

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-102/19, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 26.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
171/20	Utval for areal, plan og miljø	09.12.2020

**Søknad om dispensasjon og løyve - gangbru og båtgarasje - GBNR 102/19 Vabø
RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i sjø i og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for etablering gangbru på gbnr 102/19.

Søknad om dispensasjon for båtgarasje med bod vert avslått.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering gangbru, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 18.08.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Søknad om løyve til oppføring av båtgarasje med bod vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 09.12.2020:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 171/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt dispensasjon frå arealbruk i sjø i og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for etablering gangbru på gbnr 102/19.

Søknad om dispensasjon for båtgarasje med bod vert avslått.

Dispensasjonsvedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-4 vert det gitt løyve i eitt trinn for etablering gangbru, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 18.08.2020, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Søknad om løyve til oppføring av båtgarasje med bod vert avslått.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Politisk behandling

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: Gbnr 102/19 Vabø

Adresse: Vabøvegen 261

Tiltakshavar/eigar: Jørn Klinge

Saagjeld

søknad om oppføring av open båtgarasje/carport (33 m2) med tett bod (13 m2) – til saman 46 m2 - og gangbru ut til halvøya/holmen der hytta ligg. Om det er halvøy eller holme, varierer med flo og fjære.

Garasjen skal brukast til bil om sommaren og til båtopplag om vinteren.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område *Vabø Disposisjonsplan for Del av gnr.102 bnr. 6* med Plan-id 1263-07011971. Reguleringsføremålet er hyttetomt.

Planen manglar utnyttingsgrad og byggegrense mot sjø. I *Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031* ligg planområdet i føresegnsområde # 23 der kommunedelplanen sine føresegner gjeld der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner, som til dømes byggegrense mot sjø og grad av utnytting. Det hytteplanen har, er ei magsgrense på 20 m2 for uthus.

Tillaten grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA og 150 m2 BRA. Heile eigedommen ligg utanfor byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen.

Tiltaket må difor ha dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, frå arealbruk i sjø og frå detaljplanen (maksareal for uthus) for å kunna godkjennast fullt ut .

Dispensasjonssøknad (utdrag):

1. Bygge en «Båtgarasje» m / bod på til sammen 46m2

Det er ingen naust på eiendommen i dag. Det omsøkte bygget vil i sommerhalvåret tjene som garasje og ladestasjon for familiens EL-bil og som opplag for båt i vinterhalvåret.

Det er ingen låsbar bod-plass for sikker lagring av motor, deler til båt, utemøbler og større hageredskaper. En bod i tilknytning til «Båtgarasjen» er derfor både hensiktsmessig og nødvendig.

«Båtgarasjens» arkitektur er tilpasset eksisterende fritidsbolig.

2. Oppføre en gangbro

Eksisterende tilkomst fra parkeringsplass til fritidsboligen er svært dårlig og ved regnvær/flo også helse-farlig. Ved normal flo eller regnvær balanserer vi på glatte svaberg. Skadene vi har fått ved fall har så langt vært begrenset til en vrikket ankel og noen knuste flasker. Mine foreldre i 70-årene beskriver det som risiko-sport og komme på besøk. Ved «spring-flo» er der ingen tørrskodd tilkomst til hytten da vannet går ca. 20cm over svaberg og hytten er i praksis en øy. Vedlegger et bilde tatt ved «storm-flo» 10/02-2020. Sjøen går ca. 70 cm over svaberg og det er ikke mulig å komme tørrskodd til hytten i det hele tatt. Dersom det under slike forhold oppstår en nødsituasjon der behov for lege el.l i hytten eller i strandsonen rundt vil situasjonen bli mye mer krevende for redningstjeneste.

Ved oppføring av gangbro vil tilkomsten til hytten og strandsonene rundt bli vesentlig bedre og tryggere for oss og alle besøkende.

Gangbroens arkitektur er tilpasset det miljøet den skal stå i og vil således gi eiendommen og området rundt et fint og maritimt preg.

2. Oppføre en gangbro

Eksisterende tilkomst fra parkeringsplass til fritidsboligen er svært dårlig og ved regnvær/flo også helse-farlig. Ved normal flo eller regnvær balanserer vi på glatte svaberg. Skadene vi har fått ved fall har så langt vært begrenset til en vrirket ankel og noen knuste flasker. Mine foreldre i 70-årene beskriver det som risiko-sport og komme på besøk. Ved «spring-flo» er der ingen tørrskodd tilkomst til hytten da vannet går ca. 20cm over svaberget og hytten er i praksis en øy. Vedlegger et bilde tatt ved «storm-flo» 10/02-2020. Sjøen går ca. 70 cm over svaberget og det er ikke mulig å komme tørrskodd til hytten i det hele tatt. Dersom det under slike forhold oppstår en nødsituasjon der behov for lege el.l i hytten eller i strandsonen rundt vil situasjonen bli mye mer krevende for redningstjeneste.

