



Til mottakarar

Dykkar ref.	Sakshandsamar:
«REF»	Siril Sylta
Vår ref.	Telefon
2013/787 - 0 - 13562/2013	
Arkivkode:	Dato:
139/7	04.06.2013

Melding om vedtak/Oversending av vedtak til klagevurdering – gbnr 139/7 Tveiten

Saka gjeldt klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av nasut og kai/avslag på søknad om byggjeløyve for kai.

Plangrunnlag:

Eigedommen ligg innafor kommunedelplan for Knarvik- Alversund. Eigedommen ligg i LNF-område, der landbruk er dominerande. Arealet i sjø er vannareal for alment friluftsliv.

Plan- og miljøutvalet handsama saka i møte den 22.05.2013, der følgjande vedtak vart fatta:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Plan- og miljøutvalet gjev avslag på søknad om å få byggja ein ny, lengre kai, men gjev dispensasjon til oppattbygging av naust og utbetring av eksisterande kai. Den kan utvidast til max 8 m.

Føresetnad for utbygging er at naust og kai vert tilpassa lokal byggjeskikk, og at farge på tiltaka skal vera tilpassa naturen omkring.

Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. lov om offentlig forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen du mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen kan sendast skriftleg til avdelinga som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Vidare saksgang:

Dersom vedtaket ikkje vert påklaga, må søkjar sende inn revidert søknad i tråd med vedtaket frå Plan- og miljøutvalet, før saka kan handsamast vidare.

Vedlagt fylgjer saksutgreiing med vedtak. Resten av dokumenta (offentlege) i saka er å finna på Lindås kommune sitt e-innsyn. Her er lenke:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=22233> og
<http://85.200.246.205/eInnsyn/journalpost/Sak?sakId=21767>

Med helsing

Siril Sylta
rådgjevar

Mottakarar:

Yvonne og Ola Johannes Jordal, Klokkarstien 22, 5911 ALVERSUND
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 BERGEN



Arkiv: 139/7
Saksmappe: 2013/787
Sakshandsamar: Siril Sylta
Dato: 02.05.2013

Utvalssak nr.	Utval
83/13	Plan- og miljøutvalet

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Klage på avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust og kai/avslag på søknad om byggeløyve for kai - gbnr 139/7 Tveiten nedre

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak datert 18.03.2013 vert oppretthaldt, klagen vert ikkje teken til følgje.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Utvalet var på synfaring før møtet.

Fellesframlegg:

PMU gjev avslag på søknad om å få byggja ein ny, lengre kai, men gjev dispensasjon til oppattbygging av naust og utbetring av eksisterande kai. Den kan utvidast til max 8 m.

Føresetnad for utbygging er at naust og kai vert tilpassa lokal byggjeskikk, og at farge på tiltaka skal vera tilpassa naturen omkring.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.05.2013

Plan- og miljøutvalet gjev avslag på søknad om å få byggja ein ny, lengre kai, men gjev dispensasjon til oppattbygging av naust og utbetring av eksisterande kai. Den kan utvidast til max 8 m.

Føresetnad for utbygging er at naust og kai vert tilpassa lokal byggjeskikk, og at farge på tiltaka skal vera tilpassa naturen omkring.

Saka gjeldt:

Det er sendt inn søknad om dispensasjon for oppføring av naust og kai på eigedommen, samt byggjeløyve for kaien.

Det er gjeve fritak for varsling av naboar med heimel i pbl § 21-3 2.ledd.

Det vart gjeve avslag på søknaden i vedtak datert 18.03.2013.

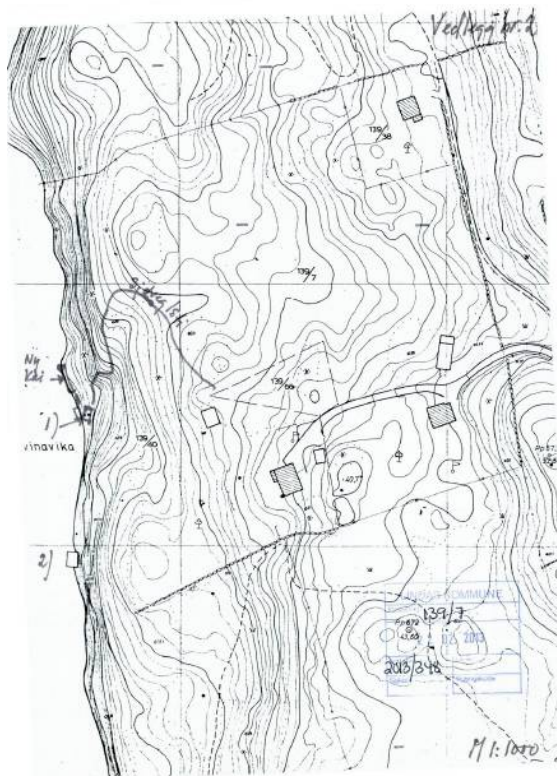
Avslaget er påklaga av tiltakshavar i brev datert 02.04.2013. Klagar har bedt om at det blir halde synfaring.

Saka har ikkje vore oversendt andre mynde for uttale. Dersom det vert gjeve dispensasjon, må vedtaket oversendast til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Plangrunnlag:

Eigedommen ligg innafor kommunedelplan for Knarvik- Alversund. Eigedommen ligg i LNF-område, der landbruk er dominerande. Arealet i sjø er vannareal for alment friluftsliv.

Situasjonskart:



Saksutgreiing:

1. Klage:

”Klage på avslag på søknad av 15.februar 2013 om dispensasjon for oppføring av naust og kai/søknad om oppføring av kai på gnr. 139, bnr. 7 Tveiten nedre i Lindås kommune.

Ved skriv datert 18.mars 2013 har kommunen gitt avslag på vår søknad om dispensasjon for naust og kai /byggeløyve for kai. Avslaget er begrunna med :

1)Kaien har ikkje gode visuelle kvalitetar vil verka dominerande og er dårleg til passa dei naturlege omgjevnadene jfr krav i pbl 29-2.

Vår merknad:

Etter at vår familie har levt med snøggbåttrafikken gjennom Alversundet sidan hausten 1972 og opplevt at både murt båttoppdrag og støypt naustgrunn har vorte vaska bort av desse på det som er kalla naust nr. 2 i søknaden, ser me ein solid trekonstruksjon som eit mykje sikrare tiltak enn ein murt kai her. Reknar ikkje med at ein betongkai vert vurdert som eit mindre inngrep. Ein steinkai vil krevja uttak av stein i bråtet opp for omsøkt kai og vil gje mykje større inngrep i naturen. Med grå-/svartbeisa front vil kaien ikkje vera domineranda. Gangvegen vil berre framstå som ein naturleg del av anlegget fram mot naustet. Ut frå den bruk vår familie har gjort av området med fleire båtar i generasjonar, meiner me dette ikkje vil endra inntrykket korkje frå land eller sjø som etter vår meining

er og vil vera eit område for båtliv. Me minner om at søknaden i stor grad dreier seg om opprusting/gjenreising av byggverk meir enn oppsetting av nye.

2) Dispensasjonar: Omsynet bak strandsonevernet vert skadelidande som følge av tiltaket, og det ligg ikkje føre klare fordelar som talar for dispensasjon. Vilkåra for dispensasjon etter pbl 19-2 er ikkje oppfylt. (Relativt urørt område og dominerande tiltak som endre landskapet er hovudargumenta mot)

Vår merknad:

Alversundet er eit fint område, ikkje minst for dei som ferdast på sjøen, og slik ynskjer me og at det skal vera frametter. Som vist til i vår søknad har dette området vore aktivt utnytta med 2 naust og fleire båtar utan at det etter vår oppfatning har vore rekna som anna enn positive element i lokal aktivitet langs stranda gjennom sundet. Pr. i dag er det lange strekningar som er urørte på båe sider av våre omsøkte tiltak. Grunnen er sjølvklar: her er bratt heilt ned ned til sjøkanten samt at utnyttinga har vore begrensa av grunneigarane sjølve.

Viser og til at heile Alversundet, frå Kvamsholrnen i nord til Oksebåsen i sør, er skilta for sakte fart. Grunnen til at oppsitarar langs denne strekninga på 1970-talet søkte om og fekk dette tiltaket, var at båttrafikken her går gjennom eit område med omfattande byggverk, anlegg og aktivitet i strandsona som trong vern og ikkje fordi området var urørt. I Iurtigbåtane hadde alt då gjort stor skade på naust, kaiar og anlegg.

Ei anna sak er at trafikken av hurtiggåande rute- og andre båtar fremdeles utgjer ein risiko fordi fartspålegget ikkje vert repektert. Dette er ein viktig årsak til ønske dimensjonering av trekai(Størrelse/høgde).

Som omtalt i søknaden vår ser me svært stor nytte i dei omsøkte tiltaka og me meiner at dei , med god utforming, vil tilføra området verdi. Anlegga langs sundet treng opprustast og ikkje verta øydelagt, skal me klara å halda oppe sundet sin verdi som ein av dei store attraksjonane i den indre farleia.

I forbindelse med hogst av gamal granskog i skåninga like ned mot omsøkt kai har me, utan søknad, reist eit skjelett av det som kan verta den framtidige kaien. Skogen er f:erna no i vinter og dersom det ikkje vert gitt dispensasjon /byggeløyve for kai her, vert denne tatt ned straks

Skjelettet gir godt grunnlag for å vurdera tiltaket. Me meiner rammene for kaien er greie, men kaien kan reduserast mot sør der det er grunnare i sjøen. Evt kan det gjerast andre tilpassingar dersom kommunen ser det som tenleg for saka.

Sluttkommentar:

Me har forstått strandsonepolitikken slik at stranda skal kunna nyttast som tidlegare, medan nye tiltak skal vurderast strengt i høve nytte og evt negative verknader.

Omsynet til ålmenta på landsida vert ikkje berørt av våre tiltak, og me meiner at å gjera eksisterande anlegg tenlege for brukarane er viktig nytte som sjølv sagt må vurderast opp mot eventuelle negative opplevsar for dei som nyttar sjøen. I vårt tilfelle kan me ikkje sjå at noko negativt, men meiner heller at anlegga vil vera positive innslag i vårt kultur og naturmiljø.

Vonar kommunen vil vurdera omsynet til oss som innbyggjarar og den nytte me får av tiltaka som viktig, og stettar søknaden vår heilt eller delvis.

Me ber om at det vert halde synfaring på staden.”

2. Vurdering:

2.1 Dispensasjon:

Dei omsøkte tiltaka krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon

«"dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan."

Dei omsyn som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

Dispensasjonssøknaden var grunngjevinga "Denne plassen, kalla Svinevika, har vore båt plass i over 100 år. Strandlinja på begge sider er steil og det er ikkje eit område som er interessant for andre enn dei som har sin bruk av området. Naust og kai vil gjere området mykje meire tenleg for oss, og grip ikkje inn i andre sine interesser. Ein ny kai og eit mindre naust vil falle heilt naturleg inn i landskapet og berre vere med å gjere området meir interessant for forbipasserande båtar. Planane om kai og naust er ikkje nye. Naustplassen vart kjøpt tilbake frå kommunen på 1980-talet, men det har ikkje vore aktuelt med bygging før no. Inntil for få år tilbake var naust rekna som driftsbygning og det var ikkje nødvendig med dispensasjon. Difor vart dette ikkje søkt om då kommunedelplanen for Knarvik Alversund var framme seinast i 2007.

I klagen vert det vist til at klagar vil ha stor nytte av omsøkte tiltaka, og at med god utforming vil desse tilføra området verdi. Vidare står det i klagen at "Me har forstått strandsonopolitikken slik at stranda skal kunna nyttast som tidlegare, medan nye tiltak skal vurderast strengt i høve nytte og evt negative verknader. Omsynet til ålmenta på landsida vert ikkje berørt av våre tiltak, og me meiner at å gjera eksisterande anlegg tenlege for brukarane er viktig nytte som sjølv sagt må vurderast opp mot eventuelle negative opplevingar for dei som nyttar sjøen. I vårt tilfelle kan me ikkje sjå at noko negativt, men meiner heller at anlegga vil vera positive innslag i vårt kultur og naturmiljø".

