

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
074/14	Plan- og miljøutvalet	PS	18.06.2014

Saksbehandlar	ArkivsakID
Benjamin Hicks	14/4414

Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av lagerbygg, anlegg av parkeringsplassar og flytebryggeanlegg gbnr 108/2 - Lindås

Vedlegg:

Brev vdr Sak nr 2013 209 - 0-2793 2013 (L)(8385)

Dispensasjonssøknad frå gjeldane reguleringsplan - gbnr 1082 Lindås (L)(50921)

Dispensasjonssøknad mm - gbnr 1082 Lindås - parkering- og lagerbygg (L)(8383)

Vedlegg 1 (L)(8387)

Vedlegg 2 (L)(8389)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet i reguleringsplanen med føresegner vert med heimel i § 19-2, jf. § 12-4 avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Saka sendes over til NGIT (Nordhordland og Gulen interkommunale tilsyn) for vidare oppfølging.

Plan- og miljøutvalet - 074/14

PM - behandling:

Framlegg frå Kåre Romarheim-Krf:

Plan- og miljøutvalet vurderer utlagt flytebryggeanlegg til å være langt på veg i samsvar med løyve frå 1987. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå reguleringsplan for etablert flytebrygge-anlegg.

PMU gjev dispensasjon frå reguleringsplan for etablering av parkeringsplass med plass til 8 biler.

PMU gjev dispensasjon for oppføring av bod/toalettbygg knytt til aktiviteten i båthavn.

Det er ein føresetnad for dispensasjonen at det vert utarbeidd ein utenomhusplan som ivaretar resten av området i samsvar med reguleringsplan.

Området skal vere ålment tilgjengeleg. PMU vurderer fordelane ved å gje dispensasjon som klart større enn ulempene.

Utvalet var på synfaring før møtet tok til.
K.Romarheim-Krf sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet vurderer utlagt flytebryggeanlegg til å være langt på veg i samsvar med løyve frå 1987. Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå reguleringsplan for etablert flytebrygge-anlegg.

PMU gjev dispensasjon frå reguleringsplan for etablering av parkeringsplass med plass til 8 biler.

PMU gjev dispensasjon for oppføring av bod/toalettbygg knytt til aktiviteten i båthavn.

Det er ein føresetnad for dispensasjonen at det vert utarbeidd ein utenomhusplan som ivaretar resten av området i samsvar med reguleringsplan.

Området skal vere ålment tilgjengeleg. PMU vurderer fordelane ved å gje dispensasjon som klart større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Apalbakken, for oppføring av eit lagerbygg med sanitær rom og anlegg av parkeringsplass, samt anlegg av flytebryggeanlegg sør for Spjeldnesbru.

Administrasjonen har delegert mynde til å ta avgjerd i regulerte strøk. Dette gjeld likevel ikkje der føresegnene i plan gir anvising på noko anna. Det er utvalet som kan tillate parkering på friområdet etter «skjønn». Administrasjon har lagt fram denne saka til utvalet då det er ynskjeleg med ei tilbakemelding på utvalets vurdering på eventuelle nye biloppstillingsplassar nordaust for brua. Ein legg uansett til grunn at saka vil bli ført for utvalet på eit seinare tidspunkt som fylgje av sakens karakter. Det er difor viktig med ein prinsipiell avklaring på Lindås kommune sitt *endelege standpunkt* til saka på eit tidleg stadium.

Saka skal avgjerast av plan- og miljøutvalet.

Omsøkte tiltak er i strid med arealdelen til reguleringsplanen der området er avsett til friområde: «park».

Saka har ikkje vore sendt på høyring. Vi gjer merksam på at «Fylkeskommunen og fylkesmannen skal

gis anledning til å uttale seg til alle søknader om dispensasjon. Det er kommunen sitt ansvar å sjå til at statlige mynde og fylkeskommunen gis mulighet til å uttale seg før dispensasjon vert gitt. Dersom kommunen fatter vedtak uten at det på forhånd er sendt på uttale, kan det være en saksbehandlingsfeil som kan medføre ugyldighet»

Tiltaka

Det er søkt om dispensasjon for oppføring/anlegg av 3 tiltak på eigedomen:

1. Parkeringsplass
2. Flytebryggeanlegg m/ tilhøyrande trekai/landgang
3. Lagerbygning med sanitær rom

Tiltaka skal vere i privat eige (næring). Tiltaka «fremmer» ikkje ålmenta si bruk av friområdet. Kommunen har ikkje vert på synfaring i samband med denne saka.

Historikk

Bygningsrådet hadde i møte den 01.07.1987 i sak B-211/87 gitt løyve til innsendt melding:

«Meldinga gjeld utlegging av 3 flytebryggjer med tilsaman 30 båtplassar ved Apalbakken. Planane er godkjende av Kystverket. 20 av plassane er for tomteeigarar i Apalbakken, i gangavstand frå båtplassane. Dei 10 resterande plassane skal disponerast av Lindås Båtforening. Her har søkjaren rekna med 50% parkerings- dekning og viser til det arealet som er farga grønt på situasjonsplanen. Dette arealet er regulert til friområdet i reguleringsplanen for Apalbakken. Bygningssjefen meiner at parkering i samband med friluftaktivitetar kan tillatast på friområde.»

