



**Byggesak**

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41  
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

Ing K. Dømbe  
Fanaveien 22 C  
5239 RÅDAL

<b>Dykkar ref.</b>	<b>Sakshandsamar:</b> Siril Sylta
<b>Vår ref.</b> 2013/1584 - 0 - 10959/2013	<b>Telefon</b>
<b>Arkivkode:</b> 212/66	<b>Dato:</b> 08.05.2013

*Delegert sak*

**Avslag på søknad om å utvide eksisterande steinkai - gbnr 212/66 Eikanger øvre**

Kommunen gjev avslag på søknad om å utvide av eksisterande steinkai mot aust motteke 19.12.2012, jf plan- og bygningslova § 20-1, § 11-6 og § 19-2.

**Søknaden:**

Saka gjeld søknad om legalisering av allereie utførte tiltak. Søknaden gjeld søknad om dispensasjon og løyve til å utvide steinkai mot aust, ca 80 m<sup>2</sup>.

**Saksgang/historikk:**

I sak 261/98 vart det sendt inn søknad om rammeløyve for tilbygg til fritidsbustad, og for carport, uthus og naust. På vedlagt teikning A-10-01 er det vist kaifront sør for naustet, ca 4 meter brei i ein avstand på 1,2 meter mot aust og steintrapp til sjø ca 1,4 meter bredde som går 1,4 meter ut i sjø mot aust.

Det er dette tiltaket som er godkjent i rammeløyve i datert 29.12.1998.

Det er stadfesta frå Fylkesmannen i Hordaland i vedtak datert 20.12.2011 at steinkaien slik den står no er eit ulovleg tiltak.

**Naboforhold og andre sine kommentarar:**

Nabovarsling er utført i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Terje Nævdal. Merknadene går på andre omsøkte tiltak på eigedommane, og er ikkje direkte knytt til omsøkte tiltak.

**Plangrunnlag:**

I kommuneplanens arealdel ligg eigedommen i område avsett til fritidsbustad, arealet i sjø er "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Omsøkte tiltak ligg innanfor omsynssone friluftsliv. Tiltaket er plassert i strid med byggjegrænse mot sjø, jf. kommuneplanens punkt 1.10.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindande, jf. pbl § 11-6.

**Uttale frå andre mynde:**

Saka har ikkje vore oversendt andre mynde for uttale.

### **Dispensasjoner:**

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanens arealdel og byggjegrænse mot sjø.

Byggjegrænsa mot sjø erstattar den generelle byggjegrænsa på 100 meter i pbl § 1-8. Byggjegrænsa er sett for å ivareta strandsonevernet.

Det står i kommuneplanens punkt 6.2 at "tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett".

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon «"dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som talar for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon frå arealplan seier førearbeida at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dei omsyn som kan grunnge ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

Dispensasjonssøknaden er grunngeven slik:

Søknad frå Ing. K. Dømbe:

*"Området er uregulert, men er i kommuneplan vist som byggeområde nåværende fritidsbebyggelse. En kai er således ikke i strid med formålet i plan. Pbl og pkt 2.4 i gjeldende planbestemmelser sier at kommunen kan gjøre unntak fra plankravet under visse vilkår. Dette tiltaket er ikke i strid med noen av disse vilkårene. Tiltakshaver har ved henvendelse til Fiskeridepartementet fått opplyst at bestemmelsene vedrørende låssetting ikke lenger er relevant. Området har ikke vært benyttet til låssetting på meget lang tid og dette antas å være uaktuelt i fremtiden. Det bemerkes også at tiltakshaver har registrert at det i samme sundet er bygget flere relativt store trebrygger i senere tid.*

*Videre skriver Fylkesmannen i sitt brev av 2(112.2011 at: "gjeldande eigedom er avsett til byggeområde/fritidsføremåll heilt ned til sjo i planvedtektene etter pbl av 1985. Strandsonevern i pbl § 1-8 gir seg difor ikkje gjeldande for denne eigdommen"*

*På bakgrunn av at kai og naust allerede er godkjent, påvirker ikke denne utvidelsen graden av privatisering eller hensynet til allmennheten av særlig betydning.*

*På dette grunnlag søkes det om dispensasjon fra plankravet og evt. byggeforbud."*

## Supplering til dispensasjonssøknad frå Advokatfirmaet Wesenberg, Komnæs og Sætre ANS:

”Meningsutvekslingen mellom tiltakshaver og kommunen i fortid. synes utelukkende være konsentrert om kaien har vært/ikke har vært omsøkt i 1998. Omfanget av tidligere kai på samme lokalitet er i liten grad belyst. Dette forholdet har etter min mening betydning ved vurdering av dispensasjonssøknaden.

