

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/18	Plan- og miljøutvalet	PS	07.03.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	17/82

Klage på dispensasjon til oppføring av naust, kai og småbåthamn - gbnr 138/4 Tveiten øvre

Vedlegg :

Søknad om rammeløyve komplett (org PDF)Kommentar nabomerknadPlan_1Plan_2PerspektiverEndret løyve frå Havnevesenet - AlverstraumenSøknad om dispensasjonAvslag på søknad om dispensasjon og rammesøknad for 2 naust og kaianlegg gbnr 138/4 Tveiten øvreKlage på avslag på søknad - gbnr 138/4 Tveiten øvreReferat frå møte 06.06.17 vedkommande sak 1782 på gbnr 1384 Tveiten øvreOmgjeringsvedtak - løyve til oppføring av naust, kai og flytebryggje gbnr 138/4 Tveiten øvreKlage - gbnr 138/4 Tveiten Øvre - Naust kai og småbåthavnKlage i saka - gbnr 138/4 Tveiten øvreKlage på vedtak om dispensasjon og løyve til oppføring av naust, kai og flytebryggje - gbnr 138/4 Tveiten øvreDiverse kart og teikningarUtbyggingsplan - rev. sit.kartKlage i byggesak sendt tilbake for behandling - gbnr 138/4 Tveiten øvreKlage på dispensasjon til naust, kai og småbåthamn på - gbnr 138/4 Tveiten øvreAttendemelding på motteken klage 15.11.17 - gbnr 1384 - Tveiten øvrevedteken planvedtekne føresegnerOversending av vedtak til klagebehandling - gbnr 138/4 Tveiten øvreLøyve vedk forlenging av vedtak - BOHMerknader til klagebehandlingGnr. 138 bnr. 4 - uttale klageUtbyggingsplanBasiskart - nyKlage Flytebrygger Lindås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 18.10.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 030/18

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 18.10.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: 138/4

Adresse: Kyrkjevegen, Alversund

Tiltakshavar/eigar: F G Eiendom

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland og Alvervika naust- og kailag

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av naust og kai samt flytebyggje. Bruksareal (BRA) for nausta er opplyst til å vere ca. 70 m² og bygd areal (BYA) ca. 107 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 26 % BRA.

Saka omfattar følgjande dispensasjonar:

- Dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for byggegrense mot sjø.
- Dispensasjon frå reguleringsføresegner § 1.2.1 for krav om reguleringsplan (utbyggingsplan).
- Dispensasjon frå reguleringsføresegner § 3.2.2 for krav til utforming og plassering.

Søknad vart avslått i vedtak datert 08.05.17. Vedtaket vart påklaga den 24.05.17 og supplert med utfyllande informasjon den 21.06.17.

På bakgrunn av innsendte klage og møte med søker i saka, gjorde Lindås kommune ei ny vurdering og tek klagen til følge. Med heimel i fvl § 33 2.ledd vart Lindås kommune sitt vedtak datert 08.05.2017 omgjort.

Vedtaket datert 27.06.17 vart påklaga av Fylkesmannen i Hordaland i klage datert 04.07.17 og Alvervika naust- og kailag i klage motteke 25.08.17.

I møte i Plan- og miljøutvalet 18.10.17 oppretthaldt Lindås kommune vedtaket med den endringa at dispensasjon frå pbl §1-8 og pkt. 1.2.1 i reguleringsplanen vart handsama. Vedtaket vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Fylkesmannen i Hordaland klaga, i brev av 15.11.17, på vedtaket i Plan- og miljøutvalet den 18.10.17. Lindås kommune gav attendemelding i brev av 16.11.17 om at vedtaket den 18.10.17 vart sendt til fylkesmannen for endeleg handsaming då det ikkje vart vurdert som eit nytt enkeltvedtak.

Fylkesmannen i Rogaland gav attendemelding i brev av 08.02.18 om at deira vurdering er at Fylkesmannen i Hordaland sin klage datert 15.11.17 ikkje er handsama av kommunen og sender saka tilbake til Lindås kommune for klagesaksbehandling. Fylkesmannen i Rogaland har og bedt om at kommunen si vurdering knytt til fleire punkt vert tatt med ved handsaming av saka. På bakgrunn av attendemelding frå Fylkesmannen i Rogaland vert klagen frå Fylkesmannen i Hordaland datert 15.11.2017 realitetshandsama.

