



Innkalling
av
Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 22.11.2017
Møtestad: Rådhuset, kantina
Møtetid: 09.00 - 22.00

Eventuelle forfall må meldast til følgjande epost adresse: Folkevalde@lindas.kommune.no
Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

NB! Møtet skal haldast på Rådhuset, kantina.

Orienteringar:

-Vass direktiv v/Siril Sylta-einingsleiar Byggjesak

Sakliste

| Saknr | Tittel |
|--------|--|
| 114/17 | Godkjenning av innkalling og sakliste |
| 115/17 | Godkjenning av møteprotokoll – 18.10.2017 |
| 116/17 | Delegerte saker |
| 117/17 | Søknad om dispensasjon og løyve til etablering av reiskapshus - gbnr 140/7 Erstad |
| 118/17 | Søknad om dispensasjon for oppføring av naust, bryggje og anneks samt etablering av tilkomst i naturstein - gbnr 139/4 Tveiten nedre |
| 119/17 | Dispensasjon og løyve til etablering av einebustad - gbnr 108/597 Lindås |
| 120/17 | Melding / orientering til Plan og miljøutvalet - 22.11.2017 |

13. november 2017

Ståle Juvik Hauge
møteleiar

Nora Gjerde
møtesekretær

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 114/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde | 17/3165 |

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 115/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------------------|------------|
| Tove Mette Arnø Fyllingen | 17/3165 |

Godkjenning av møteprotokoll

32T

Protokoll - Plan- og miljøutvalet - 18.10.2017

Møteprotokollen vert godkjent

Saksopplysningar:

Møteprotokoll for Plan- og miljøutvalet

Møtedato: 18.10.2017
Møtestad: Nordhordlandshallen, kantina
Møtetid: 12.00 - 17.10

Kl. 09:00 Styringsgruppemøte "Alversund områdeplan, trafikk situasjon" v/Frøydis Ones-avd.leiar Plan

Synfaring:

Kl. 10:00 Sak 099/17 - Knarvik sentrum

Orienteringar:

-Høyring Planprogram arealdal-Meland kommune v/Frøydis Ones-avd.leiar Plan

-Bru Duesund v/Frøydis Ones-avd.leiar Plan

| Frammøtte medlemmer | Parti | Rolle |
|------------------------|-------|--------------|
| Ståle Juvik Hauge | AP | Utvallsleiar |
| Hogne Brunborg | AP | Medlem |
| Bent Risøy | KRF | Medlem |
| Sæbjørg Hageberg Kjeka | KRF | Medlem |
| Malin Helene Knudsen | KRF | Medlem |
| Andreas Dyngen | FRP | Medlem |
| Ingrid J.Fjeldsbø | H | Medlem |

| Forfall meldt frå medlem: | Parti | Rolle |
|---------------------------|-------|-----------|
| Jørgen Herland | SP | Nestleiar |
| Gro Anita Høgquist | FRP | Medlem |
| Karl Vågstøl | H | Medlem |

| Frammøtte varamedlemmer: | Parti | Erstatter medlem |
|--------------------------|-------|--------------------|
| Espen Foseid Aakre | AP | Jørgen Herland |
| Kjetil Melvær | FRP | Gro Anita Høgquist |
| Thomas Larsen | H | Karl Vågstøl |

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Arne Eikefet-prosjektleiar, Frøydis Ones-avdelingsleiar Plan, Hogne Haugsdal-ass.rådmann, Irene Wilhelmsen-ingeniør Veg, Ketil Mikkelsen-ingeniør Veg, Rune Kilen-avdelingsleiar Veg, Siril Sylta-einingsleiar Arealforvaltning, Terje Villanger-ingeniør Geodata, Trude Langedal-rådgjevar Plan, Nora Gjerde-sekretær.

Sakliste

| Saknr | Tittel |
|--------|---|
| 095/17 | Godkjenning av innkalling og sakliste |
| 096/17 | Godkjenning av møteprotokoll |
| 097/17 | Delegerte saker |
| 098/17 | Referatsaker |
| 099/17 | 1. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyning - planID 1263-201702 |
| 100/17 | Klage på mellombels dispensasjon inntil 2 år frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre |
| 101/17 | Klage på vedtak fatta i Plan- og miljøutvalet 28.06.2017 - gbnr 99/4 Våge |
| 102/17 | Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 138/4 Tveiten øvre |
| 103/17 | Klage på avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av 2 einebustadar - gbnr 147/50 Sellevoll |
| 104/17 | Søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg - gbnr 64/1 Myksvoll øvre |
| 105/17 | Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad - gbnr 62/14 Tofting |
| 106/17 | Forslag til Investeringsprogram for fylkesvegnettet - RTP Hordaland 2018–2029. Høyringsuttale. |
| 107/17 | Vegnorm - Lindås Kommune |
| 108/17 | Godkjenning av planprogram for kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen |
| 109/17 | Prosjektmandat for planprogram til kommuneplanen sin arealdel |
| 110/17 | 1.gangs handsaming av reguleringsplan Sjurneset |
| 111/17 | 2. gangs handsaming reguleringsplan Hellesneset næringsområde, plan-id 1263-201410 |
| 112/17 | 2. gangs handsaming av reguleringsplan Langøy-Ospeneset akvakulturområde, plan-id 1263-201606 |
| 113/17 | 1. gangs handsaming for endring av reguleringsplan Eikefet-Urdal, steinbrot og deponi, plan-id 1263-201107 |

095/17: Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Endring rekkefølge saksliste: 095, 096, 097, 098, 099, 101, 103, 104, 112, 113, 100, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111/17.

Ellers inger merknader, samrøystes.

PM - 095/17 VEDTAK:

Innkalling og saksliste med endinger er godkjent

096/17: Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 096/17 VEDTAK:

Møteprotokollen frå møte - 19.09.2017 er godkjent

097/17: Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes.

PM - 097/17 VEDTAK:

Meldinga vert teke til orientering.

098/17: Referatsaker

Meldinga vert teke til orientering

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Ingen merknader, samrøystes

PM - 098/17 VEDTAK:

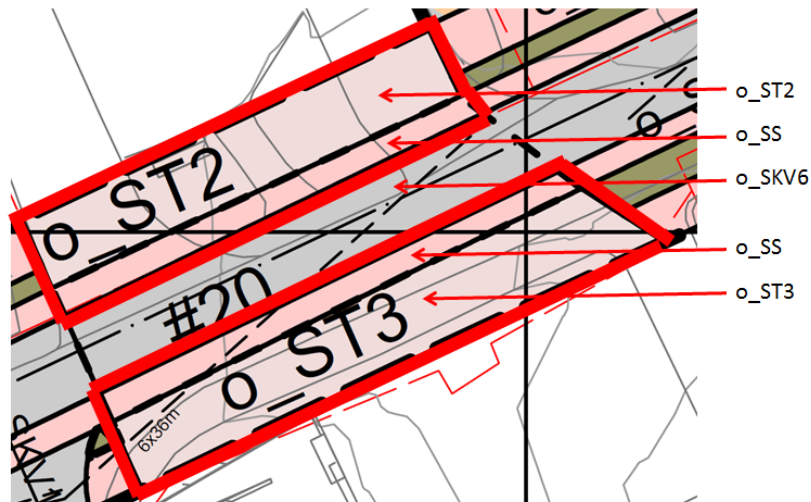
Meldinga vert teke til orientering

099/17: 1. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyning - planID 1263-201702

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek Plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkøyning - planID 1263-201702, ut til offentleg ettersyn, på vilkår av at følgjane først vert endra av planfremjar:

1. Plankartet vert endra i tråd med områdeplanen for Knarvik sentrum ved at allmenningen vert forlenga på begge sider av køyrevegen i Kvassnesevegen. Dette vert utført gjennom at sykkelfelta o_SS vert innlemma i allmenningen. Det vert vist i plankartet ved at alt areal innanfor avgrensninga markert med raudt mot nord (sjå kartutsnitt under) går inn under arealføremålet *gatetun* og o_ST2, og at alt areal innanfor raud markering mot sør går inn under arealføremålet *gatetun* og o_ST3. Føresegnområde #20 skal bevarast.



19.09.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Marit Mienna frå firma Norconsult og Kjell Erik Myre frå Statens vegvesen.

Utsetjingsframlegg med synfaring frå Høgne Brunborg-Ap:

Utset sak 090/17 til møte 18.oktober og ber om synfaring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 090/17 VEDTAK:

Utset sak 090/17 til møte 18.oktober og ber om synfaring.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Utvalet var på synfaring før møte tok til.

Orientering til saka v/Arne Eikefet-prosjektleiar. Kjell Erik Myre-Statens vegvesen og Erik Sterner-Norconsult svarte på spørsmål.

Framlegg frå H og Frp v/Andreas Dyngen-Frp:

Saken sendes tilbake for å utrede følgjende alternativ og eventuelt arbeide disse inn i planen:

1. Vurdere å flytte hovedsykkelvei fra E39-aksen og styre denne ned mot nedsiden av Knarvik

(Såta/Kvassnesvegen) via ny undergang i tråd med plan. Formålet med utredningen må være å se på muligheten for å redusere omfanget av arealbeslag på Reikerås-tomten.

2. Utvide planområdet til å gjelde Kvassnesvegen (ny vei) i Knarvikplanen fra Shell-stasjon og opp mot Reikeråsbygget for å se dette området i en helhet.

3. legge frem nytt alternativ der Sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA skal fjernes eller innskrenkast og effekten av den på byggeareal.

4. Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.

5. Det skal leggest tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetableras i området BAA eller eigen tomt.

Framlegget fekk 4 røyster og fall (H, Frp)

Framlegg frå Ap og Krf v/Ståle Hauge-Ap:

Saka sendes attende til administrasjon for sakshandsaming og eventuelt endringar i planframlegget.

1. Det skal etablerast areal for muligheit for « av- og påstignings plasser» på sørsiden Kvassnesvegen ved Helsehuset.

2. Det skal i tillegg leggjast fram et alternativ der sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA kan fjernes eller innskrenkast. Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.

3. Det skal leggjast tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetablerast i området BAA eller på eigen tomt.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf)

PM - 099/17 VEDTAK:

Saka sendes attende til administrasjon for sakshandsaming og eventuelt endringar i planframlegget.

1. Det skal etablerast areal for muligheit for « av- og påstignings plasser» på sørsiden Kvassnesvegen ved Helsehuset.

2. Det skal i tillegg leggjast fram et alternativ der sykkelveg som starter frå Almenningen på nordside av Kvassnesvegen og forbi «Coop tomten» og «Shell tomten» og opptil ovalrundkjøring og tilbake til Almenningen mot dagens E39, rundt område BAA kan fjernes eller innskrenkast. Det kan etablerast ein forskyving i linjeføring av gjennomgåande fortau på nordside av Kvassnesvegen i forbindelse med kryssing av Almenningen.

3. Det skal leggjast tiltrette for at» Shell»(IST) kan reetablerast i området BAA eller på eigen tomt.

100/17: Klage på mellombels dispensasjon inntil 2 år frå plankravet for bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg - gbnr 129/6 Titland søndre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klagane vert tatt til følge. Lindås kommune sitt vedtak datert 30.08.2017 vert endra med heimel i forvaltningslova § 33 2.ledd. Søknad om dispensasjon frå plankravet for søknad om bruksendring frå forsamlingshus til rusomsorg vert avslått med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Krf og Ap v/M. Knudsen-Krf:

PMU tar ikkje klagen til følge, men held fast ved å gi midlertidig dispensasjon på inntil to år frå plankravet i samband med bruksendring frå forsamlingslokale til rusomsorg gbnr 129/6 Titland søndre. Området som skal regulerast, er alt sett av til offentleg føremål. Tiltaket er retta mot ei samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane ved å gje midlertidig dispensasjon som større enn ulempene ved å seia nei og dermed gjera vidare drift umogeleg.

Framlegget vart vedteke med 6 røyster (Krf, Ap)

PM - 100/17 VEDTAK:

PMU tar ikkje klagen til følge, men held fast ved å gi midlertidig dispensasjon på inntil to år frå plankravet i samband med bruksendring frå forsamlingslokale til rusomsorg gbnr 129/6 Titland søndre. Området som skal regulerast, er alt sett av til offentleg føremål. Tiltaket er retta mot ei samfunnsgruppe som har behov for dette tilbodet. Det kan vera utfordrande for desse dersom drifta stoppar opp med bakgrunn i plankravet. Vi føreset at andre krav til tiltaket vert følgd opp av tiltakshavar. PMU ser fordelane ved å gje midlertidig dispensasjon som større enn ulempene ved å seia nei og dermed gjera vidare drift umogeleg.

101/17: Klage på vedtak fatta i Plan- og miljøutvalet 28.06.2017 - gbnr 99/4 Våge

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Saka vert lagt fram utan framlegg til vedtak.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Ap og Krf v/H. Brunborg-Ap:
PMU tar ikkje klagene til følge.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 101/17 VEDTAK:

PMU tar ikkje klagene til følge.

102/17: Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av naust, kai og flytebyggje - gbnr 138/4 Tveiten øvre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 27.06.17 vert oppretthaldt med følgjande endring: Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 for byggegrense mot sjø. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i reguleringsplanens pkt. 1.2.1.

Revidert utbyggingsplan datert 11.09.17 skal leggjast til grunn for plassering av flytebyggje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 102/17 VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 27.06.17 vert oppretthaldt med følgjande endring: Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 1-8 for byggegrense mot sjø. Med

heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i reguleringsplanens pkt. 1.2.1.

Revidert utbyggingsplan datert 11.09.17 skal leggjast til grunn for plassering av flytebyggje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

103/17: Klage på avslag på søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av 2 einebustadar - gbnr 147/50 Sellevoll

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 30.08.17 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje teke til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Framlegg frå Ap og B. Risøy-Krf v/S. Hauge-Ap:

Plan og miljøutvalet gir klager medhold og gir dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjon setter ikkje planens overordna mål, LNF føremålet, vesentlig til sides. Tomten Gbnr 147/50 er alt frådelt og vil ikkje føra til auka- eller uheldig om disponering og fragmentering av landbruksområde eller anna grønstruktur som er brukt av allmenta. Tiltaket vil ikkje få ein fram herskande plass i kulturlandskapet eller være øydeleggande for dette, då tiltaket ligg inn til og bak eksisterande busetnad og bygg. Tiltak kjem heller ikkje i konflikt med kommuneplans føresegner jf. punkt 5.1 om tiltak som er for landbruk og gardbasert næringsverksemd då tomten alt er frådelt og ikkje er ein del av grunnlaget på hovudbruket lenger.

