

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/17	Plan- og miljøutvalet	PS	22.03.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Anne Lise Molvik	16/3919

## Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av hytte, naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre

### Vedlegg :

Oversending av søknad til uttale - gbnr 70/23 Feste ytre Søknad om dispensasjon med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 - gbnr 70/23 Feste Ytre Opplysningar gitt i nabovarsel Teikningar Gbnr 70-23 grunnkart Gbnr 70-23 kommuneplan 2011-2023 Gbnr 70-23 Ortofoto 2015 Tilleggsinformasjon - gbnr 70/23 Feste ytre Kart Vedrørende - Oversendt søknad om naust, kai og hytte - gnr-bnr 70-23 Feste Ytre, Lindås kommune, Gunda Nordanger - EDKID: 9608497.pdf Acos Svar Inn.xml Uttale ved dispensasjon for oppføring av fritidsbustad naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre E-post - Uttale - Lindås - Gnr 70 bnr 23 - Feste ytre - Dispensasjon for oppføring av fritidsbustad naust og kai Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - gbnr 70/23 Feste ytre Uttale til søknad om dispensasjon frå kommuneplanen - Fritidsbustad, naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre Kulturminnefagleg fråsegn etter synfaring - gbnr 70/23 Feste ytre - oppføring av fritidsbustad, naust og kai Acos Svar Inn.xml

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel) for oppføring av fritidsbustad, naust og kai på gbnr 70/23.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

.....

PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1, arealføremålet og byggjegrense mot sjø (jfr. PBL §19), og gir dispensasjon til å setje opp hytte på omsøkt tomt, og til å bygge naust på omsøkt eigedom.

Hytta er søkt sett opp i eit allereie etablert hyttefelt, og er ei av dei siste ubygde tomtene i hytteområdet. Tomta er allereie skilt ut. PMU ser ikkje at dispensasjon set kommuneplanen sin intensjon vesentlig til side. Naustet vil verte sett opp i eit allereie opparbeida naustemiljø, og vil ikkje føre til ytterlegare privatisering av strandlinja.

Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at det vert dokumentert parkeringsløyve for to bilar i området.

PMU ser ingen ulemper eller konflikter med dispensasjonen, vi ser ikkje grunn til å vurdere helse, miljø og tryggleik i denne saka. PMU sin vurdering er at ulempene med å gi dispensasjon ikkje er vesentlege i høve til ålmenta, og fordelane med å gi dispensasjon dermed er større enn ulempene.

### **Plan- og miljøutvalet - 024/17**

#### **PM - behandling:**

Fellesframlegget v/Hogne Brunborg-AP vart samrøystes vedteke.

#### **PM - vedtak:**

PMU gir dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel punkt 1.1, arealføremålet og byggjegrænse mot sjø (jfr. PBL §19), og gir dispensasjon til å setje opp hytte på omsøkt tomt, og til å byggje naust på omsøkt eigedom.

Hytta er søkt sett opp i eit allereie etablert hyttefelt, og er ei av dei siste ubygde tomtene i hytteområdet. Tomta er allereie skilt ut. PMU ser ikkje at dispensasjon set kommuneplanen sin intensjon vesentlig til side. Naustet vil verte sett opp i eit allereie opparbeida naustemiljø, og vil ikkje føre til ytterlegare privatisering av strandlinja.

Dispensasjonen vert gitt på vilkår av at det vert dokumentert parkeringsløyve for to bilar i området.

PMU ser ingen ulemper eller konflikter med dispensasjonen, vi ser ikkje grunn til å vurdere helse, miljø og tryggleik i denne saka. PMU sin vurdering er at ulempene med å gi dispensasjon ikkje er vesentlege i høve til ålmenta, og fordelane med å gi dispensasjon dermed er større enn ulempene.

#### **Saksopplysningar:**

##### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon skal saka sendast til regionale mynde til klagevurdering.

