



Til mottakarar

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
«REF»	Siril Sylta
Vår ref.	Telefon
2013/1760 - 0 - 13615/2013	
Arkivkode:	Dato:
212/66	04.06.2013

Melding om vedtak/Oversending av vedtak til klagevurdering – gbnr 212/66 Eikanger øvre

Saka gjeldt søknad om legalisering av allereie utførte tiltak. Det er søkt om påbygg til båtgarasje, ved heving av tak frå flatt tak til saltak. I sak 2013/1759 er det søkt om å etablere flytebrygge på 2x7 meter med landgang på 1x5 meter i aust.

Sak 2013/1759 og 2013/1760 er handsama samla her.

I kommuneplanens arealdel ligg eigedommen i område avsett til fritidsbustad, arealet i sjø er "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Omsøkte tiltak ligg innanfor omsynssone friluftsliv. Tiltaket er plassert i strid med byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanens punkt 1.10.

På same eigedom er det søkt om legalisering av utviding av steinkai mot aust, og bruksendring av uthus på gbnr 212/68. Desse sakene vert handsama av administrasjonen i egne saker/vedtak.

Sakene vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 22.05.2013, der følgjande vedtak vart fatta:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

1. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6, plankrav, arealføremål og byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel, til påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge med landgang mot aust som omsøkt.

2. Med heimel i pbl § 20-2 vert det gjeve løyve til påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge og landgang på følgjande vilkår:

2.1. Tiltakshavar er ansvarleg for at arbeida vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter

2.2. Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9.

2.3. Søknadspåleggte tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som blir skriva ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar, jf pbl § 21-10.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

Vedlagt følger saksutgreiing med vedtak. Resten av dokumenta (offentlege) i sakene er å finna på Lindås kommune sitt e-innsyn. Her er lenke til sakene:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=19844> og

<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=19845> og

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=23230>

Søkjær vert med dette også gjort merksam på at flytebyggja krev eige løyve etter lov om havner og farvann. Det må sendast eigen søknad til Bergen og Omland Havnevesen, for meir informasjon sjå <http://www.bergenhavn.no/>.

Med helsing

Siril Sylta
rådgjevar

Mottakarar:

Tor Lien, Kalfarveien 35i 5018 BERGEN

Ing. K. Dømbe, Fanaveien 221C, 5239 RÅDAL

Advokatfirmaet Wesenberg, Komnæs og Sætre ANS, Strandgaten 59, 5004 BERGEN

Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Brevet vert sendt pr. e-post.



Arkiv: 212/66
Saksmappe: 2013/1760, 2013/1759
Sakshandsamar: Siril Sylta
Dato: 06.05.2013

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
91/13	Plan- og miljøutvalet	22.05.2013

Søknad om påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge med landgang - gbnr 212/66 Eikanger øvre

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

1. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6, plankrav, arealføremål og byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel, til påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge med landgang mot aust som omsøkt.

2. Med heimel i pbl § 20-2 vert det gjeve løyve til påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge og landgang på følgjande vilkår:

2.1. Tiltakshavar er ansvarleg for at arbeida vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter

2.2. Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9.

2.3. Søknadspåbygg skal avsluttast med ferdigattest, som blir skriva ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar, jf pbl § 21-10.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon i saka, må vedtaket oversendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt 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 grunnjevast.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

1. Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6, plankrav, arealføremål og byggjegrænse mot sjø i kommuneplanens arealdel, til påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge med landgang mot aust som omsøkt.

2. Med heimel i pbl § 20-2 vert det gjeve løyve til påbygg til båtgarasje og etablering av flytebrygge og landgang på følgjande vilkår:

2.1. Tiltakshavar er ansvarleg for at arbeida vert utført i samsvar med gjeldande lover og forskrifter

2.2. Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9.

2.3. Søknadspliktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som blir skriva ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar, jf pbl § 21-10.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Dersom det vert gjeve dispensasjon i saka, må vedtaket oversendast til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. 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 grunnjevast.

Saka gjeldt:

I denne saka vert sak 2013/1759 og sak 2013/1760 handsama samla.

Saka gjeldt søknad om legalisering av allereie utførte tiltak.