Mine kommentarer til denne del av saken er utelukkende relatert til dispensasjonssøknaden. Vedlagte fotos fra hhv. 1984-85 og 2001 (**bilag 9 og 5**) viser at tiltakshaver hadde en eksisterende steinbrygge i øst. Denne gikk ut til skjær omtalt i saken. Bryggen ble oppført ca. 1980. Til byggingen ble benyttet rullestein som i sin helhet er tatt fra eiendommen.

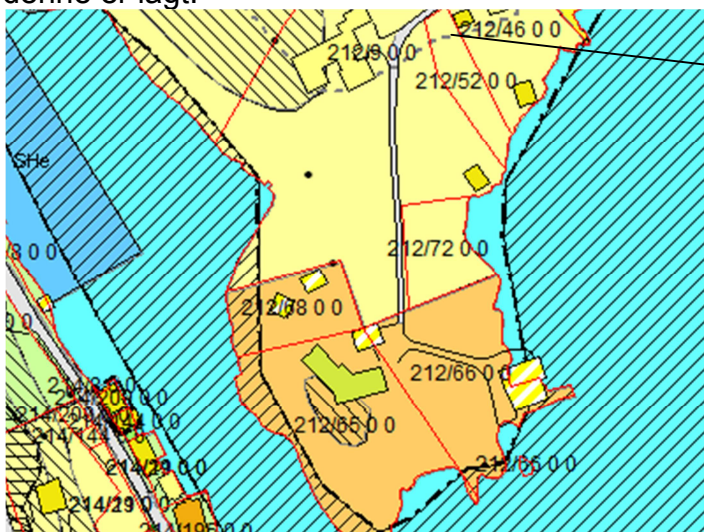
Rettslig sett var situasjonen den samme for steinkaien som for flytebryggen etablert under herredømme av 1965-loven. Det var kun et meldepliktig tiltak. Søknaden om dispensasjon må vurderes med bakgrunn i hva som tidligere var etablert, og at utvidelsen er avgrenset til det areal skjæret tidligere dekket. Videre må ha vekt at formålet er å forbedre/oppnå sikkert tiltlott til og fra kaien.

Ved vurdering av søknaden om dispensasjon må også ha vekt at tiltaket ble vurdert av kommunen da det var under utførelse og den gang tilsynelatende funnet å være lovlig. Jeg legger til grunn at Lars Johan Haukås blir anmodet om å redegjøre for hvordan han vurderte tiltaket etter å ha befart byggeplassen.

Når det gjelder forholdet til byggegrensen vist i kommuneplanens arealdel etter rulleringsvedtaket i 2011, registreres at denne er identisk med yttergrensen for hva kommunen la til grunn var lovlig anlagt kai i vedtaket i byggesaken av 8.3.11.

Det er da nærliggende å trekke den slutning at byggegrensen vist i arealdelskartet er en konsekvens av kommunens vedtak i byggesaken, og ikke et resultat av en omfattende og grundig planprosess. Dersom byggegrensen vist i ny arealdel nå brukes som avslagsgrunn på tiltakshavers søknad om dispensasjon, er praktisk og rettslig, situasjon at åpningen fylkesmannen har gitt anvisning på hvoretter tiltakshaver gis mulighet til å soke om dispensasjon, i realiteten er en nullitet.”

Når det gjeld byggegrensa mot sjø går den klart fram av kommuneplankartet kvar denne er lagt:



Stipla linje viser byggegrensa mot sjø

Strandsonen er underlagt et strengt vern, og det skal mykje til for å få dispensasjon.

Omsøkte tiltak gjeld utvidelse av steinkai med ca. 80 m<sup>2</sup>. Det er såleis snakk om eit stort tiltak som skal plasserast i strandsona.

