



Sjøkanten Eiendomsutvikling AS
Alverneset 24
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2743 - 18/30038

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
29.11.2018

Dispensasjon for etablering av parkeringsplass, utfylling og kaifront - gbnr 147/26 Sellevoll

Administrativt vedtak. Saknr: 535/18

Tiltakshavar: Sjøkanten Eiendomsutvikling AS
Ansvarleg søkjar: Sjøkanten Eiendomsutvikling AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2.

Tiltak

Saka gjeld søknad om opparbeiding av parkeringsplass og kai (415 m²), utfylling i sjø (1.442 m³) og etablering av nye kaifrontar (58 lengdemeter).

Tiltaket er i samsvar med arealføremåla i reguleringsplanen.

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

Det vert elles vist til søknad motteken 10.08.2018.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 10.09.2018. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 03.10.2018. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar datert 23.10.2018. Sakshandsamingsfristen på 12 veker er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Søknaden var komplett og klar for handsaming den 31.10.2018.

Planstatus

Heile eigedommen ligg innafor reguleringsplanen for Skarsvågen som er regulert for fritidsbustad/næring og småbåthamn. I tillegg omfattar planen kommunal veg til området frå krysset med fylkesvegen Skarsvegen.

Reguleringsføresegnene har ein paragraf som kommunen tolkar som rekkefølgekrav:

§ 8 PLAN FOR UTBYGGING

1. Veg nr. 1 utbedres.
2. Fritidsbolig F/N for salg og utleie istandsettes.
3. Veg nr. 2 settes i stand / bygges.
4. Felles parkering FP bygges.
5. Nye kaifronter bygges
6. Fritidsholig N1 oppføres.

1. «Veg nr.1» (kommunevegen) er opparbeidd i samsvar med planen.
2. «Fritidsbolig F/N» vart sett i stand utvendig etter godkjent fasadeendring i 2004.
3. «Veg nr.2» er med i denne søknaden
4. «Felles parkering FP» er med i denne søknaden
5. Nye kaifrontar er med i denne søknaden

Ut frå dette finn vi at rekkefølgekrava er oppfylte.

Dispensasjon

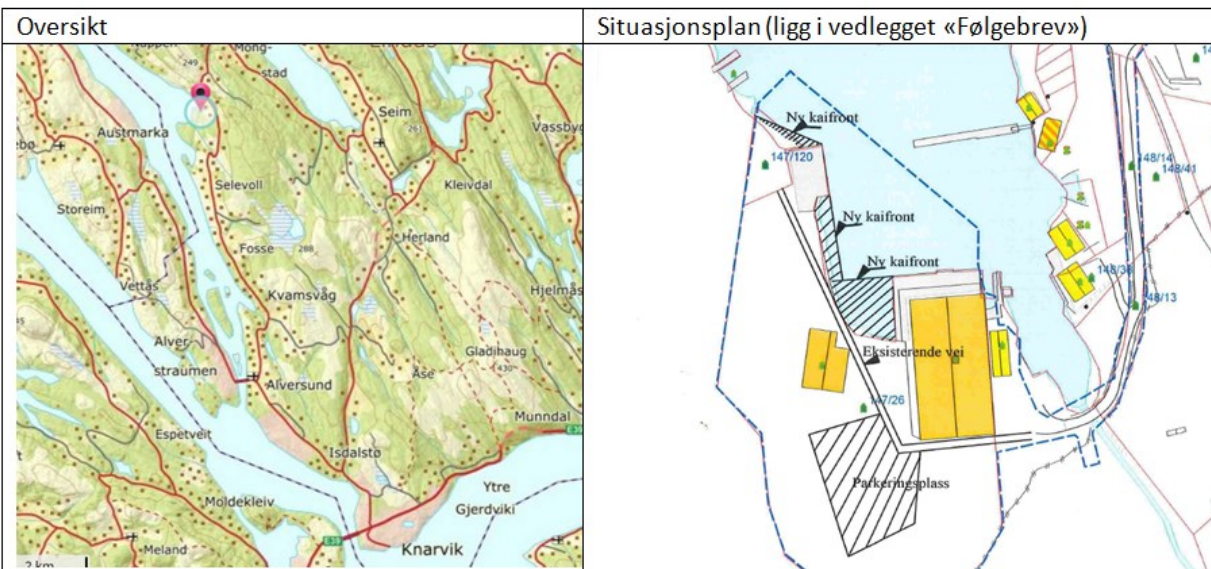
Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, fordi planen ikkje har fastsett byggegrense mot sjø. Elles er tiltaket i samsvar med reguleringsplanen.

Det er søkt om dispensasjon (vedlegget «tilleggsdokumentasjon» med slik grunngjeving:

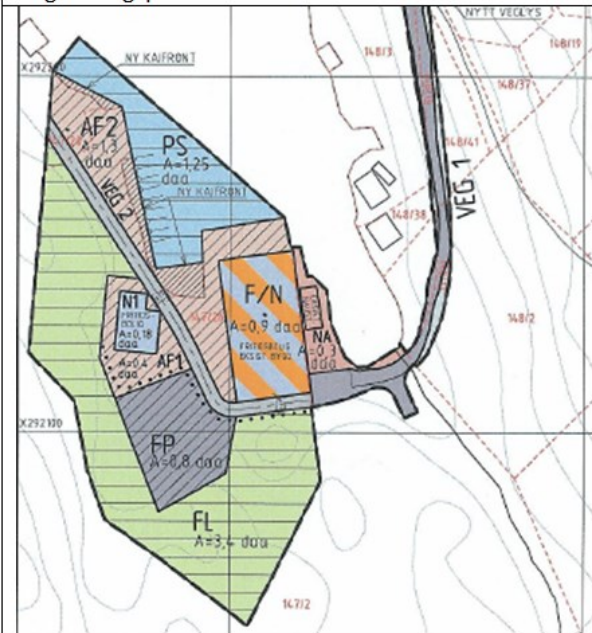
Trenger større kaiområde (regulerings plan)

Vil pynte opp området med fine kaifronter.

Vil bruker stein som må sprenges ut på tomten, for opparbeiding av parkeringsplass. Slipper dermed å kjøre vekk stein.



Reguleringsplan



Teiknforklaring

TEIKNFORKLARING	
PLAN- OG BYGNING SLOVA (PBL) § 26 REGULERINGSPØREMÅL	
BYGGJØMRADE (1202) PBL §26, 1. ledd nr. 1)	LINE- OG PUNKTSYMBOL
N Område for næring (190)	— Planegrense
NA Område for næring (191)	--- Jorda planegrense (1201) sammenfalta med 1202
OFFENTLEG TRAFIKKOMRADE (1202) PBL §26, 1. ledd nr. 2)	— Føremålsgrænse (1203)
— Kjørveg eksist. med nye møttep. og ny øvlg. (210)	--- Byggegrense (1211)
— Anna veggrunn (210)	□ Omnis av eksist. bebyggelse i planen (1214)
— Gangveg (kjerbar) (222)	--- Friskiltje i vegkryss (1222)
SPECIALOMRADE (1202) PBL §26, 1. ledd nr. 3)	▨ Utfylling
— FL Friluftsområde (på land) (211)	••••• Allmenn opparbeidd gangveg
— PS Privat småbåtbevein / trafikkomr. i sjø (111)	
— Frisksjøomr. (212)	
FELLESOMRADE (1202) PBL §26, 1. ledd nr. 4)	
▨ PS Felles parkeringsplass (210)	
▨ AN Annet fellesareal (210)	
KOMBINERT OMRADE (1202) PBL §26, 1. ledd nr. 5)	
▨ F/N Område for fritidsbolig / næring (anna kombinert) (190)	
	BASISKART
	--- Eigedomsgrense (1010)
	Grunnkart: Sosi-41 datert 11.05.2005
	Koordinatstys: 1
	Ekvidistanse: 5m
	Planens areal: 12,85 da
	Kartmålestokk: -
	0 25 50m
	Lindås kommune
	30.11.2006
	K.-Bj.

Skråfoto



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Bergen og omland havnevesen og kommunen si planavdeling. Det har ikkje komme merknader til søknaden.

Bergen og omland havnevesen

melder tilbake at dei ikkje har merknader til søknaden, men at saka må oversendast Fiskeridirektoratet før løyve etter Hamnelova kan godkjennast.

Dette meiner kommunen må vera feil, då søknaden er fullt ut i samsvar med reguleringsplanen. Vi kan ikkje sjå at det kan vera fiskeriinteresser innafor godkjent reguleringsplan, der arealføremålet er privat småbåthamn i sjø og anna fellesareal for det arealet som skal fyllast ut. Dispensasjonssøknaden gjeld berre det generelle byggeforbodet i strandsona.

Forhold til anna lovverk

Kaifront og utfylling i sjø må ha godkjenning etter Hamnelova (Bergen og omland havnevesen). Dette løyvet må vera på plass før søknad om igangsettingsløyve eller løyve i eitt trinn etter plan- og bygningslova kan godkjennast.

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 mottaken 10.08.2018.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

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, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggeforbodet 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.

I denne saka er tiltaket i samsvar med arealføremålet, som er privat småbåthamn, fellesareal og parkering i reguleringsplan, som manglar byggegrense mot sjø.

Lindås kommune kan ikkje sjå at omsynet til allmenne interesser vert sett til side som følgje av omsøkte tiltak. Tiltaket skal utførast på regulert areal og er i samsvar med føremålet.

Etter ei samla vurdering av omsøkte eigedom og det omkringliggende området, er vår vurdering at omsøkte tiltak ikkje set omsyna bak arealføremålet eller pbl § 1-8 til side, og at det ligg føre klare fordelar som talar for dispensasjon i denne saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon 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

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn for godkjenninga.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå 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 Dispensasjon og løyve til etablering av parkeringsplass, utfylling i sjø og kaifront.

- **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 29.09.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**

Før arbeidet kan settast igang, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og etter hamnelova.

Dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dispensasjon er gjeve, fell løyvet bort, jf. Pbl § 21-9..

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 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. Føretak 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.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2743

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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 før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om anleggsarbeidet 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.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

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

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Tilleggsdokumentasjon - søknad om dispensasjon - gbnr 147/26 Sellevoll

Masseflytting

Uttale vedk - oversendt søknad om utfylling i sjø og kaifronter - gbnr 147/26 Sellevoll

Søknad om løyve i eitt-trinn - gbnr 147/26 Sellevoll

Følgerev

Bestemmelser

Plankart

Kopi til:

Bergen og Omland Havnevesen	Postboks 6040	5892	BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	BERGEN
Sjøkanten Eiendomsutvikling AS	Alverneset 24	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

Sjøkanten Eiendomsutvikling AS	Alverneset 24	5916	ISDALSTØ
--------------------------------	---------------	------	----------