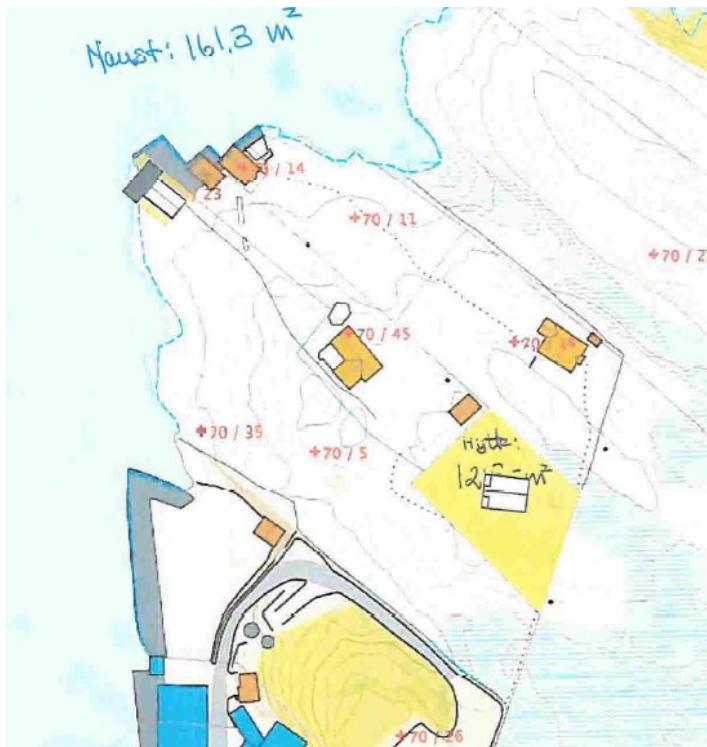
##### **Eigedomsopplysningar**

Eigedom: Gbnr 70/23  
Adresse: Festevegen (nr ikkje tildelt per dato)  
Tiltakshavar/eigar: Gunda Nordanger

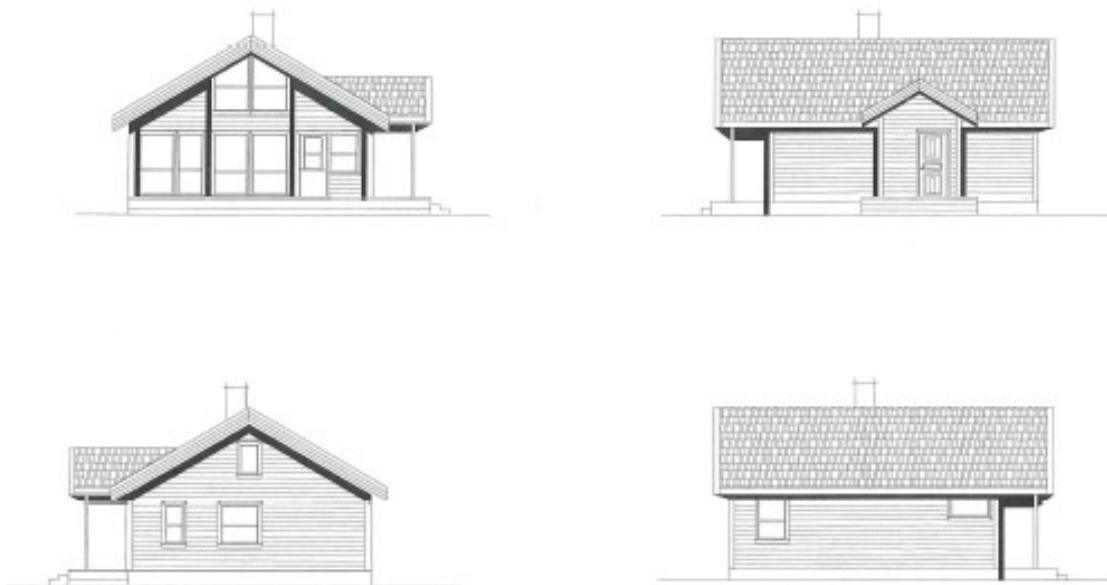
##### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad, naust og kai på gbnr 70/23 Feste ytre. Innsendte søknad viser oppføring av ein fritidsbustad med eit areal på ca 110 m2 bruksareal, og naust med eit areal på 40 m2 bruksareal.

