



Langenes Bygg AS
Kvassnesvegen 19
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13255 - 20/68818

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no

Dato:
30.10.2020

Avslag på søknad om etablering av naust - gbnr 60/28 Langenes

Administrativt vedtak.

Saknr: 1158/20

Tiltakshavar:

Helge Langenes

Ansvarleg søkjar:

Langenes Bygg AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 1-8, for oppføring av naust.

Med heimel i pbl §§ 20-3, jf. 20-2, jf. 20-1, vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av naust som omsøkt.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 66 m² og bygd areal (BYA) ca. 45 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,5 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og § 1-8 i plan- og bygningslova frå byggjeforbodet i strandsona.

Det vert elles vist til søknad mottoken .

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for tidlegare Lindås er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplan for tidlegare Lindås og § 1-8 i plan- og bygningslova for byggingforbodet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

I forbindelse med gjenoppbygging av nøst søkes det i henhold til PBL§19-2 om dispensasjon fra følgende:

LNF – formålet i kommunedelplanen

Byggegrense mot sjø

Generelle forskrifter og retningslinjer i Arealdelen av 6kommuneplanen som gjelder utforming, størrelse og høyde for nøst.

Søknaden gjelder gjenoppbygging av det som tidligere var nøstet til hovedbruket GBnr 60/1 og som Helge Langenes overtok fra sin far i 1977. Under en vinterstorm i januar 1994 rotvelta et stort grantre over nøstet og knuste det. Nøstet ble totalskada og måtte rives/fjernes, kun grunnmuren og slippen stod igjen. Av ulike årsaker har ikke nøstet blitt bygd opp igjen tidligere. Helge Langenes ønsker no å bygge nøstet opp igjen på eksisterende grunnmurer. Nøstet som stod der var bygd på 30 tallet, og var tilrettelagt for bruk til fiske som var en viktig tilleggsnæring for hovedbruket. Planen er å bygge opp nøstet med samme form og størrelse som det originale nøstet. Langenes har klart å spore opp noen bilder (se vedlegg Q-1) av nøstet slik det var, og den gjenstående grunnmuren har blitt målt opp. Ut ifra dette grunnlaget har vi gjenskapt det originale nøstet så langt det lar seg gjøre og utarbeidet de nye tegninger på nøstet som følger søknaden.

Bygging i dette området er i strid med LNF arealformålet og byggegrense mot sjø.

Vi kan ikke se at det skal være noen ulemper med å tillate tiltaket da det ikke berører

dyrka mark/beite, det vil heller ikke medføre nye terrenginngrep, eller endringer i strandsonen

Det nye nøstet vil bli satt opp i byggegrunnen etter det gamle nøstet og fotavtrykket blir det samme som det gamle nøstet hadde.

Det kan være en ulempe at utforming og størrelsen på nøstet avviker fra BRA, loft og høyde kravene som er oppgitt i kommunedelplanen. Men vi kan ikke se at det er noen vesentlige ulemper med å tillate tiltaket da dette er gjort for å kunne gjenskape det gamle nøstet så godt og autentisk som mulig oppå eksisterende grunnmur.

Fordelen med å tillate tiltaket er at vi får gjenskapt miljøet i Langenesvågen slik det har vert i flere generasjoner. Og det vil bli gjort uten noen nye terrenginngrep eller nye endringer av strandsonen.

Samtidig vil Helge Langenes få et nøst som han og familien vil ha stor nytte og glede av i lang tid.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 08.09.2020:

Sjølv om det tidlegare har stått eit naust her, så er det lenge sidan, og dispensasjonen må vurderast utifrå dagens situasjon. Det er lagt ved teikning av omsøkt naust, som viser eit naust som er betydeleg større enn det kommunedelplanen opnar for i naustområde. Fylkesmannen er kritisk til nye naust av denne storleik. Vi kan ikkje sjå kvifor det er naudsynt med eit så stort naust. Eit stort naust er meir dominerande i landskapet og kan på sikt legge til rette for anna bruk, særleg i 2. etasje. Det er også uheldig og opne for større naust i LNF-formål enn ein tillét i naustområdet avsett i kommunedelplanen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon for oppføring av naust som ikkje er i samsvar med føresegn om utforming av naust i naustområde i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 31.10.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Det ligg ikkje føre skriftleg samtykke i frå nabo for plassering av naust nærare grensa enn 4 meter. Kommunen kan ikkje godkjenne plassering nærare nabogrensa enn 4 meter for tiltak over 50 m². Ved ei eventuell klage må det sendast inn samtykke frå nabo for omsøkt plassering eller søkjast om dispensasjon for plassering nærare nabogrensa enn 4 meter.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 1 og mønehøgde på kote ca. + 6,4.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endring.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Det er ikkje køyrbar veg fram til naustet. Det går ikkje fram av søknad parkeringsløyving eller tilkomst fram til nausteigedomen.

Terrenghandsaming

Det går fram av søknad at ein skal passera naustet opp på same grunnmur som de tidlegare naustet opphavleg stod på. Det er innsendt dokumentasjon på betongplattung som stod igjen etter at det opphavlege naust raste saman.

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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:
Det er nytta bileter av det opphavlege naustet for å gjenskape den opphavlege arkitekturen i det nye naustet.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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 vere oppfylt for å 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 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.

Vår vurdering:

Tiltaket krev dispensasjon i frå LNF-føremålet i kommunedelplan for Lindås og den generelle byggjegrænse mot sjø jf. pbl § 1-8.

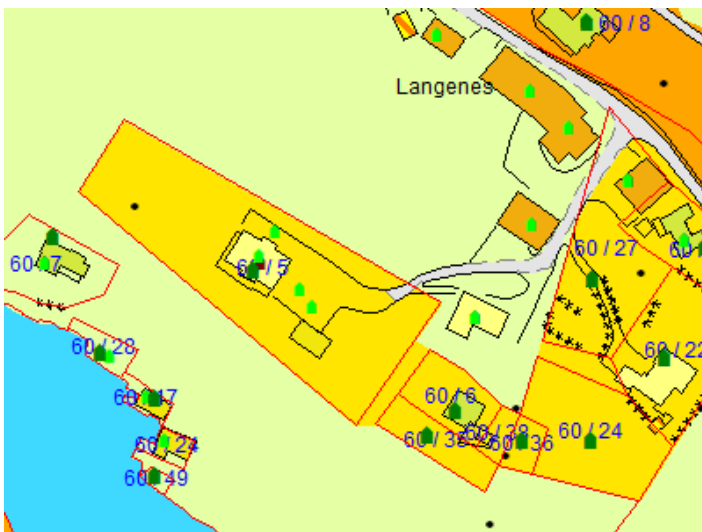
Kommunedelplanen er det øvste styringsdokument innafor arealforvaltninga. Prosess fram mot ferdig plan er omfattande der både lokale og regionale omsyn skal takast vare på.

Byggjegrænse mot sjø skal ta vare på de mest verdifulle områda langs kysten. Den skal sikre at desse områda så langt som mogeleg er open og tilgjengeleg for ålmenta.

Det går fram av søknad om dispensasjon at naustet var bygga på 30-talet og var viktig for gardsdrifta. Det er eit ønske å bygge opp att naustet slik det opphavleg var og ein har basert seg på historiske bileter i den prosessa.

Tilgang på sjø har vore viktig for landbruket, og det er framleis slik at landbruksareal som grensar mot sjø, så langt som mogeleg skal høre til garden.

Omsøkte eigedom er fråskilt frå garden og er no ei fritt omsetteleg eigedom. Det må difor også settast krav til tilkomst og parkering i naturleg nærleik til naustet.



Omsøkte eigedom er vist til venstre i kartet.

Det ligg ei sone for heilårsbustad i nærleiken av dette området, som sterkt bidrar til privatisering og kan gjere tilkomst til naust krevjande å få avklart. Det er ikkje sagt at ein ikkje finn ei god løysing på dette, men ein bør sjå på det i ei overordna prosess der ein kan vurdera kva eigedomar i strandsona ein kan gjere om til reine naustetomtar.

Når det gjeld naustet sin storleik viser vi til kommunedelplanen si føresegn 3.4.5 bokstav b for LNF-spreidd naust:

«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.»

Bruksareal på omsøkte naust er på om lag 66 m² og inneheld to etasjar med utkraging. Sjølv om dette er eit tradisjonsbygg og har vore naudsynt for garden i sin tid, er det ikkje lengre trong for desse bygga i dag. Dei utgjør eit viktig kulturminne, og slik sett er det eit argument for å legge til rette for gjenoppbygging. Men då må ein sjå på det i ein større samanheng for å sikre ei god arealutvikling av strandsona. Det må liggje særskilte moment til grunn for å kunne opne opp for dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, men også for LNF-føremålet. Vi kan ikkje sjå at det per no er synleggjort i denne saka, og finn difor ikkje at vi kan godkjenne søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealføremålet LNF.

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

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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. Førretak 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.: 20/13255

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kart

Teikningar

Mottakarar:

Helge Langenes
Langenes Bygg AS

Langeneset 82 5912
Kvassnesvegen 5914
19

SEIM
ISDALSTØ