

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-212/45, FA-L42

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 01.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
142/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Dispensasjon for legalisering av kai og bryggje - gbnr 212/45 Eikanger øvre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, jf. 11-6 for etablering av kai og bryggje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 142/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir dispensasjon frå plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, jf. 11-6 for etablering av kai og bryggje.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 212/45

Adresse: Eidsnesvegen 35

Tiltakshavar/eigar: Ståle Dyngeland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå fastsatt byggjegrænse mot sjø i kommunedelplankartet for Lindås, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6, og frå arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6.

Saka gjeld legalisering av etablert kai og bryggje. Opphavleg bryggje var på om lag 70 m² og dette vart avslått i administrativt vedtak den 23.03.2020 i sak 20/382. No er bryggja omsøkt med storleik på om lag 35 m². Bilete som syner opphavleg storleik og ny redusert storleik ligg under avsnitt Kart/foto.

Nabovarsel

Tiltaka var nabovarsla i sak 20/382 og det var ingen merknader i saka.

Tiltakshavar har i denne saka søkt om fritak i frå ny nabovarsle

På bakgrunn av at det vart utført nabovarsle i samsvar med reglane satt i plan- og bygningslova § 21-3, og at det no er snakk om ei reduksjon av dette tiltaket, finn administrasjonen at det kan gjevast fritak frå nabovarsle.

Vatn og avløp (VA)

Det går fram av søknad at felleisleidning for avlaup ligg under etablerte trebryggje, og stikkleidning ligg i bakkant av støypt betongmur. Det er lagt ved ei rapport i frå føretak Sweco, som vurderer etablerte tiltak og moglege konsekvensar ved fjerning av de resterande konstruksjonane.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

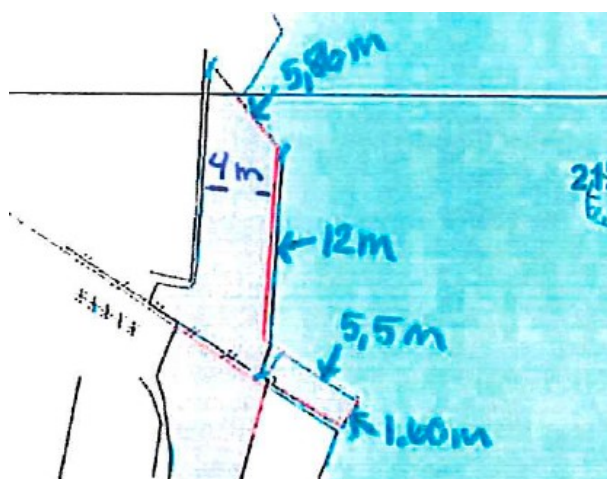
Planstatus

Eigedom ligg innafør kommunedelplan (KDP) for Lindås og er i plan sett av til bustadføremål.

Området i sjø er i KDP sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag.

