



Jakob Valle
Spjotøyvegen 347
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3814 - 17/9291

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:
28.03.2017

Dispensasjon frå LNF-føremålet og frå pbl § 1-8 for oppføring av naust, utfylling i sjø og etablering av båtopptrekk - gbnr 83/1 Spjotøy

Administrativt vedtak. Saknr: 135/17

Tiltakshavar: Jakob og Anna K Valle
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for riving og oppføring av naust, samt utfylling av område i sjø og etablering av båtopptrekk.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå §1-8 i PBL og frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.12.16 og supplert 07.03.17 og 27.03.17.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og med bakgrunn i uttale frå fylkesmannen vart søkar oppmoda om å supplere søknaden. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til tiltakshavar ved brev av 07.03.17, der følgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Reviderte teikningar der endra søknadsomfang går klårt fram.
2. Følgjebrev med informasjon om kva vurderingar de har gjort for å revidere søknaden.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 13.03.17.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 27.03.17.

Planstatus



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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbodet i pbl § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjonssøknad.

Med heimel i plan-og bygninglova § 19 søkjer me med dette om dispensasjon frå § 1-8 i PBL, samt frå LNF-området i Arealdelen av kommuneplanen / Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, for bygging av naust og oppgradering av kaiområde.

Historikk

Eksisterande naust er 12 x 7 meter, og er bygd på 1890-talet

Bygget har steinmur på austsida, og denne er no i ferd med å rasa ut.

I sør er det steinmur nedst og tre-kledning resten.

Vestveggen har tre-kledning. Det same har gavlen i nord, medan nord-veggen elles er open.

Golvet skrår etter terrenget, og er dekkja av småstein/grus.

Taket er dekkja med teglstein, og det som let seg «berga» av denne steinen vil me prøva å bruka på eit par mindre steinhus på bruket.

Omsøkt naust

Naustet er tenkt bygd i storleik 16 x 8 meter, med same møneretning som eksisterande bygg, jfr. veld. skisse (E1)

Me tenkjer inngang på vestsida, gjennom tre skyve-portar.

Kledning i osp – «villmarkspanel» – med unntak av austsida, som får aluminiumsplater.

Vidare tenkjer me aluminium på taket, med lysplater på austsida, samt faste glas i kortveggane.

Kvifor utvida naustet ?

Dagens naust har no ein slik tilstand at det må gjerast noko, om det skal vera naust her vidare.

I eksisterande naust kjem sjø langt inn i bygget ved flo sjø, ved springflo heilt inn til muren i sør.

Men som vist på vedl. kartutsnitt (D 2) er det også eit ganske stort område i naustvika som er tørt ved fjøre sjø.

Når me først må riva eksisterande naust tenkjer me det må vera naturleg å kunna byggja opp att eit tenleg naust, kor sjøen ikkje kjem inn på golvet, samstundes som bygget kan brukast til utleige for vinteropplag av båtar. Dette som ein del av drifta på bruket.

Naustområde – nausttomt - kai

Det omsøkte naustet ligg i ei nordvend vik, ca 65 meter frå gardshuset på Spjotøy. Naustvika vender ut mot ei bukt eller ein poll, kor det ikkje er nokon trafikk av andre enn oss sjølv. Det er evjebotn i heile poll-området.

Naust og kai ligg i ei lang-grunn fjøre (evjebotn), og med 1 - 1,5 m skilnad på flo og fjøre er det til tider ugreitt å koma i og or båt.

Me tenkjer difor å fylla ut i naustvika og på vestsida av eksisterande kai, samt laga eit båt-opptrekk på vestsida.

Ved planering til ca 0,3 m høgd over springflo vil naustet kunna ha heile golvet over havflata.

Dispensasjon – grunngeving

Sidan det alt er eit naust plassert i den aktuelle vika, meiner me at det omsøkte tiltaket ikkje kjem i motstrid til PBL § 1.8 , ei heller til føremålet med lova.

Spjotøy har ca 7 km strandline, der Allemannsretten gjeld.

Det omsøkte området utgjer 20-25 m av denne strandlina, og er alt eit etablert naust –og kaiområde.

Ved å oppgradera naust og kai vil naustmiljøet verta sikrare og meir brukarvenleg, og det kan leggja til rette for «*gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag*» - jfr. Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden – Kap. 4.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 20.02.17:

Lindås - Gnr 83 bnr 1 - Spjotøy - Dispensasjon for oppføring og riving av naust samt etablering av kaiområde

Vi viser til brev av 06.02.2017, dykkar ref. 16/3814-17/3567, med uttalefrist 07.03.2017. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring og riving av naust, samt etablering av kaiområde.

Tiltaka er i strid med strandsonevernet i plan og bygningslova (pbl.) § 1-8 og arealkategorien landbruks-, natur- og friluftsområde i kommunedelplan (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1, vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudregelen er å følge plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008.

Fylkesmannen har ikkje merknader til at eksisterande naust vert rive og bygd opp igjen med noko utviding. Vi legg til grunn at eksisterande naust er lovleg oppført, og legg elles vekt på at søknaden er tydeleg på at nytt bygg skal nyttast til oppbevaring av båtar, reiskapar og utstyr.