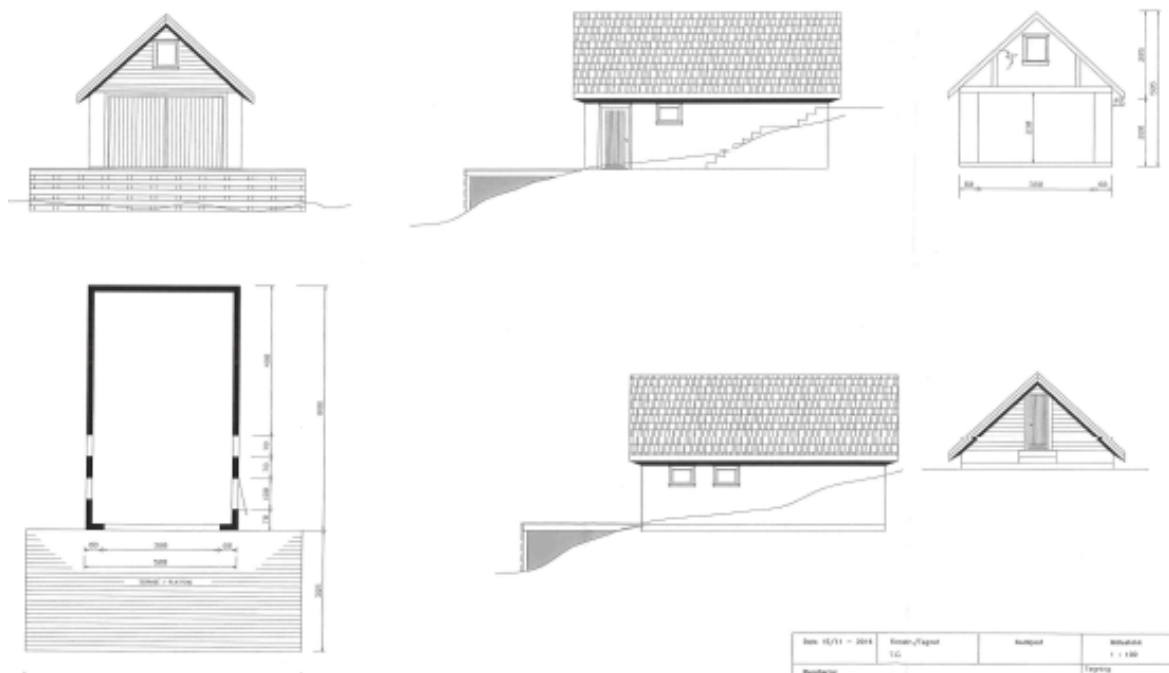
Situasjonskart:



Omsøkt hytte



Omsøkt naust

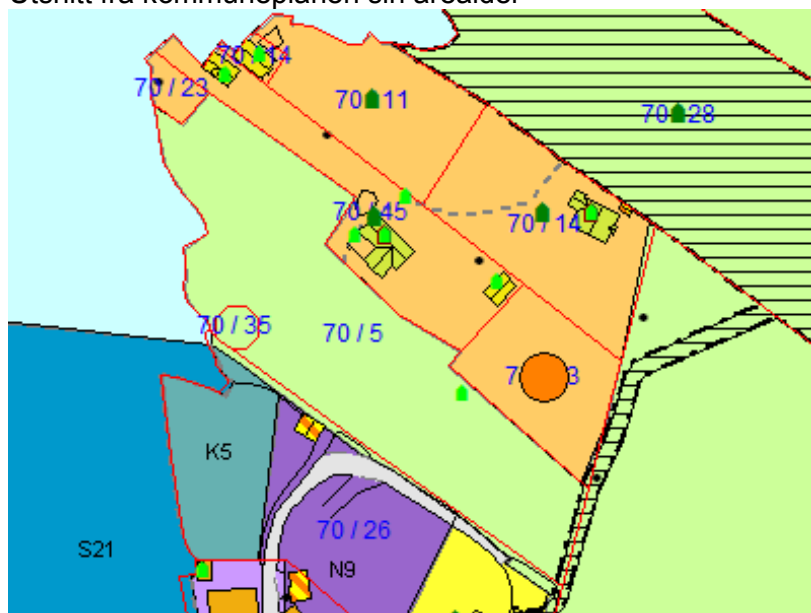


### Planstatus

Eigedomen ligg i område som er omfatta av Kommuneplan 2011-2023. Området er i planen sett av til byggeområde for fritidsbustadar. I dette området er det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslova kan godkjennast, jf punkt 1.1 i føresegnene til planen. Omsøkt naust og kai er i strid med regulert byggjegrænse mot sjø og arealføremålet fritidsbustad.

Dei omsøkte tiltaka er innanfor ramma for storleik for fritidsbustad og naust i punkt 2.20 og punkt 5.36.

Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel



Ortofoto 2015



## Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon med slik grunnlegging:

Hensynet bak plankravet i pkt. 1-1 er at kommunen skal sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i et område. En bestemmelse om plankrav gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Utarbeidelse av en reguleringsplan er ment å sikre at saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv. Generelt er det derfor vurdert som viktig at det enkelte tiltak sees i en større sammenheng, for å sikre en best mulig utnyttelse av et område.

Etter vår vurdering blir imidlertid ikke disse hensynene tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Området som i kommuneplanen er avsatt til *Fritidsbusetnad* må betegnes som lite. Sett i sammenheng med kravet til utnyttingsgrad og tomtestørrelse i KP pkt. 2.20 er det i realiteten svært få fritidsboliger som kan oppføres innenfor området. Tatt i betraktning at det aktuelle området i stor grad er utbygget, med kun to gjenværende ubebygde tomter, kan vi ikke se at et en reguleringsplan i ville gi en mer hensiktsmessig arealutnyttelse av området. Det bemerkes også at KP pkt. 2.20 inneholder klare krav til utforming av hytter, at vår hytte er innenfor disse kravene, og således vil hensynet til å ha styring med bebyggelsen som oppføres være oppfylt.

Hva gjelder naustet kan vi ikke se hensynet bak kravet til regulering vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommuneplanens pkt. 2.54 inneholder klare krav til utformingen av naust, og selv om bestemmelsen ikke er direkte gjeldende for oss, har vi valgt å utforme naustet i samsvar med denne bestemmelsen. I tillegg er vår tomt den siste «naustetomten» som ligger innenfor området avsatt til *Fritidsbusetnad*.

Fordelene ved å gi en dispensasjon er at vi får utnyttet egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Ved å bygge hytte og naust får vi et naturlig samlingssted for familien. Sett hen til at området allerede i stor grad er utbygget kan vi ikke se at en dispensasjon vil gi ulemper etter § 19-2. Vi vil også bemerke at et krav om regulering for vår tomt vil være svært kostbart økonomisk, og helt åpenbart ikke stå i forhold til en kost-nytte-vurdering. Fordi området i stor grad er utbygget, kan vi heller ikke se at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger.



### Begrunnelse for dispensasjon fra arealformålet *Fritidsbusetnad*

Arealformålet benyttes i områder som skal utnyttes til fritidsboliger, og hvor en ønsker denne bebyggelsen innenfor kommuneplanens rammer. Fordi naust ikke er en fritidsbolig, søker vi dispensasjon fra arealformålet.

Etter vår vurdering vil hensynet bak arealformålet *Fritidsbusetnad* ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Tomten som naustet skal oppføres på er liten, og det er ikke mulig å bygge en fritidsbolig her. En fritidsbolig vil betinge at det gis dispensasjon fra byggegrensen mot sjø, og etter vår forståelse vil en fritidsbolig ha en langt mer privatiserende effekt enn et mindre naust.