Diverse fotos

Oversiktsfoto 2003:



*Som det går fram av oversiktfotoet var det ikkje etablert anlegg eller bygningar på området i 2003. Det vil seie at området var ikkje tilrettelagt med parkeringsplassar eller avkøyrse, det var ikkje oppført lagerbygning eller tilvarende, og det var heller ikkje lagt ut flytebyggje m.m. Sjå også Orto 2003 og Skråfoto 2003 under. Bildet viser parkeringsplassar vest for brua.

Orto 2003:



Skråfoto 2003:



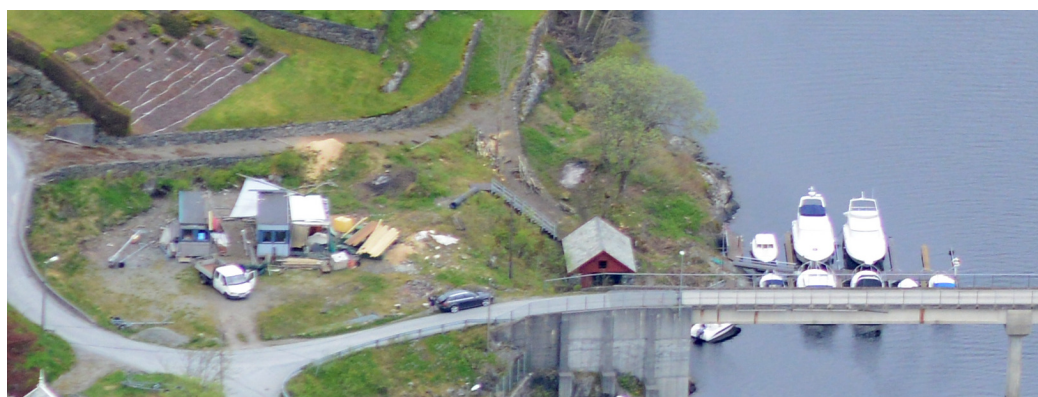
* Streker på ortofoto er lagt inn i etterkant.

Oversiktfoto 2008:



*Det er først i 2008 at det er teken fotos av som viser at det er gjort arbeider på eigedomen. Desse arbeidene er gjort utan løyve.

Skråfotos 2012:



*Eksisterande vegetasjon er fullstendig fjerna.

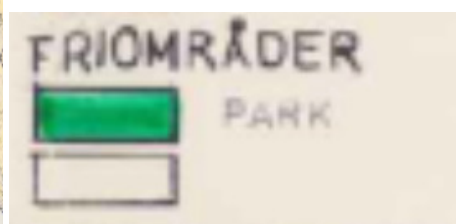
1 Plangrunnlag

Eigedomen er omfatta av reguleringsplanen for Apalbakken vedteken den 20.06.1985. Arealet er sin heilskap regulert til friområde: «PARK»

Utsnitt reguleringsplankart:



Utsnitt tegnforklaring:



Det vises til føresegnene til reguleringsplanen:

- § 12 Friområde.
Bygningsrådet kan tillate at det på friområdet opparbeides parkeringsplasser i en slik utstrekning at det etter rådets skjønn ikke vil forringe arealenes verdi som friområde.
- § 13 Eksisterende vegetasjon på det regulerte friområdet må i størst mulig grad vernes.

Det er nå opparbeida parkeringsplassar/anlegg/bygningar på friområdet utan løyve, og i ein slik utstrekning at arealet sin verdi som friområde er sterkt forringa og privatisert. Dette i kontrakst til verneomsynet som er lagt i føringa til planen.

Omsøkte tiltak er strid med reguleringsplanen der arealet er avsett parkformål.

1 Dispensasjon:

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 taler for dispensasjon».

Når det gjeldt dispensasjon fra 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 grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Område for «park»

«Friområder dekker avgrensede områder med spesiell tilrettelegging og eventuell opparbeiding for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold. Områdene skal erverves (eies eller disponeres ved stedsvarig bruksrett), opparbeides og vedlikeholdes av kommunen og kan være offentlig tilgjengelige parker og lekeplasser, idrettsbaner, åpne for alminnelig bruk, bryggeanlegg i forbindelse med friområde på land, badeplasser, offentlige plasser opparbeidet for rasting og leirslagning, lysløyper og turveger, båtplasser og brygger for alminnelig bruk m.v.»

«Det er i utgangspunktet ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområder. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet.», jf. T-1381.

2 Vi viser til søknaden(e) i sin heilskap.

3

Vurdering

Føremålet med å regulere friområdet som park er å verne eksisterande vegetasjon, og la ålmenta nytta området i samsvar med arealføremålet.

Det er sjeldan at ein har såpass tydlege føresegner med det føremål å ta vare på eksisterande vegetasjon og bruk av område.

Det er heilt klart at omsyna bak føresegnene til reguleringsplanen blir vesentleg tilsidesett. Kommunen kan difor ikkje gi dispensasjon. Ein finn såleis ikkje grunn til å vurdere saka ytterlegare.