

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
057/17	Plan- og miljøutvalet	PS	31.05.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	16/3919

## **Klage på vedtak om dispensasjon frå plankrav, arealføremål og byggjegrænse mot sjø for oppføring av fritidsbustad, naust og kai - gbnr 70/23 Feste ytre**

### **Vedlegg :**

Kommentar til Fylkesmannen sin klage - gbnr 70/23 Feste ytre  
Kommentarer til Fylkesmannes fremsendte klage gårdsnummer 70 bruksnummer 23  
Klage på vedtak om dispensasjon - gbnr 70/23 Feste ytre - oppføring fritidsbustad naust og kai  
klage - Lindås - Gnr 70 bnr 23 - Feste ytre - Oppføring fritidsbustad naust og kai - Dispensasjon  
Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av hytte, naust og kai - 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  
Oversending av søknad til uttale - gbnr 70/23 Feste ytre  
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-bnr70-23 Feste Ytre, Lindås kommune, Gunda Nordanger - EDKID: 9608497.pdf  
Uttale vedk 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

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

**Lindås kommune sitt vedtak datert 22.03.2017 vert oppheva med heimel i forvaltningslova § 33. Klagen vert tatt til følgje.**

**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.**

**For grunngjeving av vedtaket sjå saksutgreiinga.**

### **Plan- og miljøutvalet - 057/17**

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

**Fellesframlegg v/T. Larsen-H:**

Lindås kommune sitt vedtak datert 22.03.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til

følgje.

Grunngjeving:

PMU vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil komme i konflikt med området attraktivitet. Bakgrunnen for den vurderinga er særst fordi området allerede er bebygget med hytter, naust og kaier og dermed allerede privatisert. Et mindre tiltak som omsøkt vil ikkje sette planen vesentlig til side, ei heller undergrave planen som styrande dokument.

PMU vurderer også at faren for presedens er liten med tanke på området allerede bebyggelse i strandsonen, og denne enkeltsaken vil derfor ikkje være direkte overførbar til andre saker.

Fritidsboligen det er søkt om dispensasjon om er også plassert i et område regulert for fritidsbusetnadar.

PMU si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl § 1- 8 ikkje vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon som omsøkt. Å settje krav om planendring vil ikkje føre til anna enn ein fordyring og forsinkelse på noko kommunen uansett stiller seg positiv til, og ses på som urimelig i forhold til omfanget og konsekvensene knytt til omsøkte tiltaket. PMU vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, og viser ellers til begrunnelsen i det forrige vedtaket.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Lindås kommune sitt vedtak datert 22.03.2017 vert oppretthaldt. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Grunngjeving:

PMU vurderer at det omsøkte tiltaket ikke vil komme i konflikt med området attraktivitet. Bakgrunnen for den vurderinga er særst fordi området allerede er bebygget med hytter, naust og kaier og dermed allerede privatisert. Et mindre tiltak som omsøkt vil ikkje sette planen vesentlig til side, ei heller undergrave planen som styrande dokument.

PMU vurderer også at faren for presedens er liten med tanke på området allerede bebyggelse i strandsonen, og denne enkeltsaken vil derfor ikkje være direkte overførbar til andre saker.

Fritidsboligen det er søkt om dispensasjon om er også plassert i et område regulert for fritidsbusetnadar.

PMU si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl § 1- 8 ikkje vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon som omsøkt. Å settje krav om planendring vil ikkje føre til anna enn ein fordyring og forsinkelse på noko kommunen uansett stiller seg positiv til, og ses på som urimelig i forhold til omfanget og konsekvensene knytt til omsøkte tiltaket. PMU vurderer derfor at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, og viser ellers til begrunnelsen i det forrige vedtaket.

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland ved settefylkesmann for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til partane for klagevurdering.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: 70/23

Adresse: Festevegen

Tiltakshavar/eigar: Gunda Nordanger

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland

### **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.

Søknaden vart handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 22.03.2017 der følgjande vedtak vart fatta:

*«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 vurdera 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.»*

Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Hordaland den 07.04.2017.

Tiltakshavar har gjeve tilsvar til klagen i skriv datert 09.05.2017.

