



Arkitekt Mette Kyed Thorson
Kvalen
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1037 - 17/30643

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
07.12.2017

Rammeløyve for oppføring av fritidsbustad og naust - gbnr 62/14 Tofting

Administrativt vedtak. Saknr: 491/17

Tiltakshavar: Helga Wigestrands Moe og Bjørn Moe
Ansvarleg søkjar: Arkitekt Mette Kyed Thorson
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av fritidsbustad og naust på gbnr 62/14 Tofting. Fritidsbustaden har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 120 m² og bygd areal (BYA) ca. 75 m². Bruksarealet for naustet er oppgitt til ca. 36 m² og bygd areal (BYA) ca. 40 m². Utnyttingsgrada er opplyst til 9,9 % BYA.

Tiltaket omfattar søknad om dispensasjon.

Det går fram av søknaden at tomta allereie er delvis planert på omsøkt kotehøgde +15,3 meter. Administrasjonen kan ikkje finna at arbeidet er omsøkt og godkjend tidlegare og søknaden vert såleis å sjå på som ei legalisering av utført arbeid.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.07.2017, supplert seinast ved dokumentasjon mottatt 25.10.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.10.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggjeområde for fritidsbustadar. I samsvar med punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen er det krav om utarbeiding av reguleringsplan før omsøkte tiltak kan godkjennast.



Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen. I tillegg krev etablering av naust på eigedomen dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustadar og bruk og vern av sjø og vassdrag (båtopptrekk) og byggjegransa mot sjø.

Det vart gitt dispensasjon frå plankravet for oppføring av fritidsbustad på eigedomen møte i Plan- og miljøutvalet 18.10.2017, saknr 105/17.

Det er søkt dispensasjon for etablering av naust i skriv mottatt 26.10.2017. Søknaden er grunngitt som følgjer:

Det søkes herved om dispensasjon fra arealdelen av *Kommuneplan for Lindås 2011-2023*, hvor formål er angitt som byggeområde for fritidsbustad.

Begrunnelse:

- Den omsøkte hytten på 62/14 inngår i en allerede etablert rekke av fritidsbustader øst for Lurevegen. De øvrige hyttene har alle naust fra før og det nye naust vil derfor føye seg inn i en allerede etablert rekke av mer enn 10 naust i området.
- Naust på størrelse med omsøkte naust, er ment for fritidsbruk, ikke kommersiell fiske. Man kan derfor anta at formål naust er relatert til formål fritidsbustad.
- Areal av ny fritidsbolig og nytt naust holder seg innenfor grad av utnyttning på maks 20 % BYA fastsatt i Kommuneplanen.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra formål fritidsbustad, oppveier eventuelle ulemper.

Det søkes herved om dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 1-8, *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

Begrunnelse:

- Hensikten med byggeforbud langs sjø er å unngå privatisering av strandsonen. Naustbyggeri er en naturlig del av miljøet i strandsonen og ettersom naustet føyer seg inn i en allerede etablert rekke av mer enn 10 naust i området vil naustet ikke endre områdets karakter eller bidra til økt privatisering.
- Det ligger i naturen til bygningens formål, at naust må ligge ved sjø, for å gjøre det mulig å ta en båt ut og inn av naustet, samt oppbevare sjø- og fiskerelatert utstyr.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon for bygging av naust i 100 metersbeltet langs sjø, oppveier eventuelle ulemper.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Bergen og Omland Havnevesen, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Planavdelinga i Lindås kommune og Statens vegvesen.

Bergen og Omland Havnevesen har i skriv datert 14.09.2017 og 31.10.2017 uttalt at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjer merksam på at båtopptrekket er søknadspliktig etter hamne- og farvasslova.

Statens vegvesen har i skriv datert 26.09.2017 uttalt at dei ikkje har merknader til tiltaket slik det er søkt om. I skrevet viser vegvesenet også til at det i vedtak datert 12.05.2017 er gitt mellombels løyve til bruk av

felles avkjørsle frå fylksveg 404 som er avgrensa til å gjelda for eitt år, dvs. byggeperioden for nytt tiltak på gbnr 62/14.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå Statens vegvesen ved brev av 22.03.2017. Dei skriv at det vart gitt førehandstilsegn til opparbeiding av avkjørsle i 2015 og at denne skal vera godkjend av Statens vegvesen før byggearbeid vert sett i gang. Det vert vidare opplyst at vegvesenet ikkje kan sjå at dei har mottatt tilbakemelding på at avkjørsle er ferdig opparbeidd eller at det er gjeve løyve til å ta avkjørsle i bruk.

Ansvarleg søker har i kommentar til merknaden gjort greie for at det i ettertid er innhenta mellombels bruksløyve for avkjørsle.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.10.2017.

Det er søkt om planeringshøgde for fritidsbustad på ca. kote + 15,3, mønehøgde på ca. kote + 22,2 og gesimshøgde på ca. kote 20,9.

For naust er planeringshøgda oppgitt til ca. kote + 1,0 moh og mønehøgda til ca. kote + 4,5.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Vassforsyning skal skje via etablert privat borehol på eigedommen gbnr 62/24.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 02.10.2014, jf arkivsak 14/306. Avlaupsanlegget er eit felles anlegg for gbnr 62/12-13, 62/14, 62/24 og 62/27. Det er inngått avtale mellom eigarane av avlaupsanlegget om gjensidig rett til å føra kloakkleidningar og anlegg over eigedomane.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i førehandstilsegn datert 23.04.2015, jf arkivsak 14/317. Det er gitt løyve til å etablere felles veg og avkjørsle i vedtak datert 21.02.2014.

