



Inger Eikefet Sandquist
Myrdalskogen 274
5117 ULSET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/891 - 18/21686

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
02.07.2018

Dispensasjon og løyve til utviding av brygge - gbnr 214/21 Fyllingsnes

Administrativt vedtak. Saknr: 350/18

Tiltakshavar: Inger E Sandquist
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-4

Tiltak

Saka gjeld søknad om utviding av eksisterande brygge innover på land, samla bygd areal (BYA) for brygge etter gjennomført tiltak er opplyst til 45 m², eksisterande brygge er på om lag 22 m². Grad av utnytting for eigedommen etter omsøkt tiltak er opplyst til 7 %BYA.

Søknaden omfattar naudsynt grunn- og terrengarbeid i samband med omsøkt tiltak.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 06.03.18.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.03.18 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 i tillegg vert det lagt til 4 veker, den tid saka har vore på høyring til regionale og lokale planstyresmynde, frå denne dato 27.06.18.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Kommuneplanen har eigne reglar knytt til mindre tiltak på bygd eigedom gjeve i føresegna § 2.21.



2.21 Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafør dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120 m². Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal monehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det vert opna for tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

Det er ikkje gjeve byggegrense langs sjø for det aktuelle området.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø

Det er søkt dispensasjon med slik grunningjeving:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

- 1) Disp. fra krav om å utarbeide Reguleringsplan j.f Pkt 1.1.
- 2) Disp. fra PBL § 1-8 Byggeforbud i strandsonen

Ønsker å utvide eksisterende brygge inn mot land fra 1,4m til 3,5m (hvor terrenget tillate det, se tegning).

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Det er ønskelig å utvide/bygge på eksisterende brygge inn mot land, for å kunne utnytte strandsonen mer til soling, bading, lek og opphold. Tiltak vil ikke være synlig fra sjø eller være til hinder for fri ferdsel i strandsona.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og lokalt til planavdelinga. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Planavdelinga har uttale motteke 01.06.18 ingen merknad til søknaden.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.12.17.

Tiltaket er plassert meir enn 4 meter frå nabogrenser.

Avstand til vegmidte offentleg veg er i søknad opplys til 60 meter.

Tilkomst, avkjørsle, parkering, vatn og avløp (VA)

Tiltaket fører ikkje til endra/auka bruk

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av eksisterande brygge med ønska utviding.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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 rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for utviding av eksisterande brygge.

Bruken av området er etablert med naust og eksisterande brygge. Ålmenta si rett til fri ferdsel vert etter administrasjonen si vurdering ikkje vesentleg sett tilside som følgje av omsøkt tiltak. Eigedommen er avsett til fritidseigedom i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 og bruken av området er soleis forsterka gjennom kommuneplanen

Omsøkt tiltak er ei utviding innover på land, bort frå sjølina. Tiltaket vert i same høgd som eksisterande brygge og kjem ikkje til vere synleg frå sjø. Tiltaket fører ikkje til terrengmessige inngrep.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på søkjar si vurdering. Vidare er det lagt vekt på at Planavdelinga ikkje har merknad til omsøkt tiltak. Det er og vektlagt at eigedomen frå før er bebygd med fritidsbustad, naust med båtopptrekk samt ei brygge. Bruken av eigedomen som fritidseigedom er formalisert ved at eigedomen i kommuneplanen er avsett til byggeområde med føremål fritidseigedom. Vidare er lagt vekt på at bruken av området er etablert og at tiltaket ikkje vil vere synleg frå sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for utviding av eksisterande brygge. Ein finn at omsyna som byggeforbudet langs sjø ikkje i vesentleg grad vert sett tilside som følgje av omsøkt utviding av eksisterande brygge.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det er observert Bjørkefink rett nord for eigedom gbnr. 214/21 samt at eit stort område nordaust for eigedomen er observert Fiskemåke.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for utviding av eksisterande brygge innover på land.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til utviding av eksisterande brygge på eigedom gbnr. 214/21. Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.12.17 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 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, jf. fvl § 29 (1). 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.

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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/891

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

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

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland
Inger Eikefet Sandquist

Postboks 7310 5020
Myrdalskogen 274 5117

Bergen
ULSET

Mottakarar:

Inger Eikefet Sandquist

Myrdalskogen 274 5117

ULSET