



Adu AS
Postboks 75
5952 FONNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/925 - 17/25670

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
26.10.2017

Dispensasjon og rammeløyve til etablering av naust med båtopptrekk - gbnr 123/7 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 411/17

Tiltakshavar: Leidulv Atle Namtvedt
Ansvarleg søkjar: Adu AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om løyve til etablering av naust med båtopptrekk samt tilkomst til eigedom gbnr. 123/7 frå gbnr. 123/1-7. Det er opplyst at omsøkt naust vil ha eit bruksareal (BRA) på om lag 36 m² og bygd areal (BYA) om lag 40 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 25 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, støttemurar og interne vegar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø samt frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.03.17 og supplert 05.07.17.

Sakshandsamingsfrist

Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 02.06.17. Det var i opphavelag søknad ikkje søkt om dispensasjon frå plangrunnlaget. Handsamingsfrist vert rekna frå 05.07.17 fristen er forlenga med den tida søknaden har vore på høyring. Fristen er 27.10.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP) er definert som LNF med spreidd naustbygging, område #5. Det går fram av føresegna til



område #5 at byggegrense mot sjø går i føremålsgrensa for området. Båtopptrekk og tilkomst til eigedomen ligg utanfor område #5 og krev omsøkte dispensasjonar.

Det går fram av KDP § 4.34 at naust kan førast opp i ein etasje med bruksareal på inntil 40 m².

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø samt frå arealføremålet bruk og vern av sjø.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi søker om disp. fra plan og bygningsloven § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Ved at tiltakshaver får bygge veg og båtopptrekk i tilknytning til naustet vil det bli ryddet opp på tomten og i sjøkanten. Tomten vil ha et mye betre utseende fra bla. sjøsiden enn det er i dag.

Se vedlagt Illustrasjon.

Så vit vi kan se er området, som en del av vegen ligg på, regulert til parkering. Dette følge kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, ikke havneområde som i svaret fra kommunen.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak vart sendt på høyring 07.07.17, frist for å komme med uttale er 4 veker, 04.08.17.

Søknaden vart sendt Fylkesmannen i Hordaland samt Planavdelinga. Ansvarleg søkjar har innhenta førehandsuttale frå Bergen og Omland Hamnevesen. Det ligg ikkje føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland.

Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Planavdelinga, den 04.08.17:

Vi viser til «Oversending av søknad om dispensasjon til uttale – gbnr 123/7 Risa» datert 07.07.2017, sak 17/925. Det er søkt dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, byggeforbodet langs sjø, for etablering av køyretilkomst og båtopptrekk til naust. Køyretilkomsten er i strid med LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra, samt arealføremålet hamn. Parkeringsplass tilhøyrande gbnr 123/7 er lagt på område avsett til arealføremålet hamn. Dette er i strid med arealføremålet. Det er også søkt om oppføring av naust på eigedomen. Dette er i tråd med kommuneplanen, då det ligg innanfor område avsett til spreidd naustbygging, #5.

I kommunedelplanen er det ikkje opna opp for etablering av parkeringsplassar innanfor området avsett til hamn utan utarbeiding av reguleringsplan, og det er heller ikkje opna opp for vegtilkomst innanfor bestemmelsesområde #5 eller LNF-området. Om grunneigar alternativt skulle ønskje å nytte køyretilkomsten til parkeringsplass, går det fram av konsekvensutgreiinga til kommunedelplanen at parkering var eit tema ved utarbeiding av planen, men plankart og føresegner opnar ikkje opp for etablering av dette innanfor bestemmelsesområde #5. Det ligg inne krav om 1 parkeringsplass pr. naust i § 1.13 i kommunedelplanen, men det ligg ikkje inne krav om at denne skal ligge på naustetomta. Planavdelinga vil tilrå at ein prøver å løyse parkering i fellesskap for nausteigarane i området på anna, nærliggande areal.

Oppsummering

Planavdelinga vil frarå etablering av parkering på område avsett til arealføremålet hamn på gbnr 123/1-7, og vil også frarå køyretilkomst både på delar av arealføremålet hamn og på arealføremålet LNF innanfor bestemmelsesområde #5 på gbnr 123/7.

Det er henta inn slik uttale frå Bergen og omland havnevesen, den 26.06.17:

Vi viser til Deres søknad av 02.06.2017 vedrørende ovennevnte.

