



Gunnar Molland

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/2828 - 19/4593

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

04.03.2019

Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 141/67 Kvamme nedre

Administrativt vedtak. Saknr: 093/19

Tiltakshavar: Gunnar Molland
Ansvarleg søkjar: Gunnar Molland
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett] etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-4

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå manglande byggjegrense mot sjø innafor reguleringsplan for Kvamsvågen gnr. 139, 141 og 142 m.fl. for etablering av bygg med to bueiningar for utleige. Søknad om dispensasjon gjeld også for etablering av bryggje og flytebryggje. Eigedommen er i gjeldande reguleringsplan sett av til turistføremål og er i samsvar med omsøkte tiltak, men planen manglar byggjegrense mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken og supplert 20.12.2018.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kvamsvågen er definert som turistføremål .

Post

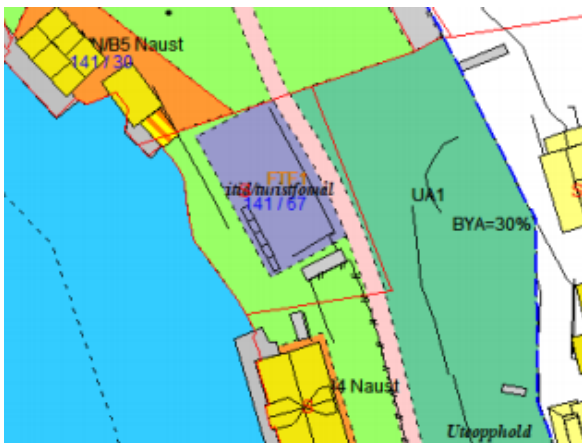
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733





Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 100 % BYA.

Dispensasjon

Reguleringsplanen har ikkje regulert byggjegrænse mot sjø, det gjeld for heile planområde. Vidare er omsøkte kai og flytebrygge i strid med planen. Innanfor planen er det sett av plass til totalt 10 båtplassar. Desse er no bygd ut ved etableringa flytebrygga på gbnr 141/11.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

«Viser til kommunen sitt brev datert 28.11.2018 med forespurnad om meir utfyllende informasjon kring planane for eigedomen 141/67 i Lindås kommune (saksnr 18/2828 - 18/35776).

1. Det omsøkte bygget

Vi planlegg å føre opp ei bygning med to bueiningar for utleige, med ein mellomliggande vinterhage. Kvar bueining vil gå over to etasjer og ha ein takterrasse for å gjera uteopphald mogeleg, ettersom utearealet på eigedomen ellers er svært avgrensa. Bygget vil følgje grenseverdiane i reguleringsføresegnene, og ha 6 m gesimshøgde over planert terreng (3.3.5 i reguleringsføresegnene) og ha 173 m²

samla grunnflate i grunnplanet (to bueiningar med 9,6 x 6,6 m utvendig mål og ein vinterhage/midtseksjon med måla 9,6 x 4,8 m. Heile bygget vil såleis ha 9,6 x 18,0 m utvendig mål og følgjer med dette avgrensingane for FHF1 i plankartet (BYA = 100% jamfør 3.3.2 i reguleringsføresegnene).

2. Den omsøkte flytebrygga

Tanken er å legge ut ei flytebrygge som kan gje tilkomst til eigedomen frå sjøsida, ettersom tilkomsten frå vegsida er noko bratt og krevjande. Eit anna viktig føremål med bryggeanlegget er å kunne tilby utleige av båtar og omvisning i nærområdet frå sjø. Bryggeanlegget bør såleis omfatte 3-4 permanente båtfeste og høve til å legge til for ein større båt (fraktebåt/skyssebåt). Heile bryggeanlegget vil ligge innafør SBH2.

Vi har i illustrasjonane under freista framstille korleis dette vil kunne sjå ut med følgjande element:

- Fast bryggeseksjon med lengde kring 10 m, og med landgang til
- Flytebryggeseksjonen som er om lag 12 m lang og om lag 2,5 m breid, og har
- 3-4 utriggarar med 6-7 m lengde.
- Anlegget vil strekke seg om lag 15 m frå land, og ha ei total breidde kring 9 m.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 30.01.2019:

«Slik vi forstår søknaden er det snakk om oppføring av fritidsbustad for utleige, småbåthamn/anlegg, flytting av parkering, utviding av veg og trapp ned til gangsti.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, ein bør i staden gjere ein planendring. Ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området. Ved ei endring av plan kan ein få lagt inn ein byggegrense mot sjø og gjort naudsynte vurderingar om det kan byggjast fleire småbåthamner/anlegg her og kva omfang som er forsvarleg med tanke på viktige planomsyn som til dømes strandsona.

Vi vil elles si at vi oppfattar at flytebrygga, som det her søkast om, ber meir preg av eit småbåtanlegg enn ei småbåthamn. Ein småbåthamn skal i utgangspunktet vere eit større anlegg som marinaer og gjestehamner, medan småbåtanlegg er mindre småbåtanlegg knyt til hytter, bustader og naust. Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til småbåthamn/anlegg. Om kommunen ønsker fleire småbåthamner/anlegg i området må dette utgreiast og vurderast i samband med endring av reguleringsplanen.»

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.09.2018 og 20.12.2018.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Avkjørsle til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det går fram av reguleringsføresegn 4.4.3 at parkeringsareal P7 er tiltenkt eigedom FTF1 (omsøkte eigedom).

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Reguleringsplanen sitt føremål er å sikra god arealutnytting på bakgrunn av område sitt potensiale. Reguleringsplanar går gjennom ein omfattande prosess der det vert vurdert kva ein kan opne opp for, for å sikre ei god arealutnytting.

I denne saka er det søkt dispensasjon i frå to forhold:

1. arealutnytting i sjø for etablering av kai og flytebryggje
2. Byggjegrænse mot sjø for etablering av fritidsbustad for utleige og kai og flytebryggje

Området er eit populært badeområde og er mykje brukt av bebuarar i område. Det er viktig å sikre de verdiane område har, og de føringane som er lagt i reguleringsplana. Når det gjeld tiltak i og langs sjøen, har planen opna opp for dette i føresegn 7.2, og desse 10 plassane som planen opnar opp for er no etablert. Tiltak som aukar båtferdsel i dette området er ikkje noko vi kan sjå på i ei einskilt sak. Vår vurdering er den at dette må vurderast gjennom ei eventuell planendring for å mellom anna sikre allmenn bruk av området.

Når det gjeld byggjegrænse mot sjø viser vi til at dette kan gjerast gjennom ei planendring. Det er naturleg å sjå om ein kan opne opp for fleire tiltak langs sjøen og i kva grad, dette gjeld særskilt kaien og flytebrygga.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for [skriv meir presist kva tiltaket gjeld]. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for byggjegrænse mot sjø og føresegn 7.2 i gjeldande reguleringsplan er ikkje oppfylt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Kvamsvågen vedkomande manglande byggjegrænse mot sjø og føresegn 7.2.2 for oppføring av fritidsbustad for utleige, kai og flytebryggje.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/2828

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Gunnar Molland
Gunnar Molland