For oss vil det være en betydelig fordel om dispensasjon gis, da dette gir oss mulighet til å utnytte egen eiendom på en hensiktsmessig måte. Et naust vil gi oss mulighet til å ha båt i tilknytning til hytten, og også sikre hensiktsmessig oppbevaring av denne i vinterhalvåret. Ved å anlegge en mindre kai, ivaretas hensynet til sikker på- og avstigning, samtidig som naustet ikke står i fare for å ta inn vann ved flo. Sett hen til at det allerede er oppført to naust på naboeiendommene, vil det fremstå som urimelig om ikke vi får dispensasjon. Vi kan heller ikke se at en dispensasjon vil gi uheldige presedensvirkninger, da vår eiendom er siste eiendommen som ligger innenfor arealformålet *Fritidsbusetnad*.

### Begrunnelse for dispensasjon fra byggegrensen mot sjø

Kommuneplanens byggegrense mot sjø er satt for å bevare strandsonen og verne om de friluftsliv- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder. Dette betyr at det må gjøres en samlet vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfold, landskapsinteresser og kulturminner.

Etter vår vurdering vil disse hensynene ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt. Som flyfoto viser er strandlinjen i området allerede i stor grad privatisert med to naust og større kaier. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre økt privatisering av området i strid med de hensyn byggegrensen mot sjø skal ivareta, enn det som er tilfellet i dag. Vår eiendom er siste eiendom innenfor området avsatt til *Fritidsbusetnad* som grenser til LNF-området i sør-vest. Etter vår forståelse er det naturlig at strandsonevernet holdes sterkt innenfor LNF-området.



For oss vil det være betydelige fordeler ved en dispensasjon, da vi får mulighet til å ha et naust og en kai i tilknytning til en hytte. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil gi negative presedensvirkninger, da vår eiendom er siste eiendommen innenfor arealformålet *Fritidsbebyggelse*. Vi vil også bemerke at naustet er utformet i tråd med pkt. 2.54 i KP. Det er oppført to naust og større kaier på naboeiendommene, og hensynet til likebehandling tilsier derfor at det bør gis dispensasjon også for vårt prosjekt.

Det vert vist søknaden i sin heilskap.

### **Nabovarsel**

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

### **Uttale frå anna styresmakt**

Søknaden har vore send på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Bergen og Omland havnevesen.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå at dispensasjon vert gitt, jf skriv datert 27.01.2017. Dei skriv mellom anna:

Lindås kommune har i kommuneplanføresegn § 1.1 sett eit generelt krav om areal for fritidsbustader skal regulerast før dei vert bygd ut. Det ideelle er å avklare ny arealbruk gjennom planlegging, fordi det sikrar berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei konsekvensvurdering. Vert eit område bygd ut fragmentert gjennom dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktige samfunnsmessige element som infrastruktur, friluftsverdiar og landskap. Kommunen bør vurdere å sjå heilskapleg på framtidig utvikling av Feste ytre i samband med tilgrensande, pågåande planarbeid sør for eigedomen.

Ein dispensasjon i denne saka vil undergrave gjeldande arealplan som styringsverktøy for utvikling av kommunen. Dispensasjon frå plankravet, og frå arealføremålet når det gjeld naust, kan i tillegg skape presedens for dette og liknande område i framtida.

Feste er eit målpunkt for friluftslivet på sjøen. Leia i sjøen er registrert som regionalt sær viktig friluftsområde. Kommunen må vurdere dispensasjonen opp mot statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, der det m.m a kjem frå at:

*Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk og annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpassing spesielt vektlegges.*

Fylkesmannen rår til at vidare utvikling i området skjer i medhald av plan, og meiner det vil vere uheldig å gje dispensasjon no. Der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til råka private og offentlege interesser, skal det utarbeidast reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 andre ledd. At eigedomen ligg i strandsona skjerper dette kravet.

Bergen og Omland havnevesen har gitt uttale i skriv datert 23.01.2017. Dei skriv:

Ut i fra mottatt kartutsnitt og tilhørende informasjon er det noe uklart hvilke tiltak som berører sjøområdet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert biled i sjø utenfor gnr-bnr 70-23. Tiltak som skal settes i verk i hoved- eller biled, krever tillatelse av Kystverket, jf hfl § 27. annet ledd. Saken må derfor sendes til Kystverket på høring og for eventuell videre behandling ved søknad om tiltak i sjø.

Vi gjør også oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk) i sjøområdet. Saken bør derfor også sendes på høring til Fiskeridirektoratet.

Statens vegvesen har gitt uttale i skriv datert 06.02.2017 der det mellom anna står:

Eigedommen har tilkomst langs sti frå privat veg ved Feste. Vi legg til grunn at parkering for fritidsbustaden må løysast utanom dei offentlege områda ved Feste kai.

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til dispensasjonssøknaden.

Hordaland fylkeskommune har gitt uttale i skriv datert 09.02.2017. Dei skriv mellom anna:

Den 02.02.2017 vart det gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i det aktuelle området. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensial for nye funn vart vurdert å vera lågt. Vi finn det ikkje naudsynt å gjera ytterlegare undersøkingar i området.

Fylkeskommunen gjer elles merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd som gjeld funn av automatisk freda kulturminne. Dei skriv vidare at søknaden har vore lagt fram for Bergen sjøfartsmuseum. Det er ikkje kjend marine kulturminne som kan bli råka av tiltaket.

Det vert vist til uttalanane frå regionale styresmakter i sin heilskap.

### Vatn og avlaup

Vassforsyning skal skje via etablering av privat borehol.

Det er planlagt etablert privat avlaupsløysing (Jets vacuum sanitær system) der gråvatnet vert ført til tett tank og vidare til infiltrasjonsgrøft og der svartvatnet vert ført til tett tank som vert tømt ved behov. Det er ikkje søkt om utsleppsløyve.

### Tilkomst og parkering

Eigedomen har tinglyst gangrett frå hyttetomt til naustetomt og tilkomst via gangsti frå fylkesvegen.

Når det gjeld areal for parkering er det opplyst i søknaden at tiltakshavar vil kjøpa seg inn i parkeringsareal på kaien.



### 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 verta vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera 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 setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsøkte tiltak krev at det vert gitt dispensasjon frå det generelle plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen og frå arealføremålet fritidsbustad og den regulerte byggjegransa mot sjø for omsøkt naust og kai.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samheng slik at det

vert sikra at det ikkje vert godkjend tiltak som kan vanskeleggjera ei framtidig regulering av området. Ein reguleringsplan vil gjennom ein omfattande vedtaksprosess, der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad er sentrale, gje bestemmelsar om bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader både for større område og den enkelte eigedom.



I området rundt Feste kai er det i kommuneplanen avsett areal til småbåthamn (S21), kai (K5), næring (N) og bustader (B25), der det i føresegnene er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf punkt 1.1 og 1.3. Planarbeidet er igangsett. Tilkomst til hytteområdet går gjennom dette området. Parkering for gbnr 70/23 skal skje ved kjøp av parkeringsplass på kaien (K5). Det er gangsti fram til hyttetomta.

Ei vidare utbygging av byggjeområde for fritidsbustadar utan at det ligg føre godkjend reguleringsplan vil, slik administrasjonen vurderer det, kunne vanskeleggjera ei framtidig regulering av området og vil også kunne gje uheldige verknader for det igangsette reguleringsarbeidet for området lenger sør. Omsøkte vil vera avhengig av mellom anna korleis tilkomst og parkering vert avklart i det pågåande planarbeidet rundt kaien.

Det er ikkje offentleg VA-anlegg i området. Vassforsyning og avlaupshandtering må løysast gjennom etablering av private anlegg. Den skisserte avlaupsløysinga for fritidsbustaden vil ikkje kunne godkjennast. Det vil vera naturleg at det gjennom planarbeidet vert lagt til rette for gode og tenlege løysingar for vatn og avlaup for området sett under eitt. Utarbeiding av reguleringsplan for hytteområdet må skje gjennom eigen plan, i nært samarbeid med det igangsette planarbeidet, eller som ei utviding av det igangsette planarbeidet.

Etablering av naust og kai innanfor området er ikkje i samsvar med arealføremålet fritidsbustad og vil også vera i strid med den regulerte byggjegrensa mot sjø.

Innanfor byggjegrensa langs sjø er det særleg verdiar knytt til friluftsliv, natur, landskap og allmenta sine interesser som gjer seg gjeldande. I omsøkte områder er det særleg interessene knytt til friluftsliv som gjer seg gjeldande. Sjøområdet utanfor Feste kai er del av eit større kartlagt friluftslivsområde registrert som regional særst viktig.

Strandsona er underlagt eit særskild vern for å sikra allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Strandsonevernet i området er viktig. I rapporten kartlegging av funksjonell strandsona og dokumentasjon av byggjegrense mot sjø er det for det aktuelle byggjeområdet sett ei byggjegrense mot sjø i arealplankartet for å sikra verdiane knytt til strandsona på staden. Reguleringskravet vil vera med å sikra at interessene knytt til strandsona verta ivaretatt.

Når det gjeld søkjar søkjar sitt argument om at eit avslag på naust og kai vil vera urimeleg sett i forhold til at det er oppført naust på to av naboeigedomane er administrasjonen av den oppfatning at dette ikkje kan tillegkast stor vekt i dag. Naustet på gbnr 70/14 er godkjend oppført i 1967 og naustet på gbnr 70/45 i 1995. Ytterlegare utbygging av strandsona i dette området kan ikkje gjerast på bakgrunn av utbygging som har skjedd dels for svært lang tid tilbake, men må skje på grunnlag av ei samla vurdering av ulike interesser og behov i området og etter ein vedteken plan. Det vert og gjort merksam på at strandsona er underlagt eit strengare vern i dag, enn det som gjaldt på den tida då dei to andre nausta vart ført opp.

Administrasjonen vurderer at omsynet bak plankravet vert vesentleg sett til side ved ei godkjenning av omsøkte tiltak. Vidare utvikling av området må skje gjennom heilskaplege prosessar der alle interesser i området vert vurdert i ein større samanheng. Det at delar av tiltaket og krev at det vert gitt dispensasjon frå både gjeldande arealbruk og byggjegrensa mot sjø forsterkar argumentom om utarbeiding av plan.

Administrasjonen har i vurderinga av søknaden også lagt vekt på at ei godkjenning av omsøkte dispensasjon vil kunne gje uheldige verknader i form av presedens, og fylkesmannen sin uttale i saka, jf pbl § 19-2 4. ledd der det står: «*Kommunen bør heller ikkje dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativ om dispensasjonssøknaden.*»

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje til stades. Søknaden om dispensasjon vert avslått.

Då administrasjonen har vurdert at omsyna bak føresegnene det vert søkt om dispensasjon frå vert sett vesentleg til side har ein ikkje gått inn og vurdert føremoner og ulemper ved omsøkte tiltak, jf pbl § 19.2 2. ledd.

Dersom Plan- og miljøutvalet kjem til ei anna vurdering av saka og gjev dispensasjon skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering. Saka må også sendast Kystverket for vurdering av om tiltaket krev løyve etter hamnelova § 27 2. ledd og til Fiskeridirektoratet for uttale, jf skriv frå Bergen og omland havnevesen datert 23.01.2017.

Utvalet bør ved eit positivt vedtak om dispensasjon setja vilkår om at det vert dokumentert at eigedomen har rett til parkering på kaien (2 plassar i samsvar med punkt 1.15 i kommuneplanen sine føresegner) før innsending av søknad om byggjeløyve.

.....