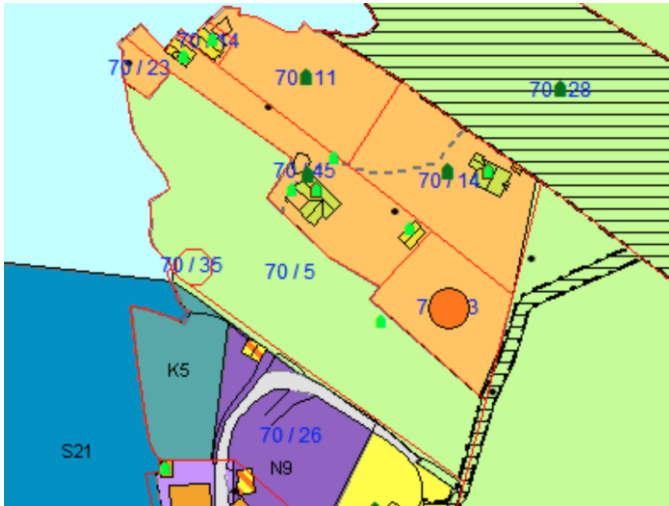
### **Planstatus**

Eigedomen ligg i område som er omfatta av kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023. Området er i planen sett av til byggjeområde 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.

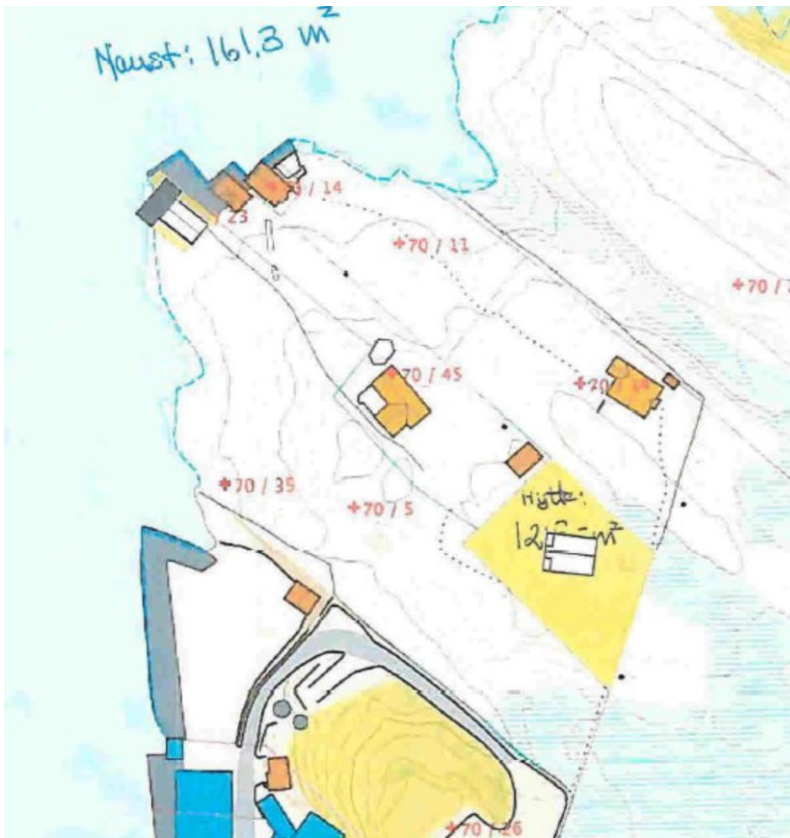
Omsøkt naust og kai er i strid med regulert byggjegrænse mot sjø og arealføremålet fritidsbustad.

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:



Kart/Foto



Ortofoto 2015:



## Klage

I klagen er det i hovudsak vist til følgjande:

*«Feste ligg ved den indre farleia mellom Bergen og Sogn og Fjordane. Leia er mykje trafikkert både av rutegåande fartøy, fraktbåtar og hurtigbåtar. Området er vurdert til å vere særst viktig som regionalt friluftsområde, jf. prosjektrapporten «Kartlegging og verdsetting av regionalt viktige område i Hordaland» frå 2008. Området scorar mellom anna høgt på oppleving. Skal ein opne for ytterlegare bygging her, må byggeforbodet i strandsona fortrinnsvis fråvikast gjennom plan. Det ideelle er å avklare ny arealbruk gjennom planlegging, fordi det sikrar berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei konsekvensvurdering. Det legg også arealdelen av kommuneplanen opp til gjennom å ha plankrav for vidare ut-bygging, jf. føresegn til arealdel § 1.1. For å sikre ei varig endring, ei optimal utnytting av området og ei utbygging basert på planar etter gjeldande lovverk, er det Fylkesmannen si vurdering at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå plankrav og byggegrense mot sjø. Dersom det vert utarbeidd ein reguleringsplan for området vil ein kunne få vurdert kva som eventuelt kan oppførast i området basert på ei grundig strandsonavurdering. Vi viser elles til vurderingar i kommunen si saksinnstilling om behovet for plan og konsekvensar av ytterlegare bygging i strandsona som vi tiltrer.*

*Vi viser elles til uttalen vår av 27.01.2017 som grunnlag for klaga.*

*Ein dispensasjon i denne saka vil undergrave gjeldande arealplan som styringsverktøy for utvikling av kommunen. Dispensasjon frå plankravet, pbl § 1-8 og frå arealføremålet når det gjeld naust, kan i tillegg skape presedens for dette og liknande område i framtida.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon som omsøkt, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.*

*I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Lindås kommune sitt vedtak av 22.03.2017, sak 024/17.*

*Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.»*

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt.

### **Tilsvar/Kommentar til klage**

I tilsvaret til klagen går det fram:

*«Fylkesmannen i Hordaland innleder klagen sin med å vise til de særlige hensyn som gjelder langs 100-metersbeltet mot sjø. Som vist til i vår søknad er vi enig i at det her er særlige hensyn som gjør seg gjeldende, og at disse skal vektas deretter i kommunens dispensasjonsvurdering. Samtidig er det for vår eiendom helt spesielle omstendigheter som gjør seg gjeldende, og disse tilsier som at en ikke ukritisk kan kreve at kommunen skal håndheve en streng dispensasjonspraksis.*

*Strandlinjen i det området hvor naustetomten ligger er allerede i stor grad privatisert med to naust og større kaier. Oppføring av et nytt naust i området vil isolert sett virke mer privatiserende, men sett hen til at nabotomtene allerede er bebygget vil den privatiserende effekten være svært begrenset.*

*Vår eiendom er også avsatt til Fritidsbuseiendom, og kommunen har derved åpnet opp for at området kan bebygges med fritidsboliger. Eiendommen grenser mot et LNF-område i sørvest, og det vil være naturlig å holde strandsonevernet sterkere i et LNF-område enn i et område avsatt til Fritidsbuseiendom.*

*Vi er også uenig med Fylkesmannen i at en dispensasjon vil gi uheldige presedensvirkninger. Som vist over er det helt særegne forhold som gjør seg gjeldende i vår sak, og det er ikke gitt at disse er overførbare til andre saker i andre områder. Det er her vesentlig at eiendommen rent faktisk er avsatt til Fritidsbuseiendom, den grenser mot et LNF-område hvor det er naturlig at strandsonevernet holdes sterkt, og den ligger i et allerede etablert naustmiljø. Hensynet til likebehandling tilsier også at det gis dispensasjon for vår eiendom når to av nabotomtene er bebygget.*

*For så vidt gjelder strandsonen vil vi også bemerke at Fylkesmannen i sin klage ikke har lagt vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Etter plan- og bygningslovens § 19-2 er det kommunen som kan gi dispensasjon, og et av formålene med bestemmelsen er å sikre det kommunale selvstyret. Selv om strandsonevernet er av regional og nasjonal interesse, er det kommunen selv som kjenner de lokale forholdene best. Dette er også noe av grunnen til at bestemmelsen sier at kommunen ikke "bør" gi dispensasjon dersom statlig eller regional styresmakt har uttalt seg negativt. Hvis lovgiver hadde ment at en negativ uttale automatisk skulle medføre avslag, ville bestemmelsen vært utformet som et "forbud" og ikke som en bør-bestemmelse.*