Administrasjonen si vurdering er at omsøkte tiltak verkar dominerande og skjemmande i strandsona, og er svært synleg både frå land og sjø. Omsøkte eigedom og dei omkringliggjande eigedommane er bebygd frå før, med naust, uthus og hytter, slik at slik området framstår i dag så er det svært privatisert. Omsøkte tiltak vil forsterke dette ytterlegare.

Administrasjonen vil og peike på at at det i tillegg til kaien er søkt om å få plassert ei flytebrygge på omsøkte eigedom, som vert handsama i eigen sak. Det er også etablert kai på vestsida på gbnr 212/65. Omsynet til atkomst til eigedommane til og frå sjøen må derfor reknast for å vera stetta for.

Gjeldande kommuneplan er av nyare dato. Det er soleis nyleg tatt stilling til arealbruken i området, samt utnytting av strandsona. Plassering av byggegrensa mot sjø er basert på konkrete vurderingar i det einskilde området, og i dette området er denne lagt nord for omsøkte tiltak, knytta opp mot eksisterande bustader.

Eit anne moment som taler mot å gje dispensasjon er at det å gje løyve til eit tiltak i ein slik storleik som omsøkte, vil kunne skape presedensverknad for liknande saker i framtida.

Etter ei samla vurdering i saka meiner administrasjonen at det ikkje ligg føre klare fordelar som taler for dispensasjon, og at omsyna bak kommuneplanens arealdel vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon.

Vilkåra i pbl § 19-2 er ikkje oppfylt for omsøkte tiltak.

### **Usakleg forskjellsbehandling:**

I den offentlige forvaltning vert det stilt krav til at like saker vert behandla likt. Det inneber at usakleg forskjellsbehandling kan medføre at et vedtak vert ugyldig. Likskapsprinsippet inneber at dei forvaltningsavgjerder som vert gjort, må byggje på ei objektiv og sakleg vurdering som sikrar likskap og rettferdighet. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal føre fram er det en forutsetning om at det dreier seg om like saker både fysisk og rettsleg. Bygningsmyndighetene må ha adgang til å endre praksis i liknande saker uten at det fører til usaklig forskjellsbehandling så lenge det er ein konsekvent praksis.

I dispensasjonssøknaden er det vist til:

*”Endelig påpekes at kommunen tilsynelatende har praktisert byggeforbudet i strandsonen heller liberalt i det aktuelle området. Det er etablert en rekke kaier og brygger i nærområdet til tiltakshavers eiendom. Disse er i all hovedsak etablert i tid lenge etter tiltakshaver førte opp rullesteinskaien, og i hovedsak på et tidspunkt da det var inntrådt søknadsplikt. For disse eiendommene, og da i særdeleshet eiendommene på andre siden av sundet nord for tiltakshavers eiendom, registreres at her har kommunen ved fastsettelse av byggegrense mot sjø «lovliggjort» tiltakene ved å legge byggegrensen ut i sjøarealet. Grunnen til denne tilsynelatende forskjellsbehandlingen er ikke særskilt kommentert i forbindelse med behandlingen av arealdelen.”*

I denne saka vil administrasjonen vise til at eigar av omsøkte eigedom, samt dei tilgrensande eigedommane, på bnr. 65 har etablert kai på vestsida, samt at det er søkt om legalisering av etablert flytebrygge på bnr. 66 i sak 2013/1759(2012/982).

Vidare er det slik at omsøkte steinkai er av ein slik storleik og har ei plassering som gjer den svært synleg, sett både frå land og sjø. Denne skiller seg frå øvrige tiltak som er etablert i området.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er usakleg forskjellsbehandling å avslå omsøkte tiltak.

### **Gebyr:**

Søknadspålyktige tiltak gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ 2012.

Skildring	Antal	Beløp
C.4.1 Dispensasjon planføremål	1	11.400
C.5.2a2 Andre søknadssaker – kai	1	7.100
Totalt gebyr å betala		18.500

### **Klagerett:**

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd 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 ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim  
fagleiar byggesak

Siril Sylta  
rådgjevar

Kopi til:  
Tor Lien Kalfarveien 35 i 5018 BERGEN