Vi kan derimot ikkje sjå at det er trong for å fylle igjen heile vika for å kunne nytte naustet som planlagt. Det går ikkje fram av søknaden at det er naudsynt å planere ut på begge sider av eksisterande bryggeanlegg. Vi rår til å samle inngrepa i sjøen framfor naustet, og ikkje fylle ut i sjø vest for båtopptrekket. Storleik på utfyllinga er forskjellig i vedlegg D1 og D2.

Omfanget av utfyllinga/kaiområdet vil medføre så store inngrep i strandsona at det vil vere uheldig å gje dispensasjon av omsyn til dei nasjonale strandoneinteressene. Ein dispensasjon kan i tillegg skape presedens for dette og liknande område i framtida.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kai i det omfang som vert søkt om på gnr. 83 bnr. 1 på Spjotøy.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga i Lindås den 13.02.17:

Planavdelinga har gjort ei vurdering av søknaden.

Søklar ynskjer å erstatte eit etablert naust med eit litt større naust for å leggje til rette for næring knytt til landbruksdrift.

I tillegg vert det søkt om utfylling (med planering) i sjø med båtopptrekk også utanfor det utfylte området. Fyllinga skal liggje 30 cm over springflo.

Planavdelinga meiner omfanget av tiltaket er så stort at det ligg i grensesona for å krevje detaljplan for tiltaket.

Dersom det vert tilrådd dispensasjon i saka må følgjande vurderast og evt. dokumenterast nærare:

- Omsynet knytt natur, jf. naturmangfaldslova
- Arealdelen av kommuneplanen set krav til at bygg og anlegg ikkje skal ta skade av høg vasstand. Kravet i føresegna til arealdelen av kommuneplanen er 2,5 til 3 meter, jf punkt 1.30. Vi viser også til detaljplan for Hosøyvegen småbåthamn og Åsgaard småbåthamn der dette har vore eit tema.

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 datert 25.03.17.

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ligg i ei tilbaketrekt vik på ein stor eigedom med få omkring liggande bygningar.

Vurdering av dispensasjon frå LNF-føremålet:

Heile eigdommen er avsett til LNF-føremål, men det aktuelle arealet har lite nytteverdi som landbruksareal. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket medfører reduksjon i kvalitet på landbruksareal på eigdommen og har difor ikkje innvendingar til å gje dispensasjon frå arealføremålet

Vurdering av dispensasjon frå §1-8 i PBL:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Som det går fram av søknaden er det allereie plassert eit naust på arealet frå før av. På grunn av tilstanden på bygningen er det vurdert naudsynt å rive eksisterande naust og bygge nytt. Kommunen har vurdert at naustet ikkje har særleg kulturhistorisk verdi sjølv om det er gammalt og ser det ikkje naudsynt med særleg vern av eksisterande naust. Når det gjeld utforming av nytt naust har kommunen ikkje innvendingar til at det nye naustet vert noko større slik det er skissert i søknad om dispensasjon. Kommunen tek ikkje stilling til utforming av nytt naust då dette vert vurdert i samband med søknad om riving og bygging av nytt naust. Kommunen legg til grunn at nytt naust vert bygd i same stil som andre naust i området og er tilpassa terreng- og naturforhold på staden.

Fylkesmannen har kome med uttale i saka og rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kai i det omfang som det vert søkt om. På bakgrunn av dette vart det sendt brev til tiltakshavar der dei fekk moglegheit til å revidere søknaden og redusere omfanget på planeringa i vika. Tiltakshavar har sendt inn ny skisse og redusert omfanget på utfylling og planering, men ikkje i like stor grad som Fylkesmannen tilrådde i sin uttale. Kommunen er likevel positiv til å gje dispensasjon slik det er søkt om i revidert søknad, og viser til revidert skisse datert 25.03.17.

Vurderinga av å gje dispensasjon vert vurdert konkret i kvar enkelt sak og treng ikkje medføre presedens dersom grunngjevinga avgrensast til konkrete vurderingar i ei enkelt sak. Vurderinga i dette tilfellet at eigedommen og naustet ligg i svært landlege omgivnader. Eigedommen er svært stor og vika ligg tilbaketrekt og sjenert til. Det er få bygningar i området og allmenn ferdsel i området er låg. Arealet som skal fyllast ut er grunt, og delar av arealet kan ikkje nyttast ved fjære sjø. Det er ei mindre utfylling i sjø, som ikkje vil ha negativer veknader til strandsonevernet, når ein ser alle tiltaka i ein samanheng. Kommunen kan ikkje sjå at dei nasjonale strandsonerinteressene vert negativt påverka ved at det vert gjeve dispensasjon for å oppgradere kai anlegget slik det er søkt om og finn difor å kunne gje dispensasjon for den reviderte søknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen og §1-8 i plan- og bygningslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for riving og oppføring av naust og utfylling/planering slik det går fram av situasjonskart datert 25.03.17.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon §1-8 i plan- og bygningslova for riving og oppføring av naust og utfylling/planering slik det går fram av situasjonskart datert 25.03.17.

Søknad om riving og oppføring av naust samt utfylling/planering er eit søknadspliktig tiltak etter PBL §20-1 bokstav a. Det må innhentast løyve frå Bergen og omland havnevesen for tiltaket før søknad vert sendt til kommunen. Omfanget av utfylling/planering skal ikkje være større enn det går fram av revidert skisse datert 25.03.17.

Mynde

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

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 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.: «ArkivSakID»

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Skisse, 25.03.2017

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020

Bergen

Mottakarar:

Jakob Valle

Spjotøyvegen 347 5955

LINDÅS