Det er søkt om påbygg til båtgarasje, ved heving av tak frå flatt tak til saltak. I sak 2013/1759 er det søkt om å etablere flytebrygge på 2x7 meter med landgang på 1x5 meter i aust.

Det er same eigar på eigedommane gbnr 212/65,66 og 68.

Nabovarsling er utført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Terje Nævdal. Merknadene går på andre omsøkte tiltak på eigedommane, og er ikkje direkte knytt til omsøkte tiltak.

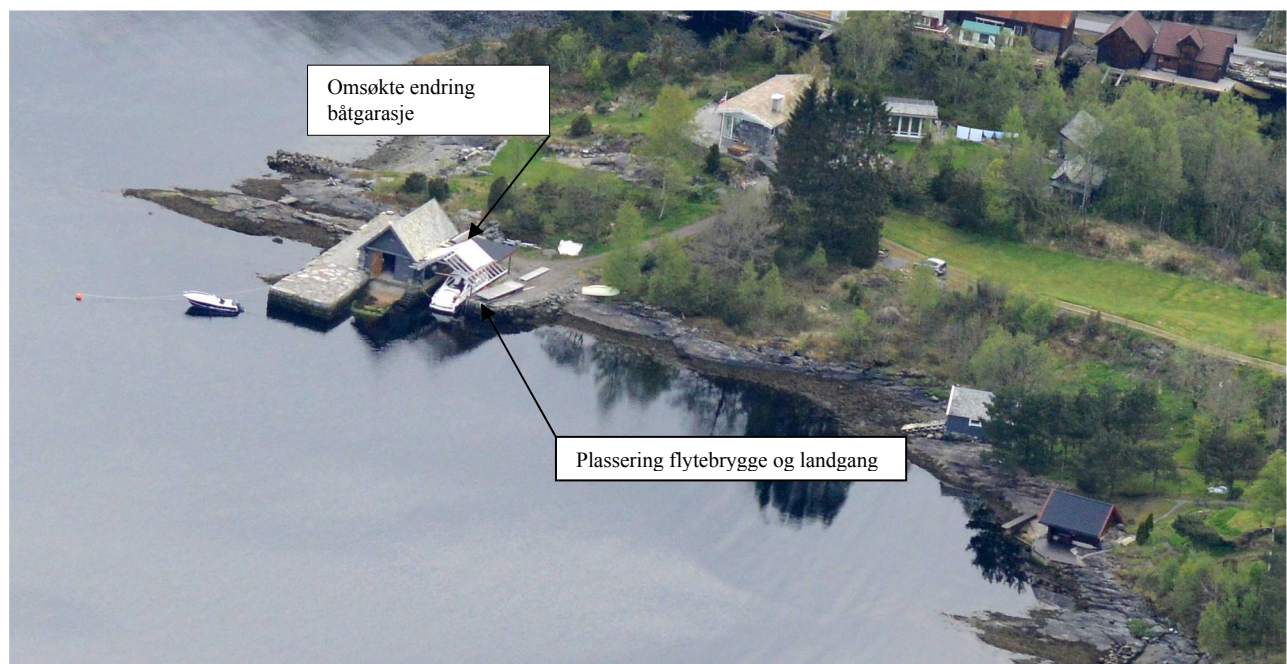
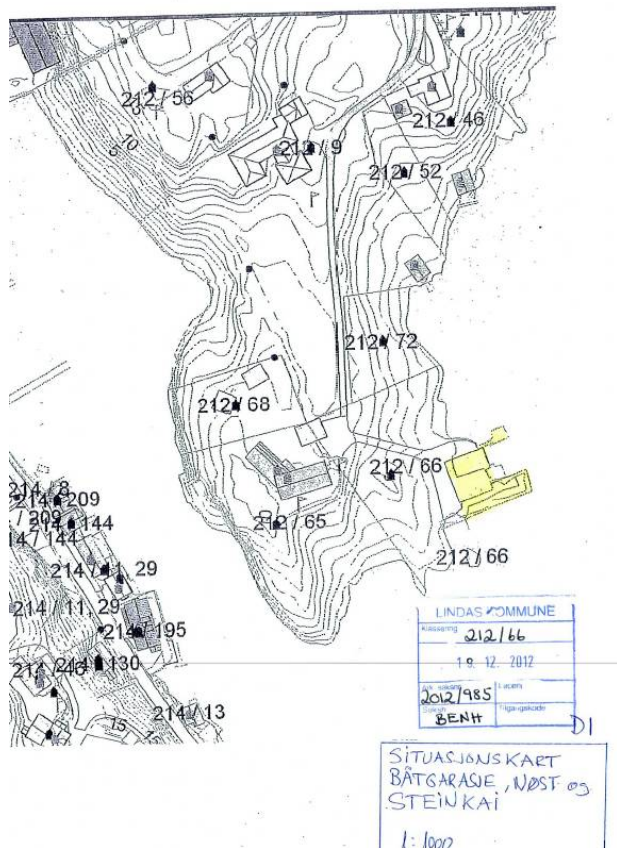
I kommuneplanens arealdel ligg eigdommen i område avsett til fritidsbustad, arealet i sjø er "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Omsøkte tiltak ligg innanfor omsynssone friluftsliv. Tiltaket er plassert i strid med byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanens punkt 1.10.