Iht. havne- og farvannsloven (hfl.) av 17.04.2009 nr 19 § 32 kan det ikke gis tillatelse til tiltak i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet. Lindås kommune har opplyst at omsøkt tiltak er delvis i strid med slik plan. Vi gjør derfor oppmerksom på at dere må søke kommunen om dispensasjon og at vi må avvente vår behandling av søknaden inntil dispensasjonssøknad er ferdigbehandlet i Lindås kommune.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven, og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

Vi ber om å få oversendt eventuelt dispensasjonsvedtak i saken når dette foreligger, vi vil da ta saken opp til behandling.

Endelig ber vi om at dere sender inn et nytt kartutsnitt som på en tydeligere måte markerer det omsøkte tiltak. Etter vår vurdering kommer ikke dette klart nok frem av mottatt kartutsnitt.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Dispensasjonssøknad motteken 05.07.17 er ikkje nabovarsla. Naboar og gjenbuarar er gjort kjend med tiltaket gjennom opphaveleg varsel og tiltaket i seg sjølv er ikkje endra som følgje av dispensasjonssøknaden. Ein finn ikkje grunn til å krevje yttarlegare varsling av tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 15.02.17. På situasjonsplanen er tilkomstveg til gbnr. 123/7 plassert på inntil 1,5 meter inn på eigedom gbnr. 123/6. Eigar av gbnr. 123/6 har i dokument signert 27.02.17 samtykka til at tilkomstveg kan plasserast 1,5 meter inn på eigedom gbnr. 123/6.

Naustet er plassert innanfor byggegrense i plan. Båtopptrekk og tilkomstveg er til dels plassert utanfor føremålsgrense til område #5 og krev at det vert gjeve dispensasjon slik som omsøkt.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 2,5 og mønehøgde på kote ca. + 7,5. Området er til dels planert, planeringshøgde vert på om lag kote + 2.

Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje installerast vatn i naustet.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Situasjonsplanen viser plassering av naust, båtopptrekk og tilkomst til eigedom gbnr. 123/7.

Terrenghandsaming

Ut i frå tilgjengeleg Orthofoto tilbake til 2003 og skråfoto av eigedomen er den til dels utfylt.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra tilkomst til offentlig veg over eigen grunn.

Kommunen legg til grunn at naustet har biloppstillingsplass ved fritidsbustad på hovudparsellen til gbnr. 123/7.



Vidare har eigedomen rett til bruk av fellesarealet i tilknytning til kaien på gbnr. 123/1-7.

Fylkesmannen har ikkje kom med uttale til den aktuelle søknaden, men har i samband med søknad om etablering av naust på eigedom gbnr. 123/189 ytra at det er ønskeleg at parkeringsbehovet for grupper av naust vert løyst med felles parkeringsanlegg i staden for kvar sin parkeringsplass og kvar sin tilkomstveg. Med båtopptrekk som tilkomst frå sjøside, vil ikkje behovet for tilkomstveg for bil og hengar vera like aktuelt.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Etablering av båtopptrekk og tilkomst fram til gbnr. 123/7 krev at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Arealføremålet bruk og vern av sjø er meint å ta vare på ålmenta sine ferdsels- og friluftsiinteresse.

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 friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Område #5 er i planen sett av til spreidd naustbygging der ein i planperioden har høve til å etablere 3 naust. Omsøkt naust er det første det er søkt om i planperioden. På plankartet og i føresegna til planen går det fram at formålsgrense er byggegrense mot sjø. Båtopptrekk og skildra tilkomst til naustparsellen på eigedom gbnr. 123/7 ligg utanfor område #5 og krev at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt. Ansvarleg søkjar har grunngeve søknaden med at det gjennom omsøkte tiltak vert rydda opp på tomten og i sjøkanten og at tomten vil få ein betre utsjånad frå sjø i høve slik det er i dag.

Det er og frå ansvarleg søkjar si side vurdert at området på gbnr. 123/1-7 er avsett til parkering. Av kommunen sitt plankart med tilhøyrande sosi-fil går det fram at området er avsett til hamn slik som nemnd i førebels svar frå kommunen.

