



Eirik Moe
Helleveien 237 C
5039 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1256 - 17/24365

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
31.08.2017

Dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 62/65 Tofting

Administrativt vedtak. Saknr: 395/17

Tiltakshavar: Hans Petter Moe
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter pbl § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med kaifront, der bruksareal (BRA) er opplyst til å vera 35 m² og bygd areal (BYA) ca.45 m².

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, pbl § 1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 21.04.2017 og supplert 15.06.2017 og 18.07.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då den var mottatt 21.04.2017. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Hans Petter Moe ved brev av 04.05.2017, der tilleggsdokumentasjon vart etterspurd.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 15.06.2017 og 18.07.2017.

Planstatus

Plan for hytter på Toftingneset (disposisjonsplan, 1969) er gjeldande detaljplan for området. Med dei unøyaktige og fleirtydige dokumenta som denne planen inneheld, legg vi til grunn at oppføring av naust på tomt som er frådelt etter planen, er i samsvar med arealføremålet «nøst» i planen.

Sidan verken kommuneplanen eller detaljplanen viser byggegrense mot sjø, gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf uttale frå departementet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving (ligg i vedlegget «tilleggsdokumentasjon»):

I dette tilfellet søkes det om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for oppføring av naust med tilhørende kai på areal regulert til naust, men uten byggegrense i plan. Eiendommen er dermed regulert til naust, men ettersom detaljplanen er eldre inneholder den ikke bestemte byggegrenser. Det har imidlertid formodningen mot seg at et naust skal plasseres utenfor 100-meters beltet. Årsaken til at det her kreves dispensasjon er at detaljplanen er «gått ut på dato» da den ikke samsvarer med dagens regelverk. Det må legges til grunn som den klare forutsetning når planen ble vedtatt at naustene skulle etableres innenfor 100-meters beltet. Både plassering nær sjø og formålet med naust tilsier dette.

Etter dette er det vanskelig å se at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon her.

Fordelene ved at det gis dispensasjon er at det etableres kai og naust i tråd med intensjonen i detaljplanen. Ved å gi dispensasjon kan man realisere regulert formål i detaljplanen. Dispensasjonen medfører ingen ulemper.

Fordelene ved å gi dispensasjon må vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

På bakgrunn av det overnevnte bes det om at det gis dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, pbl § 1-8, til etablering av naust og kai, jf pbl § 19-2.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Forholdet til anna lovverk

Søknaden har ikkje vore sendt til uttale til Bergen og Omland Havnevesen. Vi sender vedtaket over til BOH, som skal vurderer om tiltaket krev eige vedtak etter hamne- og farvasslova. På bakgrunn av dette kan Lindås kommune kun gje dispensasjon for tiltaket i denne omgangen. Når uttale/vedtak etter hamne- og farvasslova ligg føre, vert søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-3 handsama.

Søknaden dykkar vert sendt over til Bergen og Omland Havnevesen for uttale eller vedtak etter særlov, der dette vedtaket er lagt ved. Dersom dei treng fleire opplysningar, tek dei direkte kontakt med deg.

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 vedlagt revidert søknad motteken 15.06.2017.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det ligg føre tinglyst parkeringsrett på eigarane si hyttetomt gbnr 62/45 og tinglyst vegrett over gbnr 62/3

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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I denne saka er arealet alt sett av til naustbygging gjennom plan, som manglar byggegrense mot sjø.

Lindås kommune kan ikkje sjå at omsynet til allmenne interesser vert sett til side som følgje av omsøkte tiltak. Naustet skal først opp på regulert tomt og tiltaket stikk knapt nok ut i sjøen på fjæra sjø.

Den beskjedne kaifronten på 1,08 m ser vi som ein naturleg del av naustet når det ikkje vert bygd med opptrekk. Naustet vert identisk med dei andre fir nausta som er godkjent oppført i området i seinare tid.

Lindås kommune har i hovudsak lagt vekt på momenta til tiltakshavar ved handsaminga av dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla vurdering av omsøkte eigedom og det omkringliggende området, er vår vurdering at omsøkte naust ikkje set omsyna bak arealføremålet eller pbl § 1-8 til side, samt at det ligg føre klare fordelar som tale for dispensasjon i denne saka.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 komma i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl §1-8 for oppføring av naust med kaifront på regulert nausttomt.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt til fylkesmannen og til Bergen og omland havnevesen forklagevurdering.

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 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.: «ArkivSakID»

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 dispensasjonsløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tilleggsinformasjon - gbnr 62/65 Tofting
Teikning

Kopi til:

Bergen og Omland Havnevesen	Postboks 6040	5892	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen

Mottakarar:

Eirik Moe	Helleveien 237 C	5039	BERGEN
Hans Petter Moe	Flaktveitvegen 390	5134	FLAKTVEIT