Avkjørsle er felles for eigedomane gbnr 62/12-13, 62/14, 62/24 og 62/27.

Statens vegvesen har gitt mellombels bruksløyve for avkjørsle i vedtak datert 12.05.2017.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkeringsareal og avkjørsle.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søker opplyst følgjande:

Med utgangspunkt i tomtens topografi og omkringliggende bebyggelse plasseres ny fritidsbolig på tilnærmet samme linje med øvrig bebyggelse og med møneretning parallelt med sjølinjen.

Bygget oppføres med saltak og takoppløft mot sjø. På tilkomstsiden markers inngangen med et smalt takoppløft. Mot øst er en mindre overdekket terrasse og mot vest, en litt større overdekket terrasse som samtidig fungerer som overdekket inngang.

Naustet utformes som en uisolert trekonstruksjon med trekledning og saltak.

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 vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera 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.

Omsøkt naust krev dispensasjon frå plankravet, arealføremålet fritidsbustadar og byggjegransa mot sjø. Båtopptrekket vil krevja dispensasjon frå arealføremålet i sjø som er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng og å sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern, utforming av areal og fysiske omgjevnadar både for større område og for den enkelte tomt.

Eigedomen gbnr 62/14 er del av eit større uregulert område som i kommuneplanen er avsett til

byggjeområde for fritidsbustadar. Området er bygd ut over tid med fritidsbustadar og naust og framstår i dag som nesten fullt utbygd.

Administrasjonen finn etter ei samla og konkret vurdering at det i denne saka ikkje er føremålstenleg å utarbeida reguleringsplan. Utarbeiding av reguleringsplan er tid- og kostnadskrevjande og vil i lita grad styra utbygging av området då området framstår som nesten utbygd. Omsøkte naust får ei utforming som i stor grad harmonerer med nausta som er i området og som også er innanfor kommuneplanen sine bestemmelsar for utbygging av byggjeområda for naust. Utnyttingsgrada for omsøkt naust og fritidsbustad samla sett, er i tråd med punkt 2.20 i føresegene til kommuneplanen. I dette tilfelle vil dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta kunne takast gjennom ei dispensasjonshandsaming.

Når det gjeld dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustadar er administrasjonen av den oppfatning at etablering av naust på eigedomen er i tråd med den praksis kommunen har lagt til grunn for utbygging av området. Dei fleste eigedomane har i dag fått godkjend etablert naust. Naustet vil ha direkte tilknytning til fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå at omsynet til arealføremålet i denne saka vert vesentleg sett til side ved oppføring av naust på eigedomen.

Omsynet bak byggjegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskilt vern og halda den fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Strandsona i området er delvis bratt og lite tilgjengeleg og framstår i hovudsak som privatisert. Heile området er bygd ut med naust og strandsona har liten verdi i forhold til allmenne friluftsinnteresser. Administrasjonen er av den oppfatning av etablering av naust som omsøkt på eigedomen ikkje vil medføre at området sin karakter vert endra eller ytterlegare privatisert.

Etablering av båtopptrekk vil vera i strid med arealføremålet i sjø som er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Omsyna som gjer seg gjeldande her og vurderinga av verknadar som følgje av tiltaket vil i stor grad vera samanfallande med dei forhold som er vurdert for strandsona.

Etter ei samla vurdering av omsøkte eigedom og det omkringliggande området, er vår vurdering at omsøkte naust ikkje i vesentleg grad vil setje omsyna verken til plankravet, arealføremålet fritidsbustadar, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag eller strandsonevernet vesentleg til side. Det vert vurdert at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon i denne saka.

Plassering

Tiltaka vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaka har etter kommunen sitt skjønn 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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Privatrettslege tilhøve

Det må dokumenterast rett til å nytta felles vasskjelde på gbnr 62/24 og vegrett over privat felles veg før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

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 pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene, arealføremålet byggjeområde for fritidsbustad, arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag og byggjegrrensa mot sjø for oppføring av naust slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av fritidsbustad og naust slik det er søkt om og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.10.2017, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve datert 02.10.2014 i sak 14/306.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve datert 21.02.2014 i sak 14/317.
4. Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal det dokumenterast
 - rett til bruk av privat vasskjelde på gbnr 62/24
 - at drikkevassforsyninga er tilstrekkeleg og hygienisk trygg
 - rett til bruk av privat felles veg
5. Før det vert gitt igangsetjingsløyve for naust med båtopptrekk må det liggja føre løyve frå Bergen og omland havnevesen etter hamnelova.
6. Før det vert gitt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for tiltaket skal det liggja føre:
 - ferdigattest for veg og avkjørsle
 - ferdigattest for felles avlaupsanlegg
 - faktisk plassering av tiltaket skal vera dokumentert ved innsending av koordinatar

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.: 17/1037

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 bygggearbeidet 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

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bergen og omland havnevesen	Postboks 6040	5892	BERGEN
Bjørn Arne Moe	Liavegen 78	2420	TRYSIL
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Helga Wigestrands Moe	Østre Nordeidbrekka 15	5252	SØREIDGREND
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Mottakarakar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson	Kvalen	5955	LINDÅS
-----------------------------	--------	------	--------