



Ove Kåre Risa
Risasjøvegen 305
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1263 - 17/21637

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
01.08.2017

Delvis godkjent søknad om dispensasjon og løyve til etablering av naust, kai, veg og oppstillingsplass - gbnr 123/189 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 359/17

Tiltakshavar: Ove Kåre Risa
Ansvarleg søkjar: Ove Kåre Risa
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

SAKSUTGREIING

Planstatus, saka gjeld

søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i *kommunedelplan for Lindåsosane, Lureffjorden og Lygra*, frå byggegrensa i planen og frå arealføremålet *bruk og vern av sjø og vassdrag*. Det er også søkt om løyve for tiltaket som er:

- riving av eksisterande naust
- oppføring av nytt naust 40 m² litt lenger fram
- etablering av kai framfor naustet
- tilkomstveg og biloppstillingsplass

Naustet skal byggast i LNF-område med spreidd naustbygging, område #4, og er det naustet på gbnr 123/2, som etter planføresegnene kan flyttast. Denne tomte vart frådelt og fekk nytt bruksnummer etter at planen var godkjent. Flyttinga av naustet er skildra og grunngjeve i *Konsekvensutgreiing og ROS-analyse* for kommunedelplanen:

Områdeskildring: Naustområdet NA4 vert i planforslaget utvida mot sør slik at dei omfattar to av dei eksisterande nausta i området. Det tredje og siste naustet vert ikkje teke med i naustområdet då det er eit gammalt steinnaust som ein ynskjer å ta vare på (ikkje opne for å rive og byggje nytt). Det vert opna for at eksisterande naust inst i vågen kan flyttast ut i flukt med dei eksisterande nausta. Dette ut ifrå at vika inn til naustet er tørrlagt ved fjøre sjø. Naustområde vert i samsvar med praksis i nyleg vedteken kommuneplan, avsett som LNF med bestemmelsesområde. Føremålsgrrensa vert å fungere som byggegrense mot sjø i plankartet.

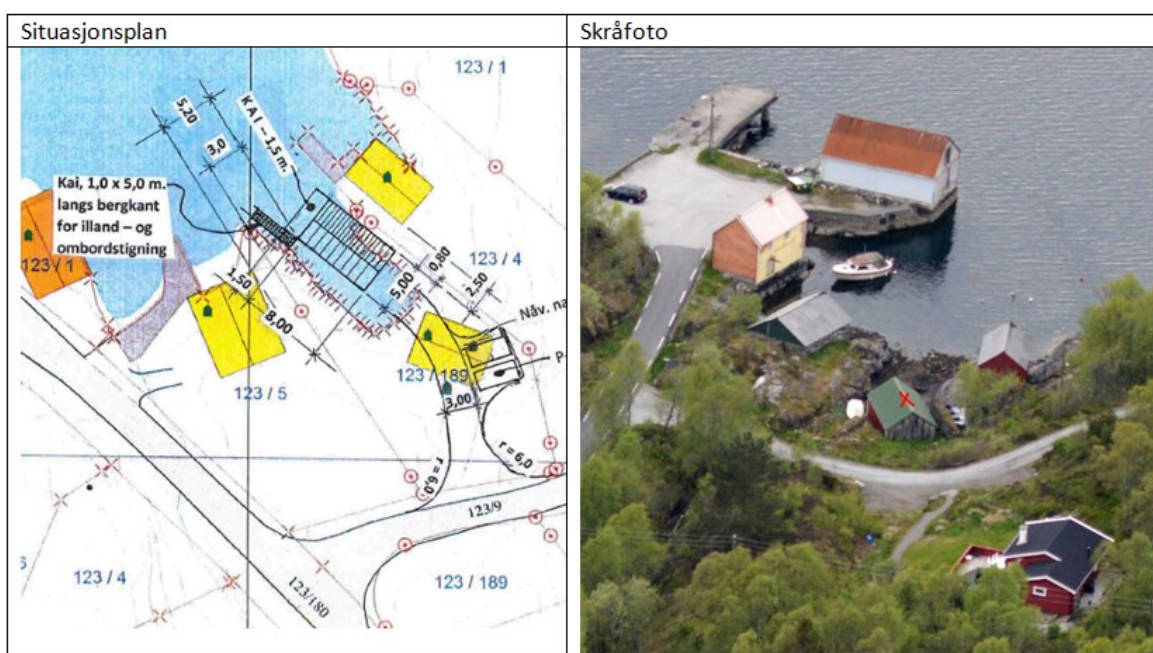
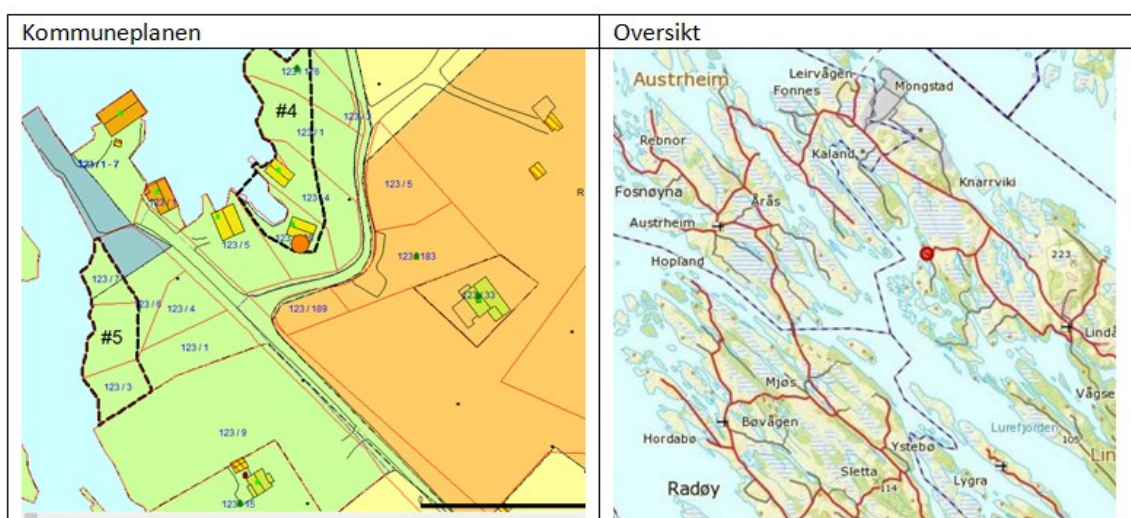
Den generelle byggegrensa mot sjø følger kanten på den private vegen som har avkjørsle frå fylkesvegen. For naustområdet følger byggegrensa arealgrensa. Naustet er såleis i samsvar med plan og kan byggast utan dispensasjon.

Saka omfattar søknad om dispensasjon byggeforbodet i strandsona for kai, veg og biloppstillingsplass og frå arealføremålet på land og i sjø.

Det vert elles vist til søknad om dispensasjon og løyve til tiltak motteken 24.04.2017 .

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken 24.04.2017. Sakshandsamingsfrist for dispensasjonssake er 12 veker. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å innhenta høyringsuttalar. Fristen er 07.08.2017.



