



Alfred Steinar Syslak
Veråsvegen 434
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/1439 - 17/6144

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
28.02.2017

Omgjering av vedtak etter klage/Dispensasjon og løyve til frådelling av areal til naust - gbnr 110/7 Syslak

Administrativt vedtak. Saknr:

Tiltak

Saka gjeld søknad om frådelling av to naustetomtar på gbnr 110/7.

Det vart gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av 600m2 skogsgrunn til to naustetomtar av Plan- og miljøutvalet i vedtak datert 31.08.2016.

Vedtaket vart klaga på av Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 05.10.2016.

I samband med klagen vart det sendt inn korrigert søknad frå tiltakshavar mottatt 25.10.2016. I den korrigererte søknaden er arealet for tomtane er endra til nytt samla areal på 250 m2 for to naustetomtar. Arealet er fordelt med 117 m2 på den nordlegaste tomte og 133 på den sørlege tomte som er søkt frådelt. Det vert vist til innsendt kart i samband med korrigert søknad.

Vi beklagar lang sakshandsamingstid.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er planen sin arealdel er definert som LNF- føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



«Med tanke på komande generasjonsskifte ser eg det viktig å gje komande generasjon tilgang til sjø og moglegheit for fritidsfiske og båtliv/friluftsliv i ordna former, for å unngå framtidige interessekonflikter.

Det er lite truleg at det omsøkte arealet kan nyttast til landbruksføremål, korkje no eller i framtida. Ei frådeling vil etter mitt syn heller ikkje vera til meins for utnytting av resten av teigen til landbruk eller skogbruk.

Arealet er avgrensa av naust i begge endar, og kan såleis sjåast som ein del av eksisterande naustmiljø, og er då neppe definert som urørt strandsone

Arealet kan heller ikkje, slik det no er nyttast til bading eller anna form for friluftsliv, og har dermed liten interesse for for almenheita. Vert området tilrettelagt/planert vil det betra tilgangen for folk flest, det kan t.d. verta mogleg å sjøsetja kano el. for naturoppleving i vågen og osane. Reint visuelt vil det også ta seg betre ut om området vert stelt og teke vare på.

Det er veg ned til parsellane, ein veg som i gamle utskiftningspapir er nemnd felles for alle bruka på garden. Utskilde parsellar vil få tinglyst rett til å nytta seg av 110/7 sin rett til å bruka vegen. Det er høve til parkering på 110/7 sin grunn, fleire plassar enn det som er kravet, og utskilde parsellar vil få rett til å nytta desse. I tillegg vil det truleg verta høve til parkering på parsellane sin grunn. Den omtala vegen går ut frå kommunal veg, Skårnesvegen, og det er søkt kommunen om utvida bruk av avkjørsle.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om deling har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Fiskeridirektoratet.

For den først innsendte søknaden mottok kommunen negativ uttale frå Fylkesmannen i brev datert 16.06.2016.

I samband med korrigerert søknad har kommunen sendt søknaden til Fylkesmannen. Kommunen fekk tilbakemelding i brev datert 26.01.2017, der det går fram at Fylkesmannen ikkje har merknader til storleik

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 25.10.2016.

Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje vera vatn og avløp til desse eigedommane.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 16/1481 i vedtak datert 02.05.2016.

For den private vegen, som er fellesveg for alle bruka på garden, vil gbnr.110/7 overføre sin rett til den nye parsellen. Retten til veg vert tinglyst. Den tinglyste erklæringa må sendast inn saman med søknad om løyve til oppføring av naust.

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 rammor, 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.

Administrasjonen viser i hovudsak til den dispensasjonsvurderinga som vart gjort ved først innsendte søknad, og som låg til grunn for vedtak datert 31.08.2016.

«Landbruksfagelg vurdering: Om gnr.110 bnr.7:

Eigedommen har 12,9da fulldyrka jord, 11,8da overflatedyrka jord og 38,8da innmarksbeite. Samla areal for eigedommen er 423,6da. Eigedommen er ikkje i sjølvstendig drift.

Det er søkt om løyve til å dele frå om lag 600m² skogsmark av særst høg bonitet for å nytte teigen til bygging av naust. Bruket har tilsaman vel 100da skogsmark av særst høg og høg bonitet der 22% har særst høg bonitet. Arealet som skal delast frå er del av ein parsell som ligg for seg sjølv ved Syslavågen. Heile arealet er 4,5da. Parsellen som er søkt delt frå er avgrensa frå resten av teigen ved veg til eit alt eksisterande naust. Resten av teigen ligg urørt på motsett side av vegen. Lendet er bratt og austvend. Berre ein mindre del er tilplanta med gran, medan resten er attgrodd med lauvskog og einer. I tidlegare tider var området nytta til beite.