Landbruksmynde i Lindås kommune har støtta klagar og kommunen si vurdering av at tiltaket ikkje vesentleg sett LNF-føremålet til side.

Eigedomen skal nytta eksisterande privat veg. Ved bruk av eksisterande privat/vegkryss ut i fylkesvei, skal dette utbetrast til dagens standar. Det vil gi eit auka tryggleiksnivå på avkjøring/utkjøring frå fleire eigedommar og soleis heve HMS forholda på staden.

Tiltaket skal koble seg på eksisterande avlaupsleidning som går til sjø. Vidare er det planlagt borehol for vatn på eigen grunn. Miljøforhold er soleis tatt vare på i søknaden.

PMU meiner at dispensasjon støttar samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i "strategi 32" går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen.

Politisk er det viktig med utvikling i heile kommunen og denne dispensasjon vil støtte opp under dette. PMU kan ikkje sjå at, Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.Lovens formål; Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar, blir satt til side. Tiltaket byggjer opp under formålet i loven til beste for den enkelte(tiltakshaver) samfunnet(levande bygder) og moglegheit å busetja seg i sprett busetnad for framtidige generasjonar. Tiltaket fremmer soleis bærekraftig utvikling i bygdene.

PMU ser etter ei heilheits vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene. PMU kan ikkje så at saka danner presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt.

Framlegget vart vedteke mot 1 røyst (Sæbjørg H. Kjekka-Krf)

PM - 103/17 VEDTAK:

Plan og miljøutvalet gir klager medhold og gir dispensasjon som omsøkt.

Dispensasjon setter ikkje planens overordna mål, LNF føremålet, vesentlig til sides. Tomten Gbnr 147/50 er alt frådelt og vil ikkje føra til auka- eller uheldig om disponering og fragmentering av landbruksområde eller anna grønstruktur som er brukt av allmenta. Tiltaket vil ikkje få ein fram herskande plass i kulturlandskapet eller være øydeleggande for dette, då tiltaket ligg inn til og bak eksisterande busetnad og bygg. Tiltak kjem heller ikkje i konflikt med kommuneplans føresegner jf. punkt 5.1 om tiltak som er for landbruk og gardbasert næringsverksemd då tomten alt er frådelt og ikkje er ein del av grunnlaget på hovudbruket lenger.

Landbruksmynde i Lindås kommune har støtta klagar og kommunen si vurdering av at tiltaket ikkje vesentleg sett LNF-føremålet til side.

Eigedomen skal nytta eksisterande privat veg. Ved bruk av eksisterande privat/vegkryss ut i fylkesvei, skal dette utbetrast til dagens standar. Det vil gi eit auka tryggleiksnivå på avkjøring/utkjøring frå fleire eigedommar og soleis heve HMS forholda på staden.

Tiltaket skal koble seg på eksisterande avlaupsleidning som går til sjø. Vidare er det planlagt borehol for vatn på eigen grunn. Miljøforhold er soleis tatt vare på i søknaden.

PMU meiner at dispensasjon støttar samfunnsdel til kommuneplanen for 2017-2029 der det i "strategi 32" går fram at ein skal legge til rette for spreidd busetnad og mindre byggefelt i heile kommunen.

Politisk er det viktig med utvikling i heile kommunen og denne dispensasjon vil støtte opp under dette. PMU kan ikkje sjå at, Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-1.Lovens formål; Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar, blir satt til side. Tiltaket byggjer opp under formålet i loven til beste for den enkelte(tiltakshaver) samfunnet(levande bygder) og moglegheit å busetja seg i sprett busetnad for framtidige generasjonar. Tiltaket fremmer soleis berekraftig utvikling i bygdena.

PMU ser etter ei heilheits vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er klart større en ulempene. PMU kan ikkje så at saka danner presedens, då kvar sak om dispensasjon skal vurderast individuelt.

104/17: Søknad om dispensasjon for frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg - gbnr 64/1 Myksvoll øvre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå pbl § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for frådelling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1. Dispensasjonen vert gjeve på vilkår av at utbygging av den nye

eigedommen skal vera i samsvar med punkt 5.14 i kommuneplanen sin arealdel.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle ikkje vert sett vesentleg til side. Det er i vurdering lagt særleg vekt på at det omsøkte tomtearealet har liten verdi for jordbruket og at tiltaket vil medføra at det vert starta opp igjen husdyrhald på bruket. Kulturlandskapet vert halde i hevd. Føremonene vert vurdert til å vera klart større enn ulempene.

Alternativ 2

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådeling slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker, og at landbruket på denne måten kan bli nedbygd over tid.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt alternativ 1. fekk 4 røyster og fall (Frp, H)

Rådmannen sitt alternativ 2. vart vedteke med 6 røyster (Ap, Krf)

PM - 104/17 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert søknad om frådeling av bustadtomt og etablering av tilkomstveg på gbnr 64/1 avslått.

Plan- og miljøutvalet finn etter ei samla og konkret vurdering at omsynet bak LNF-føremålet i dette tilfelle vert vesentleg sett til side. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at ei frådeling slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre tilsvarande saker, og at landbruket på denne måten kan bli nedbygd over tid.

105/17: Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen for oppføring av fritidsbustad - gbnr 62/14 Tofting

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, plankravet, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 62/14. Det er eit vilkår for dispensasjonen at tiltaket vert utforma i samsvar med bestemmelsane i punkt 2.20 i føresegnene til kommuneplanen.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 105/17 VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen, plankravet, for oppføring av fritidsbustad på gbnr 62/14. Det er eit vilkår for dispensasjonen at tiltaket vert utforma i samsvar med bestemmelsane i punkt 2.20 i føresegnene til kommuneplanen.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

106/17: Forslag til Investeringsprogram for fylkesvegnettet - RTP Hordaland 2018–2029. Høyringsuttale.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Lindås kommune sender inn høyringsuttale til investeringsprogram for fylkesvegnettet – RTP Hordaland 2018 – 2029, slik det blir lagt fram i saka.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 106/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 18.10.2017:

Lindås kommune sender inn høyringsuttale til investeringsprogram for fylkesvegnettet – RTP Hordaland 2018 – 2029, slik det blir lagt fram i saka.

107/17: Vegnorm - Lindås Kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Vegnorm for Lindås Kommune vert godkjent

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/H. Brunborg-Ap:

Vegnorna vert sendt attende til administrasjonen for omarbeiding til å ikkje lengre vera ein juridisk bindande norm, men ei rettleiing i utarbeiding av veg i Lindås kommune

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 107/17 VEDTAK:

Vegnorna vert sendt attende til administrasjonen for omarbeiding til å ikkje lengre vera ein juridisk bindande norm, men ei rettleiing i utarbeiding av veg i Lindås kommune

108/17: Godkjenning av planprogram for kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §11-3, godkjenner plan- og miljøutvalet planprogram for Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, revidert 02.10.2017.

.....

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Orientering til saka v/Trude Langedal-rådgjevar Plan
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

PMU tilslutter seg fylkesutvalets vedtak 26.01.2016 om valg av midtre trase for FV 565 for kryssing av Alversund.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 108/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet - 18.10.2017:

I medhald av plan- og bygningslova §11-3, godkjenner plan- og miljøutvalet planprogram for Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, revidert 02.10.2017.

PMU tilslutter seg fylkesutvalets vedtak 26.01.2016 om valg av midtre trase for FV 565 for kryssing av Alversund.

109/17: Prosjektmandat for planprogram til kommuneplanen sin arealdel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Plan- og miljøutvalet vedtar prosjektmandatet for planprogram for kommuneplanen sin arealdel slik det ligg føre i saka.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 109/17 VEDTAK:

Plan- og miljøutvalet vedtar prosjektmandatet for planprogram for kommuneplanen sin arealdel slik det ligg føre i saka.

110/17: 1.gangs handsaming av reguleringsplan Sjurneset

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjurneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Rorbuer (BFK1) vert erstatta med naust, og skal følgje same struktur som BUN2.
-

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Fellesframlegg v/S. Hauge-Ap:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjurneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentleg ettersyn.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - 110/17 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge reguleringsplan for Sjurneset, plan - ID 1263-201501, ut til høyring og offentleg ettersyn.

111/17: 2. gangs handsaming reguleringsplan Hellesneset næringsområde, plan-id 1263-201410

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Hellesneset næringsområde, plan-id 1263-201410, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 13.07.2017 og plankart datert 13.07.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 111/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet -18.10.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Hellesneset næringsområde, plan-id 1263-201410, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 13.07.2017 og plankart datert 13.07.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

112/17: 2. gangs handsaming av reguleringsplan Langøy-Ospeneset akvakulturområde, plan-id 1263-201606

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Langøy-Ospeneset akvakulturområde, plan-id 1263-201606, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 11.09.2017 og plankarta datert 01.06.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.

.....

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Framlegg frå Krf og Ap v/S. Hauge-Ap: Tilleggspkt. til rådmannen sitt framlegg:

Areal utvidelsen kan ikkje være bakgrunn for auka biomassen i regulert areal. Eventuelt auka

biomasse må sjåast i samanheng med ein samla akvakulturplan for «Fensfjordbassenget» i Lindås og Masfjorden eller samla plan for eit større område.

Framlegget vart vedteke mot 4 røyster (Frp, H)

PM - 112/17 INNSTILLING:

Innstilling i Plan- og miljøutvalet -18.10.2017:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret å godkjenne reguleringsplan for Langøy-Ospeneset akvakulturområde, plan-id 1263-201606, på følgjande vilkår:

1. Føresegner datert 11.09.2017 og plankarta datert 01.06.2017 vert lagt til grunn.
2. Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.
3. Areal utvidelsen kan ikkje være bakgrunn for auka biomassen i regulert areal. Eventuelt auka biomasse må sjåast i samanheng med ein samla akvakulturplan for «Fensfjordbassenget» i Lindås og Masfjorden eller samla plan for eit større område.

113/17: 1. gangs handsaming for endring av reguleringsplan Eikefet-Urdal, steinbrot og deponi, plan-id 1263-201107

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge framlegg til endring av reguleringsplan for Eikefet-Urdal, utviding av steinbrot, plan-id 1263-201107 ut på høyring og offentlig ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 1.6.5: Naudsynt reinseanlegg for sivevatn skal vere etablert før løyve til fylling av deponi vert gitt. Reinsegrad/type reinseanlegg vert fastsett av Fylkesmannen som utsleppsmynde.

18.10.2017 PLAN- OG MILJØUTVALET

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - 113/17 VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, vedtek plan- og miljøutvalet å legge framlegg til endring av reguleringsplan for Eikefet-Urdal, utviding av steinbrot, plan-id 1263-201107 ut på høyring og

offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Ny § 1.6.5: Naudsynt reinseanlegg for sigevatn skal vere etablert før løyve til fylling av deponi vert gitt. Reinsegrad/type reinseanlegg vert fastsett av Fylkesmannen som utsleppsmynde.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 116/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde | 17/3165 |

Delegerte saker

32T

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 501/17 | Ferdigattest - gbnr 137/790 Alver |
| 495/17 | Ferdigattest bustad - gbnr 137/789 Alver |
| 469/17 | Ferdigattest carport - gbnr 108/584 Lindås |
| 503/17 | Ferdigattest anlegg - gbnr 127/62 Mongstad |
| 459/17 | Ferdigattest flytebrygge - gbnr 229/6 Skår |
| 465/17 | Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av uthus - gbnr 234/22 Eide ytre |
| 493/17 | Avslag på søknad om dispensasjon og avslag på søknad om etablering av naust, kai og flytebrygge/bølgedempar - gbnr 106/108 Fanebust |
| 480/17 | Dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til bustad - gbnr 140/40 Erstad |
| 502/17 | Dispensasjon og løyve til deling - gbnr. 121/1, 121/2, 121/5 og 121/6 Knarvik |
| 467/17 | Dispensasjon og løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 188/671 Gjervik ytre |
| 411/17 | Dispensasjon og rammeløyve til etablering av naust med båtopptrekk - gbnr 123/7 Risa |
| 458/17 | Ferdigattest for naust - gbnr 62/24 Tofting |
| 494/17 | Ferdigattest fundament tørrbulktankar - gbnr 127/59 Mongstad |
| 499/17 | Ferdigattest for avlaupsanlegg - gbnr 171/13 Seim |
| 476/17 | Ferdigattest for avlaupsanlegg - gbnr 244/11 Eidsnes indre |
| 478/17 | Ferdigattest for avlaupsanlegg - gbnr 244/33 Eidsnes indre |
| 511/17 | Ferdigattest for oppføring av bustad med sekundærbustad - gbnr 196/149 Midtgård |
| 486/17 | Ferdigattest for tilbygg og påbygg til einebustad - gbnr 137/640 Alver |
| 462/17 | Ferdigattest garasje - gbnr 172/182 Hopland |