På same eigedom er det søkt om legalisering av utviding av steinkai mot aust, og bruksendring av uthus på gbnr 212/68. Desse sakene vert handsama av administrasjonen i eigne saker/vedtak.

Historie:

I sak 2010/1523 er det gjort ulovlighetsoppfølging av ei rekkje forhold på omsøkte eigedom og tilgrensande eigedommar, bnr 65 og 68. Omsøkte tiltak var blant anna ein del av denne saka. Fylkesmannen i Hordaland handsama klage på Lindås kommune sitt pålegg om riving og fjerning av tiltak datert 08.03.2011, i vedtak datert 20.12.2011.

Situasjonskart/skråfoto 2012:



Saksutgreiing:

1. Vurdering av søknad om påbygg til båtgarasje/naust:

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustad, plankravet i punkt 1.1 og frå byggjegransa mot sjø i kommuneplanens arealdel.

1.1 Dispensasjon frå byggjegransa mot sjø i kommuneplanens arealdel

Byggjegransa mot sjø erstattar den generelle byggjegransa på 100 meter i pbl § 1-8. Byggjegransa er sett for å ivareta strandsonevernet.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «*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 følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon frå arealplan seier førearbeida at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dei omsyn som kan grunnge ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

I dispensasjonssøknaden er det gjeve følgjande grunngeving:

"Søknadene knyttet til ovennevnte tiltak, herunder dispensasjon fra plankravet og byggegrense mot sjø, fordrer få merknader fra min side. Jeg nøyer meg med å konstatere at med hensyn til søknaden om saltak er utformingen sammenfallende med fylkesmannens oppfatning av hvordan taket bør utformes og i samsvar bestemmelsene til KPA pkt. 2.5.4."

Omsøkte tiltak gjeld kun endring i takform og mønehøgde i forhold til eksisterande båtgarasje. Tiltaket ligg i tilknytning til eksisterande naust og kai. Ved å heva takforma på båtgarasjen, vert den betre tilpassa tilliggjande naust og ein får eit meir heilskapleg uttrykk av bygningane, sett både frå lang og sjø.

I kommuneplanens punkt 2.54 står det at "naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 ° og 45 °". Endringa frå flatt tak til saltak, vil samsvara med takforma som følgjer av kommuneplanen. Eksisterande naust har og saltak. Båtgarasjen får ein lågare takvinkel, enn eksisterande naust, noko som gjer at båtgarasjen underordnar seg naustet, og verknaden mot sjø vert dempa. Administrasjonen meiner at saltak på både naust og båtgarasje, vil skape eit meir heilskapleg uttrykk i bygningsmassa, utan at tiltaket vert meir dominerande sett frå sjø og land.

På bakgrunn av dette kan ikkje administrasjonen at omsyna bak byggjegrensa mot sjø vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon, og at det ligg føre klare fordelar som taler for å gje dispensasjon til tiltaket.

1.2 Dispensasjon frå kommuneplanens punkt 1.1., plankrav og arealføremålet fritidsbustad:

I kommuneplanens punkt 1.1 er det sett krav til at bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 og § 20-2.

Omsøkte tiltak er ikkje bygd med fritidsbustad og tiltaket er såleis i strid med arealføremålet.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon "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".

Omsynet bak plankrav er å sikre ei heilskapleg vurdering av området, der de aktuelle offentlege instansar og partar tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindande plan for utbygging av området.

Søknaden omfattar endring av takform på båtgarasjen. Denne var opphavleg godkjent med flatt tak i 1998, og søknaden gjeld endring til saltak med ei auke i mønehøgde på 2 meter.

Då tiltaket kun gjeld endring av takform på eit allereie godkjent bygg, kan ikkje administrasjonen sjå at omsyna bak plankravet eller arealføremålet vert skadelidande som følge av ein dispensasjon.

Med heimel i pbl § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i punkt 1.1 og frå arealføremålet kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 11-6.

2. Vurdering av søknad om etablering av flytebrygge

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå plankravet i punkt 1.1, arealføremålet fritidsbustad, byggegrense mot sjø og frå arealføremålet i sjø i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjonssøknaden er grunngjeven slik:

Søknad om legalisering av eksisterende flytebrygge

Tor Lien har hevdet at flytebryggen ble etablert så vidt tidlig som i 1965-66 av hans far. Ved de fotos som er fremlagt foran, jfr. her også påtegningene under fotoene, anser jeg det som dokumentert at hans redegjørelse er korrekt. I tillegg opplyser Lien at flytebryggen som følge av isgang om vinteren er blitt tatt på land i vinterhalvåret. Videre har han fremholdt at den har vært lagt ut på ulike steder på eiendommen. Etter utskiftning som følge av elde er flytebryggens lengde redusert fra 9 til 7 meter.

Ved vurdering av søknaden om dispensasjon fra plankravet og byggegrense vist på plankartet knyttet til flytebryggen må også følgende ha vekt:

Da flytebryggen ble etablert var det ikke nødvendig med særskilt løyve. Pr. 1965 var flytebryggen verken søknads- eller meldepliktig. For flytebrygger etablert etter 1.1.1966 var tiltaket kun en meldepliktig konstruksjon etter bygningsloven av 18.6.1965 § 84. nr. 1. Det var med andre ord ikke et søknadspliktig tiltak. Til belysning av rettstilstanden etter bygningsloven av 1965 vedlegges kopi av ombudsmannens avgjørelse i sak 1985-67 (**bilag 6**). Det vises særlig til ombudsmannens redegjørelse i avgjørelsen side 2. andre avsnitt følgende der det heter:

«I avsluttende brev av 11. juni 1985 til A viste jeg innledningsvis til at området var uregulert og at kommunen etter det opplyste ikke hadde vedtekt i tilknytning til bygningsloven § 84. Videre pekte jeg på at det var uomtvistet at flytebrygger falt inn under reglene i bygningsloven § 84, nr. 1 om varige konstruksjoner og anlegg. Bestemmelsen lyder slik:

«For kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i tribuner, idrettsanlegg, andre varige konstruksjoner og anlegg og masseuttak utover husbehov som ikke gar inn under § 93, må melding, sendes bygningsrådet for graving, fylling, oppføring eller rivning settes i gang...»». (min understreking)

Pr. 1965-66 hadde Lindås kommune ingen kommuneplan med arealdel. I den utstrekning kommunen hadde overordnet plan, legger jeg til grunn at det i tilfelle var begrenset til en generalplan vedtatt i medhold av 1965-loven § 20.

Generalplanen omfatter imidlertid som hovedregel bare grunn på land. Det var først ved pbl. 1985 at kommunen fikk hjemmel til å regulere bruken av sjøareal i plansammenheng.