*I denne saken har Lindås kommune foretatt en selvstendig vurdering av de lokale forholdene, og konkludert med at en dispensasjon ikke vil medføre en ytterligere privatisering av strandsonen. Det er påfallende at Fylkesmannen i sin klage ikke kommenterer nærmere de særlige omstendigheter som gjør seg gjeldende i denne saken, eller begrunner nærmere hvorfor hensynet til det kommunale selvstyret bør vike i akkurat denne saken.*

*Hva gjelder dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan, vil vi bemerke at hensynet til det kommunale selvstyret må tillegges enda sterkere betydning her. Kravet til regulering har kommunen selv inntatt i sin kommuneplan. Det er ikke noe krav etter regionale eller nasjonale retningslinjer at kommunene skal ha et generelt krav til regulering for eiendommer som vår. Fordi det er kommunen selv som har vedtatt bestemmelsen, er det også kommunen som er nærmest til å vurdere om det kan gis dispensasjon og om en dispensasjon er i samsvar med den praksis kommunen har i lignende saker. Dette tilsier at Fylkesmannen bør være varsom med å overprøve det kommunens skjønnsmessige vurdering her.*

*Området som i kommuneplanen er avsatt til Fritidsbustad må betegnes som lite. Store deler av området er allerede bebygget, og det er kun to ubebygde tomter igjen. Tatt i betraktning av KP pkt. 2.20 inneholder klare krav til utforming av hytter, kan vi derfor ikke se at utarbeidelse av en reguleringsplan vil kunne gi en mer hensiktsmessig utnyttelse av området. Å utarbeide en reguleringsplan vil være svært kostbart og tilføre området lite "nytt" i forhold til hva som allerede gjelder etter kommuneplanen. Det fremstår som åpenbart at å utarbeide en reguleringsplan for to tomter ikke vil være forsvarlig ut i fra en kost/nyttevurdering.*

*Med bakgrunn i ovenstående vil vi anmode om at kommunen ikke tar klagen fra Fylkesmannen til følge. For ytterligere begrunnelse av hvorfor dispensasjon bør gis, vises det til den tidligere innsendte dispensasjonssøknaden.»*

Det vert vist til fullstendig tilsvar vedlagt.

## **Vurdering**

Administrasjonen viser til vurderinga gjort i samband med handsaming av søknaden, og legg denne til grunn ved handsaming av klagen:

*«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 byggjegrensa mot sjø for omsøkt naust og kai.*

*Omsynet bak plankravet er i hovudsak at tiltaket skal vurderast i ein større samanheng slik at detvert 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 byggeområde 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*

fritidsbusetnad 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 område 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 særskild viktig.

Strandsone er underlagt eit særskild vern for å sikra allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Strandsonevernet i området er viktig. I rapporten kartlegging av funksjonell strandsone og dokumentasjon av byggjegrense mot sjø er det for det aktuelle byggeområdet sett ei byggjegrense mot sjø i arealplankartet for å sikra verdiane knytt til strandsone på staden. Reguleringskravet vil vera med å sikra at interessene knytt til strandsone 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 tillegast 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 strandsone 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 strandsone 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.» Vilkår for å gje dispensasjon er ikkje til stades. Søknaden om dispensasjon vert avslått.» Administrasjonen tiltrer vurderinga ved handsaming av klagen.

Ein forstår søkjar sitt ønske om å bygga fritidsbustad, naust og kai, og at det kan verke som urimeleg å få krav om å laga reguleringsplan.

I denne saka er det slik at ein må sjå eit område i ein større samanheng, og ikkje berre av omsyn til utbygging av ein einskilt eigedom. Vidare er strandsone underlagt eit særskilt vern og det skal mykje til for at det kan gjevast dispensasjon som fører til bygging her.

På bakgrunn av dette er det administrasjonen si tilråing at klagen vert tatt til følgje, og at søknaden vert avslått.

**Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkiv\\_sakid=2016003919&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkiv_sakid=2016003919&)