



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Per Sveinar Morsund
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/82
		Klassering:

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

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

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

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

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

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, 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 flytebryggje. 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 søkjar 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.

Vedtak 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 klagar, 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 byggeområde (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



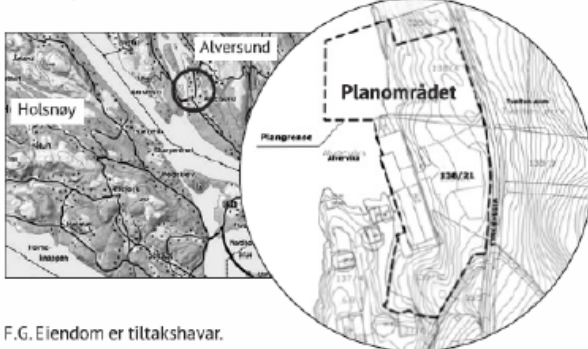
bakgrunn i mottekne høyringsuttalar i planprosessen finn byggjesak ikkje grunnlag for å tru at det var tenkt at det skulle utarbeidast eigen reguleringsplan for område N1 og N2.»

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.

Oppstart 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 følgt 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.

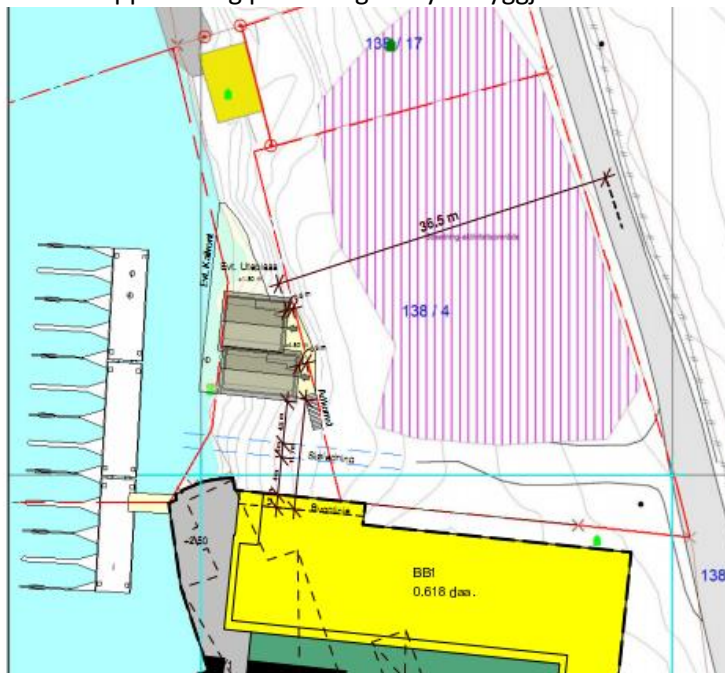
Supplerande informasjon til saka og kommentar til punkt i brev frå Fylkesmannen i Rogaland:

- Etterspurt tilleggsdokumentasjon 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» vedrørende etterspurt dokumentasjon om kvifor det vart fatta nytt vedtak 27.06.17.
- Utsnitt som viser endeleg plassering av flytebryggje:



Utsnitt som viser opprinneleg plassering av flytebryggje:



- § 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 eigne 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&

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om rammeløyve komplett (org PDF)	146302	21.02.2018
Kommentar nabomerknad	148436	21.02.2018
Plan_1	148438	21.02.2018
Plan_2	148439	21.02.2018
Perspektiver	148440	21.02.2018
Endret løyve frå Havnevesenet - Alverstraumen	148441	21.02.2018
Søknad om dispensasjon	146310	21.02.2018
Avslag på søknad om dispensasjon og rammesøknad for 2 naust og kaianlegg gbnr 138/4 Tveiten øvre	164247	21.02.2018
Klage på avslag på søknad - gbnr 138/4 Tveiten øvre	168906	21.02.2018
Referat frå møte 06.06.17 vedkommande sak 1782 på gbnr 1384 Tveiten øvre	171297	21.02.2018
Omgjeringsvedtak - løyve til oppføring av naust, kai og flytebyggje gbnr 138/4 Tveiten øvre	175022	21.02.2018
Klage - gbnr 138/4 Tveiten øvre	178131	21.02.2018
- Naust kai og småbåthavn		
Klage i saka - gbnr 138/4 Tveiten øvre	182623	21.02.2018
Klage på vedtak om dispensasjon og løyve til	183800	21.02.2018

Vedlagte saksdokument:

oppføring av naust, kai og
flytebryggje - gbnr 138/4

Tveiten øvre

Diverse kart og teikningar	146313	21.02.2018
----------------------------	--------	------------

Utbyggingsplan - rev. sit.kart	188734	21.02.2018
--------------------------------	--------	------------

Klage i byggesak sendt tilbake	209260	21.02.2018
--------------------------------	--------	------------

for behandling - gbnr 138/4

Tveiten øvre

Klage på dispensasjon til naust,	195352	21.02.2018
----------------------------------	--------	------------

kai og småbåthamn på - gbnr

138/4 Tveiten øvre

Attendemelding på motteken	195621	21.02.2018
----------------------------	--------	------------

klage 15.11.17 - gbnr 1384 -

Tveiten øvre

vedteken plan	210931	21.02.2018
---------------	--------	------------

vedtekne føresegner	210932	21.02.2018
---------------------	--------	------------

Oversending av vedtak til	192678	21.02.2018
---------------------------	--------	------------

klagebehandling - gbnr 138/4

Tveiten øvre

Løyve vedk forlenging av	146315	21.02.2018
--------------------------	--------	------------

vedtak - BOH

Merknader til klagebehandling	181615	21.02.2018
-------------------------------	--------	------------

Gnr. 138 bnr. 4 - uttale klage	188733	21.02.2018
--------------------------------	--------	------------

Utbyggingsplan	173775	21.02.2018
----------------	--------	------------

Basiskart - ny	148437	21.02.2018
----------------	--------	------------

Klage Flytebrygger Lindås	146621	21.02.2018
---------------------------	--------	------------