



Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3694 - 19/10165

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
KBJ@lindas.kommune.no

Dato:
27.03.2019

Dispensasjon for oppføring av lagerbygg med klubblokale - gbnr 123/59 Risa

Administrativt vedtak. Saknr: 180/19

Tiltakshavar: Lindås Båtforening

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

TILTAK

Saka gjeld

søknad om oppføring av lagerbygg med klubblokale for Lindås Båtforening sitt småbåtanlegg på Risa. Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid inkludert utfylling i ei lita grunn vik. Utfyllinga er alt utført, mellom 2009 og 2011, jf. ortofoto.

Det vert elles vist til søknad om løyve motteken 06.12.2018 og dispensasjonssøknad motteken 22.01.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var motteken 06.12.2018 . Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt ved brev av 14.01.2019. Dispensasjonssøknad vart motteken 22.01.2019, og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne datoen. Fristen er 16.04.2019

Planstatus

Tiltaket ligg innafor reguleringsplanen *Bustadområde på Rissundet, gbnr 123/65, 66, 67, 68, 69 mfl.* med planid. Plan-ID: 1263-28091977. Arealføremålet er *friområde* og føresegnene seier:

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

§ 4 FRIOMRÅDE

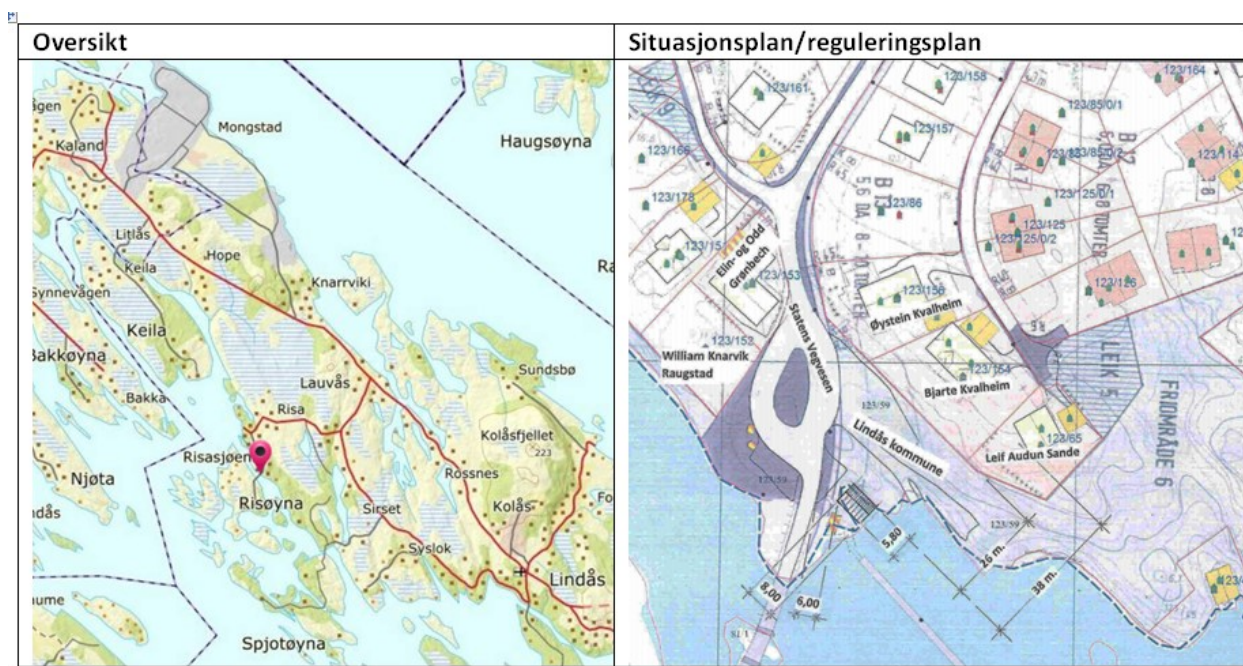
§ 4.1 Friområde skal opparbeidas etter ein samla plan som skal godkjennast av bygningsrådet. Planen skal syna båthamn, badeplass og eventuell opplagsplass for båtar.

§ 4.2 I friområde kan det plasserast tekniske anlegg som slamavskiljar og høgdebasseng.

Etablering av småbåthamna til *Lindås Båtforening* i Rissundet vart gjort på 80-talet og er i samsvar med reguleringsplanen *REGULERINGSPLAN FOR RISSUNDET (1977)*. Etter avtale mellom Lindås kommune, *Lindås Båtforening* og *Rissundet vel*, disponerer *Lindås Båtforening* inste delen av strandlinja på friområde 6 og *Rissundet vel* disponerer resten av arealet.

Dispensasjon

I tillegg til dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, trengst det også dispensasjon frå byggegrensa mot kommunevegen. Plan for utbygging av småbåthamna vart godkjent av bygningsrådet 25.06.1986 (planen ligg under andre vedlegg i denne saka) viser ingen bygning. Søknad om disp frå bygningsplassering i reguleringsplanen og arealføremålet i KDP i sjø er også nødvendig. Dette er fordi kartet viser at bygget ligg delvis på areal som skal fyllast ut i sjøen (utfyllinga er gjort for fleire år sidan, men søknaden ligg i denne saka).



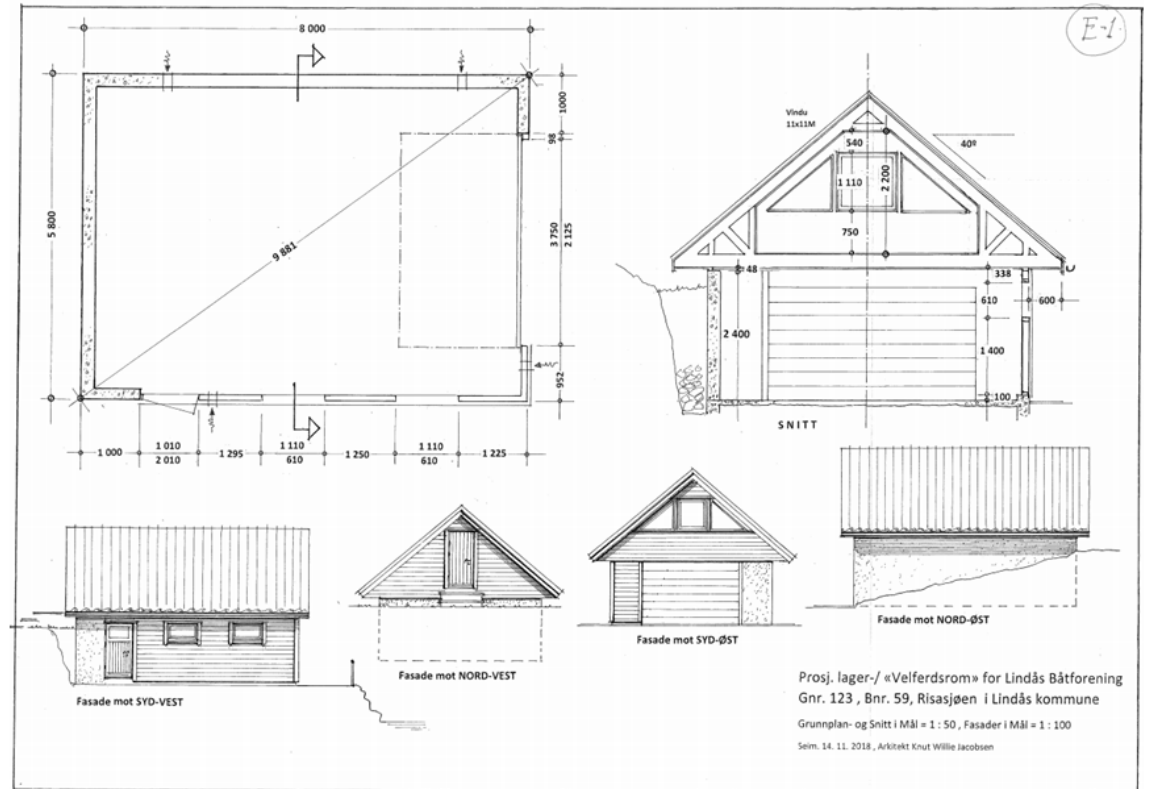
Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot veg og mot sjø (pbl § 1-8), reguleringsføremål på land og arealføremålet i sjø i KDP, med slik grunngeving:

Skråfoto



Teikning



Lindås Båtforening har bygget ut en stor båthavn med flytebrygger, som gir plass for 67 båter i dag , med muligheter for utvidelse til 75 plasser.

Det er mye materiell som trengs for en trygg – og sikker lagringsplass, og for en forening med en stor aktivitet -- er det også et behov et møtelokale - / kontor.

Andre styresmakter

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til plan- , veg og hamnestyresmakter .

Lindås kommune – Vegavdelinga er positiv til tiltaket:

Vegavdelinga i Lindås kommune ser ingen konflikter knytt til kommunevegen ved bygging av lager/klubbhus i båthamna. Eit slikt båthus vil ligge lågare enn kommunevegen og vil ikkje hindre sikt, drift og vedlikehald av veggen eller være ei fare for trafikktryggleiken.

Lindås kommune – Planavdelinga er positiv til tiltaket:

Planavdelinga har ingen innvending mot dispensasjonssøknaden frå arealføremål i reguleringsplan og KDP i sjø eller frå byggegrense mot sjø eller veg, for å oppføre lagerbygg med klubblokale.

Fylkesmannen i Vestland

har ingen spesiell merknad til søknaden, utanom at det ikkje går klart fram av oversendinga om fyllinga under bygget er lovleg etablert.

Kommentar: Det er ikkje søkt om utfyllinga tidlegare; den vert handsama som del av denne søknaden.

Bergen og omland havnevesen er positiv til tiltaket (utfylling i sjø) , men minner om søknadsplikt etter lov om havner og farvann.

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 (på reguleringskart) motteken 06.12.2018.

Vatn og avløp (VA)

Ingen endringar. Ingen installasjonar i bygget i søknaden. Eigedommen er tilknytt kommunalt vatn.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Ingen endringar

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

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

Omsynet bak fleirbruksområde i sjø (NFFF) er å gje sjøområdet (særleg i stransona) eit særskilt vern. I denne saka fører ikkje tiltaket til vesentlege negative konsekvensar. Fyllinga er plassert på eit bitte lite grunt sjøområde som ligg midt inne i arealet til eksisterande småbåtanlegg.

Fordelar:

- Tiltaket er plassert innafør eit etablert fellesanlegg for nærområdet
- Lagerbygget vil kunna samla utstyr, som elles er lagra ute, og gje vern mot vind og nedbør
- Det har ikkje komme merknader frå naboar
- Det har ikkje komme innvendingar frå andre styresmakter
- Bruken ligg innafør det som er godkjent i reguleringsplanen

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med arealbruken i sjø I kommunedelplanen
- Godkjenning av dispensasjonssøknad kan medfør uheldig presedens
- bygningen viser ikkje på den samla planen godkjent av Bygningsrådet 25.06.1986 og er såleis I strid med reguleringsplanen

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane synest å vera større enn ulempene, og omsyna bak reglane vert ikkje vesentleg sett til sides. Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som arealbruken i kommunedelplanen og byggeforbodet i strandsona skal ivareta, blir vesentleg sett til side som følgje av dette tiltaket, eller at godkjenning vil medføra uheldig presedens.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylte. Søknad om dispensasjon vert godkjent.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket er innafor arealet til eksisterande anlegg og at anlegget er eit fellesanlegg for mange brukarar. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon.

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

Privatrettslege tilhøve

Lindås kommune er grunneigar og er nabovarsla. Etter avtale mellom Lindås kommune, *Lindås Båtforening* og *Rissundet vel*, disponerer *Lindås Båtforening* inste delen av strandlinja på friområde 6 og *Rissundet vel* disponerer resten av arealet.

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.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl § 11-6 (arealbruken i sjø i kommunedelplanen) og pbl § 1-8 (byggeforbodet I strandsona), frå pbl § 12-4 (byggegrens mot veg og plassering av bygning i reguleringsplanen) for utfylling I sjø og oppføring av lagerbygg med klubblokale på følgjande vilkår:

- **Dispensasjonen omfattar ei mindre utfylling i sjø som alt er utført, og oppføring av bygning 6 meter frå vegkant, i samsvar med søknad motteken 06.12.2018**
- **Før arbeidet kan settast igang, må det ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 og etter havne- og farvasslova.**

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

Kopi av dette vedtaket, og dei andre saksdokumenta, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/3694

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 høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Det må ligga føre løyve til tiltak etter plan- og bygningslova innan utløp av 3 års fristen for vedtaket.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Uttale vedk oversendt søknad - gbnr 123/59 Risa

Uttale - Lindås - Gbnr 123/59 Risa - etablering av lagerbygg med klubblokalet - dispensasjon

søknad om dispensasjon - gbnr 123/59 Risa

Uttale frå vegavdelinga vedk. søknad om dispensasjon for etablering av lagerbygg med klubblokale - gbnr 123/59 Risa

Plankart Rissundet

Føresegner Rissundet

Andre vedlegg

Vedlegg:

Teikning

Reguleringskart

Nabovarsel

Dispensasjon

Søknad om løyve til tiltak i eit-trinn - gbnr 123/59 Risa

Opplysningar om tiltakets ytre rammer

Uttale frå planavdelinga

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland

Njøsavegen 2

6863

LEIKANGER

Knut Willie Jacobsen

Lurevegen 304

5912

SEIM

Lindås Båtforening

c/o Olav Magnus

5955

LINDÅS

Steinsland

Grønfjellet 3

Mottakarar:

Knut Willie Jacobsen

Lurevegen 304

5912

SEIM

Lindås Båtforening

c/o Olav Magnus

5955

LINDÅS

Steinsland

Grønfjellet 3