| | |
|--------|---|
| 464/17 | Ferdigattest tilbygg til fritidsbustad - gbnr 61/15 Skotsund |
| 500/17 | Godkjent endring av løyve - gbnr 127/62 Mongstad |
| 513/17 | Igangsettingsløyve - gbnr 188/281 Gjervik ytre |
| 470/17 | Igangsettingsløyve - gbnr 127/59 m fl Mongstad |
| 505/17 | Igangsettingsløyve - naust båtopptrekk og kai - gbnr 123/189 Risa |
| 468/17 | Igangsettingsløyve for Knarvik barneskule - gbnr 188/800 Gjervik ytre |
| 461/17 | Korrigert løyve til dispensasjon og løyve til etablering av tilbygg - gbnr 195/224 Leiknes |
| 497/17 | Løyve til arealoverføring - gbnr 45/3 og gbnr 45/1 Sletten |
| 475/17 | Løyve til endring av loftsetasje - gbnr Gbnr 137/562 Alver |
| 483/17 | Løyve til etablering av tilbygg til bustad - gbnr 137/127 Alver |
| 479/17 | Løyve til fasadeendring - gbnr 185/331 Isdal |
| 445/17 | Løyve til oppføring av bustadhus og tilkomstveg - gbnr 139/65 Tveiten nedre |
| 504/17 | Løyve til oppføring av forstøtningsmur gbnr 137/739 Alver |
| 488/17 | Løyve til oppføring av garasje - gbnr 55/31 Bruvoll |
| 484/17 | Løyve til oppføring av hytte med tilkomstveg og avløpsanlegg - gbnr 40/54 Hodneland |
| 509/17 | Løyve til oppføring av minireinseanlegg og avlaupsrør - gbnr 172/31 Hopland |
| 506/17 | Løyve til oppføring av reiskapshus - gbnr 70/1 Feste ytre |
| 489/17 | Løyve til oppføring av tank for slukkevatn - gbnr 212/132 Eikanger øvre |
| 492/17 | Løyve til oppføring av terrasse og dispensasjon frå byggegrense - gbnr 188/512 Gjervik ytre |
| 463/17 | Løyve til rehabilitering av skorstein - gbnr 134/266 Hilland |
| 507/17 | Mellombels bruksløyve - gbnr 177/13 Nesse |
| 477/17 | Mellombels bruksløyve for delar av punkthus 2 Langheiane B6 seksjonsnr. 25 - gbnr 188/769 Langheiane 77 |
| 510/17 | Pålegg om heving av skøyte og varsel om tvangsmulkt - gbnr 84/3 Kvalvågnes |
| 466/17 | Rammeløyve for etablering av Langheiane felt B8 - gbnr 188/775 Gjervik ytre |
| 472/17 | Rammeløyve til etablering av veg-, vatn-, og avlaupsanlegg - gbnr 108/161 Kolås |
| 485/17 | Utsleppsløyve for fritidsbustad - gbnr 92/19 Træland |
| 474/17 | Utsleppsløyve for hytte - gbnr 40/54 Hodneland |
| 481/17 | Vedtak om deling etter jordlova - Gbnr 45/3 Sletten |
| 473/17 | Vedtak om seksjonering gbnr 185/290 Orresteinen 4 A/B Juvikstølen - Knarvik |
| 518/17 | Ferdigattest for infrastruktur - gbnr 137/188 Alver |
| 514/17 | Løyve til arealoverføring - gbnr 196/40 Midtgård Midtgård |
| 517/17 | Løyve til igangsetting - riving, grunnarbeid og betongarbeid - gbnr |

| | |
|--------|--|
| | 214/94 Fyllingsnes |
| 515/17 | Løyve til oppføring av garasje - gbnr 145/26 Fosse indre |
| 516/17 | Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt - gbnr 137/36 Alver |

Meldinga vert teke til orientering

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 117/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|------------------------------------|------------|
| Tone Margrethe Berland Furustøl | 17/2138 |

Søknad om dispensasjon og løyve til etablering av reiskapshus - gbnr 140/7 Erstad

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 140/7 Erstad
Søknad om dispensasjon NabovarselSituasjonskart og teikningarOrtofoto 2015, gbnr 140_7Kommuneplankart, gbnr 140_7Kommuneplankart oversikt, gbnr 140_7Grunnkart matrikkel, gbnr 140_7Kvittering for nabovarsel - gbnr 140/7 Erstad
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 140/7 Erstad
Uttale til dispensasjonssøknad gbnr 139_4 Tveiten nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av reiskapshus.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-3, jf. pbl. §§ 20-2 og 20-1 vert det gjeve løyve i eitt trinn for etablering av reiskapshus på eigedom gbnr 140/7. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 23-1, 5.ledd vert det gjeve fritak frå krav om bruk av ansvarleg føretak.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og Miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 140/7

Adresse: Eigedomen har ikkje bygningar og har ikkje eige adresse.

Tiltakshavar/eigar: Svein Gunnar Arne Tjore.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel for oppføring av reiskapshus. Bygget er opplyst å ha eit bruksareal (BRA) på om lag 63 m². Reiskapshuset er planlagt plassert delvis på eksisterande grunnmur som er opplyst å ha eit omriss på om lag 17 m². Bygd areal (BYA) er opplyst til om lag 69 m². Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta. Det vert elles vist til søknad motteken 04.07.2017 og supplert 19.09.2017.

Eigedomen, gbnr. 140/7 Erstad, er etablert 30.05.1900 og ifølgje matrikkelen registrert med annan landbruksbygning. Eigedomen er består av to deler som ifølgje matrikkelen til saman utgjer ca. 63 mål. I følgje tiltakshavar er det ingen bygningar igjen på eigedomen forutan grunnmuren frå det opphavlege våningshuset som står igjen.

Nabovarsel

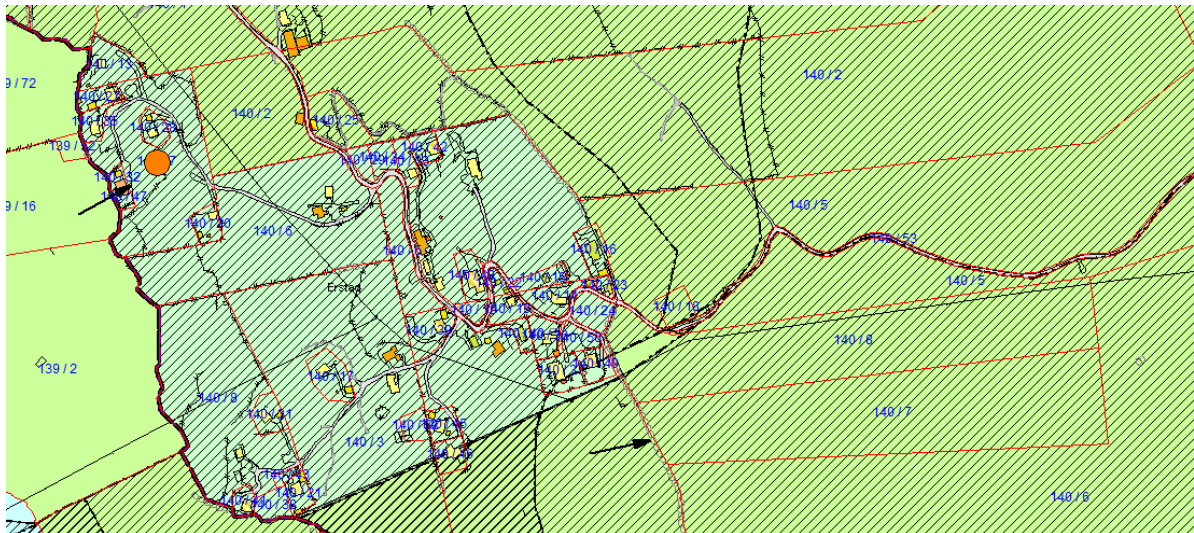
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

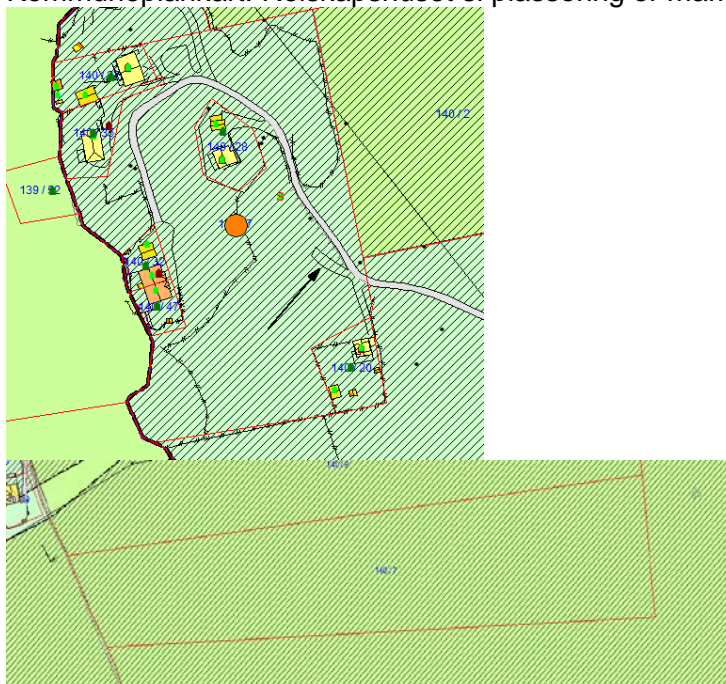
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er avsett til arealføremålet LNF med spreidd bustadbygging.

Kart/Foto

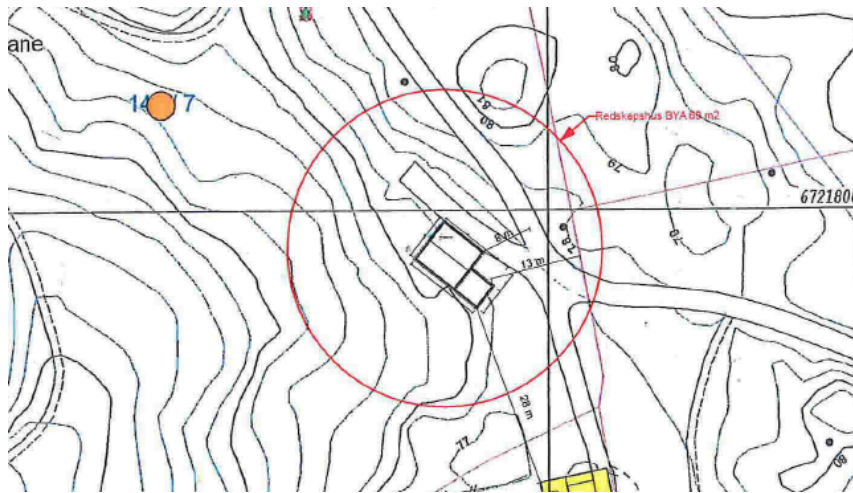
Kommuneplankart oversikt. Den todelte eigedomen er markert med pil i kartet:



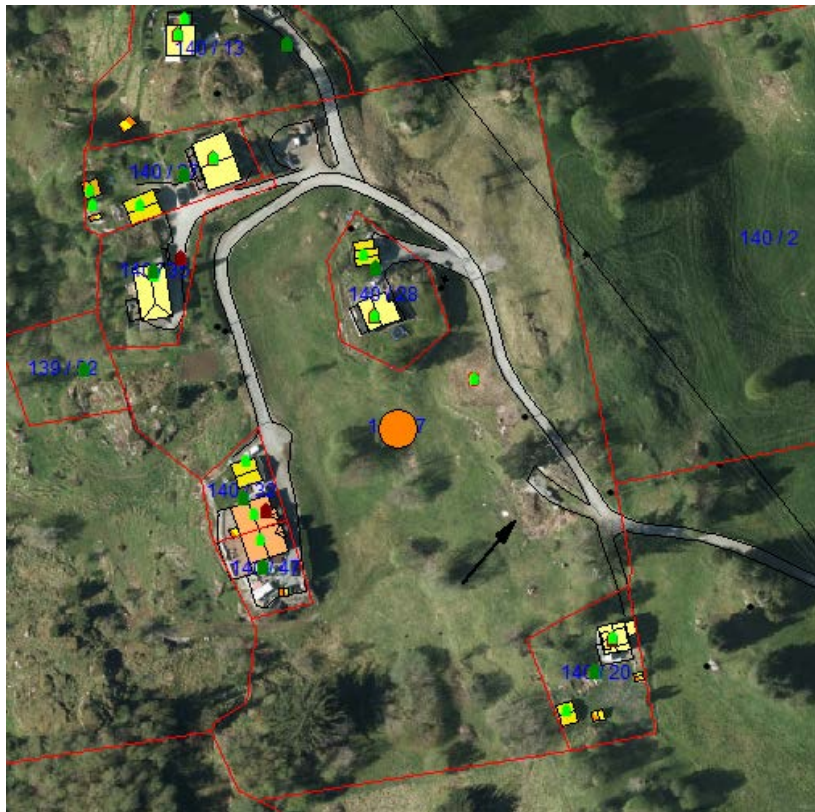
Kommuneplankart. Reiskapshuset si plassering er markert med pil:



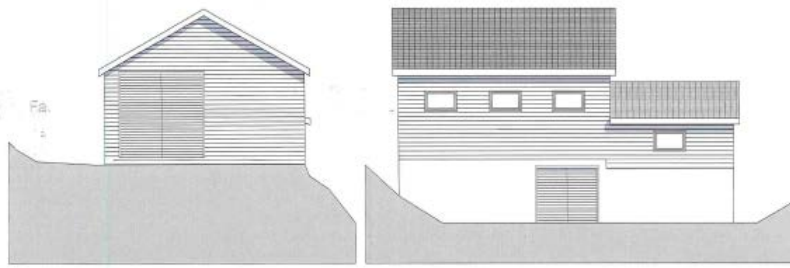
Situasjonskart, datert 22.06.2017



Ortofoto. Reiskapshuset si plassering er markert med pil:



Fasade, snitt og planteikningar

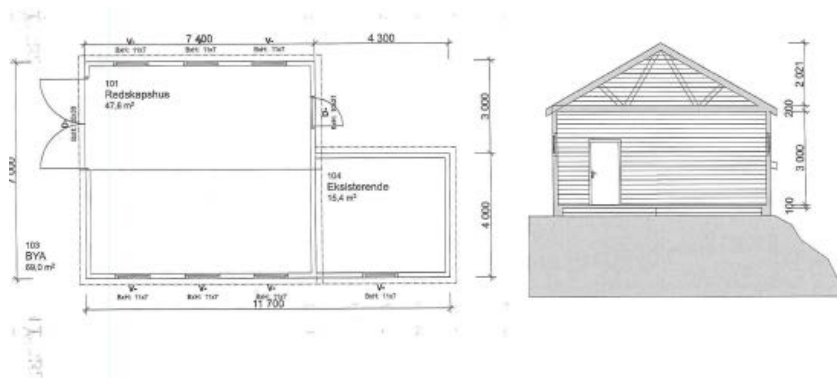


Fasader
Fasade Nord og Vest

SVEIN TJORE gnr 140 bnr 7

Tegnr.
A40-1

MÅL 1:100 Dato: 22.06.17 Tegnr.: off. Kontroll: Godkj. Anm.:



Planer
Plan og snitt

SVEIN TJORE gnr 140 bnr 7

Tegnr.
A20-1

MÅL 1:100 Dato: 22.06.17 Tegnr.: off. Kontroll: Godkj. Anm.:

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon om oppføring av redskapshus på G.nr 140/ B.nr 7 i Lindås Kommune.

