav om ansvar.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Det er nord-vest for gbnr. 234/99 i omtrent 80 meters avstand, målt i horisontalplanet, observert – Praktlav «Cetrelia olivetorum», definert som sårbar. Lokaliteten og avstand til den aktuelle eigedomen gjer at kommunen ikkje vurderer det som naudsynt med yttarlegare utgreiingar.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i gjeldande kommuneplan samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø for oppføring av naust på eigedom gbnr. 234/99.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 (2) bokstav a jf. pbl § 20-3, vert det gjeve løyve til oppføring av naust på eigedom gbnr. 234/99. Med heimel i plan- og bygningslova § 23-1(5) vert det gjeve fritak frå krav om ansvar. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 17.08.16 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for naustet skal faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Løyvet gjeld berre for oppføring av naust med tilhørande naudsynt grunn- og terrengarbeid.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen

er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/984

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid, kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal tiltakshavar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Egil Austbø

Heltveitvegen 19 5993

OSTEREIDET