Regulering av tiltak i sjøområder fant først sted ved senere lov om planlegging i strandområder og fjellområder av 10.12.1971 nr. 103. I lovens §§ 2 og 3 ble det stilt krav om plan for gjennomføring av tiltak, og det ble etablert forbud mot bygging i 100 metersbeltet. Krav om plan og forbudet mot bygging gjaldt imidlertid ikke for «brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens interesser», jfr.

strandplanloven § 4 nr. 3. I uttalelse fra ombudsmannen (sak 1987-74) er lagt til grunn at unntaket for brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens adkomst, gjelder uten hensyn til om eieren har adkomst fra landsiden, jfr. vedlagte kopi (bilag 7).

Oppsummert så langt, kan en dermed konstatere at flytebryggen da den ble etablert neppe var et søknads- eller meldepliktig tiltak. For brygger etablert etter 1.1.1966 frem til 1.7.1986 (ikrafttredeisen av 1985-loven) var bryggen kun et meldepliktig tiltak.

Foranstående må ha betydelig vekt ved dispensasjonsvurderingen. Jeg konstaterer at en rekke kommuner ved vurderingen av lovligheten av tilsvarende tiltak har lagt seg på en praksis som er samsvarende med ovennevnte vurdering. Dette da konkret slik at det ikke blir gitt pålegg om retting av f.eks. flytebrygger etablert for ikrafttredeisen av plan- og bygningsloven av 1985.

Når det gjeld forhold vedkomande flytebrygga er lovleg eller ikkje, er dette handsama i sak 2010/1523 og det er stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 20.12.2011 at flytebrygga ikkje er eit lovleg tiltak.

2.1. Plankrav punkt 1.1 og arealføremål fritidsbustad:

Omsøkte eigedom er avsett til fritidsbustad i kommuneplanens arealdel. Då eigdommen ikkje er bebygd med fritidsbustad, er tiltaka i strid med arealføremåla.

I kommuneplanens punkt 1.1 er det sett krav til at bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 og § 20-2.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon "*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*".

Omsynet bak plankrav er å sikre ei heilskapleg vurdering av området, der de aktuelle offentlege instansar og partar tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindande plan for utbygging av området.

Omsøkte tiltak gjeld etablering av flytebrygge med landgang. Eigdommen er bebygd med naust og ligg i direkte tilknytning til fritidsbustad på gbnr 212/65. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er hensiktsmessig med ein reguleringsplan for omsøkte tiltak, og kan ikkje sjå at omsyna bak plankravet og arealføremålet vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon i denne saka.

2.2. Byggjegrænse mot sjø og arealføremål i sjø "bruk og vern av sjø og vassdrag" i punkt 6.2.

Byggjegrænsa mot sjø erstattar den generelle byggjegrænsa på 100 meter i pbl § 1-8, jf. kommuneplanens punkt 1.10. Byggjegrænsa er sett for å ivareta strandsonevernet.

I kommuneplanens arealdel punkt 6.2 står det at "tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg".

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon "*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 følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "*det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene*". Vidare står det at "*det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon*". Når det gjeldt dispensasjon frå arealplan seier førearbeida at "*De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte*".

organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dei omsyn som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

Flytebrygga skal etablerast på eigedom med eksisterande naust og båtgarasje. Det er søkt om legalisering av utvidelse av steinkai mot aust. Denne søknaden er handsama og avslått i eigen sak.

Då det er gjeve avslag på steinkai, vil tilkomst til eigdommen frå sjø vere vanskeleg utan flytebrygge, då det er grunn sjø i dette området. Eigdommen er allereie privatisert med naust og båtgarasje, ei flytebrygge vil ikkje endra dette i vesentleg grad.

Administrasjonen finn etter ei heilskapleg vurdering at flytebrygga ikkje er i strid med dei omsyna kommuneplanens skal ivareta, og meiner at det ligg føre klare fordelar som taler for dispensasjon.

Gebyr:

Søknadsppliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ 2012.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.1 Dispensasjon frå planføremål	1	11.400
C.5.1.a Sak som medfører oppdatering av offentlege kart og register pr. stk 6.500	2	13.000
Totalt gebyr å betala		24.400

Saksdokument vedlagt:

1. Situasjonkart
2. Oversiktsfoto
3. Skråfoto 2012, 2011

Øvrige dokument i saka er å finna på Lindås kommune sitt e-innsyn, vedlagt følgjer lenke til sakene: <http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=19844>
<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=19845>