Jeg, Svein Gunnar Arne Tjore, søker med dette om dispensasjon for oppføring av redskapshus på G.nr 140/ B.nr 7 i Lindås Kommune fra LNF område i kommuneplanen. Det er i dag ingen bygninger på eiendommen, Bygningene ble revet av tidligere eier. Jeg søker med dette om og bygge på eksisterende grunnmur som hørte til hovedhuset på eiendommen før. Dette for at jeg ønsker å ha traktor med tilhørende redskaper i hus. Jeg har et ønske om å oppgradere gården, da den er misligholdt over mange år av tidligere eier. Legger ved tegninger og dokumenter.

Håper på positivt svar.

Det vert vist til fullstendig søknadsskriv.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på uttale til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga og planavdelinga i Lindås kommune. Det ligg føre uttale frå planavdelinga i skriv datert 11.10.2017. Dei skriv mellom anna:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF- spreidd bustadbygging i arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 for oppføring av reiskapshus på gbnr 140/7 Erstad. Det er tiltakshavar, Svein Gynnar Tjore, som søker.

Eigedomen, gbnr 140/7 Erstad, er etablert 30.05.1900 og i følgje matrikkelen registrert med annan landbruksbygning. Eigedomen er på 9 mål. I følgje tiltakshavar er det ingen bygningar igjen på eigedomen, men grunnmuren frå det opprinnelig hovedbustad er i behald. Reiskapsbustaden skal byggjast på eksisterande grunnmur og utvidast slik at samla BYA blir 69m².

Etter Planavdelinga si vurdering vil ikkje tiltaket være i strid med formålet LNF-spreidd, og me vil med bakgrunn i dette tilrå at det vert gjeve dispensasjon for tiltaket.

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 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 samheng 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.

LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betyding for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om føresegna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaket byggjer opp under landbruksføremålet. Reiskapshuset skal nyttast

til å traktor med tilhøyrande reiskaper under tak slik at tiltakshavar kan oppgradere garden. Garden er ikkje halde i hevd og ligg no brakk utan å vere i drift. Føremonene ved tiltaket er at ein får nyttegjort landbrukseigedommen med det føremål at garden skal kunne nyttast til gardsdrift igjen. Dette kan på sikt styrke landbruksdrifta i området. Eigedommen ligg i eit område med store landbrukseigedomar i nærleiken.

Samstundes vil det alltid vere ein viss fare for at dispensasjonar frå plan vil kunne gje presedens for andre tilsvarande saker og såleis undergrava planen som styringsverktøy. Det mindre tiltaket er i vår sak så nært knyta opp til landbruksføremålet at verknaden for andre saker vil vere mindre.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet i omsøkte tilfelle ikkje vert vesentleg sett til side, då reiskapshuset vil byggje opp under landbruksføremålet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket ikkje krev løyve etter jordlova. Reiskapshuset skal byggjast på eksisterande grunnmur og vil soleis ikkje leggje beslag på ytterligare dyrka eller dyrkbar mark og vil ikkje føra til ytterlegare fragmentering av jordbruksareal.

I tillegg ligg det føre positiv uttale frå planavdelinga i kommunen.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikkje vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane eller arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedommen. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for oppføring av reiskapshus.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 22.06.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 13 meter.

Avstand til privat veg er opplyst å vere 8 meter.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket får ikkje innverknad på vatn- og avløp (VA).

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

I søknaden er det opplyst at tomte har tilkomst til privat veg som er opparbeidd og open for alminnelig ferdsel, der tinglyst erklæring ligg føre.

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsløse.

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 skjønns 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 søker 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 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.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017002138&

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 118/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|------------------------------------|------------|
| Tone Margrethe Berland Furustøl | 17/1294 |

Søknad om dispensasjon for oppføring av naust, bryggje og anneks samt etablering av tilkomst i naturstein - gbnr 139/4 Tveiten nedre

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 139/4 Tveiten nedre
Søknad om dispensasjon IMG_3807 IMG_3806 IMG_3789 – Kopi IMG_3788 – Kopi IMG_3787 –
Kopi IMG_3784 REND ANNEKS REND NAUST Oversending av søknad til uttale - gbnr 1394 Tveiten nedre
Gbnr 139_4 Grunnkart matrikkel Gbnr 139_4 Kommuneplankart oversikt Gbnr 139_4 Kommuneplankart
Gbnr 139_4 Ortofo 2015 Innsendt tilleggsdokumentasjon på areal - gbnr 139/4 Tveiten nedre
Fullmakt frå tiltakshavar - gbnr 139/4 Tveiten nedre image002 image003 image001 Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 139/4 Tveiten nedre
Lindås - Gnr 139 bnr 4 - Tveiten nedre - Oppføring av naust bryggje anneks Uttale vedr søknad om naust - gbnr 139/4 Tveiten nedre -
Kvamsholmen AcoSvarInn.xml Uttale til dispensasjonssøknad – gbnr 139/4 Tveiten nedre Uttale til sak 1719733 - gbnr 1394 Tveiten nedre
Tilsvaer til Fylkesmannens uttale - gbnr 139/4 Tveiten nedre Tilsvaer til Fylkesmannens uttaleelse Fra Nordhordlandskart med påteging
Fra Nordhordlandskart med påteging 1Bilde 4Bilde 5Bilde 6Bilde 7Bilde 8Bilde 9Bilde 1Bilde 2Bilde 3Tilsvaer til Fylkesmannens og Planavdelingen sin uttale - gbnr 139/4 Tveiten nedre
2017-09-06 brev Lindås kommune Byggesak; Tiltakshaver Eirik Sørensen [STEENSTRUP-Matters Ny sakshandsaming. Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebryggje til fritidsbustad
Gbnr. 1394 Tveiten nedre. Løyve til oppføring av naust - gbnr 139_7 Tveiten nedre
Endringsløyve til oppføring av naust uten ansvarsrett - gbnr 139_7 Tveiten nedre
Melding om vedtak - gbnr 139_7

Saksopplysningar:



Saksframlegg

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------|-------------|---------|------------------------------------|--|
| Saksnr: | Utval: | Dato | | | |
| | Plan- og miljøutvalet | | | | |
| Sakshandsamar: | Byggesaksavdelinga | | | Tone Margrethe Berland Furustøl | |
| Avgjerslemynde: | | Arkivnr.: | 17/1294 | Klassering: | |

Søknad om dispensasjon for oppføring av naust, bryggje og anneks samt etablering av tilkomst i naturstein - gbnr 139/4 Tveiten nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og arealføremålet i sjø i kommunedelplanen Knarvik-Alversund 2007-2019 og byggjeforbodet i 100 meter beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, for oppføring av naust, bryggje, anneks samt etablering av tilkomst i naturstein på eigedom gbnr 139/4. Søknaden vert avslått.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev positiv innstilling til dispensasjon frå FFNF-føremålet i sjø samt byggjeforbodet i 100 meter beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, vil dispensasjonen sendast på høyring til Fiskeridirektoratet for nærare avklaring av registrerte fiskeinteresser i området (gyteområde torsk).

Dersom plan- og miljøutvalet gjev positivt innstilling til dispensasjon frå FFNF-føremålet i sjø samt byggjeforbodet i 100 meter beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, vil administrasjonen følgje opp med det formelle vedtaket i etterkant. Vedtaket vert så sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 139/4

Tiltakshavar: Eirik Sørensen

Heimelshavar: Marit Mjøs og Eirik Sørensen

Ansvarleg søkjar: Arkconsult

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund og dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 for oppføring av naust, ny bryggje, nytt anneks samt etablering av tilkomst frå fjæra og dagens bryggje. Ny tilkomst er opplyst å liggje på terreng. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremålet i sjø FFNF- område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag; vannareal for allmenn bruk for oppføring av bryggja. Vi forstår søknaden slik at det er søkt dispensasjon frå FFNF-føremålet.

I følgje matrikkelen er gbnr 142/18 godkjent etablert i 1845. Eigedomen er på ca. 20 mål og øya nyttar namnet Kvamsholmen. Kvamsholmen ligger i eit kjerneområde i Lindås kommune «Den indre farleia» med mykje fangst og fiske samt ferdsel på sjø.

Årsaka at saka først handsamast no er at ansvarleg søkjar og tiltakshavar har bedt om utsatt frist for å ytterligere supplere søknaden. Det siste skriv vart mottatt 06.09.2017.

Nabovarsel

Dispensasjonen er ikkje nabovarsla. Kommunen har gitt fritak for nabovarsling etter pbl. § 21-3 (2) første punktum. Tiltaka ligg på ein holme og vil være lite synleg for naboar og gjenbuarar. Tiltaka vil såleis ikkje røre deira interesser.

Vatn og avlaup

Tiltaka gjev inga endring til nåverande situasjon.

Tilkomst

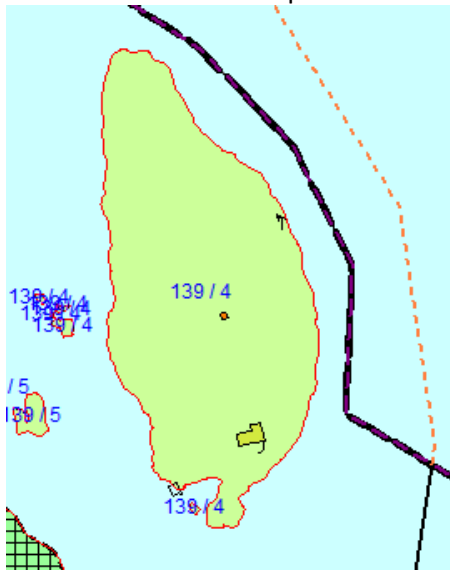
Tilkomsten til eigedomen skjer via sjø. Dette er den einaste moglege tilkomstvegen for eigedomen.

Planstatus

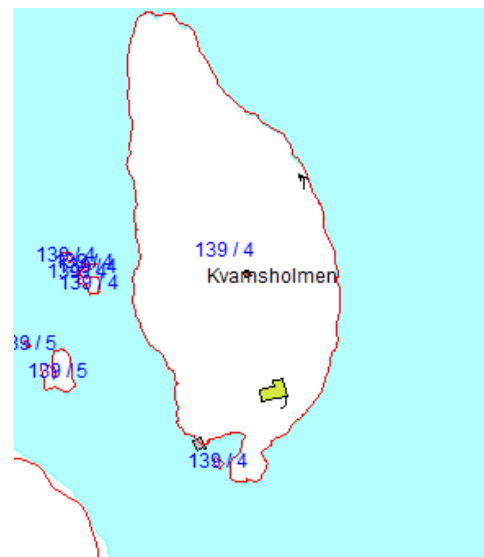
Eigedomen ligg i område som er omfatta av kommunedelplanen for Knarvik – Alversund . Området er avsett til LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsføremål). Tiltak i strandsona omfattas av byggjeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Oppføring av bryggja omfattas av arealføremålet i sjø FFNF- område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag; vannareal for allmenn bruk.

Kart/foto

Utsnitt av kommunedelplanen Knarvik- Alversund



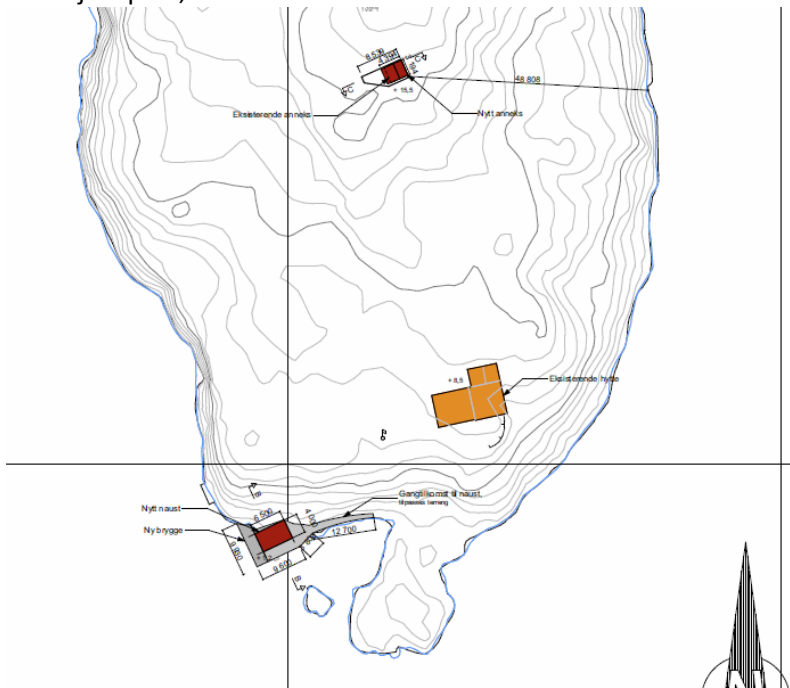
Utsnitt grunnkart



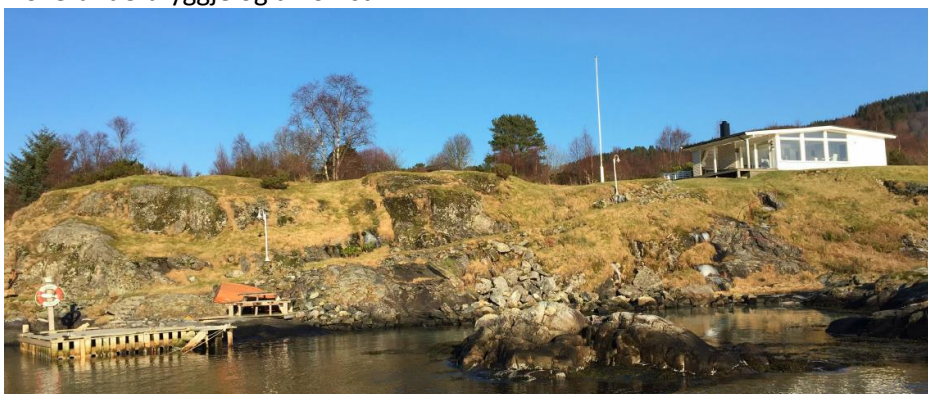
Ortofoto 2015



Situasjonsplan, datert 18.04.2017



Noverande brygge og tilkomst





Noverande aneks



Nytt aneks



Ny bryggje, naust og tilkomst i naturstein



Teikningar

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 139/4 I LINDÅS KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltakshaver ønsker å gå i gang med to ulike tiltak. Tiltakene består i oppføring av naust med tilkomst i natursteinsmur og ny brygge (tiltak 1), samt riving/oppføring av nytt annekst (tiltak 2).

