



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1956 - 19/28070

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@lindas.kommune.no

Dato:
03.10.2019

Avslag på søknad om dispensasjon og bygging av naust - gbnr 177/56 Nesse

Administrativt vedtak. Saknr: 522/19

Tiltakshavar: Jan Eirik Spurkeland
Ansvarleg søkjar: Seim Bygg AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.
Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 39.6 m² og bygd areal (BYA) 40 m².

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid og opparbeiding av interne vega og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plankravet kommuneplanen

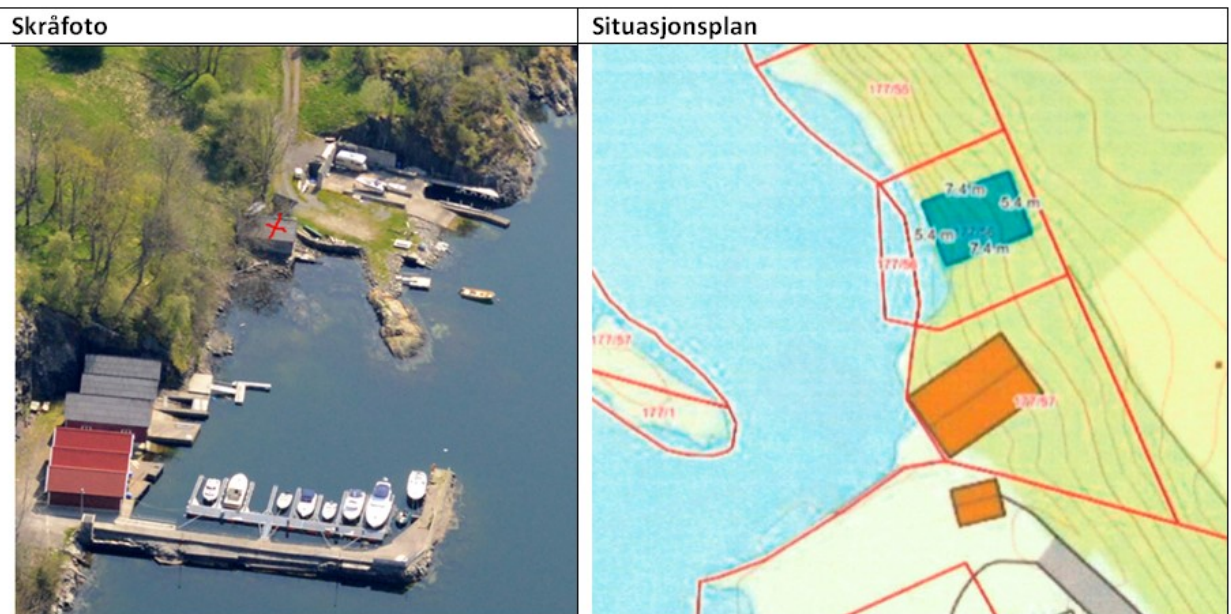
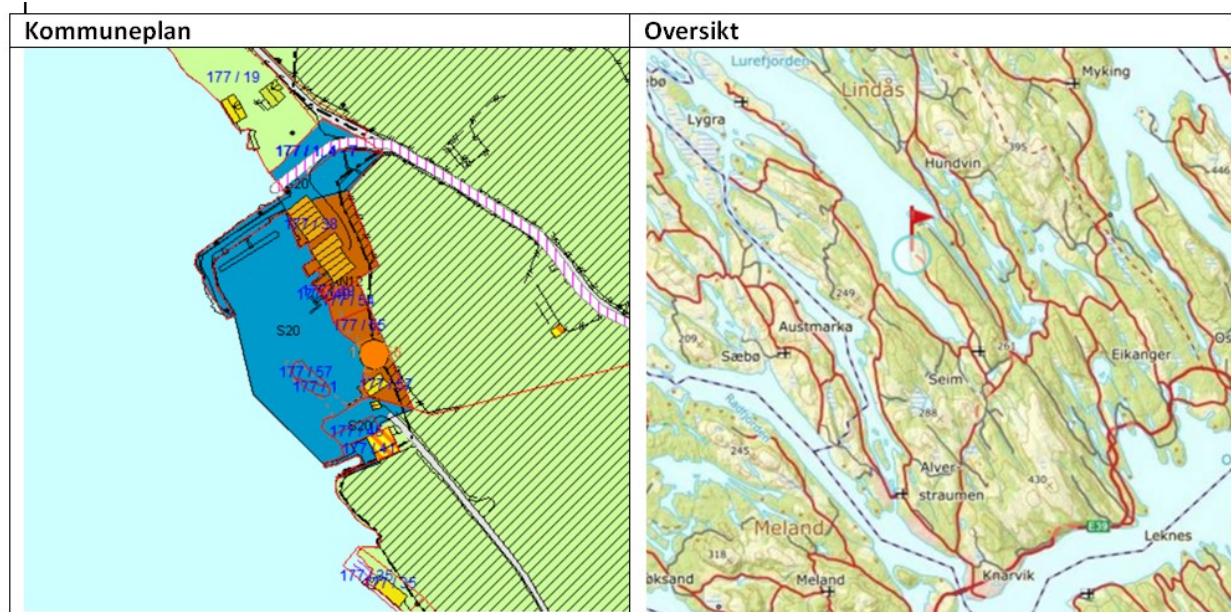
Det vert elles vist til søknad motteken 01.07.2019 og supplert 15.08.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 05.08.2019. Dokumentasjon vart motteken 15.08.2019 Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden og henta inn uttale frå andre styresmakter. Fristen er 21.10.2019.