Området ein vil dele frå ligg mellom tre eksisterande naust. To større naust står på annan mann sin grunn, medan bruket har eit mindre, eldre naust i søre enden av arealet. Strandsona som eventuelt vert delt frå er om lag 70 meter lang.

Jordlova §12:

«Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Skal dyrka jord takast i bruk til anna føremål enn jordbruk eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at

det er gitt samtykke til omdisponering etter jordlova §9. Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggst vekt på om deling legg til rette for tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. Mellom anna skal omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til driftsmessig god løysing og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området vurderast. Andre omsyn kan vurderast, dersom dei fell inn under føremålet med lova. Busetjing er sjølvstendig argument for deling.»
Omdisponering er ikkje naudsynt. Arealet som er søkt delt frå er ikkje dyrka eller dyrkbar mark.

Tenleg og variert bruksstruktur er ikkje ei aktuell problemstilling. Det gjeld areal som er tenkt nytta til naust, og deling fører ikkje til endring i bruksstrukturen for landbruket.

Ulemper for landbruksdrifta i området vert ikkje resultat av delinga. Om skogen som står på staden skal nyttast, vert tilkomst eller arbeidstilhøve ikkje endra av om det vert gjeve løyve til frådeling og seinare til bygging av naust.

Arealressursar som er viktige for bruket eller for landet vert ikkje teke i bruk til anna føremål enn landbruk.

Det gjeld areal til naust og såleis også sjøline. Frådeling slik det er søkt om vil føre til at gbnr 110/7 har att naustet sitt mot Syslavvågen, men misser om lag 70 meter strandline. Bruket har også naust mot Straumsosen på vestsida av Sysloktangane saman med dei andre eigedommane på Syslak. I tillegg har eigedommen 1,3km sjøline mot nord ved Gjerdvågen. Denne vågen munner ved Knarvik nord.

Det er såleis ikkje slik at bruket ved eventuell frådeling av den omsøkte parsellen, står i fare for å miste tilkomst til sjø.

Syslavvågen er grunn og vert islagd om vinteren. Den er smal og ikkje særleg brukbar til fiske eller anna næringsmessig aktivitet.

Lindås kommune sin konklusjon er at frådeling av om lag 600m² areal til naust, ikkje kjem i konflikt med dei omsyna som jordlova skal take i vare.

Vurdering av dispensasjon – pbl §19-2:

«Kommunen kan gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert sett vesentleg til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggst særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når direkte råka overordna mynde har uttalt seg negativt til dispensasjon.»

Det gjeld frådeling av om lag 600m² skogsmark/70 meter strandline til tomt for naust. Dispensasjon må vurderast både i høve til §1-8 i plan- og bygningslova og i høve til LNF føremålet i gjeldande plan.

§1-8:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til naust- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser.»

Naust- og kulturmiljø: I området der ein vil dele frå areal ligg det frå før tre andre naust. Den frådelt parsellen ligg mellom desse nausta. Av dei tre nausta er det eitt større og nyare naust, samt to eldre naust

der det eine høyrer til 110/7. Framfor det nyare naustet er det sett ut brygge. Elles er strandsona bratt og lite tilgjengeleg, delvis attgrodd med kratt.

Syslakvågen er lang og smal. Området der tiltaket ligg er langt inne i vågen., der vågen har evjebotn, ligg skuggefullt til og er utan særleg verde for friluftsliv eller yrkesfiske. Difor er det heller ikkje noko stort naustmiljø langs vågen. I samband med bygging av naust på den frådelte parsellen har kommunen høve til å stille krav om korleis nausta skal sjå ut. Dette kan sikre ei heilskapleg utsjånad på naustmiljøet sjølv om nokre av nausta er gamle.

Friluftsliv: I søknaden om dispensasjon går det fram at staden ikkje er attraktiv slik han ligg i dag. Sjølina er bratt og tilgrodd og lite eigna for fiske og bading. Det er heller ikkje lett å sette t.d. ein kajak på sjøen. Om areala vert delt frå og sjølina stelt til for betre utnytting kan dette og komme almenta til gode. Når det vert høve til å parkere og bære båt ned til sjøen kan folk flest sette ut kano eller kajak. Det må settast krav om at almenta skal kunne nytte staden. Også dei eksisterande nausta vil få nytte av at sjølina vert rydda og oppdrag for båt stelt til.

Landskapet vert meir synleg og ope når skog og kratt vert rydda i samband med at areala vert teke i bruk til naustføremål. Kommunen vurderer det slik at dei omsyna som §1-8 skal take i vare vert styrkt om strandsona kan stellast i stand og gjerast tilgjengeleg.

LNF-føremålet: LNF føremålet gjev prioritet til landbruket, naturen og friluftslivet og i desse områda vil ein ikkje at andre tiltak enn dei som trengst for at landbruket skal kunne utøve si næring, skal finne stad.

Det gjeld strandsonen i ein smal våg. For landbruket hadde staden i si tid nytte for å sette båt på vatnet i den isfrie årstida. Bruket sitt naust på staden er lite og tyder truleg at området ikkje var så viktig for næringsmessig bruk av sjøen. Om parsellen det er søkt om vert delt frå, vil dette ikkje råke bruket sitt naust som står på staden. Bruket har og anna tilgang til sjø. Skogsareala på staden er ikkje utnyttta, og som synt i samband med vurderingane knytt til jordlova, vil omsyna til landbruket ikkje råkast av tiltaket.

Heller ikkje omsyna til natur- og friluftsliv vert negativt råka. Tilgjenge for almenta vert betra om strandsona vert rydda og lagd til rette for bruk av båt. Miljøet vil ikkje endrast, men vil kunne få eit løft om strandsona vert rydda og landskapet opna. Syslakvågen er om lag 900 meter lang og for det meste nokså smal. For det meste er strandsona bratt og tilgrodd. Strandsona vil vinne på at eit lite stykke vert rydda og opna. Miljøet både for fuglar og dyr kan tene på det.

Det er ikkje registrert planter og dyr av særleg verdi i eller ved vågen, men når lys og sol kejm til på eit mindre område kan nye arter finne staden meir atraktiv.

Friluftslivet sine kår på staden er omtala i samband med vurderinga i høve til § 1-8. Ut frå dei faktiske tilhøva på staden som kommunen meiner er påvist ovanfor, meiner kommunen at helse, miljø, tilgjenge og tryggleik på staden, vil vinne på at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet og frå §1-8 slik at deling kan gjennomførast.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at det ikkje er ulemper ved tiltaket. Det ligg til rette for dispensasjon, utan at dette vil føre til at omsyna bak LNF føremålet vert sett til side.

Presedens:

Fylkesmannen er oppteken av presedens og er redd for at eit positivt vedtak skal føre til at det vert naudsynt å seie ja i mange fleire saker. Kommunen har vurdert dette, men kan ikkje sjå at det skapar presedens så lenge alle moment i saka er grundig vurdert og relatert til den einskilde saka. I denne saka kan kommunen ikkje seie seg samd med fylkesmannen, då det er saka i seg sjølv og ikkje ei generell vurdering som gjev grunnlag for å seie ja.

Vurdering av deling - §20-1 og §26-1 i pbl:

«Eigedom må ikkje delast på ein slik måte at det oppstår forhold som er i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikkje må eigedom delast slik at det vert skipa tomter som etter kommunen sitt skjøn er mindre vel eigna til bygging på grunn av storleik eller form.»

Det gjeld frådeling av om lag 600m2 skogsmark for bygging av naust. Drøftingane over syner at det ligg til rette for å gje dispensasjon og at tiltaket ikkje kjem i konflikt med jordlova sin målsettingar. Området som skal delast frå er eigna til føremålet. Det vil verte god plass til nausta og til eventuell oppstillingsplass for bil.

Såleis ligg det til rette for å gje løyve slik det er søkt om.»

Den same vurderinga vert lagt til grunn i samband med handsaming av klagen og korrigert søknad.

Areala som skal delast frå er redusert med over 50 %, og det vert sett vilkår i vedtaket for storleiken på nausta som kan førast opp på eigedommen. På bakgrunn av det meiner kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet og byggegrense mot sjø i pbl § 1-8 er oppfylt. Kommunen finn heller ikkje at omsøkte frådeling til naustetomt med samla areal på 250 m2 kjem i konflikt med omsyna i jordlova § 12.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av korrigert søknad mottatt 25.10.2016

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.

VEDTAK:

Dette vedtaket opphevar og endrar Lindås kommune sitt vedtak datert 31.08.2016, jf. forvaltningslova § 33.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå pbl § 1-8 for etablering av to naustetomtar med samla areal for begge tomtane på 250 m2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav g vert det gjeve løyve til frådeling av to naustetomtar med samla areal for begge tomtane på 250 m2 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 25.10.2016.
2. Oppføring av naust på tomtane skal vera i samsvar med føresegn 2.34 i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden:
Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.
3. Tomtane skal ikkje gjerdast inne. Brygger og parkeringsplassar skal kunne nyttast av ålmenta.

Med heimel i jordlova §12 vert det gjeve løyve til å dele frå 250m² skogsgrunn til føremål naust, slik det er søkt om.

Mynde

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

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, jf. fvl § 29 (1). 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas spørsmål 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.: 16/1439

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.

Med helsing

Siril Therese Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen I Hordaland
Norvald Halland

Postboks 7310 5020
Lynghaugane 7 5955

BERGEN
LINDÅS

Mottakarar:

Alfred Steinar Syslak

Veråsvegen 434 5955

LINDÅS