Tiltakshaver er Eirik Sørensen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) LNF-formålet, jf. kommunedelplan for Alverstraumen (KDP)
- 2) Byggeforsbudet mot tiltak i strandsonen, jf. KDP § 4

I det nedenfor vil vi dele opp tiltakene, men vurdere dem opp mot både LNF-formålet og byggeforsbudet i strandsonen under samme punkt.

Normalt vil de ulike dispensasjonene måtte vurderes uavhengig av hverandre. I denne saken vil imidlertid hensynene som begrunner LNF-formålet og byggeforsbudet i strandsonen, stort sett bygge på de samme prinsipp. Av denne grunn vil også argumentasjonen for dispensasjon hovedsakelig bli den samme. Vi behandler derfor søknad om dispensasjon for bygging av naust med brygge under pkt. 3.1, og dispensasjon for bygging av annekst under pkt. 3.2.

II - Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklarene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Dispensasjonssøknad for bygging av naust med tilkomst i natursteinsmur og ny brygge

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Mange av de samme hensyn ligger til grunn for forbudet mot bygging i strandsonen. Det fremgår av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om oppføring av nytt naust med tilkomst i natursteinsmur. Eksisterende brygge er i dårlig stand og vil samtidig bli fjernet og erstattet med ny.

Arealet som skal bebygges ligger delvis på land, delvis i sjø. I relasjon til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål.

Videre er eiendommen, og da særlig den sørlige delen, tydelig opparbeidet med fritidsbebyggelse og kai. Vi viser til innsendt bildedokumentasjon. Dette er et område som allerede er privatisert og hvor det ikke foreligger noen form for fri ferdsel. Allmennhetens tilgang, i form av privatisering, vil verken bli bedre eller verre om en tillater tiltaket.

Holdt opp mot byggeforsbudet i strandsonen vil vi poengtere at naustet og bryggen vil oppføres i direkte tilknytning til sjø/sjø. Her er det dog snakk om maritime byggverk som har sin funksjon i strandsonen.

Til støtte for dispensasjon viser vi først til at tiltakshaver har holdt seg innenfor KDP sine bestemmelser om utforming av naust, se § 2.53 – 2.57. Det er valgt et enkelt og moderne naust, men med en tydelig tilknytning til de gamle, tradisjonelle naustene med takvinkel på 40 grader, uten vinduer og lite fotavtrykk.

Tiltaket medfører heller ikke en ytterligere privatisering av strandsonen, jf. også ovenfor. Under dette punkt kan vi for øvrig også nevne at grunnet den eksisterende privatiserte situasjonen på sørsiden av holmen, er det ikke naturlig å benytte allemannsretten for å legge til om sommeren med båt for andre enn hjemmelshaver. Det finnes nok av andre steder på holmen hvor man kan legge til. Dersom noen likevel skulle ønske å legge til her, vil en utbedret kai uansett forenkle tilkomsten. Vi mener således at tiltaket ikke vil stride mot allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten.

Vi ser heller ikke at tiltaket vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljøstatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt, maritime bygg. Det er ikke snakk om boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp

eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen.

Fordele med tiltaket er for det første at hjemmelshaverne får utnyttet eiendommen sin på en fornuftig måte. Man får opprettet en oppbevaringsplass for båt om vinteren. Videre vil man få en plass til å låse inn båt og utstyr for å forhindre tyveri.

Det er også et helt sentralt poeng at eneste tilkomst til holmen er fra sjøveien. Det å ha en funksjonell brygge og fortøyningsmuligheter er derfor essensielt.

Den planlagte bryggen heves noe, sammenlignet med dagens situasjon. Dette gjøres blant annet for å bedre stå imot ekstremvær og springflo. Heving av bryggen er også ønskelig da båttrafikk (fylkesbåter som går forbi holmen) lager store bølger som slår inn over kai og skader både brygge, båt og utstyr som er lagret der.

Videre bygges tilkomst og fundament for naust i naturstein. Kaifront bygges i tre. Disse forhold vil sikre en tryggere og bedre adkomst til fritidsboligen fra sjø, samtidig som man holder seg innenfor tradisjonell byggeskikk. Tilkomst mellom fjæren og dagens brygge består av usikret steinrøys og det er vanskelig å unngå at barn og andre benytter denne tilkomsten. Tiltakshaver har heller ikke kontroll på andre som måtte benytte området når en ikke er tilstede på holmen. Tiltaket søker i den forbindelse å forbedre tilkomsten ved å bygge en terrengtilpasset natursteinsmur som går i et med eksisterende terreng. Dette vil i stor grad være en opprydding og HMS tiltak som er til fordel for alle.

Samlet sett ser vi disse forhold som ubetinget positive, og da ikke kun for tiltakshaver. Tiltaket vil også, slik vi ser det, være positivt for kommunen. I stedet for en falleferdig kai får man en kvalitetsbeving med naust og ny brygge. Man vil heve standarden og heve det visuelle uttrykket til Lindås kommune sin strandlinje. Det vil igjen gjøre det mer attraktivt for folk å bosette seg i kommunen.

Til slutt under dette punkt vil vi også poengtere at det finnes flere naust i sundet, i forskjellige størrelser og fra ulike tidsperioder. Dette gjelder også på holmer som er bebygde. I området fra Alversundsbroen og til Kvamsvågen og rundt Tveitholmen er det i dag ca. 70 naust av ulike slag. En del av disse er bygget i nyere tid. Naust som er bygget på Gnr/bnr 139/7 som ligger i LNF området er godkjent den 22/5 2013 i plan og miljøutvalget - sak 2013/787.

Tiltaket med oppføring av naust og brygge i vår sak søker ikke å skille seg ut, men snarere holde seg innenfor tradisjonell byggeskikk, samtidig som man får et funksjonelt naust. På en slik holme, hvor eneste tilkomst er via sjøveien vil naust med brygge, slik vi ser det, være en naturlig, og viktig del av bebyggelsen.

3.2 Søknad om dispensasjon for riving/oppføring av nytt anneks

Eksisterende anneks ligger ca. midt på Kvamsholmen og er omgitt av trær og vegetasjon. Planen er å rive dette og bygge opp et nytt med tilsvarende plassering. Grunnet plasseringen og utformingen av annekset vil det være svært lite synlig for omgivelsene. Nytt anneks vil

derfor ikke negativt påvirke omgivelsene i den forstand at det ytterligere privatiserer et LNF-område. Nytt anneks får en noe større grunnflate, men monehøyden er lavere enn dagens situasjon. Det legges ved bildedokumentasjon som illustrerer dette. Det er med andre ord ikke tale om en utvidelse. Formålet med endringen er å legge til rette for et anneks som er mer brukervennlig enn det som står der i dag.

Tomten er ikke benyttet til jordbruksformål og vil heller ikke ha en fremtidig verdi som ressurs i landbruket. Det er heller ikke naturlig å benytte holmen til turgåing eller frituftsformål. Og dersom dette skulle bli gjort vil man uansett i dag møte på et anneks. Basert på dette ser vi ikke at de formål som LNF-formålet skal ivareta blir tilsidesatt på noen som helst måte.

Når det gjelder strandsonehensyn så ligger annekset 48 meter fra sjø. Det ligger ca. midt på holmen. Tiltaket vil ikke påvirke dyre- og planteliv i strandsonen og vi kan ikke se at det medfører noen endring eller påvirker sjølivets biologiske mangfold.

Fordelele er blant annet at tiltakshaver får et anneks som kan benyttes i stedet for et som står falleferdig og som ikke er i bruk. Tiltaket vil øke eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og utspreidelse.

Vi vil også nevne at man i prosjekteringen har man lagt mye vekt på å lage et anneks som tilpasser seg omgivelsene, da både i materialvalg, form og farge. Materialvalg og farge tilpasses de naturlige omgivelsene og det er valgt flatt tak. Disse forhold medfører at man unngår å bryte horisontlinjer eller endre landskapsbildet nevneverdig.

Til slutt under dette punkt fremhever vi at gjenoppføring etter riving, etter 1985-loven, normalt ble ansett og akseptert som "særlig grum". I Somb 1985 s. 149 uttales det:

"Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og så vidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe krav mot at kravet til "særlige grunner" ble ansett oppfylt".

Som kommentar til dette uttales det i juridisk litteratur; Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner s. 212 at: "Selv om vilkårene for å gi dispensasjon er strammet til, vil synspunktet også etter gjeldende bestemmelse tilsa at dispensasjon gis. Når den faktiske situasjonen blir den samme, vil de hensyn som skal ivaretas gjennom den bestemmelse det er aktuelt å dispensere fra, ikke kunne sies å bli skadelidende".

I samme retning går Frode A. Innjord i kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven Bind 1 (2010).

Dette underbygges av hva som skrives i "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen", fastsatt ved kg.Res. av 25. mars 2011, jf. plan og bygningsloven av 27. Juni 2008 § 6-2. På side 4 fremheves at "[D]ispensasjon for

gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjon for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser".

Vår vurdering er etter dette at nytt annekset kun søker å ivareta funksjonaliteten. Dette er et viktig argument til støtte for dispensasjon.

IV – Avslutning/konklusjon

Avslutningsvis poengterer vi at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med de ulike tiltakene. Ingen av tiltakene vil være særlig synlig for omgivelsene. Annekset ligger, som ovenfor nevnt, skjult av trær og vegetasjon. Naust og tilhørende brygge/tilkomst ligger også delvis skjult bak en halvøy/odde som gjør at det vil bli et lite synlig. Det vil ikke være behov for vesentlige terrenginngrep og naustet kan i hovedsak bygges på eksisterende fast grunn uten vesentlig sprenging etc.

Når ulempene i så liten grad er til stede bør den private eiendomsretten legges til grunn, og byggeinteressen alene bør være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne saken finnes imidlertid flere vektige argument. Vi vil her punktvis fremheve de viktigste moment:

- Annekset vil ikke være synlig for omgivelsene. Videre er det kun snakk om å erstatte et eksisterende bygg. Det skjer således liten realitetsforandring utover at man får oppført et bedre bygg.
- Nytt naust og utbedring av eksisterende brygge vil sikre en tryggere og bedre tilkomst for fritidsboligen.
- På en holme, hvor eneste tilkomst er via sjøveien, er det helt essensielt å ha en trygg og sikker tilkomst, samt et naust til oppbevaring av nødvendig utstyr.
- Bryggekannten heves, sammenlignet med dagens situasjon, for å bedre stå imot ekstremvær, springflo, samt båtrafikk.
- Man får oppgradert kommunens strandlinje med et en fin kaifront i tre, natursteinsmur og tradisjonelt naust.
- Man får ryddet opp i strandsonen og skapt et renere og ryddigere helhetsinntrykk.

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet eller forbudet mot bygging i strandsonen skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt» ved disse to tiltakene. Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Vi forstår søknaden slik at det også er søkt om dispensasjon frå arealføremålet i sjø FFNF- område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag; vannareal for allmenn bruk for oppføring av bryggja.

Søknaden er supplert 27.07.2017 samt 06.09.2017. Det vert vist til søknaden og etterfølgjande brev i sin heilskap.

Uttale

Søknaden er sendt til Bergen og Omland Havnevesen, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, landbruksavdelinga og planavdelinga.

Det ligg føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, datert 05.07.2017:

Lindås - gnr 139 bnr 4 - Tveiten nedre - naust bryggje anneks

Vi viser til dykkar oversending med frist for uttale 28.07.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund for oppføring av naust med tilkomst i naturstein, brygge og anneks. Tiltaka er vidare avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess. Han er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl § 1-8. Det gjeld og for byggegrenser sett i arealdel av kommuneplanen. Forbodet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø skal vege tungt i ei dispensasjonsvurdering. Det skal særst mykje til før dispensasjon kan gjevast til bygging her, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-08) s. 243. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast, når ikkje området er godkjent for utbygging i overordna plan. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland.

Kvamsholmen ligg i den indre farleia mellom Bergen og Sogn og Fjordane. Leia er mykje trafikkert både av rutegåande fartøy, fraktebåtar og hurtigbåtar. Området er vurdert til å vere særst viktig som regionalt friluftsområde, jf. prosjektrapporten «*Kartlegging og verdsetting av regionalt viktige område i Hordaland*» frå 2008. Området scorar mellom anna høgt på oppleving. Skal ein opne for ytterlegare bygging her, må byggeforbodet i strandsona fortrinnsvis fråvikast gjennom plan. Det ideelle er å avklare ny arealbruk gjennom planlegging, fordi det sikrar berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og

ei brei konsekvensvurdering. Framfor å opna for utbygging i strandsona gjennom ein dispensasjon bør ein såleis vurdere arealbruken for holmen i det pågåande planarbeidet med kommunedelplan for Knarvik – Alverstraumen.

Heile Kvamsholmen er sett av til LNF-formål. Det ligg ei hytte, eit anneks og ei brygge på eigedomen i dag. Vi legg til grunn for vår uttale at desse tiltaka er godkjente etter plan- og bygningslova. Nytt anneks som erstattar eksisterande anneks er større og har ei anna utforming enn dagens anneks. Den nye utforminga gir rom for meir omfattande bruk og vil i større grad privatisere området enn dagens bygg. Vi rår difor ifrå dispensasjon til nytt anneks.

