



KOPI

Øyvind Hosøy
Markaneset 66
5251 SØREIDGREND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2271 - 18/2941

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

Dato:
09.02.2018

Avslag på søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust - gbnr 11/84 Hølleland

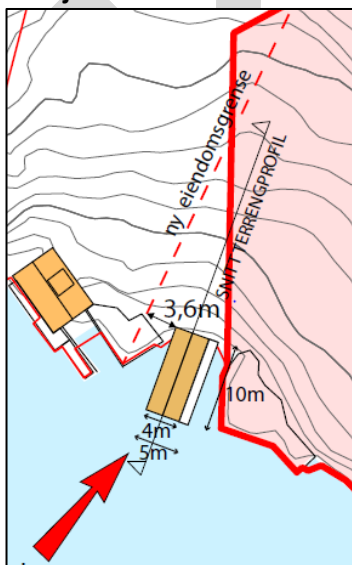
Administrativt vedtak. Saknr: 046/18

Tiltakshavar: Øyvind Hosøy
Ansvarleg søkjar: Gamle 3 Hus AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

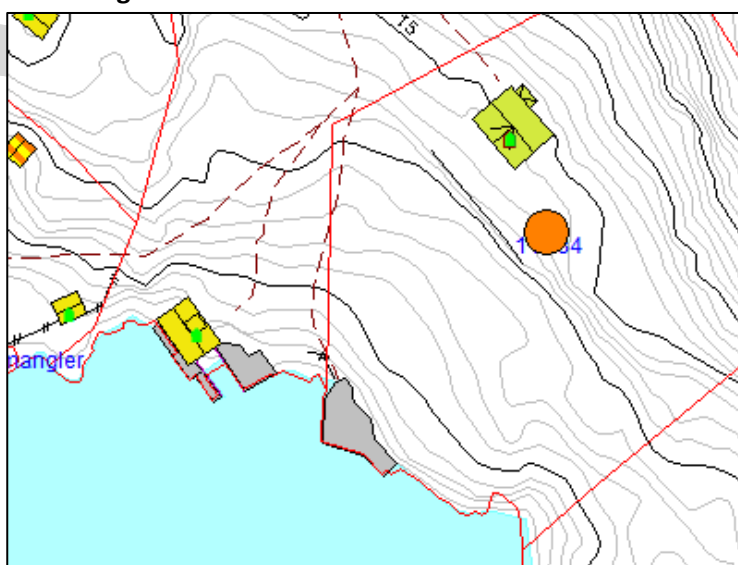
SAKSUTGREIING

Saka gjeld søknad om etablering av naust med eit bygd areal opplyst til omlag 40 m². Naustet skal plasserast delvis i sjø der det skal setjast opp tørrmurar som skal fyllast med sprengstein. Det skal ikkje sprengast i strandsona.

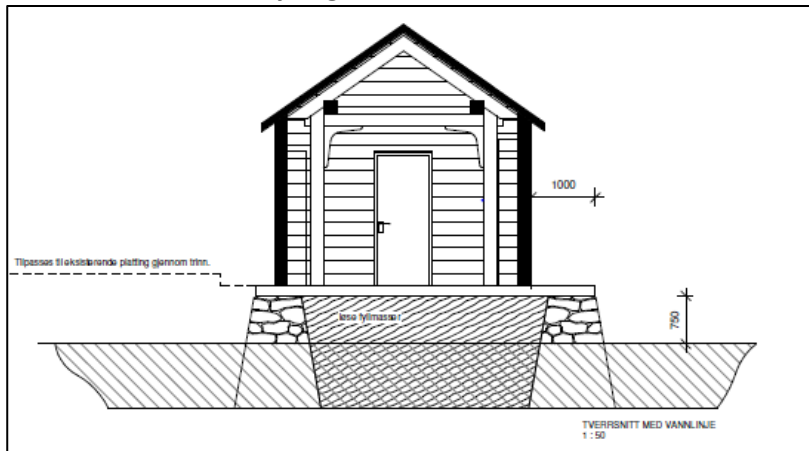
Situasjonskart



Utsnitt grunnkart



Tverrsnitt naust med fylling



Samla utbygging på eigedomen utgjer eit bruksareal på omlag 177 m² når ein tek med eksisterande fritidsbustad, nyleg godkjend tilbygg til fritidsbustaden (jf arkivsak 17/2272) og omsøkt naust.