Tilkomst til naustparsellen på gbnr. 123/7 skjer via område som på plankartet er gjeve arealføremålet hamn. Sjølve arealføremålet hamn er ikkje utdjupa i planskildring/føresegn til KDP. Hamn er nemnd under kapittel samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur og gjeld hovudinfrasturktur som vegar, sykkelvegar, hamn, trasear og teknisk infrastruktur. Planskildring og føresegn går ikkje nærar inn på kva som kjem inn under arealføremålet hamn. Nemnde dokument viser berre til områder avsett som småbåthamn (SHB). Småbåthamn er omhandla i kapittel 5 i føresegna, i kapittel for småbåthamn går det fram at føremålet med arealføremål er naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg.

Administrasjonen vurderer det slik at tilkomst til gbnr. 123/7 via gbnr. 123/7 og 123/5 på areal sett av til arealføremålet hamn ikkje vil vere i strid med arealføremålet. Hamneområdet på gbnr. 123/1-7 er opparbeida og i bruk i dag. Etablering av front mot sjø og tilkomst til naustområdet krev likevel dispensasjon frå byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8.

Når det gjeld båtopptrekket og tilkomsten til naustparsellen i høve plan- og bygningslova § 1-8 og arealføremålet bruk og vern av sjø er administrasjonen si vurdering at omsøkt tiltak vil betre ålmenta si bruk av området. Etablering av omsøkt tilkomst vil rydde opp i området og gje ein betra tilkomst til området. Administrasjonen si vurdering er at med båtopptrekk som tilkomst frå sjøside, vil ikkje behovet for tilkomstveg for bil og hengar vere like aktuelt. Ein vurderer at etablering av tilkomsten med front mot sjø slik som synt på teikningar kan godkjennast og at ein i byggeperioden mellombels kan nytte tilkomsten som køyretilkomst. Ein vilkår for å få etablere front mot sjø er at ein ved søknad om ferdigattest/

mellombels bruksløyve dokumenterer at breidda på tilkomsten er redusert frå 3 meter til gangveg med breidde på 1,5 meter ved fotodokumentasjon og oppdatert situasjonsplan.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dette er ein releativt ny plan, og at ein difor bør vere varsom med å gje dispensasjonar. Ein har og lagt vekt på uttale frå Bergen og omland Hamnevesen med omsyn til omsøkt båtopptrekk.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon for heile tiltaket, berre for båtopptrekk og front mot sjø. Synt tilkomstveg til naustparsellen vert ikkje godkjent som køyreveg, men etablering av front mot sjø vert godkjent for å rydde opp i området og betre tilkomst for ålmenta. Synt tilkomstveg til naustparsellen vert ikkje godkjent som permanent køyreveg, det skal ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve dokumenterast redusert breidde frå 3 til 1,5 meter.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Synt tilkomst frå kaiområdet på gbnr. 123/1-7 og 123/5 og fram til gbnr. 123/7 vert godkjent etablert slik som omsøkt for å rydde i området som per i dag framstår som ei haug med sand og stein. Tilkost til eigedomen vert ikkje godkjent som køyretilkomst, men kan nyttast som gangtilkomst til naust på eigedom gbnr. 123/7 ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve vert det sett vilkår om at det dokumenterast at breidda på arealet er redusert frå 3 til 1,5 meter.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Privatrettslege tilhøve

Det ligg føre grunneigaravtale for etablering av tilkomst til gbnr. 123/7 over gbnr. 123/5.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå arealføremålet bruk og vern av sjø i kommunedelplanen for Lygra, Lindåsosane og Lurefjorden for etablering av båtopptrekk i samband med bygging av naust.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for etablering av front mot sjø i samband med tilkomst til naustområdet #5. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at tilkomsten ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest vert redusert frå breidde på 3 meter til gangsti med breidde på 1,5 meter.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av naust med båttopptrekk på eigedom gbnr. 123/7 samt front mot sjø slik som omsøkt. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan dagsett 05.07.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve skal det dokumenterast at breidde på tilkomsten til naustparsellen er redusert frå breidde på 3 meter til ein gangsti med breidde på 1,5 meter. Vilkåret dokumenterast ved fotodokumentasjon og oppdatert situasjonsplan.
3. Ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve skal faktisk plassering av tiltaket vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. 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, referer til saknr.: 17/925

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bergen og omland havnevesen	Postboks 6040	5892	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Leidulv Atle Namtvedt	Vardeveien 9 C	1363	HØVIK
Leidulv Atle Namtvedt		1363	HØVIK

Mottakarar:

Adu AS	Postboks 75	5952	FONNES
--------	-------------	------	--------