Dispensasjon frå byggeforbodet i pbl § 1-8 og frå arealformålet for oppføring av naust vil kunne skape presedens for seinare søknader. Det vil på sikt kunne undergrave gjeldande plan som styringsverktøy for arealbruken i kommunen. Vi rår ifrå dispensasjon for oppføring av naust.

Vi har ikkje merknader til at eksisterande brygge vert erstatta av ny brygge med same storleik og utforming som eksisterande brygge.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Det ligg føre uttale frå Bergen og Omland Havnevesen, datert 07.07.2017:

Uttale vedr - Søknad om naust. Gnr-bnr 139-4, Tveiten nedre, Kvamsholmen, Lindås kommune, Eirik Sørensen

Vi viser til deres brev av 29.06.2017 vedrørende ovennevnte.

Bergen og Omland havnevesen (BOH) har fått delegert myndigheten som tilligger kommunen etter Lov om havner og farvann (hfl.) av 17. april 2009 nr. 19, jf. § 10 fra Askøy, Austrheim, Bergen, Fedje, Fjell, Lindås, Meland, Os, Radøy, Sund og Øygarden kommune.

Hfl. har som formål å legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.

Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til oppføring av naust med tilkomst i naturstein, samt ny brygge. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven. Vi har dermed ingen merknader i saken.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at søknaden må sendes på høring til Fiskeridirektoratet ettersom det er registrert fiskeriinteresser (gyteområde torsk) i det omsøkte området. Dersom Fiskeridirektoratet blir hørt i forbindelse med behandling av dispensasjonssaken vil dette ikke være nødvendig når vi senere skal behandle saken.

Vi minner 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.

Det ligg føre uttale frå Planavdelinga, Lindås kommune, datert 21.07.2017:

Uttale til dispensasjonssøknad – gbnr 139/4 Tveiten nedre

Vi viser til «*Oversending av søknad til uttale - gbnr 139/4 Tveiten nedre*» datert 29.06.2017, sak 17/19733.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund og dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8 for oppføring av naust med tilkomst i naturstein, riving av eksisterande bryggje og oppføring av ny bryggje samt riving av eksisterande anneks og oppføring av nytt anneks.

Planavdelinga sluttar seg til uttalen frå Fylkesmannen datert 05.07.2017, der det vert tilrådd å gje dispensasjon for riving av eksisterande bryggje og oppføring av ny bryggje med same storleik som eksisterande, medan tiltaka med nytt anneks og naust ikkje vert tilrådd.

Ny bryggje

I søknaden står det at «Den planlagte bryggen heves noe, sammenlignet med dagens situasjon. Dette gjøres for å blant annet for å betre stå imot ekstremvær og springflo». På vedlagte teikningar er kaikanten vist 0,83 m over havflata.

I føresegnene til kommuneplanen § 1.30 står det: «*Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand (2,5–3 meter)*. Tilpassing til endra klima er eit viktig omsyn å ta i planlegging og utbygging av nye tiltak. Med bakgrunn i dette og vil planavdelinga tilrå at ny kai vert lagt på ei høgare kotehøgde enn det som er vist i dispensasjonssøknaden, evt at bryggja vert konstruert for å tåle oversvømming og ekstremvær.

Det vert vist til fullstendige uttalar i vedlagte brev.

Usakleg forskjellbehandling og utanforliggjande omsyn

Rettslig vurdering

Forbodet mot usakleg/urimeleg forskjellsbehandling byggjer på eit krav om likheit for forvaltninga. Likheitsprinsippet er eit rettsleg band på forvaltningas skjønnsutøvelse. Likheitsprinsippet er eit ulovfesta prinsipp. Like tilfelle vert behandla likt såframt ikkje relevante omsyn grunnjer forskjellsbehandlinga. Politiske prioriteringar grunnjeven i eit øvre tak for dispensasjonar eller å stramme inn praksis, er relevante omsyn. Til dømes ved søknad om dispensasjon frå strandsona, der tidligare hytteigar er innvilga dispensasjon, men der sistemann ikkje innvilgas dispensasjon grunnjeven i at strandsona er for nedbygd og at strandsonevernet etter dagens pbl. står sterkt, er eit relevant omsyn som grunnjer forskjellsbehandlinga.

Forvaltninga står svært fritt til å vektlegge omsyn med den konsekvens at en kan vektleggje mindre forskjellar i saker som for øvrig står svært likt. Det er mogleg å forskjellsbehandle så fremt forskjellsbehandlinga er sakleg begrunna. Sakleg forskjellsbehandling er såleis tillate. Dette inneber at nokon kan innvilgas dispensasjon, mens andre ikkje får innvilga dispensasjon.

Det rettslige utgangspunkt for om forskjellsbehandlinga er sakleg, er om omsyna nytta i grunnjevinga ligg innanfor lovens føremål på ein eller anna måte. Relevante omsyn kan vere å verne samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv, verne strandsona og gi den eit særskilt vern samt å halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser samt å halde sjøen fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser i sjø.

Omsyn som ligg utanfor lovens føremål, er ikkje tillate. Slike utanforliggjande omsyn kan føre til at forskjellsbehandlinga ikkje vert sakleg og vedtaket anses ugyldig. Det er likheitstrekk mellom utanforliggjande omsyn og usakleg forskjellsbehandling. Skilanden mellom dei to er at

utanforliggjande omsyn er omsyn som er irrelevante for loven, mens usakleg forskjellsbehandling gjelder der andre har blitt behandla på ein betre måte utan at det ligg føre sakleg grunn for at saka ikkje handsamas på same måte.

Faktisk vurdering

Det er gjeve avslag på søknad om dispensasjon for utlegging av flytebryggje til fritidsbustad, sak 2009/2197, gbnr 139/4, i vedtak i Plan- og miljøutvalet den 13.10.2010:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 13.10.2010

Plan- og miljøutvalet avslår søknaden om dispensasjon etter pbl § 19-2.

Tiltaket vil føre til at omsynet bak føresegna vert vesentleg sett til side.

Dette fordi tiltaket kjem i strid med ålment bruk av området til fiske og fangst, og kan gje avgrensingar på ferdsel i sjø som er mykje brukt som alternativ lei.

Det er også allereie etablert kai på eigedomen.

Dei same omsyna gjer seg gjeldande i vår sak. I uttalen frå Bergen og Omland havnevesen, datert 07.07.2017, vert det vist til at det er registrert fiskeriinteresser (gyteområde for tosk) i det omsøkte området. Meir utbygging på eigedomen og i sjø kan avgrensa ålmenta si tilgang på området.

Søkjjer viser til sak 2013/787, gbnr 139/7, i vedtak i Plan- og miljøutvalet den 22.05.2013. Plan- og Miljøutvalet, gav dispensasjon frå LNF- føremålet samt dispensasjon frå FFNF arealet i sjø (Vannareal for almen fleirbruk) for oppatbygging av naust og utbetring av eksisterande kai:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Plan- og miljøutvalet gjev avslag på søknad om å få byggja ein ny, lengre kai, men gjev dispensasjon til oppatbygging av naust og utbetring av eksisterande kai. Den kan utvidast til max 8 m.

Føresetnad for utbygging er at naust og kai vert tilpassa lokal byggjeskikk, og at farge på tiltaka skal vera tilpassa naturen omkring.

I sak 2013/3089, gbnr 139/7, datert 31.10.2013 vart det gitt løyve til oppføring av naust med BYA på 22 m²:

Løyve til oppføring av naust - gbnr 139/7 Tveiten nedre

Kommunen gjev løyve til oppføring av naust med BYA 22 m² i samsvar med teikningar og skildring mottatt 18.09.2013 og kart mottatt 29.10.2013, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-2.

Det vart gitt endringsløyve på vilkår i sak 14/4615, gbnr 139/7, 29.02.2016, der naustet vart heva med ca. 30 cm.

Skilnaden på vår sak og sak 2013/787, sak 2013/3089 samt sak 14/4615, er at det er gjeve dispensasjon til å kunne gjenopprette ein allereie etablert situasjon og utvide kaien til maks 8 meter. I vår sak er det ikkje eit naust etablert på eigedomen. Naustet vil representere eit nytt tiltak som vil byggje ned eigedomen vidare. BYA på eksisterande bryggje er 28m². Ny bryggje er utvida til 46m². Kaia er såleis vesentleg større enn den omsøkte kaia i sak 2013/787. Naustet i sak 2013/3089, var BYA 22m². Naustet i vår sak er BYA 26m². Skilnaden er på ca. 5m². Sjølv om storleiken på nausta er relativ lik, så må den uheldige presedens verknaden som gjer seg gjeldande her vere avgjerande. Det er ikkje ønskjeleg med vidare nedbygging av ei allereie sterk pressa strandsone og strandsonevernet står sterkt etter dagens pbl.

Søkjær viser til at det er om lag 70 naust i umiddelbar nærleik:

Gbnr 134/10: i følgje matrikkelen vart eigedomen etablert 07.11.1893.

Gbnr 135/1: i følgje matrikkelen vart eigedomen etablert 22.07.1876.

Gbnr 68/10: i følgje matrikkelen vart eigedomen etablert 07.01.1943.

Gbnr 26/32: I følgje matrikkelen er ikkje eigedomen registrert med eigedomsdata.

Eigedomane viser til ein lengre tids bruk i andre epokar med andre regler. Sakane illustrerer ikkje usakleg forskjellsbehandling i høve vår sak.

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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.

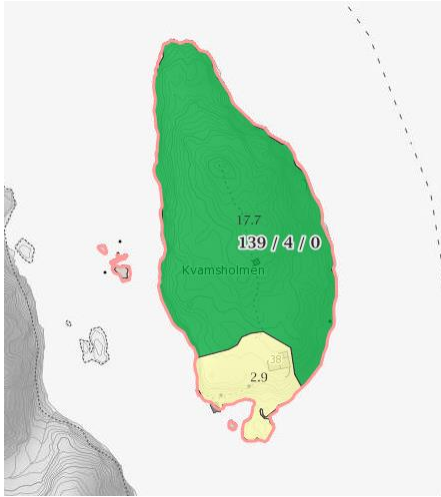
LNF-føremålet

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betyding for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaka legg beslag på ytterleg areal nytta til landbruk-, natur og fritidsføremål. Dessutan er området ein del av eit samanhengande LNF-område. Dette talar mot dispensasjon.

Vidare ligg Kvamsholmen i eit område «Den indre farleia» med mykje fangst og fiske samt ferdsel på sjø. Ytterlega nedbygging av Kvamsholmen vil avgrense ålmenta si natur- og friluftssinteresser. Dette talar mot dispensasjon.

I følgje NIBIO, Norsk institutt for bioøkonomi, så er 2/3 av Kvamsholmen er markert med mørkegrøn farge. Definert som skog – særst høyt bonitet (markas evne til å produsere trevirke). Gult er registrert som innmarksbeite. Dette talar mot dispensasjon.



I følgje Artsdatabanken er Kvamsholmen er registrert med to grønne trekantar for karplanter i form av Harestarr og lyssiv, marker med grøn trekant, LC livskraftig. Dette taler mot dispensasjon.

Utsnitt av kart frå Artsdatabanken, markert med grønne trekant for livskraftig forekomst.



Kommunedelplanen er under rulling og endra arealbruk i området bør vurderast i ein større samanheng slik at alle interesser vert vurdert. Eit positiv vedtak vil undergrave kommunedelplanen Knarvik- Alversund som styringsinstrument og medføre ei endring av området. Dette taler mot dispensasjon.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland på at dei vurderer tiltaka til å ha ein privatiserande effekt og såleis ein negativ verknad i strandsona. Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaka.

Ein dispensasjon til tiltaka vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF- området. Dette taler mot dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er ønskeleg å unngå ei uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområda og anna grønstruktur.

Basert på det ovannemnte, vurderer administrasjonen at tiltaket vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane og arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå LNF føremålet for oppføring av naust, bryggje, nytt anneks og tilkomst i naturstein.

Byggjeforbodet i strandsona

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 ferdsel og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensas. Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga.

I vurderinga om omsyna bak byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at strandsona er underlagt eit særskilt vern. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak byggjeforbodet i strandsona i omsøkte tilfelle vert vesentleg sett til side, då den delen av strandsona der bryggja, naustet og tilkomsten skal plasserast er forholdsvis urørt. Det er på noverande tidspunkt kun bryggja som er etablert i strandsona på Kvamsholmen. Naustet vil vere synlig for dei som kommer i frå sør, sjølv om det ligger i le bak ein odde. Dette taler mot dispensasjon.

I den indre farleia er det allereie gjort store inngrep i strandsona med naust, kai og flytebryggjer. Når strandsona i området er under hardt press, er det i en slik situasjon lite tilrådelig at styringa skjer gjennom enkeltvis dispensasjonar. Kommunedelplanen er under rulling og endra arealbruk i området bør vurderast i ein større samanheng slik at alle interesser vert vurdert. Eit positiv vedtak vil undergrave kommunedelplanen Knarvik- Alversund som styringsinstrument og medføre ei endring av området. Dette taler mot dispensasjon.

Omsøkt tiltak omfattar ei dobling av størrelsen på annekset frå BYA 12m² til BYA 25m² som gjev annekset preg som ei lita hytte. Sjølv om annekset kjem lågare i terrenget vil eit større anneks vere godt synleg for dei som kjem sjøvegen i frå både sør og nord. Dette vil gjere området meir privatisert enn slik det framstår i dag. Dess meir eit område er utbygd, dess mindre attraktiv vil området framstå som eit friluftsområde. Særleg med tanke på at «Den indre farleia» er eit kjerneområde for friluftaktivitet i sjø, er det særleg viktig å kunne avgrense tiltak som vil ha ein privatiserande effekt. Strandsonevernet vert sterkt råka av tiltaka. Dette taler mot dispensasjon.

Tiltaket vil også føre til at dei landskapsmessige omsyn vert skadelidande då tiltaka vil endre landskapet med større og meir synleg bebyggelse. Dette taler mot dispensasjon.