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet på land og i sjø, det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen og byggjegransa mot sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.07.2017, med supplerande dokumentasjon mottatt 25.10.2018 og 06.12.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.12.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato med tillegg for den tid saka har vore på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde for fritidsbustadar. Området i sjø er i planen sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. I punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen er det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast. Tiltaket er vidare plassert innafør byggjegransa mot sjø slik den går fram av plankartet.

Tiltaket er i strid med arealføremålet både på land og i sjø, det generelle plankravet som gjeld i byggeområda og byggjegransa mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes herved om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel med bestemmelser vedrørende byggegrense til sjø og bestemmelsen om samlet bruksareal på totalt 120m² BRA.

Hovedhuset måler 100,5m² BRA og nøstet er 40m². Totalt samlet bruksareal for hovedhus, tilbygg og nøst blir 177,7m².

Formålet med bestemmelsen vedr arealbegrensning på 120m² BRA er at man skal unngå prangende og store tiltak. Dette prosjektet er nøkternt og beskjedent med minimumsmål. Tomten er stor, på hele 40 mål og gir en TU på beskjedne ca 0,45%.

Nøstet skal oppbevare båter, blant annet en gammel åttring, bygget etter original kirkebåt fra 1852. Ytre mål på båten er ca 2 x 8 meter.

Nøstet er plassert mot naboens terrasse/ kai og vil ikke gi mer opplevelse av privatisering enn den situasjonen som allerede er fra før mener vi. Det vil også være uhensiktsmessig og bygge nøstet 100meter fra sjøen. Nøstet er ellers tegnet etter retningslinjer fra Lindås kommune. Det er kun lysinnslepp fra takvindu, Ingen vinduer i fasade.

Dispensasjonssøknaden er ved innsending av tilleggsdokumentasjon supplert med følgende:

Det søkes herved om dispensasjon av arealformålet i sjø "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner" og arealformålet på land som viser byggeområde for fritidsboliger, plankrav punkt 1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

Strandsonen her har en topografi som gjør det egnet å plassere naustet delvis i sjø for unngå terrenginngrep. Grunnen er langgrunt og oppsetting av tørrmurer er godt egnet for dette. Fra før er her anlagt plattning/ terrasse/ kai som privatiserer strandsonen noe. Ett naust i tillegg vil ikke privatisere området ytterligere.

Eiendommen her ligger i umiddelbar nærhet til sjø og har til dels lang strandlinje. Bruk av sjø med båt vil være en av hovedaktivitetene når man tilbringer ferie og fritid her. Oppbevaring av båt i naust er helt nødvendig for å ta vare på en trebåt.

Uttale frå anna styresmakt

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

Fylkesmannen i Hordaland har i skriv datert 28.12.2017 rådd frå at det vert gitt dispensasjon.

Fylkesmannen skriv at naust og fylling vil koma vesentleg i strid med strandsonevernet og sjølv føremålet med byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8. At tiltaket krev fire dispensasjonar understrekar at dette er ei sak som kjem i klar motstrid med gjeldande arealplanar og strandsonevernet. Fylkesmannen er vidare av den oppfatning at saka kan gje presedens ved at ein legg opp til etablering av naust på areal som i utgangspunktet ikkje er mogleg å byggja på. Ein dispensasjon her vil kunne opne for at det blir legitimt med naust på fyllingar, når det ikkje fins tileggenleg landareal på staden. Det vert understreka at fyllinga i seg sjølv er konfliktfylt i forhold til strandsonevernet og byggeforbodet i strandsona og at summen av tiltak, naust og fylling, bidrar til at konfliktnivået vert auka vesentleg.

Bergen og omland Havnevesen har gitt uttale i skriv datert 16.01.2018. Havnevesenet skriv at dei kun vurderer dei tiltak som ligg i sjø, dvs. omsøkt utfylling og at dei ikkje kan sjå at tiltaket vil vera problematisk i forhold til hamne- og farvasslova. Dei skriv vidare at det er fiskeriinteresser i området (gyteområde for torsk) og at søknaden må sendast på høyring til Fiskeridirektoratet.

Tiltaket krev søknad og løyve etter hamnelova. Havnevesenet skriv at dei vil venta med vidare handsaming av søknaden til forholdet kring eigedomsgrensene er klarlagt.

Lindås kommune si planavdeling har gitt uttale i skriv datert 18.01.2018. Planavdelinga meiner at saka kjem i klar motstrid med både gjeldande arealplanar og strandsonevernet, og rår difor frå at det vert gitt dispensasjon i denne saka.

Hordaland fylkeskommune har i skriv datert 29.01.2018 uttalt seg som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Fylkeskommunen kan ikkje sjå at søknad om naust kjem i direkte konflikt med kjende automatisk freda kulturminne. Dei har på dette grunnlag ingen avgjerdande merknader i saka, ut over at ein under opparbeiding av tiltaket søker å unngå inngrep/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter mm. Tiltaket har vore sendt over til Bergen Sjøfartsmuseum for vurdering. Dei kjenner ikkje til marine kulturminne som kan bli råka av det omsøkte tiltaket og har difor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet. Dei minner elles på at fylkeskommunen eller Sjøfartsmuseet skal varslast ved eventuelle kulturminnefunn på land eller i sjø.

Nabovarsel

Omsøkt naust vart nabovarsla saman med søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbustad på eigedomen, jf arkivsak 17/2272. Det ligg føre merknad frå nabo på gbnr 11/3, Mons Hølleland, vedkomande grenselinja mot sjø mellom gbnr 11/84 og gbnr 11/3. Tiltakshavar har i e-post datert 13.06.2017 kommentert nabomerknaden. Han skriv at det pågår eit arbeid med fastsetting av grensene og at desse ikkje er avklart per dato, men at det påpeikte forholdet ikkje får verknad for byggesøknaden.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan datert 02.06.2017, mottatt 06.12.2017.

Naustet er i følge gjeldande kartgrunnlag, plassert på naboeigedomen gbnr 11/6. Grensa mellom gbnr 11/6 og 11/84 føl den raude heiltrukne streken på kartutsnittet. Ny raud stipla strek merka ny eigedomsgrense er ikkje formelt fastsett per dato. Det er under arbeid ei oppmålingssak på eigedomen som ikkje er avslutta.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Naustet skal først opp på eksisterande bygd fritidseigedom. Tiltaket vil ikkje føra til endra krav i forhold til tilkomst, avkjørsle og parkering.

Terreghandsaming

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

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Arealføremålet på land

Området på land er i kommuneplanen avsett til byggjeområde for fritidsbustadar . Etablering av naust i området er i strid med arealføremålet, men vil slik administrasjonen ser det ikkje setja arealføremålet vesentleg til side. Det har vore tradisjon for at det på fritidseigedomar langs sjø også har blitt gitt løyve til å etablere naust. Administrasjonen er likevel av den oppfatning at oppføring av naust slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader på sikt i forhold til både strandsonevernet og plankravet.

Arealføremål i sjø

Området i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Arealet skal vera eit fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske der tiltak og inngrep som er i konflikt med desse interessene, ikkje er tillate. Dette vil til dømes gjelda flytebrygger og kai-anlegg.