I vedtaket var vurderinga:

"Administrasjonen er ikkje samd i søkjar si vurdering av området. Delar av strandsona i Alverstraumen er bygd med bustader, kai, naust m.m. Den delen av strandsona som omsøkte tiltak ligg i er relativt urørt. Omsyna bak strandsonevernet er å hindra utbygging langs sjø, og bl.a. sikra natur- og landskapsmiljøet langs sjøen. Omsøkte tiltak vil gje ein samanhengande trekonstruksjon på ca 16 meter i strandsona. Tiltaket vil verte svært synleg og dominerande i strandsona, og vil føra til ein vesentleg endring av det eksisterande landskapet. Etter administrasjonen si vurdering vil det vera viktig å bevare strandsona slik ho no er, og hindre at ytterlegare inngrep skjer.

Etter dette er administrasjonen si vurdering at omsyna bak strandsonevernet vert skadelidande som følgje av tiltaket, og det ligg ikkje føre klare fordelar som taler for dispensasjon. Vilråra for dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

Dispensasjon frå LNF- føremålet:

Administrasjonen finn ikkje grunnlag for å vurdere dispensasjon frå LNF-føremålet, då det er heimel for å avslå omsøkte tiltak, jf. vurderinga over."

Administrasjonen sluttar seg til denne vurderinga i klageomgangen.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dei momenta som kjem fram i klagen gjev grunnlag for ei anna vurdering. Sjølv om det i dette området tidlegare har vore naust og plassen vore i bruk, så gjeld saka oppføring av nye tiltak i strandsona som skal vurderast etter gjeldande regelverk. Dei argumenta klagar har gjeld i hovudsak eigen nytte av tiltaka. Administrasjonen kan ikkje sjå at klagars nytteverdi av eigedommen er eit omsyn som står sterkare enn strandsonevernet i denne saka.

Eit anna moment i saka er at ved å gje dispensasjon til omsøkte tiltak, vil det skapa presedens for liknande saker i området. Dette vil få uheldig verknad for strandsona i Alversundet.

2.2 Visuelle kvalitetar, jf. pbl § 29-2

I pbl § 29-2 står det *"ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"*.

Denne vurderinga gjeld i forhold til omsøkte kai/gangveg som det er søkt byggjeløyve for.

I vedtaket var vurderinga:

"Etter administrasjonen si vurdering vil ein samanhengande trekonstruksjon på ca 16 meter (kai og gangveg) langs sjøen i dette området verke dominerande i landskapet, og vil verte svært synleg både frå sjø og land. Vidare er vurderinga at ein trekonstruksjon er dårleg tilpassa dei naturlege omgjevnadane, som er berg og naturleg vegetasjon".

Klagar har vist til at på bakgrunn av snøggbåttrafikken og belastninga denne har på mur/betong, så vil ein solid trekonstruksjon vera sikrare enn ein murt kai. Ein steinkai vil kreva uttak av stein på eigedommen, og gje mykje større inngrep i naturen. Med grå/svartbeisa front vil ikkje kaien vera dominerande.

Administrasjonen ser at det kan vera utfordringar med tiltak plassert her, på bakgrunn av stor trafikk på sjø og verknad frå ver og vind. Vår vurdering er likevel at tiltaket vert for stort og dominerande i strandsona. Slik tiltaket er omsøkt er det ca 16 meter med trekonstruksjon som skal oppførast, der det i dag er naturlege berg og vegetasjon.

Administrasjonen meiner at tiltaket vert for stort og synleg både frå sjø og land, og meiner at tiltaket må reduserast i storleik for å stette krava til visuelle kvalitetar. Det er klart at dersom treverket vert beisa i grått/svart så vil det i mindre grad verte synleg og ein vil dempe verknaden noko. Dersom det vert vurdert å gje løyve til kaien, så bør det setjast vilkår om fargebruk.

Saksdokument vedlagt:

1. Situasjonsskart
2. Skråfoto 2011

Resten av saksdokumenta er å finna på Lindås kommune sitt e-innsyn, her er lenke til sakene: <http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=21767> og <http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=22233>