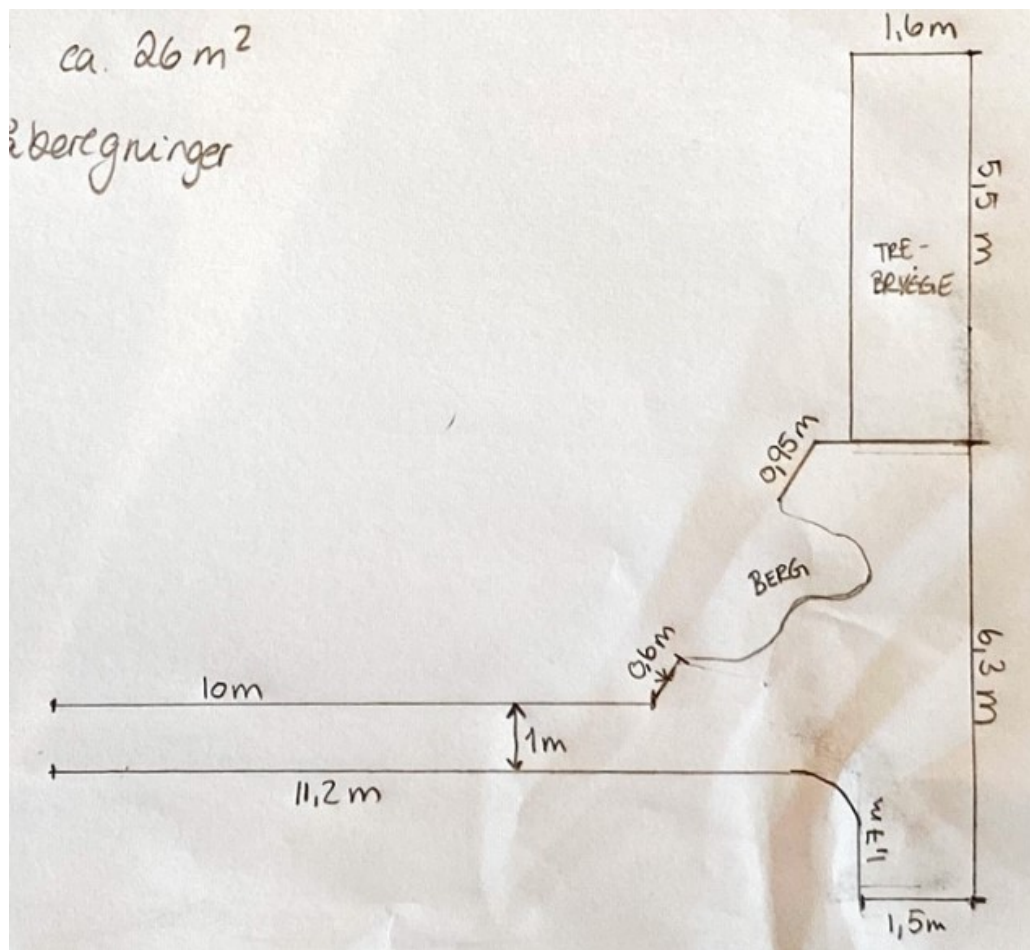
Kart/Foto

Opphavlege bryggje og kai:



Bilete under viser dagens situasjon som no vert omsøkt:





Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Trebygge ut i sjø 9m²:

Planstatus som omhandler trebyggen:

For den del av tiltaket som går ut i sjø gjelder omsynssone for yngle -rasteområde for andefugler, jf.

KPA kapittel 3.5.

Detaljvurderingen av omsynssonen for GBNR 212/45 ble gjort av administrasjonen i 2010/2011 som en del av områdevurderingen i sammenheng med endring av arealbruk fra fritidseiendom til eneboligformål.

«Området ligg inntil omsynssone oN114, som er yngle- og rasteområdet for andefuglar. Det er i Artskart registrert fleire sårbare og nær truga fugleartar i sjøområdet. Tiltak på eigedomen vil ikkje ha påverknad på fuglelivet.»

Verdi: lav, påvirkning: ubetydelig, konsekvens: ubetydelig. Trebryggen har som formål å gi bedre tilkomst til sjø for av- og påstigning for alle og fortøyning av

mindre fritidsbåter.

- Svabergene som nå er tatt frem gir ingen sikker tilgang fra sjø for allmennheten grunnet utformingene og bruk av brygge vil være den mest sikre måten til og fra fritidsfartøy.

- Risikoen for skader på utslippsledning som er plassert under trebryggen blir redusert ved å flytte aktiviteter med av og påstigning lengre ut i viken.

Det er blitt godkjent flytebrygger i område blant annet på eiendommene gbnr. 212/66 og 244/52. En flytebrygge vil ikke være hensiktsmessig på gbnr på 212/45 da en slik konstruksjon vil tidvis stå tørt på grunn av den lave dybden, som kan være null ved lavvann. I uke 13 i perioden 23-29 mars 2020 ble det tatt dybdemålinger i forkant av kai området hvor gjennomsnittet ved lavvann var 27cm dybde og ved høyvann 150 cm. En flytebrygge må være dimensjonert for å ligge tidvis uten oppdrift og

samtidig være sikret for værfold fra sør - sørøst og nord- vestlig retning på helårsbasis i tråd med eneboligformålet på eiendommen. Et slikt tiltak ville vært vesentlig større enn omsøkt tiltak med tanke på landgang og selve flytebryggen. (Sweco vedlegg nr 2. figur 3. vindrose/ skissekart vedlegg nr. 4)

Betongplattning med gråsteinsmur 26m²: Omsøkt tiltak har som formål å sikre ferdsel og bruk av strandsonen for alle, samt vi som barnefamilie, og skjerme og sikre eksisterende utslippsledning. Det vil også gi en helt annen opplevelse med sikker passasje helt i vannlinjen fra trebrygge langs gråsteinsmuren med en finovergang til selve viken slik at det blir en helhet. (Skissekart vedlegg nr. 4)

Avløpsledning over gbnr 212/45:

Hjemmelshaver har valgt å fjerne i henhold til vedtak så langt det var praktisk mulig etter faglig anbefaling fra entreprenør, som også plasserte utslippsledningen i sin tid, sak.nr. 2007/1497. Det er foretatt en geofaglig vurdering som også konkluderer med det samme. (Sweco rapport vedlegg nr.2)

Avløpsledning er i tillegg plassert på den eneste trasè som gav nok fall uten at det ble nødvendig med inngrep i strandsonen i form av skyting og vurdering av heving av terreng.

Felles kumme og utslippsledning:

Felles kumme er plassert på naboeiendom gbnr 212/43. Felles avløpsledning går langs grenselinjen og videre under trebrygge i sjø. Det er fire andeler som omhandler følgende eiendommer:

gbnr. 212/9,15,43,45.

Oppsummering:

Strandsoneområdet brukes hovedsakelig av sportsfiskere og i denne sammenheng er det også viktig å ha et helhets bilde av området. På de tilstøtende eiendommene gbnr 212/ 48 – 51 – 58 har det blitt gjort et formidabelt opprydningsarbeid i regi av søker siden 2007. Området har blitt åpnet opp slik at balansen mellom enebolig og strandsone gjør opplevelseskvaliteten langs sjøen og fising fra land mer attraktivt, enn det var når det var fritidseiendom. Resultatet er at det har vært en økning av folk som ønsker å fiske i strandsonen i dette området. I sammenheng med reduksjon av tiltaket har en del berg på de ovennevnte eiendommer blitt rengjort for mose og spylt og tatt frem slik at det ble en helhet. Vi håper med dette at de målsetningene vi satt oss og har gjennomført imøtekommer administrasjonen for positiv vurdering.»

Uttale

Søknad om dispensasjon var sent til uttale til Fylkesmannen i Vestland den 20.08.2020, det er ikke gitt uttale i saka.

I sak 20/382 var saka sendt til uttale til Bergen hamn. Dei har stadfesta i skriv datert den 17.02.2020 at dei ikkje har merknader til saka.

Tiltaket er no redusert og vi handsamar i dette saksframlegget kun søknad om dispensasjon. Administrasjonen vurderer difor at det ikkje er naudsynt å sende saka på nytt til Bergen hamn i denne omgang. Ved søknad om løyve til tiltak etter pbl kapittel 20 må det først søkjast om løyve til tiltaket til Bergen hamn.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge 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.

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. Vilkåra må liggje innafør 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 kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Strandsona har eit særskilt vern innanfor arealforvaltninga. Dei delane av strandsona som er tilgjengeleg for allmenta skal så langt som mogeleg haldast opne og ubebygd for å sikre at desse områda også i framtida har kvalitetane intakt som viktige areal for rekreasjon.

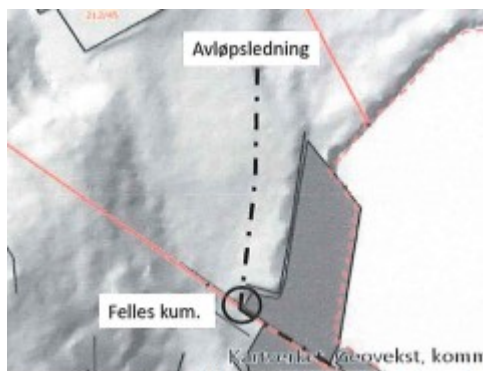
Arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag skal sikre at tiltak i sjø ikkje får negative konsekvensar for det maritime livet eller for bruk knytt til føremålet.

Det vart gjeve avslag på det opphavlege kaiarealet. Det søkjast no om legalisering av det resterande arealet og det skal vurderast opp mot innsendte søknad om dispensasjon.

Det går fram av søknad at felles avlaupsleidning går i trasé under bryggja på bnr 45.

Denne skjermar i dag leidningen frå skade og slitasje. I området er det langgrunt på fjære sjø, det vil difor ikkje vere ei løysing å lodde leidninga.

Vern av leidninga er ikkje ei grunn for å gi løyve til etablering av bryggje, men er eit moment som talar for å ikkje fjerne denne.



Bilete over er henta frå Sweco sin rapport i saka og skal syne omtrentleg plassering av avlaupsleidning.

Bryggja har ei storleik på om lag 9 m², og avviker ikkje i storleik frå andre bryggjer i området. Det går fram av søknad om dispensasjon at stadbunde forhold knytt til vassnivå har vore avgjerande ved val av utføring på bryggja.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at det ikkje er føremålstenleg med ei flyttebryggje her, og syner til at ei landfast bryggje også er i samsvar med det som allereie er etablert i område.

Kaianlegget er den delen av tiltaket som er redusert i storleik. Opphavleg var denne på om lag 70 m² og hadde ei dybde frå mur og ut i sjø på 4 meter.

Den er no trekt inn til 1 meter og lengda er forkorta med om lag 0,5 meter.

Tiltaket stod fram som eit større opphaldsareal som sterkt bidrog til privatisering av strandsona. Administrasjonen har forståelse for ynskje om eit areal ein kan opphalde seg på nede ved sjøen, men meina tiltakshavar no har fått dette til utan at det i for stor grad gå på bekostning av strandsonevernet.

Delar av tiltaket er av tiltakshavar begrunna med behov for å hindre utrasing av massar, og dette gjeld primært mur i bakkant. Den utgjer ei del av kaianlegget og er vurdert til å ikkje ha større betydning for strandsonevernet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket no er betydelig redusert i storleik for kaianlegget, men at ein har funnet ei løysing som både gjer at arealet kan nyttast og som sikrar avlaupsleidning i grunn og vidare ut i sjø under bryggja. I tillegg sikrar tiltaket tilkomst frå sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og planføre målet bruk og vern av sjø og vassdrag er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Lenke til innsyn:

https://innsyn.sing.no/alver/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020013686&

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlas etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.

5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

20.07.2020	Disp.Søknad gbnr 212.45	1423925
20.07.2020	21245 oversiktsbilde 1 vedlegg nr 5	1423926
20.07.2020	221245 sikker passasje vedlegg nr 7	1423928
20.07.2020	Situasjonskart før fjerning av platting vedlegg nr 3	1423929
20.07.2020	21245 Trebrygge - utslippsledning vedlegg nr 8	1423930
20.07.2020	oversiktsbilde 2 vedlegg nr 6	1423931
20.07.2020	Skissekart 18.07.2020 vedlegg nr 4	1423932
20.07.2020	SWECO vedlegg nr 2	1423933