Etablering av naust slik det er søkt om vil slik administrasjonen vurderer det kunne setja arealføremålet i sjø vesentleg til side. Det er i vurderinga særleg lagt vekt på at strandsona er underlagt eit særskild vern og at ei godkjenning av naust slik det er søkt om vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens for andre saker.

Byggjegrensa mot sjø

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

Verknadar for strandsona vil i stor grad vera samanfallande med vurderinga som er gjort i forhold til arealføremålet i sjø. Administrasjonen er av den oppfatning at ei utbygging i strandsona må skje gjennom plan der omsynet til allmenne interesser, utbyggingsmønster og -omfang er fastsett og at ein dispensasjon for etablering av naust på staden vil kunne gje presedens for andre saker og på den måten setja strandsonevernet vesentleg til side.

Plankravet

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

Eigedomen gbnr 11/84 er ein større fritidseigedom og ligg i uregulert område som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til byggeområde for fritidsbustadar. Området har ei lang strandlinje og store delar av byggeområdet ligg plassert i strid med byggjegrensa langs sjø. Området er delvis utbygd med fritidsbustadar og naust på romslege tomter, men har eit stort potensiale for vidare utbygging.

Etter ei konkret og samla vurdering finn administrasjonen at dei omsyn ein reguleringsplan skal ivareta vil bli vesentleg sett til side ved å godkjenna ei oppføring av naust slik det er søkt om. Administrasjonen har i vurderinga lagt særleg vekt på at strandsona er underlagt eit særskild vern og at ei vidare utbygging av naust i dette området må skje i samsvar med godkjend reguleringsplan der rammer for utbygging av området er fastsett. Det er mange ulike interesser som gjer seg gjeldande i området. At tiltaket krev dispensasjon frå fire ulike forhold er i seg sjølv eit argument for å krevja utarbeiding av reguleringsplan.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden også lagt vekt på at planavdelinga i kommunen og fylkesmannen i Hordaland har rådd frå å gje dispensasjon. Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2 4. ledd at *«Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.»*

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak både arealføremål, byggjegrensa mot sjø og plankrav vert vesentleg sett til side, har ein ikkje gått vidare og vurdert føremoner og ulemper ved tiltaket, jf pbl § 19.2 2. ledd. Vilkår for å gje dispensasjon for etablering av naust er ikkje oppfylt. Dispensasjon vert ikkje gitt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknaden om rammeløyve avslått.

Privatrettslege tilhøve

Naustet er i følge gjeldande kartgrunnlag plassert på naboeigedomen gbnr 11/6. Eigar av gbnr 11/6 er varsla om tiltaket ved rekommandert sending.

Det er under arbeid ei oppmålingssak på eigedomen som gjeld fastsetting av grenser for parsellen. Saka er ikkje avslutta og grensene er ikkje endeleg fastsett. Kommunen vurderer at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til at han kan takast til handsaming, men understrekar at eit vedtak etter plan- og bygningslova (pbl) ikkje medfører noko avgjerd av privatrettslege forhold, jf pbl § 21-6.

Nabomerknad

Merknad frå nabo gjeld grenselinja mellom gbnr 11/84 og 11/3. Kommunen legg tiltakshavar si utgreiing til grunn og vurderer at merknad frå nabo ikkje er relevant for søknaden om oppføring av naust.

Uttalar

Kommunen har ikkje send søknaden på høyring til Fiskeridirektoratet slik Bergen og omland skriv i uttalen sin, då søknaden om dispensasjon vert avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av naust slik det er søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1, jf § 20-3, vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av naust på gbnr 11/84.

Grunngjeving for vedtaket 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/2271

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hildur Hølleland

Odins Veg 106

5221

NESTTUN

Kopi til:

Mons Hølleland
Øyvind Hosøy

Utvandret
Markaneset 66 5251

SØREIDGREND

Mottakarar:

Gamle 3 Hus AS

Bellgården 1 5003

BERGEN

KOPPI