Planstatus

Arealet er uregulert og sett av til naust i kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA). Kommuneplanen, som har eit generelt krav om reguleringsplan for byggeområde. Planen har byggegrense mot sjø . Naustet kjem bak denne.



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan

Dispensasjonssøknad

er vedlagt og grunngjeven mellom anna med personlege forhold. Utdrag av søknaden:

Planlagt tiltak er bygging av nytt naust. Tilrettelegging av tomt og naust skal skje i samanheng med rehabilitering av nabonaust på G.nr 177 og B.nr 57. Det er logisk å gjennomføre bruk av større maskiner og byggeaktivitet samtidig da nabo har fått dispensasjon og godkjenning til rehabilitering av naust og fjerning av masser på sin tomt. På G.nr 177 og b.nr 56 skal ein videreføre fjerning av fjell og masse så begge tomtane får ei rett skjæring i bakkant som skal sikrast etter dagens reglar. Det skal således byggjast eit naust iht. føringar i kommuneplan på max 40m². Det nye naustet vil ha same bredde og høgde som nabonaust og lik utforming. Naustet vil være noko kortare enn eksisterande nabo naust da dette overstig anbefalingar på 40m² og byggegrense er noko lenger inn på tomten B.nr 56

Årsaken til å ønske dispensasjoner er at vi finner det urimelig å utarbeide en regulerings plan for tilrettelegging/terrenginngrep av tomten samt bygge et naust innafor anbefalt størrelse iht. kommunen sine føringar. Det vil være en svært kostbar og tidkrevende prosess om det må utarbeides en reguleringsplan for enkelt stående naust bygging i et av få allerede regulerte nausteområde.

Fordelen med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og hensikten med bestemmelsen kan heller ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt, verken for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet, snarere tvert imot så vil dette tiltaket øke tilgjengeligheten i

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore sendt på høyring til **Fylkesmannen i Vestland**, som skriv mellom anna:

Etter det vi kan skjå er området er sett av til naust på land og småbåthamn i sjø. Den aktuelle nausttomta ligg i bratt terreng og det ser ut som det vil vere naudsynt med store terrenginngrep for å realisere tiltaket. Ein reguleringsplan skal vurdere landskapsinngrep og kor det eventuelt er fornuftig å leggje nye naust.

Bit for bit utbygging av området vil også gjere det vanskelegare å få utarbeida ein reguleringsplan og kan føre til press på ytterlegare dispensasjonar i område.

På noverande tidspunkt kan vi ikkje sjå at fordelane er større enn ulempene. Fylkesmannen rår difor ifrå dispensasjon i denne saka.

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

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Alt 1 Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottekne 01.07.2019.

På situasjonsplanen er vis minsteavstand til nabogrense på 0 meter. Eigarane av gbnr 177/57 og 177/55 177/50 har i erklæringar datert 11.08.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Tiltaket er plassert innanfor byggegrensa mot sjø i kommuneplanen.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje innlagt vatn.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Utvida bruk av avkjørsle til kommuneveg er godkjent av vegstyresmakta. Det ligg føre tinglyste avtalar om vegrettar.

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 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 etter pbl. § 19-2. Vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2 er kumulative vilkår, jf. pbl § 19-2 (2). Det vil seia at alle vilkåra må vera stetta før ein kan 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, 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 kravet i kommuneplanen, om utarbeiding av reguleringsplan i byggeområde, er å sikra forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til berørte private og offentlege interesser.

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 243 at «Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger

helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonsaker etter plan- og bygningsloven.»

Personlege forhold kan i mange saker tilleggast vekt. Men dei bør ikkje brukast som argument for å frita for utarbeiding av reguleringsplan. Her er terrenget ei utfordring, som kanskje gjer det ekstra viktig å gjennomføra ein planprosess før vidare utbygging.

Ein reguleringsplan vil kunna avklara mange spørsmål, mellom anna:

- Om det kan plasserast fleire naust på arealet
- om dei bør plasserast annleis enn det tomteplasseringane indikerer
- om byggegrensa kan leggast annleis for å redusera terrenginngrep
- samordna løysing for tilkomst og parkering med tilrettelegging for brukarane

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet i kommuneplanen sin arealdel vert sett vesentleg til side som følge av oppføring av naust utan at byggeområdet vert vurdert under eitt.

Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Vilkåra for å gje dispensasjon for oppføring av naust er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om løyve til tiltak avslått.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel ikkje er oppfylt.

Privatrettslege tilhøve

Vegrettar er dokumentert.

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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl § 11-6, for oppføring av naust avslått.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om løyve til oppføring av naust avslått.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

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 klagt 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1956

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Jan Eirik Spurkeland	Seimsstranda 565	5912	SEIM
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM

Mottakarar:

Jan Eirik Spurkeland	Seimsstranda 565	5912	SEIM
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM