

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
131/17	Plan- og miljøutvalet	PS	13.12.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eilin Houlison Molvik	17/1442

Søknad om dispensasjon og frådelling av naustparsell - gbnr 89/6 Haugsmyra

Vedlegg :

Søknad om løyve til tiltak - gbnr 89/6 Haugsmyra
FullmaktTilleggsdokumentasjon - gbnr 89/6
HaugsmyraFotoFotoSkjøyteTegningar/kartTegningarTilleggsinformasjon - gbnr 89/6
HaugsmyraOpplysningar gitt i nabovarselKvittering nabovarselkartutsnitt orthofoto2015 gbnr 89_6kartutsnitt KDP gbnr 89_6Uttale - gbnr 89/6 HaugsmyraUttale til dispensasjon til frådelling - gbnr 89/6 Haugsmyra

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankravet i § 1.1 i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for frådelling av naustparsell på om lag 400 m² frå grunneigedom gbnr. 89/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1 jf. §§ 20-1 bokstav m, 20-2 bokstav b og 20-4 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 89/6.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 131/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankravet i § 1.1 i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden for frådelling av naustparsell på om lag 400 m² frå grunneigedom gbnr. 89/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1 jf. §§ 20-1 bokstav m, 20-2 bokstav b og 20-4 vert det ikkje gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 89/6.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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.

Dersom Plan- og miljøutvalet vel å gje dispensasjon for frådeling av naustparsellen må det settast vilkår som sikrar at evt. ny parsell har parkering på gbnr. 89/43 og rett til gangsti over gbnr. 89/6.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr. 89/6, Haugsmyra

Heimelshavar: Bjarne Ingmar Træland

Tiltakshavar/Ansvarleg søkjar: Helge Arvid Træland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av ein naustparsell frå gbnr. 89/6 på om lag 400 m². Det er i tillegg , i eigen sak, søkt om løyve til etablering av rorbu, flytebrygge med landgang og kai.

Det er berre dispensasjon og søknad om frådeling som vert handsama her.

Det ligg føre fullmakt frå heimelshavar datert 01.05.17 som gjev tiltakshavar rett til å føre opp tiltak i sak 17/1443 på gbnr. 89/6.

Omsøkt frådeling krev dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lygra, Lindåsosane og Lurefjorden.

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt, då eigedomen er søkt delt frå som naustparsell det er ikkje krav om innlagt vatn/kloakk i naust.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er lagt ved skøyte som dokumentasjon på at eigedom gbnr. 89/43 eigd av søkjar, har rett til gangsti over gbnr. 89/6 fram til sjø samt båtfesterett. Søkjar har parkering på gbnr. 89/43.

Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådeling må det settast vilkår om at ny parsell har rett til parkering på gbnr. 89/43 og gangrett over gbnr. 89/6 fram til parsellen.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.07.17 motteke 25.08.17.

Planstatus

Eigedomen er uregulert og er i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (KDP)/planid.: 1263-200810 avsett til byggeområde for naust.

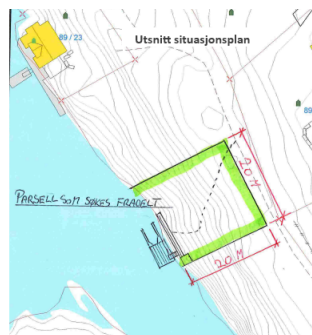
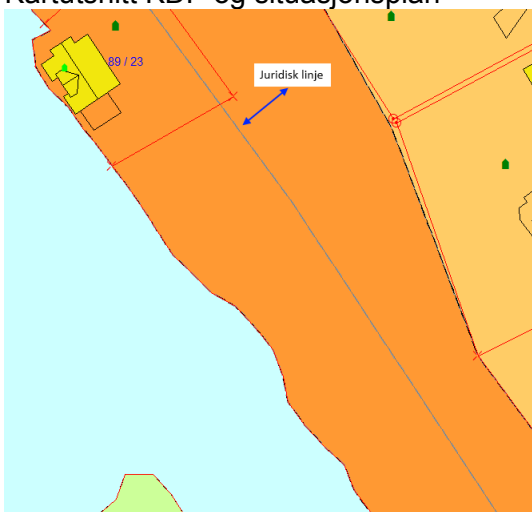
Parsellen og dei omsøkte tiltak er plassert i strid med byggegrense langs sjø gjeve på gjeldande plankart.

Kart/Foto

Orthofoto 2015



Kartutsnitt KDP og situasjonsplan



Bilde av området innsendt av søker



Området sett mot sør fra gnr 89 bnr 23



Området sett mot nord fra gnr 89 bnr 24

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngrøving:

JEG ARVET HYTTEN PÅ GAR 89 BNR. 43 DA MIL MOR DØDE. HYTTEN SKILTE JEG UT FRA BNR 6. RESTEN AV BNR 6 BLE OVERFØRT TIL MIN BROR BJARNE TRØLUND. DEN GANGEN HADDE JEG IKKE BÅT. MEN NÅ HAR JEG KJØPT BÅT, OG BJARNE ØNSKER AT JEG SKAL FÅ EN TOMT TIL Å LEGGE UT FLYTEBRYGGE PÅ. OMRÅDET MELLOM BNR 23 OG BNR 24 ER EMESTE STRANDLINJEN HAN HAR IGJEN DER DET ER MULIG Å LEGGE UT EN FLYTEBRYGGE, DET ER PÅ DETTE OMRÅDET JEG SØKER. DET ER LAGT UT FLYTEBRYGGE PÅ BNR 23 OG PÅ BNR 24 I SEMERE TID.

JEG HÅPER DET GÅR I ORDEN MED DISPENSASJON!

Grunngjeving av søknad om dispensasjon vart supplert den 25.08.17 med følgjande:

Jeg ber om at søknad om frådelling blir behandlet før søknad om løyve til tiltak.

Den nye parsellen skal ikke ha tilkobling til vann eller avløp.

Plattformen på land skal oppføres i tre med rekkverk og skjørt, og plasseres på pålar i søylesko. Det blir ingen sprengning, eller andre inngrep i naturen.

Tiltaket vil bli utformet minimalt, slik at det ikke vil få negative konsekvenser for natur eller friluftshensyn. Tiltaket vil ikke føre til økt privatisering, da området er i dag utilgjengelig, tiltaket vil derfor forbedre allmen tilgjengelighet til sjøen.

Nabovarsling etter plan- og bygningslova § 21-3 er foretatt etter naboliste mottatt fra Lindås Kommune.

Merknadsfristen for varsling til naboer gikk ut den 24/8-2017, Det er ikke kommet merknader til varslet tiltak.

Uttale

Søknaden er sendt på høring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland Fylkeskommune, Bergen og omland havnevesen og planavdelinga.

Det er henta inn slik uttale frå Bergen og omland havnevesen datert 24.11.17:

BOH vurderer kun de tiltak som berører kommunens sjoområde, jf. hfl. § 27, første ledd. I dette tilfelle gjelder det utlegging av flytebrygge samt landgang. Det er ikke opplyst størrelse på tiltaket og det er dermed noe utfordrende å vurdere tiltakets utforming i sjø.

Innsailingen av Vågen blir noe trang ved passering av Herborgholmen. Det er imidlertid ikke gjennomseilende trafikk, som krever god fremkommelighet for allmenne hensyn, men enkeltmanns fremkommelighet til sin private eiendom. Vi gjør allikevel oppmerksom på at den private eiendomsretten må respekteres, noe som innebærer at tiltak utenfor egne eiendomsgrenser også krever samtykke fra grunneier av eventuelt berørt eiendom da spesielt gnr-bnr 89-24.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk) i området for omsøkt tiltak. Det bes derfor at søknaden sendes på høring til Fiskeridirektoratet.

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, datert 30.11.17:

Det omsøkte tiltaket ligg i eit område som er kartlagt som eit svært viktig friluftsområde med stor opplevingsverdi. Tiltaket vil strekke seg om lag 12-13 meter langs sjøkanten og vil ligge i/nært eit svært smalt parti mellom fastland og ei lita øy. Det er også svært bratt ned til området slik at tilkomst kan verte ei utfordring.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå plankrav, byggegrense mot sjø og arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag til fradeling, sjøbu, flytebrygge med landgang og kai.

For uttale i heilskap vert det vist til vedlegg

Vurdering

Vurdering av pbl § 26-1

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-2, jf. pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Det føl vidare av pbl § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomtar som ikkje er eigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Ut i frå terrengkoter i kommunen sin kartbase har eigedomen ein høgdeforskjell frå sjøline til bakkant skissert parsell på om lag 15 høgdemeter. Parsellen er særst bratt som bileter innsendt av søkjer syner er terrenget og tilkomst til sjø nærast utilgjengeleg og etter administrasjonen si vurdering er ikkje parsellen eigna til å bygga på. Vilkkåra i plan- og bygningslova § 26-1 er ikkje oppfylt.

Jordlova

Området er sett av til bygg og anleggsområde – naust med krav om regulering. Tiltaket krev ikkje handsaming etter jordlova §§ 9 eller 12 jf. jordlova § 2 bokstav b nr. 1.

Dispensasjon

Det er to vilkkår 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 til side. 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 ramar, 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 vilkkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkkåra 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.

Søkjær har i søknad om dispensasjon vist til:

Frådeling vil ikkje føre til auka privatisering då området i dag er utilgjengeleg, tiltaket vil difor betre allmenn tilgjenge til sjø.

Sosiale omsyn knytt til arv mv. vert ikkje vurdert.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsynet som plankravet skal i vareta er å sikre ei styrt og føreseieleg utbygging der omsyn knytt til teknisk infrastruktur (veg, vatn og avlaup) er i vareteke og også sikre at områda inneheld kvalitetar som sol, utsyn, brukbarhet, luft mellom bygningar mv.

Arealet som er søkt frådelt er omfatta av ein nyleg vedteken kommunedelplan. Området er avsett til bygge og anleggsområde for naust med krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak kan settast i verk. Det aktuelle naustområdet er ikkje omtala i korkje planskildring eller konsekvensutgreiinga (KU) til KDP. Naustområdet på Haugsmyra er vidareført frå kommuneplanen frå 2003, med unntak av at det i gjeldande KDP er lagt inn juridisk linje om lag +/-15 meter frå strandlina.

Arealet som er søkt frådelt er utilgjengeleg og bratt, frådeling av parsellen vil i seg sjølv ikkje i vesentleg grad sette omsynet som regelen skal i vareta til side då arealet i dag ikkje er tilgjengeleg frå sjø. Det som kan vert eit hinder for ålmenta er opplevinga av området som tilgjengeleg ved at strandlina i området ved eventuelle tiltak på omsøkte frådelt parsell i vesentleg grad er bygd ut, og kan føre til at færre oppsøker området.

I planskildringa er det i samband med innspel til planen og siling med omsyn til planprogram sett opp kriterier i høve område avsett til naust.

Kriterier for naust

Utgangspunktet er at behovet for oppbevaring av båtar og tilkomst til sjø skal dekkast ved felles anlegg av småbåthammer og offentleg tilgjengelege slippar.

Det kan opnast for naust etter vurdering av desse kriterier:

1. *Dersom ikkje urørt strandsona*
2. *Dersom naust frå før – aktuelt med fortetting? (NB! Kulturmiljø). Unngå nye enkeltnaust*
3. *Dersom vegtilkomst og parkering er på plass.*
4. *Dersom det ikkje er konflikt med viktige område for badeplass/friluftsliv*
I vurderinga skal sumverknaden av ulike kriterier takast med.

Naustområdet på Haugsmyra er vidareført frå eldre plan, det er i tillegg lagt ei byggegrense som hindrar vidare utbygging i naustområdet.

Parsellen som er søkt frådelt ligg i urørt natur, det ligg privat køyreveg fram til fritidsbustadane, men ikkje vidare fram til område avsett til naustbygging. Det er ikkje gjennom KDP avsett parkering til naustområdet, men sett krav om at kvart naust skal ha 1 biloppstillingsplass.

Delar av området på land og i sjø er på www.naturbase.no definert som svært viktig friluftslivområde og inngår i området Lindåspollane-Lygra.

Slik administrasjonen vurderer det er intensjonen i planen å sikre etablerte naust og gjennom krav om regulering legge til rette for nye naust. Administrasjonen vurderer at vidare utbygging av området må skje gjennom ein styrt planprosess for å sikre ei føreseieleg

utvikling av området der omsyn som til dømes veg og parkering vert avklara samla for området, og kartlegging av friluftsområde og gyteområde vert gjennomført. Vidare vil ein gjennom ein planprosess få vurdert området med omsyn til brukbarhet i høve til etablering av nye naust, og om dette let seg gjennomføre utan store terrengmessige inngrep.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Fylkesmannen i Hordaland rår i frå å gje dispensasjon frå plankrav, byggegrense mot sjø og også arealføremålet bruk og vern av sjø.

Vidare er det lagt vekt på at området og parsellen og at parsellen ikkje fyller vilkår for frådelling gjeve i plan- og bygningslova § 26-1.

Vidare er det lagt vekt på at omsynet som plankravet skal ivareta vert sett til side som følge av ein eventuell dispensasjon og også at evt. framtidige tiltak i området vil avgrense ålmenta si ferdsel og at området delvis inngår i område registrert som særskild viktig friluftsområde og del av området Lindåspollane-Lygra.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon for frådelling av naustparsell ikkje er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

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.

Delar av området som er søkt frådelt er på land og i sjø, på www.naturbase.no, er tildels definert som svært viktig friluftslivsområde, Lindåspollane-Lygra.

Lenke til innsyn: : [17/1442](#) og sak [17/1443](#)