Ein dispensasjon til tiltaka vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i strandsona i området. Dette taler mot dispensasjon.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland på at dei vurderer tiltaka til å ha ein privatiserande effekt og såleis ein negativ verknad i strandsona. Det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungtvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaka.

Det er tidligare gjeve avslag på søknad om dispensasjon for utlegging av flytebryggje til fritidsbustad, gbnr 139/4 i vedtak i Plan- og miljøutvalet den 13.10.2010. Kommunedelplanen vart vedteken i 2007 og gjaldt på tidspunktet for vedtaket fatta i 2010. Det er soleis relativ nyleg teke stilling til arealbruken i området samt utnytting av strandsona. Dette taler mot dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Den indre farleia er eit område som er mykje trafikkert av både rutegåande fartøy, fraktbåtar og hurtigbåtar. Området er vurdert til å vere særst viktig som regionalt friluftsområde, jf. prosjektrapporten «Kartlegging og verdsetting av regionalt viktige område i Hordaland» frå 2008, der oppleving er eit viktig moment. Skal ein opne for ytterligere bygging her, må byggjeforbodet i strandsona fortrinnsvis fråvikas gjennom plan, sjå Fylkesmannens uttale side 1 siste avsnitt. Dette taler mot dispensasjon.

Basert på det ovannemnte vurderer administrasjonen at tiltaket vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane og arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av naust, ny bryggje, nytt anneks og tilkomst i naturstein.

FFNF-føremålet

Oppføring av bryggja omfattas av arealføremålet i sjø FFNF- område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag; vannareal for allmenn bruk.

Omsynet bak arealføremålet i sjø er å halde sjøen fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsel og friluftinteresser i sjø.

Det er ein stor bryggje det er søkt om, frå 28m² til 46m². Bryggja vil vere godt synlege for dei som kjem sjøvegen i frå sør, sjølv om bryggja vil vere delvis skjult bak ein odde. Dette taler mot dispensasjon.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland på at dei vurderer tiltaka til å ha ein privatiserande effekt og såleis ein negativ verknad i strandsona. Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaket.

Kommunedelplanen er under rullering og endra arealbruk i området bør vurderast i ein større samanheng slik at alle interesser vert vurdert. Eit positiv vedtak vil undergrave kommunedelplanen Knarvik- Alversund som styringsinstrument og medføre ei endring av området. Dette taler mot dispensasjon.

Det er tidligare gjeve avslag på søknad om dispensasjon for utlegging av flytebryggje til fritidsbustad, gbnr 139/4 i vedtak i Plan- og miljøutvalet den 13.10.2010. Kommunedelplanen vart vedteken i 2007 og gjaldt på tidspunktet for vedtaket fatta i 2010. Det er soleis relativ nyleg teke stilling til arealbruken i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Ein dispensasjon til tiltaka vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper, har kommunen lagt særleg vekt på at bryggja er plassert i eit område med registrert fiskeriinteresser (gyteområde for tosk). Yttarlegare utbygging på eigedomen

og i sjø kan avgrensa ålmenta si tilgang på området. Ei ny større bryggje vil i større grad avgrense ferdsel i sjø. Dette talar mot dispensasjon.

Basert på det ovannemnte vurderer administrasjonen at tiltaket vil gje vesentlege ulemper i forhold til omgjevnadane og arealbruken sett i forhold til dagens bruk av eigedomen. Fordelane ved å gje dispensasjon er ikkje klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret heilskapleg vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå FFNF-føremålet for oppføring av ny bryggje.

Vurderingssak - alternativ

Eit nytt annekts var meint å gi ein betre funksjonalitet samt betre nytte som rekreasjonssted for tiltakshavar. Av kartdata ser vi at eigedomen har ein etablert solplattning foran fritidsbustaden. Administrasjonen kan vurdere eit tilbygg på solplattningen. Tilbygget kan dekke behovet for meir plass som annekset var tenkt å ivareta. Grunnen er at tilbygget vil ta areal som allereie er opparbeida, såkalla etablert bruk. Dette er i motsetning til eit nytt og større annekts som vil ta i bruk eit større areal enn slik det framstår i dag. Tilbygget vil i mindre grad vere synlig frå sjøsida då det ligger i skjul bak fritidsbustaden. Då bruken allereie er etablert, kan det ved ein søknad vurderast at tilbygget ikkje vil råke omsyna bak LNF-føremålet og strandsonevernet. Ein søknad må sendast på høyring.

Ny bryggje var meint å gje betre tryggleik til tiltakshavar og ålmenta då eksisterande bryggje står til nedfalls. Adgang til Kvamsholmen skjer kun sjøvegen. Administrasjonen opplyser om at Fylkesmannen i Hordaland i sin uttale av 05.07.2017, side 2, 4. avsnitt: «Vi har ikkje merknader til at eksisterande brygge vert erstatta av ny brygge med same storleik og utforming som eksisterande brygge.» Vi viser til planavdelinga si uttale av 21.07.2017, der dei tilrår at rehabilitering av bryggja vert lagt på ei høgare kotehøgde eller vert konstruert for å tåle oversvømming og ekstremver. Administrasjonen slutter seg til denne vurderinga.

Administrasjonen minner også på at Fylkesmannen i Hordaland på side 2 første avsnitt seier følgjande: «Framfor å opna for utbygging i strandsona gjennom ein dispensasjon bør ein såleis vurdere arealbruken for holmen i det pågåande planarbeidet med kommunedelplan for Knarvik – Alverstraumen.» Administrasjonen slutter seg til denne vurderinga.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017001294&

Ikkje vedlagte saksdokument:

| Doknr | Type | Dato | Tittel på saksdokumentet |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr | Type | Dato | Tittel på journalpost |

Vedlagte saksdokument:

| | | |
|---|--------|------------|
| Søknad om dispensasjon - gbnr 139/4 Tveiten nedre | 164189 | 09.11.2017 |
| Søknad om dispensasjon | 164190 | 09.11.2017 |
| IMG_3807 | 164191 | 09.11.2017 |

Vedlagte saksdokument:

| | | |
|--|--------|------------|
| IMG_3806 | 164192 | 09.11.2017 |
| IMG_3789 – Kopi | 164193 | 09.11.2017 |
| IMG_3788 – Kopi | 164194 | 09.11.2017 |
| IMG_3787 – Kopi | 164195 | 09.11.2017 |
| IMG_3784 | 164196 | 09.11.2017 |
| REND ANNEKS | 164197 | 09.11.2017 |
| REND NAUST | 164198 | 09.11.2017 |
| Oversending av søknad til uttale - gbnr 1394 Tveiten nedre | 175537 | 09.11.2017 |
| Gbnr 139_4 Grunnkart matrikkel | 175630 | 09.11.2017 |
| Gbnr 139_4 Kommuneplankart oversikt | 175631 | 09.11.2017 |
| Gbnr 139_4 Kommuneplankart | 175632 | 09.11.2017 |
| Gbnr 139_4 Ortofo 2015 | 175633 | 09.11.2017 |
| Innsendt | 176027 | 09.11.2017 |
| tilleggsdokumentasjon på areal - gbnr 139/4 Tveiten nedre | | |
| Fullmakt frå tiltakshavar - gbnr 139/4 Tveiten nedre | 176028 | 09.11.2017 |
| image002 | 176029 | 09.11.2017 |
| image003 | 176030 | 09.11.2017 |
| image001 | 176031 | 09.11.2017 |
| Uttale til søknad om dispensasjon - gbnr 139/4 Tveiten nedre | 176588 | 09.11.2017 |
| Lindås - Gnr 139 bnr 4 - Tveiten nedre - Oppføring av naust bryggje anneks | 176589 | 09.11.2017 |
| Uttale vedr søknad om naust - gbnr 139/4 Tveiten nedre - Kvamsholmen | 177239 | 09.11.2017 |
| AcosSvarInn.xml | 177240 | 09.11.2017 |
| Uttale til dispensasjonssøknad – gbnr 139/4 Tveiten nedre | 178473 | 09.11.2017 |
| Uttale til sak 1719733 - gbnr 1394 Tveiten nedre | 178474 | 09.11.2017 |
| Tilsvar til Fylkesmannens uttale - gbnr 139/4 Tveiten nedre | 178844 | 09.11.2017 |
| Tilsvar til Fylkesmannens uttale | 178845 | 09.11.2017 |
| Fra Nordhordlandskart med påtegning | 178846 | 09.11.2017 |
| Fra Nordhordlandskart med påtegning1 | 178847 | 09.11.2017 |
| Bilde 4 | 178848 | 09.11.2017 |
| Bilde 5 | 178849 | 09.11.2017 |
| Bilde 6 | 178850 | 09.11.2017 |
| Bilde 7 | 178851 | 09.11.2017 |
| Bilde 8 | 178852 | 09.11.2017 |
| Bilde 9 | 178853 | 09.11.2017 |

Vedlagte saksdokument:

| | | |
|---|--------|------------|
| Bilde 1 | 178854 | 09.11.2017 |
| Bilde 2 | 178855 | 09.11.2017 |
| Bilde 3 | 178856 | 09.11.2017 |
| Tilsvar til Fylkesmannens og Planavdelingen sin uttale - gbnr 139/4 Tveiten nedre | 179204 | 09.11.2017 |
| 2017-09-06 brev Lindås kommune | 184603 | 09.11.2017 |
| Byggesak; Tiltakshaver Eirik Sørensen [STEENSTRUP- Matters | 184604 | 09.11.2017 |
| Ny sakshandsaming. Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebyggje til fritidsbustad Gbnr. 1394 Tveiten nedre. | 194479 | 09.11.2017 |
| Løyve til oppføring av naust - gbnr 139_7 Tveiten nedre | 194538 | 09.11.2017 |
| Endringsløyve til oppføring av naust uten ansvarsrett - gbnr 139_7 Tveiten nedre | 194539 | 09.11.2017 |
| Melding om vedtak - gbnr 139_7 | 194583 | 09.11.2017 |

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 119/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------------|------------|
| Eilin Houlison Molvik | 17/2220 |

Dispensasjon og løyve til etablering av einebustad - gbnr 108/597 Lindås

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 108/597 Lindås
Søknad om tillatelse til tiltak - Veråsvegen, GnrBnr 1085973_Signert søknadQ1_Plankrav1_Fullmakt byggetillatelse2_Avtale om ledning i grunnTilleggsopplysningar - gbnr 108/597 LindåsVVS
KartC3_NabomerknadC4_Kommentar_nabomerknadD1_SitplanE1_Fasade1E2_Fasade2E3_SnittE4_Plan1E5_Plan2E6_TerrengprofilE7_TerrengprofilF1_FølgebrevOversiktskart grunnkart gbnr 108_597Oversiktskart KPA gbnr 108_597Oversiktskart orthofoto gbnr 108_597

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plankravet i § 1.1 i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Dispensasjonen gjeld oppføring av einebustad med tilhøyrande infrastruktur på eigedom gbnr. 108/597.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på eigedom gbnr. 108/597. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.01.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 13.06.17, og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 10.04.15.

Ved søknad om ferdigattest/mellombelsbruksløyve skal følgjande ligge føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Søknad om dispensasjon skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon og løyve til tiltak, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 108/597

Tiltakshavar/eigar: Espen Hodnekvam og Malena Wilhelmsen Vabø

Heimelshavar: Sven Grov og Gerd Grov Skutle

Ansvarleg søkjar: CK NOR BYGG AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og løyve til etablering av einebustad på eigedom gbnr. 108/597. Det er i søknad opplyst at bustaden har eit bruksareal (BRA) på om lag 144 m² og eit bygd areal (BYA) på om lag 94 m². Eigedommen får ei utnytting på om lag 11 %-BYA inkl. parkeringsareal. Bustaden er oppgjeve å ha ferdig golv på kote c+ 72,9 moh. og topp møne på kote c+ 79,4 moh.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 108/520 ved brev av 24.06.17:

MERKNAD TIL NABOVARSEL I SAMBAND MED DISPENSASJONSSOKNAD Gnr/Bnr 108/109

Jeg viser til nabovarsel datert 08.06 og mottatt her 13.06. Jeg forstår det slik at varselet gjelder dispensasjonssøknaden etter Plan- og bygningsloven og etter Veglovens § 29, andre ledd.

Likeledes gjelder nabovarslet oppføring av enebolig og etablering av avkjørsel. (På side 2 i dispensasjonssøknaden er det nevnt "fritidsbolig". Går ut fra at dette er en skrivefeil?)

Generelt:

Tomten er skilt ut fra en annen eiendom og ligger i et etablert boligområde der de fleste boligene ble bygget på 1940-50-tallet. Midt gjennom boligfeltet er en del av "Den Trondhjemske Postvei". Denne veien er i dag benyttet bl.a. som skolevei til og fra Lindås Barneskole.

Merknader:

1. Fortetting av boligområdet.
En ny enebolig med garasje vil føre til en vesentlig fortetting av området, noe som etter min mening bør vurderes i en evt. reguleringsplan/arealplan.
2. Når det gjelder avkjørsel og trafikk situasjonen ellers, går det ikke klart fram hvilken avkjørsel det gjelder: Er det mot sør til Lindås Barneskole, eller mot nord til den nåværende avkjørsel til fylkesveien? Denne avkjørselen er svært trafikkfarlig, og er ved flere anledninger av skoler og bygdelag tatt opp med veimyndighetene og Lindås kommune.
Som nevnt er dette en gangvei som blir benyttet av barn til og fra skolen, og dette bør det etter min mening tas hensyn til ved vurdering, både når det gjelder avkjørsel fra eiendommen, og der avstanden mellom den omsøkte boligen og gangveien er betydelig mindre enn kravet i veiloven.
Jeg kan nevne at Lindås kommune er en av ca. 40 kommuner som har gjort vedtak og og fått godkjenning som "trafikk sikker kommune".
Når det gjelder kriterer for planavdelingen i kommunen står det:
*"Trafikksikkerhet skal vurderes og vektlegges for alle nye byggeområder ved utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.
Trafikksikkerhet skal vurderes og vektlegges ved behandling av reguleringsplaner"*
3. På side 2 i dispensasjonssøknaden står det "Den omsøkte fritidsboligen (?) er i tråd med estetiske uttrykket i område."
Jeg er usikker på hva som menes med dette. Selve boligen ser etter min mening grei ut, og for så vidt i tråd med de andre eldre boligene i området. Men i og med at den bl.a blir plassert på det høyeste punktet på åsryggen bør høyden på bygget vurderes og bli tatt hensyn til.
Det vises i den sammenheng også til plbl. § 29-4: *"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen."*

Lindås, den 24.juni 2017

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved epost datert 26.06.17.

