



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
04.07.2017
Dykkar dato
27.06.2017

Vår referanse
2017/3694 421.3
Dykkar referanse

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - gnr 138 bnr 4 - Tveiten Øvre - naust kai og småbåthamn

Vi viser til oversending frå kommunen med frist til 21.07.2017 for å klage.

Saka gjeld oppføring av to naust, kai og flytebryggeanlegg på 138 bnr 4. Arealet er regulert til naustformål i reguleringsplanen for Tveiten frå 2007. I reguleringsplanen er det sett krav om detaljregulering til naustområdet. Vidare er nausta avhengig av dispensasjon frå krava til utforming i reguleringsplanen. Det er ikkje sett byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, slik at tiltaket også er avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl) § 1-8.

Fylkesmannen i Hordaland klagar på Lindås kommune v/plan- og bygningsutvalet sitt vedtak av 27.06.2017 sak 17/82 – 17/19400.

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 05.04.2017. Det går fram av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

Alverstraumen er ein del av den indre farleia mellom Bergen og Sogn og Fjordane. Sundet er mykje trafikkert både av rutegåande farty, fraktbåtar og hurtigbåtar. Potensiell konflikt med ferdselsomsyn i leia er ikkje drøfta inngåande i søknaden, ei heller fare for signifikant bølgehøgde mot planlagd småbåtanlegg.

Alverstraumen er registrert som eit regionalt særst viktig friluftsområde til sjøs, jf. prosjektrapporten «Kartlegging og verdsetting av regionalt viktige område i Hordaland» frå 2008. Området scorar mellom anna høgt på bruk, oppleving, få inngrep og veileigna til føremålet. Skal ein opne for ytterlegare bygging her, må byggeforbodet i strandsona fortrinnsvis frå-

vikast 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. Dette legg gjeldande plan opp til jf. reguleringsføresegn § 1.21. Omfang av tiltak samt storleik på småbåthamn kan også vurderast å vere reguleringspliktige etter pbl. § 12-1 andre og tredje ledd.

For å sikre ei varig endring, ei optimal utnytting av området og ei utbygging basert på planar etter gjeldande lovverk, rår Fylkesmannen til at omsøkte tiltak vert handsama som etter føresegnene om reguleringsplan i pbl. kap. 12. Då kan ein vurdere kva som eventuelt kan oppførast basert på ei grundig strandsonevurdering.

Kommunen har ikkje følgd tilrådinga vår i saka. Det vert frå kommunen si side argumentert med at det må innfortolkast ei byggegrense mot sjø i formålsgrensa i reguleringsplanen slik at tiltaket ikkje er avhengig av dispensasjon frå pbl § 1-8. Vi har vanskeleg for å følgje den argumentasjonen. Ei slik oppfatning vil innebere at alle eldre reguleringsplanar då vil kunne gjennomførast utan at ein vurderer byggeforbodet i pbl § 1-8. Det samsvarer ikkje med synspunktet til Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin uttale av 08.03.2017. Det er såleis den klåre oppfatninga vår at det er ein feil ved vedtaket at tiltaket ikkje er vurdert i lys av byggeforbodet i pbl § 1-8.

Nausta har eit bruksareal på ca. 55 m², medan reguleringsplanen opnar for 35 m². Som grunngeving for unntak er det vist til topografi og lokal byggeskikk/historikk. Nausta har vidare takvinkel på 40 grader i staden for 27 som er kravet i reguleringsplanen. Det er vidare søkt om dispensasjon frå regulert krav til maksimal gesimshøgde. Som grunngeving for å gje dispensasjon frå krava til utforming og plassering er det vist til at det vil gje betre løysingar enn kva eksisterande plan legg opp til, samt at det er sendt inn ein utbyggingsplan for området som viser at det ikkje skal førast opp fleire bygg i dette området. Vi kan ikkje sjå at ein utbyggingsplan får ein slik verknad, då ein slik plan ikkje er juridisk bindande. Vi kan såleis ikkje sjå at det er noko til hinder for å søke om nye tiltak i området på eit seinare tidspunkt, slik at ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for seinare søknader. Framfor å gje ei heil rekke med dispensasjonar er det Fylkesmannen si vurdering at tiltaka i området må vurderast i plan, slik vi også peika på i uttalen vår. Då vil ein få den heilskaplege og detaljerte vurderinga som reguleringsplanen legg opp til ved å stille plankrav til naustområda.

Vi kan ikkje sjå at kommunen har vurdert dispensasjon frå plankravet i reguleringsføresegn 1.2.1. Utan at det er utarbeidd slik plan eller gitt dispensasjon frå plankravet vil tiltaket måtte avslåast.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og byggeforbodet i strandsona 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 27.06.2017 sak 17/82 – 17/19400.

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

Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42. 3

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Arve Meidell
seksjonsleiar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.