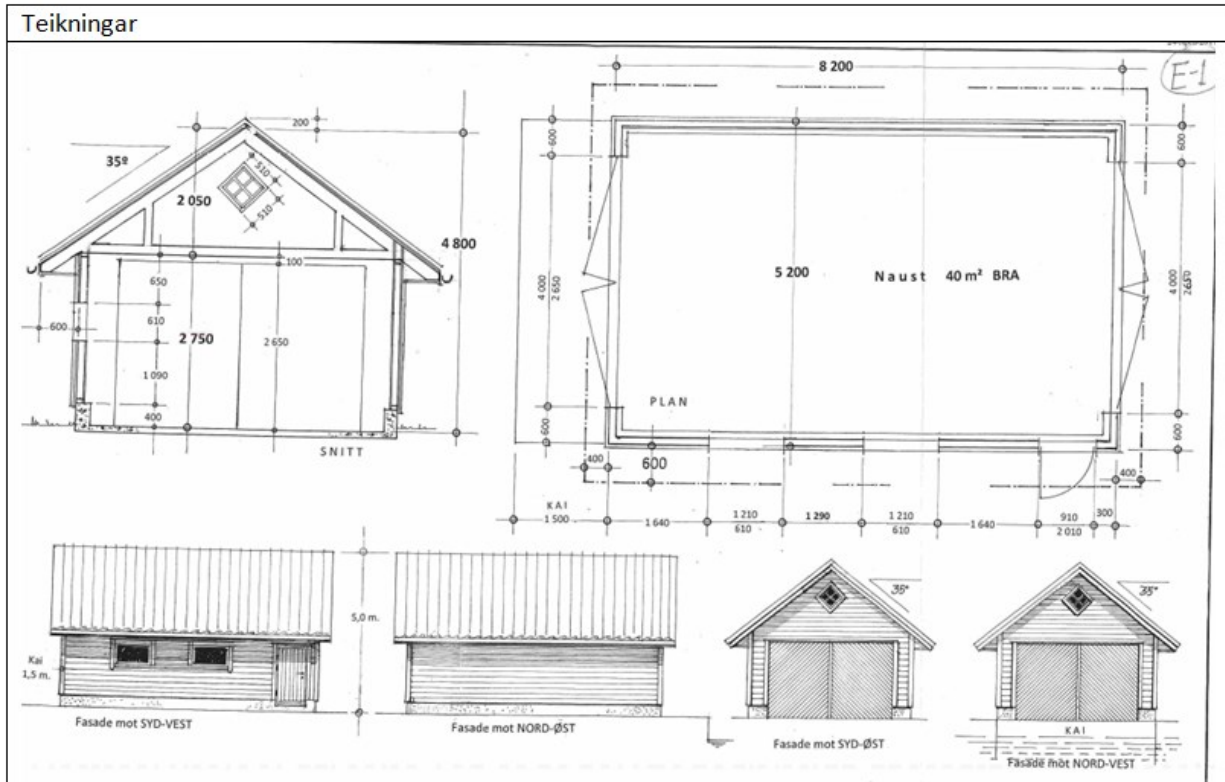
Kommunedelplanen

Føresegner: <http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1448627528914.pdf>

Plankart: <http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1448627660258.pdf>

Konsekvensutgreiing og ROS-analyse:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1432128586512.pdf>



Frå føresegnene til kommunedelplanen

Spreidd naustbygging

4.32 Føremålet gjeld spreidd naustbygging (merka # i plankartet), jf. pbl § 11-7 nr. 5 punkt b).

4.33 Område for spreidd naustbygging kan i planperioden byggjast ut innafør avgrensinga vist i plankartet og med det tal nye naust som er nemnd under. I tillegg kan eksisterande naust erstattast med nye. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.

#1, Kvalvågnes	1 naust
#2, Marås	1 naust (oppattbygging på tuffer)
#3, Lygra	1 naust
#4, Risa	3 naust (1 på kvar eigedom) + flytting av 1 naust på gbnr 123/2
#5, Risa	3 naust (1 på kvar eigedom)
#6, Risa	0 naust
#7, Skårnes	0 naust
#8, Skårnes	0 naust
#9, Adnevik	2 naust (1 på kvar eigedom)
#10, Spjotøy	1 naust

Dispensasjonssøknaden

er vedlagt. Utdrag frå søknaden:

Det bestående naust på eiendommen, er plassert for langt fra sjø, og kan ikkje anvendes som naust

Det er svært langgrunt foran det eksisterende naust, og derfor vanskelig med bl.a. båttopptrekk.

Den stadig økende vannstanden gjør også at det bestående naust blir oversvømt ved høy sjø og nederste del er derfor helt råttent.

Det søkes om å få fylle ut bukten med steinmasser, og støpe betongplate til gulv for nytt naust.

Naust/kai er trukket frem til føremålsgrensa for området mot sjø. Da er naustet plassert slik de andre nausta i området er, og slik at det er dypt nok for å komme til med båt.

Frem til naustet - som vil få 4,0 m. brede dører i begge gavler - søkes det om å få bygge en 3,0 m. bred vei, da dette vil lette transport av båt frem til naustet, da båter ofte blir transportert på tilhenger.

Svingradiussene ved veien vil være 6 m. mot begge sider.

Det legges til rette for parkering av 2 stk. biler sør-aust for naustet.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssøknaden vart sendt på høyring, og følgjande uttalar har komme inn:

Fylkesmannen i Hordaland

kjem i brev datert 12.06.2017 med negativ uttale til søknaden, og skriv mellom anna:

Naustet er plassert i eit LNF-spreidd-område der det er opna for naust. Det er i føresegner til kommunedelplanen opna for at naustet på denne eigedomen kan flyttast. Det er likevel ikkje gitt nærare føresegner for kor naustet kan flyttast. Tiltaket er vidare i strid med byggegrensa mot sjø som følgjer den private vegen. Behovet for flytting vert grunnlagt av søkar med at det er langgrunt og at naustet vert overfløymt der det står i dag. Flytting inneber at heile bukta vert fylt igjen og det er såleis eit omfattande tiltak. Dette er eit område som er tilgjengeleg i dag og som kan ha kvalitetar for barn til leik i fjæra. Utfylling og utbygging av naust og kai vil endre landskapet og dei kvalitetane som området har i dag.

Vegen er planlagt med 3m breidde frå den private vegen og heilt fram til naustet. I tillegg er det søkt om parkeringsareal for to bilar. Desse tiltaka er omfattande og vil bygge ned strandsona og endra karakteren av området. Framfor at kvar eigedom skal ha køyretilkomst og parkering tilrår Fylkesmannen at det vert arbeidd for felles løysingar som kan nyttast av allmenta. Då det er mange nausteigedomar i kommunen utan køyrbar tilkomstveg er det også fare for at ein dispensasjon til slik bruk vil kunne skapa presendes for seinare saker i kommunen. Ein vil då på sikt kunne uthola kommunedelplanen som styringsverktøy for arealbruken i denne delen av kommunen.

Fylkesmannen rår etter dette frå at det vert gitt dispensasjon til tilkomstveg, parkeringsplass, kai og endra plassering av naust ut frå strandsoneomsyn.

Kommentar

Flyttinga av nauset er konkretisert i *Konsekvensutgreiing og ROS-analyse* for kommunedelplanen, og er såleis i samsvar med planen. Elles er kommunen samd med fylkesmannen i vurderinga.

Lindås kommune – planavdelinga

er positiv til flytting av naust, som er i samsvar med plan, men er negativ til resten av søknaden:

Planavdelinga vil tilrå flytting av naust, men frarå etablering av kai, veg og parkeringsplassar på gbnr. 123/189.

Bergen og omland havnevesen

er positiv i sin uttale datert 19.06.2017:

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til etablering av kai på 1,0 x 5,0 meter, samt oppføring av naust på 8,0 x 5,0 meter med påfølgende kai på 1,5 x 5,0 meter. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med alminnelig ferdsel eller sikkerhet til sjøs, som er de hovedhensyn vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven. Vi har dermed ingen merknader i saken.

Vi minner i midlertidig om at tiltaket også er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på bergenhavn.no under «søknad om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

Statens vegvesen

er også positive til heile søknaden i brev datert 07.06.2017:

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon i dette tilfellet ber vi om at det ikkje vert gjeve igangsetjingsløyve til omsøkte naust før det ligg føre eit endeleg avkjørsleløyve etter veglova, jf. pbl. 27-4. Ut over dette har vi ikkje merknader til tiltaket.

Vegvesenet har også gjeve førehandstilsegn med krav til utbetring av avkjørsle i brev datert 02.06.2017.

Synfaring

Administrasjonen var på synfaring på eigedommen 12.07.2017.

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 motteken 24.04.2017.

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

Ansvarleg søkjar 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.

Moment som talar mot full godkjenning:

- Både Fylkesmannen og planavdelinga har komme med negativ uttale til søknaden.
- Biloppstillingsplass og tilkomstveg er i strid med LNF-føremålet og byggegrensa mot sjø for areal utanom naustområdet
- Dispensasjonar kan i mange saker føra til uheldig presedens.

Moment som talar for å godkjenna søknaden:

- Naustet er i samsvar med planen, og det må få tilkomst frå sjø over eit tenleg båtopptrekk, sjølv om det er i strid med arealføremålet i sjø og forbodet mot bygging i strandsona.
- Det har ikkje komme merknader frå naboar.
- Tiltaket vil ikkje forstyrre landbruksdrifta, kulturlandskapet, naturmiljøet eller andre interesser som kommuneplanen er meint å ivareta.
- Tilkomstveg og biloppstillingsplass er ikkje eksponert mot sjø og strandsone

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette ein relativt ny plan, og at ein difor bør vera varsam med å gje dispensasjonar. Dessutan har lokale og regionale planstyresmakter gjeve negativ uttale.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon for hele tiltaket, berre for ein del av det.

Søknadstype

Søknaden er sendt inn som søknad utan ansvarsrett. Sidan dette er ei separat nausttomt vert søknaden gjort om til søknad med ansvarsrett Kommunen kan gjera unntak frå krav om ansvar og kontroll – i denne saka fordi det gjeld ein liten bygning utan større tekniske utfordringar og eit enkelt båtopptrekk. Løvet vert gjeve som rammeløyve, fordi løyve frå Bergen og omland havnevesen ikkje ligg føre.

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

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.

Privatrettslege tilhøve

Søkar er tiltakshavar og heimelshavar. Sidan tiltakshavar også eig bnr 2, legg kommunen til grunn at han er medeigar i fellesarealet til gbnr 123/1-7 ved kaien, og kan nytta retten sin til å parkera der.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedommen er sikra gangtilkomst til offentlig veg direkte over eigen grunn. Kommunen legg til grunn at naustet har biloppstillingsplass på fellesarealet i tilknytning til kaien, og at rett til biloppstillingsplass på gbnr 123/2 sin eigedom må tinglysast på nausttomta ved eventuelt sal av eigdommen. Det er ønskeleg frå både kommunen og fylkesmannen, at parkeringsbehovet for slike naustgrupper vert løyst med felles parkeringsanlegg i staden for kvar sin parkeringsplass og kvar sin tilkomstveg. Med båtopptrekk som tilkomst frå sjøsida, vil ikkje behovet for tilkomstveg for bil og hengar vera like aktuelt.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og grunngeving i saksvurderinga vert søknad om dispensasjon frå pbl§ 11-6 (kommunedelplanen) og pbl §1-8 (forbod mot bygging i strandsona) for etablering av veg, parkeringsplass og kai delvis godkjent på følgjande vilkår:

- 1. Dispensasjonssøknad for etablering av veg, parkeringsplass og kai vert avslegen .**
- 2. Tilkomsten frå sjøen vert endra til båtopptrekk, og dispensasjon vert godkjent.**

Dispensasjonssøknaden vert sendt til fylkesmannen for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for riving og oppføring av nytt naust og båtopptrekk på følgjande vilkår:

- 1. Naustet skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 24.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

2. Før det kan gjevast igangsettingsløyve, må det leggest fram løyve frå hamnestyresmaktene og ny situasjonsplan som viser båtopptrekk (jf pbl §1-8 og Lov om havner og farvann)
3. Søknaden vert handsama etter pbl § 20-3 , med unntak få krav om ansvar og kontroll.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen før innsending av søknad om ferdigattest.

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 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 klaga 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.: 17/1263

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.

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

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale til dispensasjonssøknad gbnr 123/189 Risa

Uttale vedk søknad om dispensasjon for etablering av kai, naust mm - gbnr 123/189 Risa

Uttale vedk søknad om løyve til tiltak - gbnr 123/189 Risa - naust, kai, veg og oppstillingsplass

Uttale - Dispensasjon - Gbnr 123/189 Risa

Førehandstilsegn - Avkjørsle - Naust - Fv. 416 - Gbnr. 123/189 - Risasjøvegen - Lindås kommune - Tiltakshaver

[Ove Kåre Risa] med vedlegg

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Teikning

Kopi til:

Bergen og Omland Havn AS	Postboks 6040	5892	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Ove Kåre Risa	Risasjøvegen 305	5955	LINDÅS
Statens vegvesen	Postboks 8142	0033	OSLO
	Dep		

Mottakarar:

Ove Kåre Risa	Risasjøvegen 305	5955	LINDÅS
---------------	------------------	------	--------