Viser til mottatt merknad. *Merknaden din vedlegges saken ved innsending til kommunen.*
Jeg greier kort ut hva som er vår vurdering av punktene.

1. Tomten ligger jo som du nevner i et etablert boligområde. Siden det bare dreier seg om én bolig på én tomt vil det å utarbeide en ny reguleringsplan for denne eiendommen eller evt. hele område ikke være en god ressursbruk. Reguleringsplaner brukes jo i hovedsak for å legge føringer for utviklingen av nye områder som enda ikke er utbygd. Likevel vil jo de vurderinger som ligger til grunn for en reguleringsplan også ligge til grunn for byggesøknader i områder hvor det ikke finnes en reguleringsplan. Det ligger under kommunens ansvar å gjøre disse vurderingene. Kommunen vil måtte gi dette en nøye og grundig vurdering da dette behandles som dispensasjon.
2. Ift. dispensasjonssøknad fra veglova §29, så gjelder det altså bygging langs veibiten vist på situasjonsplanen. Det er fra denne det vil bli etablert en innkjøring til tomten. Hvilke avkjøring til "hovedveier" som en framtidig beboer vil komme til å bruke har lite med byggesaken å gjøre. Ser ellers at det er flere andre boliger som har denne veien som adkomstvei. Vurdering av trafikk og egnethet ligger under kommunens ansvar. Kommunen vil måtte gi dette en nøye og grundig vurdering da dette behandles som dispensasjon.
3. Det stemmer at det er en skrivefeil: Det en bolig og ikke en fritidsbolig det søkes om.
Når det kommer til høyder og høydeplassering, så er det vurderinger byggesak i Lindås kommune gjør når de behandler alle byggesaker.

Vi oppfatter dine merknader å være "påminnelser", slik at disse viktige punktene vurderes godt nok i byggesaksavdelingen i Lindås kommune. Dit brev vedlegges selvsagt søknaden slik at dette helt sikkert vil få den nødvendige fokus.

Takker for dine innspill.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA) er definert som bustadføre mål.

Kart/Foto

* Omsøkt eideidom gbnr. 108/597



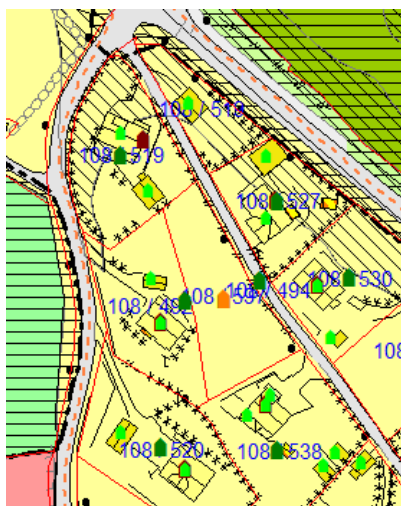
Orthofoto 2015



Skråfoto



Kartutsnitt KPA



Utsnitt situasjonsplan

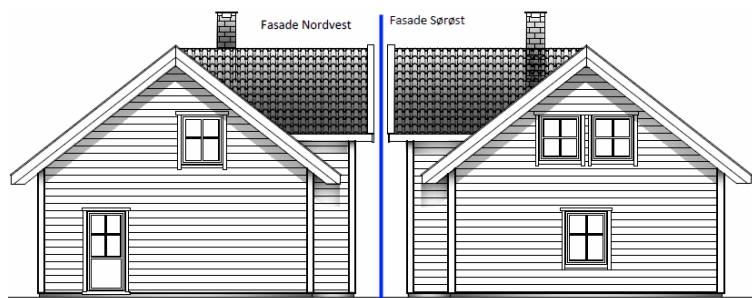


Fasade Sørvest



Fasade Nordøst





Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i KPA § 1.1 for etablering av einebustad og avkøyrsløse for eigedom gbnr. 108/597, samt legging av privat leidningstrase for vatn- og avlaupsleidning for påkobling til kommunalt vass- og avlaupsnett.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Bakgrunn:

Gjeldende Kommuneplan: " Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KP)" §1.1 sier:

"Areal sett av til bygg og anlegg ... skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate,..."

Søknad om dispensasjon:

Med bakgrunn i PBL § 19-2, søkes det om dispensasjon fra gjeldende Kommuneplans punkt 1.1 om krav til reguleringsplan.

Grunnlag for dispensasjon:

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

"Dispensasjon kan ikke gis 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."

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i lovverket. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynene bak bestemmelsene:

Plankrav:

Intensjonen med plankrav er knyttet til arealdisponering, deriblant tomtens egnethet for utbygging i henhold til de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser. Videre så sikrer det en forutsigbar utbygging som tilfredsstillende mål og intensjoner den enkelte kommune har satt seg. Et plankrav sørger for at utbygging ikke kan skje tilfeldig og uten at områder reguleres.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

I omsøkte tilfelle er eiendommene rundt allerede bebygd med boliger, slik at bruken av det uregulerte området ikke vil endre seg fra dagens bruk.

Omsøkte tiltak vil ikke alene vanskeliggjøre en god areal-/reguleringsmessig utforming av området. Tiltaket vil heller ikke medføre en forringelse av miljøverdier eller redusere interne områdekvaliteter. Da omsøkte fritidsbolig er i tråd med det estetiske uttrykket i område.

Fordelene ved å tillate dispensasjon fra plankravet utgjør ingen endring i intensjonen bak bestemmelsen.

Øvrige fordeler:

- Tiltaket omfatter en enkelttomt. Utarbeidelse av reguleringsplan (plankravet i punkt 1.1) for kun en enkelttomt er ikke hensiktsmessig. Hensynet bak plankravet blir av den grunn ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved innvilgelse av dispensasjon kontra en omfattende reguleringsprosess er klar: Det vil ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig med en omfattende reguleringsprosess for en enkelttomt.
- Kommuneplanen er en generell plan som ikke vil passe like godt inn i alle saker, og den vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken.
- Dispensasjon fra plankravet er lista som alternativ i referatet fra forhåndskonferansen.
- Tiltaket strider ikke mot andre bestemmelser enn plankravet.

Ulempen ved å tillate dispensasjon fra bestemmelsen er at selve bestemmelsen da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon fra plankravet vil ikke føre til at denne mister sin kraft i dette tilfellet, da dette er et allerede bebygd område med god infrastruktur og tiltaket er av mindre betydning for miljø og samfunn.

Det vil heller ikke være hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for kun en eiendom så lenge alle krav som vanligvis ivaretas gjennom en reguleringsprosess her ivaretas i byggesøknad og dispensasjon.

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsene, og fordelene må kunne sies å oppveie ulempene.

Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne dispensasjonssøknaden. Dersom det skulle være behov for ytterligere opplysninger, kan vi kontaktes på telefon 412 46 812.

Uttale

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga. Det ligg ikkje føre uttale i saka.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup den 13.06.17 i sak nr. 17/1613.

Det er lagt ved dokumentasjon som syner at eigedomen har privatrettslege avtaler for legging av vass- og avlaupstrase fram til påkoblingspunkt kommunalt vass- og avlaupsnett.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkøyrsløve til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta i sak 15/1408 vedtak datert 10.04.15.

Eigedomen gbnr. 108/597 grenser til eigedom gbnr. 108/494 eigd av Opplysningsvesenets Fond. Det ligg føre privatrettsleg avtale til bruk av vegen.

På det tidspunkt det avkøyrsløve til eigedom gbnr. 108/597 vart forlenga, var vegen framleis drifta av Lindås kommune og å ansjå som offentlig jf. veglova § 1.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, parkering, framtidig garasjeplassering og avkøyrsløve.

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

Oppføring av garasje og bod synt på situasjonsplan må søkjast om som eige sak då det ikkje ligg føre teikningar på desse bygga.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn 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 søkjar opplyst at:

Estetikk:

Ved valg av enebolig er det tatt utgangspunkt i området's karakter, tomteutnyttelse og plassering. Eneboligen får en tradisjonell form, med enkel detaljering godt tilpasset boligformålet, men med moderne løsninger og detaljer som gjør at bygningen relaterer seg til dagens byggeskikk og arkitektur.

Boligen har en god estetisk utforming i samsvar med dets funksjon og i samspill med omgivelsene. Materialvalget harmonerer med eksisterende omkringliggende bygg i området, og består blant annet av stående kledning, oppdelte vinduer i varierende størrelse som slipper inn mye lys for et trivelig innelima. Omsøkte bolig oppføres i kun 2 etasje og virker av den grunn ikke ruvende for naboer, verken i høyde, lengde eller grunnflate.

Eneboligen plasseres for best mulig utnyttelse av tomta og dens plassering er gjort med tanke på at det skal harmonere godt med landskapet rundt, og med den bebyggelsen som er i området for øvrig. På denne måten oppnår man et godt estetisk resultat for eiendommen og området. Tomta er forholdsvis plant der eneboligen plasseres og man unngår derfor også unødvendige terrengingrep i form av sprenging osv.

Tiltaket det søkes om vil ikke forstyrre eller forringe eventuelle historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til området

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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.

Avfallsplan

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Vurdering Nabomerknad

Av nabomerknad går det fram at nabo ikkje har merknad til tiltaket i seg sjølv. Nabo meiner at utbygging av eigedomen bør skje gjennom reguleringsplan. Det vert og vist til at vegen eigedomen grensar mot er nytta som veg til barneskulen på Lindås. Vidare nemner nabo plassering av bustaden på eigedomen og at nabo meiner høgden på bustaden må vurderes og takast omsyn til og viser til pbl § 29-4.

Ansvarleg sækjar har svart på merknad, og viser til at emna som vert påpeika vert vurdert

gjennom kommunen si handsaming av søknaden.

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 ulempe, 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.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA).

Omsynet som plankravet skal i vareta er blant anna å sikre tilhøve knytt til infrastruktur og lys og luft mellom bustadar i eit tettbygd område, samt tilgong til uteopphaldsareal og friareal.

Eigedomen vart frådelt og etablert 18.04.12 i inneverande planperiode. Det er gjeve løyve til påkobling til offentleg vass- og avlaupsnett via privat leidning, og eigedomen har gyldig avkøyrsløyve datert 10.04.15.

Eigedomen grensar til opparbeidd vegareal på eigedom gbnr. 108/494. Slik administrasjonen vurderer det var vegen, på det tidspunkt avkøyrsløyve vart gjeve, vedlikehaldt av Lindås kommune ved Teknisk drift og avkøyringsløyve gjeve 10.04.15 er gyldig. Eigedomen treng soleis ikkje nytt avkøyrsløyve.

Vilkår i avkøyringsløyve datert 17.04.12 er vidareført i vedtak datert 10.04.15, avkøyrsløyve sett krav til frisiktsone mv. Det er ansvarleg prosjekterande og utførande sitt ansvar og sikre at avkøyrsløye vert opparbeidd i samsvar med avkøyrsløyve.

Omsynet knytt til infrastruktur for eigedomen er ivareteke. Eigedomen ligg i eit område som frå før er bygd ut med bustadar. Med unntak av omsøkt eigedom ligg det att ein ubygd tomt innanfor ein radius på om lag 100 meter. Området består av store eigedomar der det potensielt kan vere ønskje om yttarlegare fortetting. Tiltaket det vert søkt om dispensasjon for å etablere er innanfor dei avgrensingar som ligg i føresegna til KPA § 2.14 med omsyn til grad av utnytting på maks 20% BYA og maksimalt samla bruksareal på 400 m².

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området i vesentleg grad er utbygd, tiltaket er innanfor grad av utnytting som går fram av KPA § 2.14 med omsyn til bruksareal, %BYA og høgde på møne og gesims. Vidare er eigedomen sikra rett til framføring av privat vass- og avlaupsleiding og påkobling til kommunalt vass- og avlaupsnett, og det ligg føre avkøyrsløype for eigedomen.

Omsyna ein planprosess skal i vareta i høve infrastruktur er soleis sikra for eigedomen. Vidare er det lagt vekt på at det etter gjennomført tiltak vil vere att tilstrekkeleg med uteopphaldsareal til rekreasjon og leik på eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1 er oppfylt. Ein kan ikkje sjå at omsynet det vert dispensert frå vert sett vesentleg tilside som følgje av omsøkt tiltak. Etablering av bustad på eigedomen vil etter administrasjonen si vurdering ikkje verte til hinder for evt. framtidig regulering i området.

Det er og søkt om dispensasjon frå avstandskravet til offentleg veg gjeve i veglova § 29, då vegen på søknadstidspunktet ikkje lenger er kommunalt drifta og vedlikehaldt, vert ikkje vegen rekna som offentleg. Avstandskrav til vegmidte offentleg veg gjeld ikkje for private vegar. Avstand frå tiltak til grense mot gbnr. 108/494 går fram av plan- og bygningslova § 29-4, og vil vere på 4 meter frå veggiv. På byggemeldt situasjonsplan er minsteavtand frå tiltak til eigedomsgrense mot gbnr. 108/494 vist til 5,5 meter.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt på situasjonsplan datert 12.01.17. Bustaden er søkt plassert med ferdig golv på kote c+ 72,9 moh, med møne høgde på kote c+ 79,4 moh.

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.

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.

Lenke til innsyn arkivsakID: [17/2220](#)

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|-----------------------|------|------------|
| 120/17 | Plan- og miljøutvalet | PS | 22.11.2017 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Nora Gjerde | 16/2661 |

Melding / orientering til Plan og miljøutvalet - 22.11.2017

Vedlegg:

Orientering om oppstart av arbeid med lokal forskrift - endringar SirilHøyring - forslag til forskrift om sentral godkj(558948)(1)Høyring av statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og kli(1)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Meldinga vert teke til orientering.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet