

14-April-2015

D-1
side: av 8



LINDÅS KOMMUNE

Stabsavdelinga
Besøksadresse:
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Arne Bruknapp

Røahaugen 35b
0754 OSLO

Dykkar ref. Sakshandsamar:
Tove Mette
Fyllingen

Vår ref. Telefon
2011/1160 - 0 - 56 37 51 75
23832/2012

Arkivkode: Dato:
68/2 04.10.2012

Melding om vedtak

Dispensasjon - gbnr 68/2 Bruknapp - naust og kai

Vedlagt følger saksutgreiing med vedtak.

*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
grunnjervast.*

Med helsing


Tove Mette Fyllingen
administrasjonskonsulent





Arkiv: 68/2
Saksmappe: 2011/1160
Sakshandsamar: Knøt Bjørnevoll
Dato: 13.09.2012

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
153/12	Plan- og miljøutvalet	03.10.2012

Dispensasjon - naust og kai Arne Bruknapp gbnr 68/2 Bruknapp

Saka skal avgjerast endeleg i plan- og miljøutvalet

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-1 jf § 19-2 og grunngjeving i saksvurderinga, vert det dispensert frå pbl § 11-6 (arealbruken i kommuneplanen) og frå pbl § 1-8 (forbod mot bygging i strandsona), for oppføring av naust og kai, som omsøkt og på følgjande vilkår:

1. I tillegg til denne dispensasjonen, må tiltaket også ha løyve til tiltak i sjø etter *Lov om havner og farvann* (Bergen og omland havnevesen), og løyve til tiltak for prosjektering og utføring av anlegg etter PBL.
2. Naust og kai skal utførast med stadtilpassa materialar og med kvalitetar som bygger opp under naustmiljøet i vika og det historiske uttrykket i Bruknappen.
3. Naustet skal byggast innfor dei avgrensingane som er sett i kommuneplanen pkt 2.53 – 2.55.
4. Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Bergen og omland havnevesen.

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at søknad om dispensasjon er godkjent, elles fell dispensasjonen og løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år, jf pbl § 21-9. Fristane kan ikkje forlengast.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

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

Handsaming i plan- og miljøutvalet - 03.10.2012
Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i plan- og miljøutvalet - 03.10.2012

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-1 jf § 19-2 og grunngjeving i saksvurderinga, vert det dispensert frå pbl § 11-6 (arealbruken i kommuneplanen) og frå pbl § 1-8 (forbod mot bygging i strandsona), for oppføring av naust og kai, som omsøkt og på følgjande vilkår:

B-1
side: 3 av 8

1. I tillegg til denne dispensasjonen, må tiltaket også ha løyve til tiltak i sjø etter *Lov om havner og farvann* (Bergen og omland havnevesen), og løyve til tiltak for prosjektering og utføring av anlegg etter PBL.
2. Naust og kai skal utførast med stadtilpassa materialar og med kvalitetar som bygger opp under naustmiljøet i vika og det historiske uttrykket i Bruknappen.
3. Naustet skal byggast innafor dei avgrensingane som er sett i kommuneplanen pkt 2.53 – 2.55.
4. Dispensasjonsvedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Bergen og omland havnevesen.

Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at søknad om dispensasjon er godkjent, elles fell dispensasjonen og løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år, jf pbl § 21-9. Fristane kan ikkje forlengast.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

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

Saksutgreiing:

Saksdokument vedlagt:

- Ingen (ein del av søknadsdokumenta er limt inn i saksutgreiinga)

Saksdokument ikkje vedlagt:

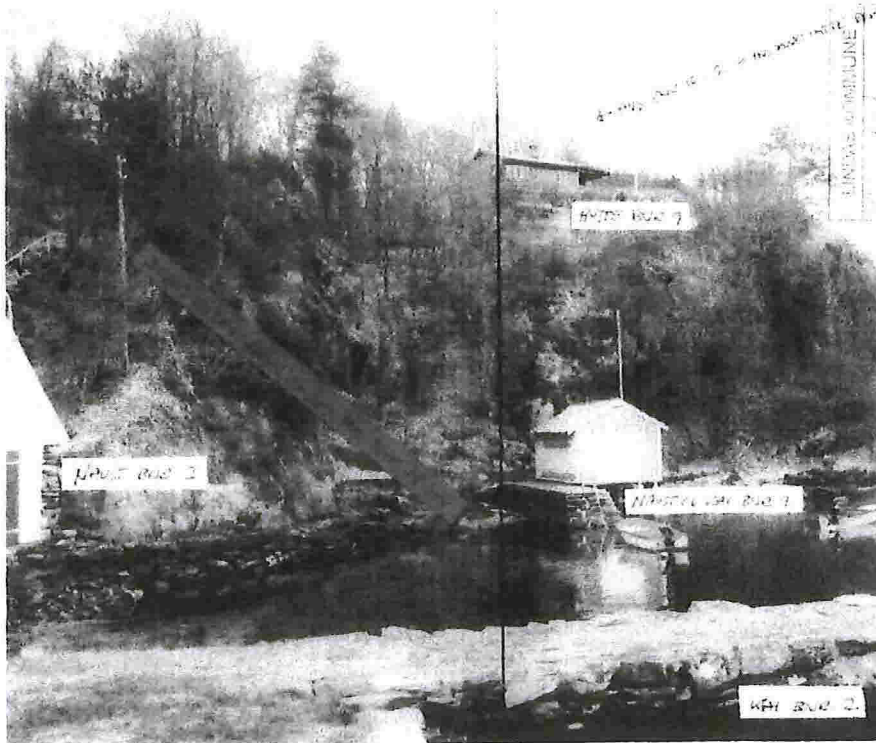
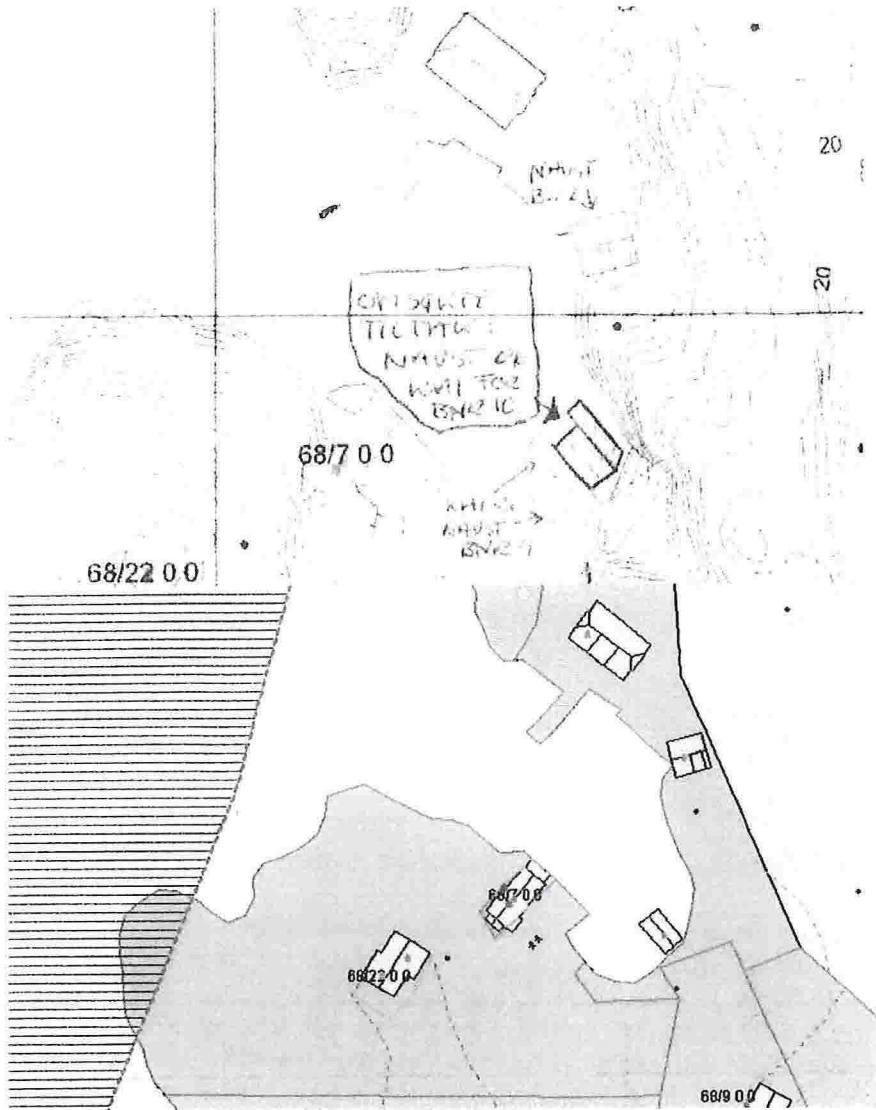
- Dispensasjonssøknad, motteken 10.06.2011
- Dokumentasjon på nabovarsling motteken 15.05.2012
- Situasjonsplan 1:1000

Lenke til saka i Lindås kommune elnnsyn:

<http://85.200.246.205/elnnnsyn/journalpost/Sak?sakId=17351>

Situasjonsplan, foto og utsnitt av kommuneplanen:

B-1
side: 8 av 8



Saka gjeld oppføring av naust på 28 m² og ein liten kai på 9 x 2 m. Det er søkt om dispensasjon frå det generelle plankravet og arealbruken i kommuneplanen og forbodet mot bygging i strandsona i kommuneplanen.

Søknaden vart sendt inn då kommuneplanen av 2003 var gjeldande. Frå 22.09.11 er det ny kommuneplanen som gjeld. Komplette med nabovarsling av dispensasjon var saka først etter at ny plan tok til å gjelda.

B-1
side: 5 av 8

Planstatus:

Arealet som tiltaket skal oppta på land er avsett til fritidsbuseiendom i kommuneplan av 22.09.11. Arealet som naust og kai skal oppta i sjøen er avsett til NFFF (natur, friluftsliv, ferdsle og fiske) under kapittel 6 bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona i kommuneplanen

I planen er det fastsett særskilt byggegrense mot sjø for dette hytteområdet. Grensa går ca 20 m frå stranda på den aktuelle staden. (Den gamle planen var strengare, med generell byggegrense på 30m i byggeområde).

Føresegnene til kommuneplanen pkt 1.1 krev at det skal ligga føre godkjent reguleringsplan før det kan godkjennast tiltak (dette kravet var også i den gamle planen for dette hytteområdet).

Saka er sendt til regionale planstyresmakter til uttale. Det har ikkje komme merknader til søknaden.

Dispensasjonssøknaden:

GNR. 68, BNR. 2. SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV NAUST OG KAI

Søknaden gjelder tillatelse til bygging av naust og tilhørende mindre kai på gnr. 68, bnr. 2 Bruknappen. Naustet vil bli bygd i viken innanfor hovedhuset i Bruknappen, se vedlagte kart.

Naustet skal disponeres av bnr. 10 som i skjøte fra 1944 er gitt rett til å oppføre naust i denne viken. Naustet vil bli bygd på bnr. 2's grunn uten at det skjer deling, slik det er gjort for naust for bnr. 9 i samme vik. Bnr. 10's rettigheter vil bli ivaretatt gjennom privatrettslig avtale.

Naustet vil bli bygd i størrelse 7m x 4m uten noe form for 2. etasje, dvs. i samme størrelse som naustet til bnr. 9, se vedlagt foto. Kai vil være ca. 9m x 2 m og forutsettes oppført i naturstein (som kai bnr. 9). Naust og kai er dimensjonert for en normal landstedbåt for bnr. 10.

Det aktuelle arealet hvor naustet skal bygges er del av et større sammenhengende areal som i kommuneplanen er vist som framtidig byggeområde for fritidsbolig. Dette gjelder bl.a. hele bnr. 9 og 10 og deler av bnr. 2 inkl. arealet som det planlagte naustet skal bygges på.

Det søkes med dette om dispensasjon fra

- Plan og bygningslova §1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
- Formålet i kommuneplanen som for det aktuelle arealet er byggeområde for fritidsboliger
- Generelt krav om reguleringsplan

Byggesøknad vil bli sendt inn i etterkant av at dispensasjon er gitt.

Bakgrunn

Vi finner det naturlig å gi en noe utdypende bakgrunn for søknaden for vi mer spesifikt begrunner søknaden om dispensasjon.

Søkerne er fire søsken som pr. i dag er inne i et arveoppgjør etter våre foreldre Peder og Borghild Bruknapp. Arveoppgjøret omfatter eiendommene gnr. 68, bnr. 1, 2 og 10.

Bnr. 2 omfatter hovedhuset i Bruknappen og havnen/viken ved denne. Dette var barndomshjemmet til vår far Peder Bruknapp, og her bodde våre besteforeldre til de falt fra på begynnelsen av 1960-tallet.

B-1
side: 6 av 8

I 1944 ble bnr. 10 Solhaug solgt til Peder Bruknapp fra hans foreldre og våre foreldre bygde huset som ble vårt barndomshjem. Eiendommen er på 8,4 mål. Skjøtet er vedlagt. I skjøtet sies det følgende: *Kjøperen har veirett fra sjøen til tomten, likeledes rett til å bruke den kaien som tilhører hovedbruket, videre rett til å oppføre naust på en tomt, 6 meter langs sjøen og 10 meter innover, i fjæren innenfor kaien. Dessuten adkomst til sjøen i Magleviken.*

Bnr. 9, som ble skilt fra noen år tidligere, har en tilsvarende rett i skjøtet til naust i samme vik. Her ble det tidlig på 60 tallet oppført naust og kai. Naust måler 7,5 x 4,5 m = ca 34 m². Naust og kai utgjør 6 meter i total bredde. Kaien går ca. 5 meter lenger ut i sjøen enn naust i ca. 2 meters bredde. Totalt areal for naust og kai er ca. 44m². Naust og kai er bygd på bnr. 2 sin grunn uten at det har skjedd deling.

Vår far overtok på slutten av 1960-tallet også bnr. 1 og 2. Da han overtok eiendommen var det gamle gjestgiverbygningen i Bruknappen svært falleferdig. I løpet av 70-tallet ble både hovedbygning og naust restaurert, men brant dessverre ned til grunn i september 1978. Husene som står i Bruknappen i dag er i eksteriøret i hovedsak lik de gamle bygningene.

Våre foreldre brukte i mange år alle sine krefter på Bruknappen som i dag fremstår som en velholdt perle langs leia.

Vi søsken har også bidratt i mange år og har disponert og hatt det økonomiske ansvaret for hovedhuset siden det sto gjenreist i 1980. Siden far etter hvert kom til å eie alle tre brukene, og da også naustet knyttet til bnr. 2, ble det aldri oppført eget naust for bnr. 10 som skjøtet gir rett til. Dels var dette også økonomisk betinget da eiendommene krevde mye i forhold til en ordinær arbeidsinntekt og pensjon som våre foreldre hadde. Naustet har derfor i mange år vært overfylt og det har også vært behov for å lagre båt utendørs.

Arveoppgjøret er nå basert på at Karl Julius Bruknapp, Per Gunnar Bruknapp og Arne Even Bruknapp overtar bnr 1 og 2 som sameie, mens Bjørg Forland overtar bnr. 10. Vi ønsker derfor nå å få på plass en permanent løsning i tråd med det som lå til grunn da bnr. 10 ble skilt ut.

Nærmere begrunnelse for søknad om dispensasjon

Plan- og bygningsloven forutsetter at det må være særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, i første rekke knytta til areal- og ressursdisponeringen. Vi vil her fremholde følgende:

- Bnr. 10 har i skjøtet en tinglyst rett til naust der dette nå blir omsøkt.
- Det aktuelle arealet hvor naustet skal bygges er del av et større sammenhengende areal som i kommuneplanen er vist som framtidig byggeområde for fritidsbolig. Dette gjelder bl.a. hele bnr. 9 og 10 og deler av bnr. 2 inkl. arealet som det planlagte naustet skal bygges på. En slik arealdisponering må etter vår vurdering naturlig åpne for at det i en viss utstrekning også kan etableres anlegg som dette. Det er ikke vei til Bruknappen, og en er i praksis helt avhengig av båt for å komme til og fra.
- Omsøkte naust og kai blir bygd inntil og i samme stil som naust og kai for bnr. 9 som ble bygd for nesten 50 år siden.
- Etter vår vurdering vil omsøkte naust og kai ikke bidra til å svekke rammen rundt hovedhuset i Bruknappen. Som ledd i dette tiltaket vil vi også ruste opp den gamle steinmurte veien fra naust bnr. 2 og til nytt naust bnr. 10 (en del stein er rast ut i årenes løp). Se vedlagte bilde. Dette vil bidra til å forskjønne havnen/viken innenfor den historiske rammen.
- Familien har eid Bruknappen siden 1797, og vi er svært bevisst på den arven vi forvalter og som vi i praksis har bygd opp igjen fra bunnen av to ganger - først gjennom restaureringen på 70-tallet og deretter gjennom gjenoppbyggingen etter brannen i 1978.

Etter vår vurdering foreligger det en overvekt av hensyn som bør tale for dispensasjon.

Undertegnede fremmer søknaden på vegne av nevnte fire arvinger som er navngitt foran (se også adresser nedenfor). Om det er behov for fullmakter kan dette fremskaffes.

Vi imøteser kommunenes behandling av saken, og er tilgjengelig for supplerende informasjon om dette er ønskelig.

B-1
side: 7 av 8

Dispensasjon

Administrasjonen har drøfta søknaden om dispensasjon, og vil visa til at omsøkt stad ligg innanfor kommuneplanen sin arealdel for Lindås, som vart godkjent den 22.09.2011. I denne planen er området lagt ut til byggeområde for fritidsbustader. Søknaden om dispensasjon er i høve plankravet gjeve i føresegn 1.1, og som det i punkt 1.10 i føresegnene er nedfelt eitt generelt byggjeforbod i. Vidare vil ein visa til rapporten " Kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggjegranser mot sjø" som vart gjort i samband med kommuneplanarbeidet. Omsøkt tiltak ligg innafor denne grensa og er difor omfatta av dispensasjon i høve til reglane knytt til 100 metersbeltet, jf. plan- og bygningslova sin § 1-8.

Administrasjonen har vurdert situasjonsplanen og teikningane som er lagt ved søknaden og sett nærmare på grunnlaget for dispensasjon som er kome fram i søknaden.

Omsøkt tiltak vil koma i den funksjonelle strandsona. Bygningen vil koma i eit vik med fleire naust. Administrasjonen kan ikkje sjå at tiltaket vil råka ålmenne interesser knytt til miljø, helse, tryggleik, landbruk på denne staden.

Dispensasjonsvurdering:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegn fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensere når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Konklusjon:

Administrasjonen meiner at søknaden ikkje har vesentlege ulemper sidan tiltaket ikkje råkar ålmenne interesser som nemnt ovanfor. Me vurderer difor etter ei samla vurdering at fordelane er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova sin § 19-2 for å gje dispensasjon.

Det vert vektlagt at tiltaket er avgrensa i storleik til å vera eit naust på ca 28 m² med ein mindre kai på 9x2 meter som skal oppførast i naturstein, og at det er lite påreknelig at dei omsøkte tiltaka vil laga vanskar for utvikling av området vidare. Det vert vidare vektlagt at tiltaket er tilpassa naustmiljøet rundt og berre i mindre grad vil påverka miljøet i området. Vidare kan det vektleggjast at ingen naboar eller regionale styresmakter har hatt merknad til tiltaka

Om det vert gjeve dispensasjon bør det setjast vilkår knytt til naustet og bryggja, mellom anna at begge tiltaka vert utført med stadstilpassa materialer og med

kvaliteter som bygger opp under naustmiljøet i vika og det historiske uttrykket på Bruknappen.

B-1
side: 7 av 8

Administrasjonen har drøfta saka og er innstilt på å gje dispensasjon frå arealbruken i kommuneplan. og finn at godkjenning av søknaden ikkje vil få vesentlege arealmessige følgjer, og at godkjenning av søknaden ikkje kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka den nye arealdelen som styringsreiskap.

Vurdering av miljøkonsekvensar:

Tiltaket vil ikkje ha vesentlege konsekvensar for arealdisponering, natur og friluftsliv i området.

Gebyr.

Gebyr for sakshandsaming vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

C.4.1	Dispensasjonsvurdering		11.400,-
-------	------------------------	--	----------