Ved oppføring av gangbro vil tilkomsten til hytten og strandsonene rundt bli vesentlig bedre og tryggere for oss og alle besøkende.

Gangbroens arkitektur er tilpasset det miljøet den skal stå i og vil således gi eiendommen og området rundt et fint og maritimt preg.

Uttale frå anna styresmakt

Bergen og omland farvannsforvaltning

har vurdert tiltaket som ikkje søknadspliktig etter Lov om havner og farvann:

I utgangspunktet er ethvert tiltak som skal etableres i sjø søknadspliktig etter havne- og farvannsloven, jf. hfl. § 14. Det må likevel vurderes konkret i den enkelte sak. I denne saken er det en gangbro som skal etableres på et område som er tørt på fjære sjø. Dersom området ikke er farbart med fartøy i farvannet vil det ut i fra mottatte opplysninger ikke være søknadspliktig etter hfl., jf. §§ 14 jf. 3 c).|

Fylkesmannen i Vestland

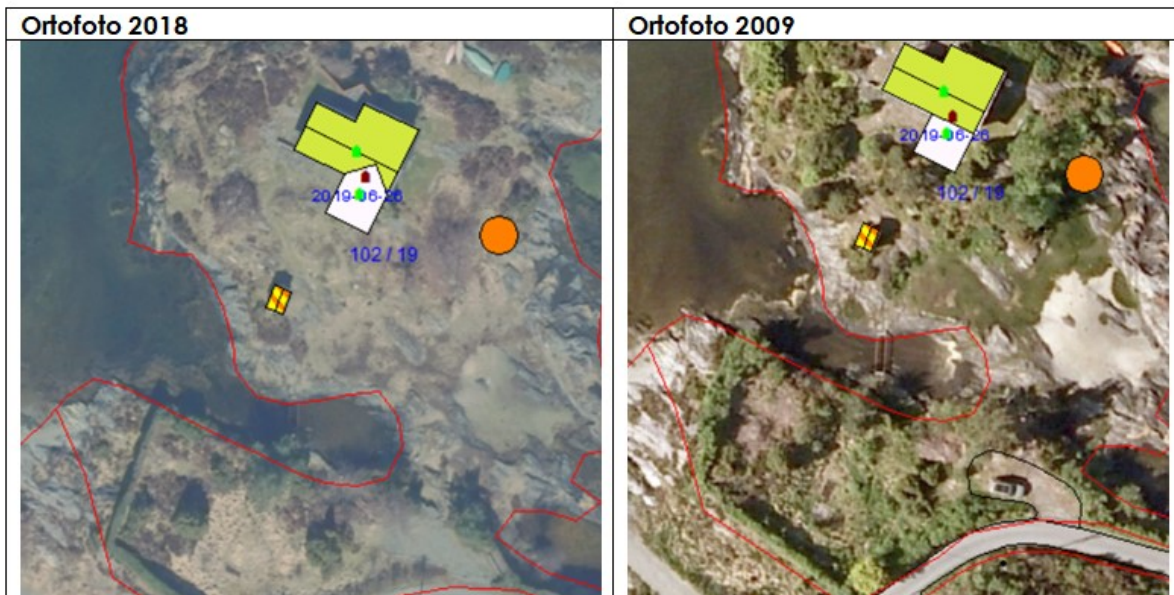
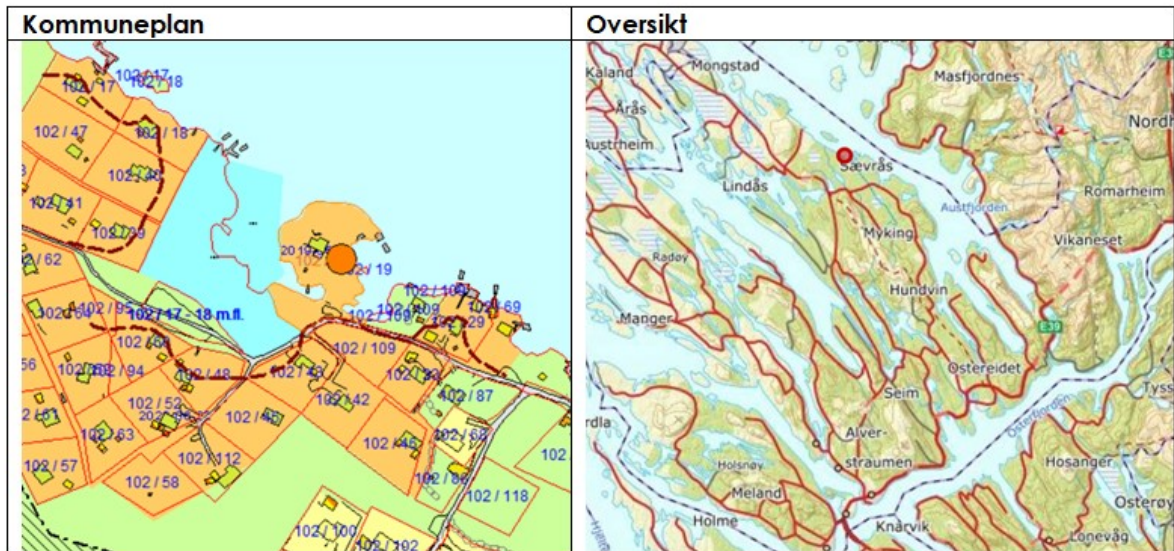
viser til at både bygningen og brua er i strid med byggegrensa mot sjø som er fastsett i kommuneplanen:

Vi vurderer at området har klare strandsoneverdiar. Etter det vi kan sjå så er området tilgjengeleg og kan nyttast av allmenta. Område der ein søkjer om å byggje ei gangbru er skildra som eit grunt område som er litt over og litt under vatn avhengig av flo og fjøre. Slik områder er ofte godt eigna for leik og vassing på varme dagar.

Fylkesmannen si vurdering er at den opne garasjen med bod vil vere eit sterkt privatiserande element i strandsona. Ein dispensasjon til garasjen kan også gjere det vanskeleg å avslå liknande saker i kommunen og det er ei fare for å setje kommuneplanen som styringsverktøy til sides. Vi rår difor ifrå dispensasjon til garasje. Fylkesmannen er i utgangspunktet også kritisk til gangbrua, men vi vil vi ikkje setje oss imot at det vert opparbeida ei trygg tilkomst til fritidsbustaden om dette er naudsynt. Vi meiner primært ein bør leggje tilkomsten i området som ligg med formål fritidsbustad, ikkje vert meir omfattande enn strengt naudsynt og ikkje gå ut i bruk og vern av sjø og vassdrag. Om det vert gjeve dispensasjon for gangbru, må denne vere open for alle.

Kommunen spør også om gangbru som går på/ innafor sjøområde som er tørt på fjæra sjø treng dispensasjon frå arealbruk i sjø. Etter det vi kan sjå er arealet i dette området sett til bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen. Ei gangbru er ikkje i samsvar med dette formålet og treng eventuelt dispensasjon. Fylkesmannen er i utgangspunktet også kritisk til gangbrua, men vi vil vi ikkje setje oss imot at det vert opparbeida ei trygg tilkomst til fritidsbustaden om dette er naudsynt. Vi meiner primært ein bør leggje tilkomsten i området som ligg med formål fritidsbustad, ikkje vert meir omfattande enn strengt naudsynt og ikkje gå ut i bruk og vern av sjø og vassdrag. Om det vert gjeve dispensasjon for gangbru, må denne vere open for alle.

Fylkesmannen rår etter dette ifrå dispensasjon til open båtgarasje/carport (33 m2) med tett bod (13 m2). Vi er



Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

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 vert dispensert ifrå 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. Vilråa må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeendom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Båtgarasje med bod

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak strandsonevernet vert sett vesentleg til side som følge av bygningen som det er søkt om dispensasjon for .

Den er dessutan nesten dobbelt sa stor som det hytteplanen tillet for uthus.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje grunnvilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

I administrasjonen si vurdering er det lagt vekt på at fylkesmannen går sterkt imot dispensasjon for bygningen i sin uttale, og at godkjenning her vil kunne skapa presedens, både for uthus innafor detaljplanen og for uthus i strandsona.

Vilkåra for å gje dispensasjon for båtgarasje med bod er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gitt dispensasjon vert søknad om dispensasjon avslått.

Ladepunkt for elbil kan løysast på enklare måtar enn å setta opp eit bygg.

Uthus innafor arealgrense i plan bør plasserast nær hytta (må framleis ha dispensasjon frå byggegrensa mot sjø). Hytteplanen legg opp til felles løysing for småbåthamn og båtopplag. Grønt område merka B i hytteplanen er sett av til båtplassar og naust, og er detaljregulert i plan Tangane, Vabø, gnr. 102, bnr. 6 Småbåthamn, med ArealplanID : 1263- 201108.

Gangbru

Når det gjeld gangbrua, er administrasjonen si vurdering annleis. Denne vil ikkje setta omsynet bak strandsonevernet vesentleg til side og ikkje føra til auka privatisering i særleg grad. Ønsket om stabil og trygg tilkomst må vektleggast . Dette har fylkesmannen også gitt uttrykk for i sin uttale.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø og arealbruken i sjø er oppfylt for gangbrua.

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.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
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. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
7. 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.
8. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
9. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
10. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

05.11.2020	Uttale vedr - Oversender dispensasjonssøknad til uttale - gangbru og garasje - gbnr 102/19 Vabø	1469663
05.11.2020	Uttale - Alver - gbnr 102/19 Vabø - gangbru og garasje - dispensasjon	1469618
18.08.2020	Søknad om løyve til tiltak - GBNR 102/19 Vabø	1432145
18.08.2020	Søknad om dispensasjon	1432146
18.08.2020	Kart	1432148
18.08.2020	Teikningar	1432149