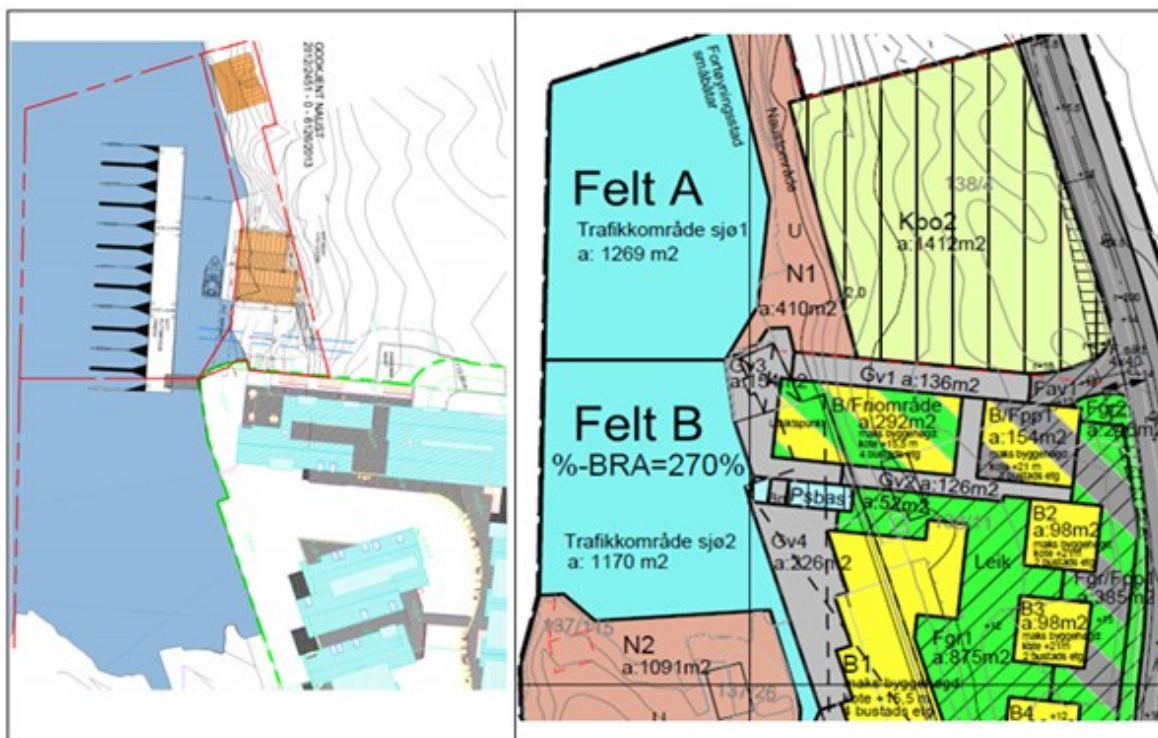
Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Tveiten /1263-22112006 er definert som anna byggjeområde (naust) område N1. TBRA per naust er sett til 35 m².

Areala i sjø er sett av til trafikkområde i sjø. Det går fram av § 3.4.4 i reguleringsføresegnene at det kan etablerast småbåthamn i trafikkområde sjø, utanfor naustområde N1 og N2.

Kart/Foto





Klage

Heile klagen ligg som vedlegg til saksframlegget, nedanfor er ei oppstilling av relevante punkter som går fram av klagen:

- Meiner det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan.
- Meiner kommunen må forholde seg til ny lovgiving som tydeleg klargjer at krav om utbyggingsplan i gamal lov skal forståast som krav om detaljregulering i ny lov.
- Viser til at ein utbyggingsplan ikkje er juridisk bindande og ikkje sikrar utviklinga av området på same måte som ein detaljregulering vil gjere.
- Meiner at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå føresegn om utforming av nausta.

Tilsvar/Kommentar til klage

Ansvarleg søker/Tiltakshavar har gjeve attendemelding på at dei avventer klagehandsaming hjå kommunen.

Vurdering

Dispensasjon frå §1.2.1 krav om utbyggingsplan (reguleringsplan)

Lindås kommune er ikkje samd med Fylkesmannen i Hordaland i at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan og viser igjen til grunngeving som går fram av møte i Plan- og miljøutvalet den 18.10.17;

«Det går fram av plandokumenta for reguleringsarbeidet at det i planprosessen var uavklarte eigedomsforhold i naustområde som vidare førte til at det ikkje var avklart kor mange naust som skulle byggast i området. Det vart difor sett krav om utbyggingsplan i reguleringsføresegnene for å sikre at opparbeiding av N1 og N2 skulle skje på ein forsvarleg

måte. Intensjonen med dette var aldri at det skulle utarbeidast ein ny reguleringsplan for naustområda. Dette går vidare fram av pkt.1.2.2 i føresegnene som gjev opplysningar om kva utbyggingsplanen, som er sett krav om i pkt. 1.2.1, skal innehalde. Overskrifta i føresegnene for §1.2 «Plankrav» er etter byggjesak si vurdering misvisande i forhold til kva som var intensjonen med kravet om utbyggingsplan. Byggjesak er kjend med at begrepet «utbyggingsplan» er erstatta med «reguleringsplan» etter ny lov. På det tidspunktet reguleringsplanen vart vedteken var ikkje denne forståinga av «utbyggingsplan» lagt til grunn. Med bakgrunn i mottekne høyringsuttalar i planprosessen finn byggjesak ikkje grunnlag for å tru at det var tenkt at det skulle utarbeidast eigen reguleringsplan for område N1 og N2.»

Som det går fram av utgreiinga er kommunen kjent med at det etter ny lov er reguleringsplan som er kravet. Lindås kommune er samd med Fylkesmannen i Hordaland at det etter lova er krav om regulering. Kommunen meiner likevel at det kan gjevast dispensasjon for kravet om reguleringsplan då ein vurderer det slik at fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Vi kan ikkje sjå at detaljregulering av området tilfører nye element som tilseier at det vil være noko gevinst ved å krevje reguleringsplan for naustområda og spesielt naustområde N1. Bakgrunnen for dette er at ein vurderer det slik at gjeldande reguleringsplan dekker eit forholdsvis avgrensa område og at det utifrå plandokumenta er tilstrekkeleg opplyst korleis tiltaka vil påverke omgivnadene. Argumentasjonen for dette har ein tidlegare gjort greie for og ser ikkje grunn til å utdype dette på nytt.

I tillegg kan det trekkast fram at innanfor gjeldande reguleringsplan ligg ein eigen reguleringsplan for «garveritomta» på gbnr 138/21 planID 1263-201104. Innanfor denne planen vart det i 2013 gjennomført ei mindre reguleringsendring. Som det går fram av utsnittet nedanfor vart det aktuelle naust- og sjøområde inkludert i det varsla planarbeidet.

Opptast av planarbeid

I medhald av plan og bygningslova (PBL) § 12-8 vert det varsla oppstart av arbeid med reguleringsendring for reguleringsplanane Tveiten Garveritomata (GNR. 138, BNR. 21) og Tveiten (GNR.138, BNR. 11) i Lindås kommune.



F.G.Eiendom er tiltakshavar.

Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.

Området er gjeldande reguleringsplanar regulert til mellom anna naust, bustad og bevaring av bygningar og anlegg.

Med reguleringsendringa ynskjer ein å endre tilkomstveg til planlagde bustadar som framgår av reguleringsplan for Tveiten Garveritomta (planid:1263-201104). Samstundes vil ein gje tilkomst og detaljere naustområdet N1 som framgår av reguleringsplan for Tveiten (planid: 1263-22112006). Innanfor planområdet ligg det ein kartlagt steinalderbuplass. Denne vil i reguleringsendringa verte vidareført som område under vern.

Delen som gjaldt naustområdet vart av ukjent årsak teke ut av det vidare planarbeidet i forbindelse med denne reguleringsendringa, men det vart likevel varsla om og opna for å sende inn merknader for dette området. Kommunen har gått gjennom merknadene og ser at einaste innspelet som er motteke vedrørande dette arealet, kjem frå ein nabo som påpeikar at området mot sjø er bratt. Denne problemstillinga er i søknadsprosessen vurdert av både tiltakshavar og kommunen som grunnlag for konklusjonen om at det er lite truleg at N1 vil kunne byggast ut meir enn det som det er søkt om i denne søknaden. Vedlagt bilete illustrerer situasjonen på staden. (N1 er arealet til venstre for bygningen)



Administrasjonen meiner at det aldri var intensjonen i reguleringsplanen å krevje eigen reguleringsplan for naustområdet. Området har begrensa nytteverdi og utviklingspotensial slik terrenget er på staden. På bakgrunn av dette er det administrasjonen si vurdering at det ikkje er hensiktsmessig med regulering av naustområdet i denne saka.

Med bakgrunn i grunngjevinga slik den går fram ovanfor finn Lindås kommune at fordelane ved å gi dispensasjon for krav om reguleringsplan er større enn ulempene.

Dispensasjon frå § 3.2.2 for krav til utforming og plassering

Fylkesmannen i Hordaland viser i klagen til at ein er «kritisk til etablering av naust med målbart loftsareal fordi ein kan leggja til rette for ein annan bruk enn kva kommunedelplanen opnar for.»

Lindås kommune er ueinig i at dette kan nyttast som argumentasjon i saka. Ein kan ikkje ta stilling til kva som «kan» bli framtidig bruk av naustet i vurdering av søknaden. Dersom det skulle bli aktuelt å etablere fritidsbustad, slik fylkesmannen viser til, vil dette ikkje vere i samsvar med gjeldande regulering for området og vil krevje eigen søknad om bruksendring av bygningane.

Når det gjeld utforming av naust viser ein til tidlegare vurdering i saka;

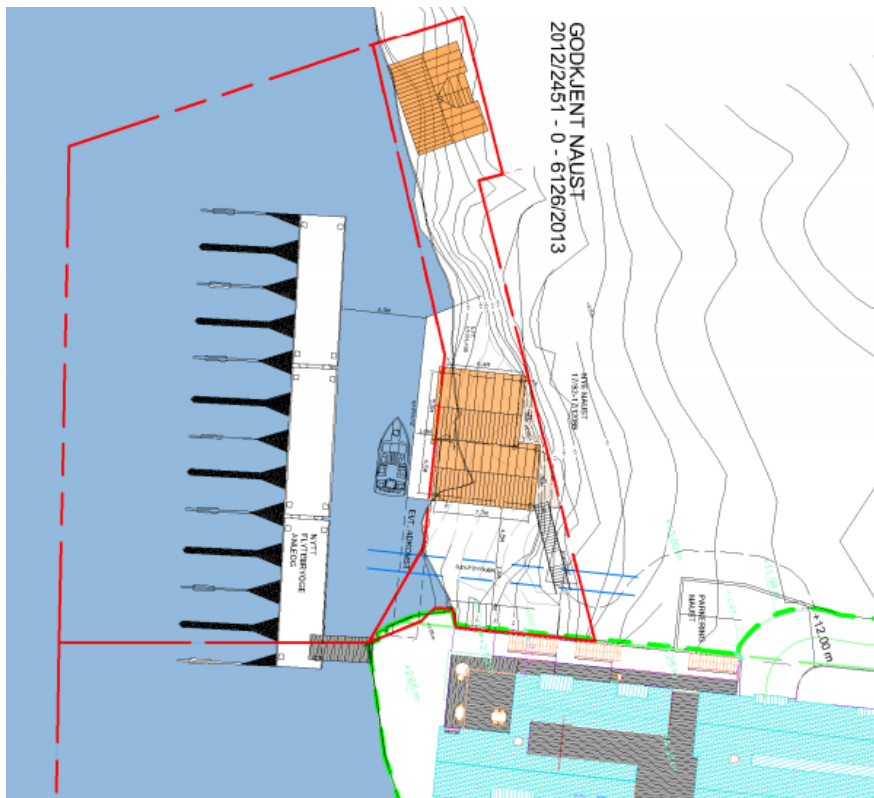
«Kommunen har vurdert tiltaket opp mot føresegnene i reguleringsplanen og finn at løysingar som skissert i dispensasjonssøknaden ivaretek hensynet bak føresegnene på ein betre måte enn kva som ville vore tilfelle om føresegnene vart følgd slik dei ligg føre i dag.»

Denne vurderinga vart gjort med bakgrunn i den vanskelege tilkomsten til naustområdet og dei vurderingane som går fram av opprinneleg søknad om dispensasjon.

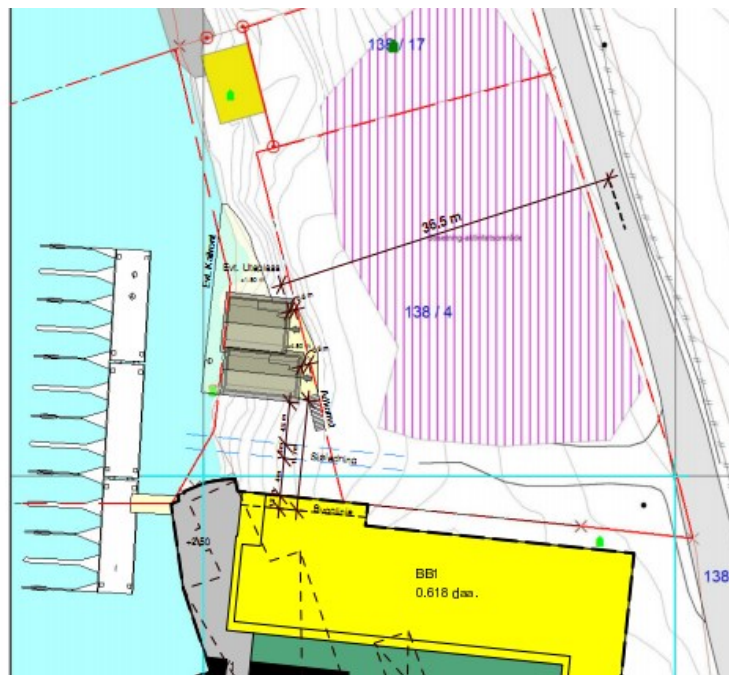
Med bakgrunn i grunngjevinga slik den går fram ovanfor finn Lindås kommune at fordelane ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Supplerande informasjon til saka og kommentar til punkt i brev frå Fylkesmannen i Rogaland:

- Etterspurt tilleggskjendingsdokumentasjon frå Fylkesmannen i Rogaland er vedlagt saksframlegget.
- Det er rett at det tidlegare er gitt dispensasjon frå reguleringsføresegner for oppføring av eit naust i nordre del av N1. Denne søknaden vart vurdert konkret med særskilte vurderingar i forhold til dette tiltaket. Kommunen kan ikkje sjå at løyvet gir presedensverknad som direkte påverkar denne saka. Det er likevel på det reine at det vart gitt dispensasjon frå dei same punkta som det er søkt om dispensasjon for i denne saka. Vurderingane rundt dispensasjonane er delvis samanfallande, men grunngjevinga og utforminga av dei ulike tiltaka er vurdert konkret for kvar enkelt sak.
- Det vert vist til vedlegg «klage på avslag på søknad» og «Referat frå møte 06.06.17» vedrørande etterspurt dokumentasjon om kvifor det vart fatta nytt vedtak 27.06.17.
- Utsnitt som viser endeleg plassering av flytebyggje:



Utsnitt som viser opprinneleg plassering av flytebrygge:



§ 1.2.1 i reguleringsplanen omhandlar krav om utbyggingsplan, medan § 1.2.2 omhandlar kva utbyggingsplanen skal vise. §1.2.2 er ivareteke ved at det er sendt inn dokumentasjon som stettar krava. §1.2.1 må handsamast som dispensasjon då krav om utbyggingsplan etter ny lov tilsvarer krav om reguleringsplan. Slik kommunen vurderer det er § 1.2.2 ein presisering av § 1.2.1, og at når det er gjeve

disp frå § 1.2.1 så står ikkje § 1.2.2 på egne bein.

- Fylkesmannen i Hordaland har rett i at utbyggingsplanen ikkje er juridisk bindande og at ein på denne måten ikkje er sikra at det ikkje førast opp fleire naust i dette området. Det er likevel viktig å merke seg at forholda på staden er slik dei er og at det med stor sannsynlighet ikkje vil la seg gjere å føre opp fleire naust på området. Eventuelle framtidige tiltak vil bli kostnadskrevjande og det er sannsynleg at framtidig utbygging av naust vil skje andre stader enn i dette området. Vi kan heller ikkje sjå vesentlige ulemper ved at det eventuelt etablerast naust i same stil eller i tråd med reguleringsplan dersom dette viser seg mogleg å realisere.
- Kommunen si vurdering er at flytebyggjer og kai er i samsvar med føremålet i reguleringsplanen.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017000082&