



HAMMERVOLL ◊ PIND

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 - Sentrum
4001 STAVANGER

Vår referanse: 6769 - NK
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard
Dokumentnummer: 53767

E-post: fmropost@fylkesmannen.no

Bergen, den 09.04.2019

DERES REF. 2017/13397 - GNR. 138 GNR. 4 I LINDÅS KOMMUNE – AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE – ANMODNING OM NY VURDERING

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS representerer tiltakshaver FG Eiendom AS i denne saken.

I vedtak datert 15.11.18 har Fylkesmannen i Rogaland omgjort Lindås kommune sitt vedtak av 18.10.17, og avslått søknad om dispensasjon for oppføring av to naust med tilhørende kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 138, bnr. 4.

Fylkesmannen sitt vedtak er delvis basert på uriktig faktum og uriktig lovforståelse. Det har heller ikke vært hensyntatt at kommunen har gitt tilsvarende dispensasjoner innenfor planområdet. På vegne av tiltakshaver bes det om at Fylkesmannen i Rogaland vurderer avslagsvedtaket på nytt.

1. Undersøkelser av grunnforhold med hensyn til forurensning

Fylkesmannen i Rogaland har i sitt vedtak påpekt at § 1.4.4 i gjeldende reguleringsplan inneholder et rekkefølge krav om grunnundersøkelser:

«For eventuelle tiltak i sjø skal grunntilhøva undersøkjast mht forureining før byggjeløyve kan gjevast».

Fylkesmannen bemerker at slike undersøkelser ikke er gjennomført og at kommunen heller har vurdert tiltakene opp mot denne bestemmelsen.

Tiltakshaver vil understreke at omsøkte tiltak ikke innebærer inngrep i sjøbunnen, og det er derav ikke behov for å foreta grunnundersøkelser med hensyn til forurensning. Kaien med tilhørende naust blir oppført på land og ingen av disse tiltakene skal bygges i sjø. Tiltakshaver har vært svært bevisst på om unngå inngrep i sjø, og kaifronten er prosjektert med en utkraging for å sikre at den i sin helhet forankres på land.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



Hva gjelder flytebryggene er disse naturlig nok plassert i sjø, men de forankres ikke i sjøbunnen på en måte som medfører at sjøbunnen berøres og at det derav er behov for grunnundersøkelser. Flytebryggene skal forankres i land, og det er kun enkle lodd som er i kontakt med sjøbunnen.

At Lindås kommune ikke har kommentert tiltakene i forhold til pkt. 1.4.4 i gjeldende plan, tilsier klart at tiltakene ikke utløser rekkefølgekravet om grunnundersøkelser.

2. Dispensasjon fra plankrav

Vilkårene for å gi dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir «vesentlig tilsidesatt» og at fordelene ved en dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd.

§ 1.2 i gjeldende plan legger til grunn at arealbruken i «*nausteområde N1 og N2 skal ... fastsetjast i utbyggingsplan*». Hensynet bak plankravet 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 skal sikre at saken opplyses forsvarlig, og blant annet få frem konsekvensene en tillatelse kan innebære for utviklingen i området.

Fylkesmannen har i sitt vedtak lagt til grunn at det er tale om en «*forholdsvis omfattende utbygging*». Etter tiltakshaver sitt syn er dette en uriktig fremstilling av faktum. Det er mindre tiltak som nå omsøkes, og de skal fullføre den utbyggingen av planområdet som allerede er påbegynt.

De to naustene som er omsøkt skal plasseres i et område avsatt til naustformål, og flytebryggen skal legges ut i et område hvor reguleringsplanen åpner opp for flytebrygger. At søknaden er i tråd med arealformålet i reguleringsplanen, vil i seg selv tilsa at behovet for å utarbeide en reguleringsplan er lite fremtredende.

Det er herunder et vesentlig moment at den klare hovedregel innenfor planretten er at det ikke skal utarbeides en reguleringsplan uten at det foreligger et reelt behov for dette. Dersom en planprosess ikke vil kunne tilføre noe nytt sammenlignet med en dispensasjonssøknad, vil heller ikke hensynet bak plankravet bli tilsidesatt. Tiltakshaver fastholder at en planprosess ikke vil tilføre noe nytt i denne saken.

Bergen og omland Havnevesen har avgitt en positiv uttale til søknaden om flytebrygger. Forholdet til ferdsel i sjø må derfor ansees avklart, og en detaljregulering vil ikke belyse dette forholdet bedre.



Fylkesmannen skrive i sitt vedtak at tiltakene vil føre til økt behov for veiadkomst, og at verken søker eller kommunen har tatt stilling til om nåværende infrastruktur har kapasitet til dette.

Tilkomst til naustene skjer via sti og trapp, og tiltakshaver har sikret parkering til naustene på egen eiendom. Flytebyggene skal kun benyttes av beboerne i leilighetsbygget. Disse beboerne er sikret både parkering og adkomst til egne boliger, og således vil ikke flytebyggene gi økt trafikk eller behov for nye parkeringsplasser. Kapasiteten på infrastruktur er dermed ikke er tema i denne saken, og en planprosess vil gi samme konklusjon.

Fra denne side kan en ikke se det skal legges vekt på at området ved siden av N1 i reguleringsplanen, Kbo2, er satt av til spesialområde bevaring av bygninger og anlegg. Det må her være avgjørende at naustene skal oppføres i et område avsatt til naustformål, og dette påvirker ikke området som er avsatt til spesialområde.

Tiltakshaver kan etter dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen om plankrav blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt, og grunnvilkåret for å gi dispensasjon er derfor oppfylt, jf. § 19-2.

Ulempene ved dispensasjonen er marginale. Fylkesmannen hever at dispensasjonen kan medføre presedens, og at det er fare for at nye bygninger oppføres i området. Til dette vil tiltakshaver bemerke at de omsøkte tiltakene vil ferdigstille og komplettere hele byggeområdet. Det er ikke aktuelt med ytterligere utbygging, og det er etter hva vi kjenner til ikke andre tomter innenfor planområdet som er egnet til naustbebyggelse.

Hva gjelder presedens, påpekes det at Lindås kommune i 2013 gav dispensasjon fra plankravet og utforming av naust for oppføring av naust og kai på gnr. 138, bnr. 4. Dette naustet går over to etasjer, er 7,92 meter høyt og har et BYA på 37,8m². I en senere sak fra 2015 har kommunen også gitt dispensasjon fra plankravet for oppføring av 4 naust innenfor naustområdet N2.

Begge disse sakene er høyst sammenlignbare med foreliggende sak, og viser at det er blitt godkjent omfattende utbygging innenfor planområdet uten at kravet til reguleringsplan er blitt opprettholdt. Tiltakshaver legger derfor til grunn at det allerede foreligger presedens for dispensasjon fra plankravet. Begge vedtakene med godkjente tegninger vedlegges.

Fordelene ved å dispensere er at en unngår unødig trenering av saken, og åpner opp for ønsket utvikling og ferdigstillelse av området. Området som naustene skal oppføres på består i dag av en steinfylling og fremstår som et åpent sår i landskapet. Ved å gi en dispensasjon vil de siste utbyggingsarealene på tomten bli ferdigstilt, og naustene vil således bidra til en forskjønning av hele området. Dispensasjonen gir også samfunnsøkonomiske besparelser, både for tiltakshaver og for kommunen.

Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning er det vår vurdering at fordelene ved en dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. § 19-2.



2. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8

Hensynet bak tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 er å forhindre uheldig nedbygging av strandsonen. Det skal i en slik vurdering tas hensyn til «*natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser*», jf. § 1-8.

Området er regulert til naustformål på land og maritime formål i sjø. I tillegg er området allerede nedbygget med både boligblokker, kaier, naust og boliger. Bebyggelsen er av både privat og offentlig karakter og området fremstår således ikke som urørt natur.

Reetablering av to naust er avlutingen på en svært godt planlagt og utbygging, hvor tiltakshaver har lagt stor vekt på hensynet til omgivelser (arkitektur) og terrengtilpasning. Området er i dag transformert fra et skjemmende og utilgjengelig industriområde, til et attraktivt boligområde hvor en også har lagt til rette for at allmennheten skal ha tilgang til Alverstraumen og sjøen.

Det er ikke tale om en omfattende utbygging i en ubebygget del av strandsonen, slik Fylkesmannen i Rogaland synes å legge til grunn. Fordi området allerede er vesentlig utbygget, vil ikke en dispensasjon medføre en ytterligere privatisering av strandsonen i strid med de hensyn byggeforbudet er ment å ivareta.

Vedlagt dette skrivet finner dere flyfoto som tydelig viser hvordan området nå er utbygget. Som det fremkommer foregår det en massiv utbygging, og oppføring av to nye naust vil derav ikke bidra til en ytterligere privatisering av området. Naustene som nå omsøkes skal plasseres i samme området som det tidligere stod et naust, se vedlagte foto. Det bemerkes også at det tidligere var oppført et naust i tilknytning til den gamle fabrikken som nå er revet, og totalt volum på disse byggene var større enn naustene som nå søkes oppført.

Kommunen sine ønsker og planer for området er allerede fastsatt i en reguleringsplan, og de omsøkte tiltakene innebærer ikke en tilfeldig og uheldig nedbygging av strandsonen. De to naustene som skal reetableres har en arkitektonisk utforming som skaper harmoni med bebyggelsen i Alver Brygge, som ligger 15-20 meter sør for omsøkte tiltak. Som vedlagte tegninger viser, er plassering og utforming av naustene nøye tilpasset landskap og omgivelser.

Lindås kommune har anlagt renseanlegg, ventilkummer og grøftetrasé for tre større vann- og avløpsledninger i området mellom Alver Brygge og de nye naustene. Ved etableringen av dette anlegget fjernet kommunen det gamle naustet som stod på eiendommen. Etter avtale med daværende grunneier, sprengt kommunen også ut en ny tomt til som skulle bebygges med et nytt naust.

I forbindelse med det pågående arbeidet med oppføring av Alver Brygge er de kommunale anleggene opprustet og fornyet, og tiltakshaver har avtalt med grunneier at det skal settes opp to naust som erstatning for de to naustene som stod på eiendommen.



Tomten som naustene skal reetableres på er allerede utsprengt og har frem til nå ligget som en utilgjengelig, bratt og svært farlig steinrøys i strandsonen. I forbindelse med arbeidet med de kommunale VA-ledningene, ble sprengsteinsrøysen delvis fjernet og nå står det igjen en 4,5 meter høy og 10 meter bred skjæring i strandsonen. De nye naustene er tegnet og plassert på en måte som gjør at den skjemmende fjellskjæringen er tilnærmet skjult, sett fra sjøsiden. Området rundt naustene skal opparbeides på en fin måte, slik at det er trygt å ferdes ved naustene for eierne og allmennheten.

Området fremstår i dag som et skjemmende element, særlig sett fra sjøen. Oppføring av de to omsøkte naustene er representere en ferdigstilling av hele området, og dette vil gi et betydelig estetisk løft sammenlignet med nåværende uttrykk. Den tradisjonelle utformingen av naustene bidrar også til et helhetlig naustlandskap i området.

Samlet sett vil hensynet bak tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 ikke bli «vesentlig» tilsidesatt som følge av dispensasjonen.

Videre må fordelene ved dispensasjon fra byggeforbudet må være «klart» større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2. Bestemmelsen sikter til den interesseavveining som kommunen skal foreta.

Ulempene ved å dispensere er små. Dispensasjonen bryter ikke med kommunens fastsatte arealutnyttelse for området. Området er allerede bebygd med naust og andre bygninger. De omsøkte naustene bidrar til å fortette og utvikle området i tråd med kommunens ønsker og eksisterende bruk. Dispensasjonen bidrar på denne måten til å realisere ønsket utvikling for området. Fordelene ved en dispensasjon er også at tiltakshaver, som grunnet praksisendringen knyttet til byggegrense er satt i en urimelig situasjon, ikke lider store økonomiske tap.

En dispensasjon vil gi betydelige fordeler for allmennheten, ved at området åpnes opp og sikres. I tillegg vil en dispensasjon medføre at hele området kan ferdigstilles og får et estetisk løft sammenlignet med dagens situasjon.

Flytebryggen vil åpne opp for offentlig tilgang til sjøen, enten man skal legge ut en kajakk, ta et bad eller en fortøye en småbåt. Verdien av flytebryggen vil derfor være stor for alle beboere i området. Utliggere for småbåter er prosjektert kun på den ene siden av flytebryggen, mens den andre siden av uteliggerne tiltenkt allmennheten. I forbindelse med utbyggingen av Alver Brygge er kaiområdet gjort offentlig, og flytebryggen vil derfor gi allmennheten betydelig bedre tilgang til sjø. Dette er også den eneste offentlige tilkomsten allmennheten har til Alverstraumen.

Ved å samordne offentlige og private interesser vil kommunen, bygden og sjøfarende få tilgang til et meget attraktivt område som tidligere har vært totalt utilgjengelig for allmennheten. Dette skjer i tillegg uten at det offentlige påføres kostnader.



En annen åpenbar fordel er at området får et estetisk løft og blir ferdigstilt. Som det fremkommer av vedlagte flybilder er det er skjemmende «sår» i landskapet der naustene nå er tenkt plassert. Ved å bygge de to omsøkte naustene oppnås det en generell forskjønnning av området og et mer helhetlig uttrykk.

All bebyggelse innenfor planområdet ligger nærmere sjø enn 100 meter, og kommunen har tidligere gitt dispensasjon for oppføring av totalt 5 naust her. Dette tilsier klart at vilkårene for dispensasjon må være oppfylt også for mindre utbyggingstiltak som bidrar til en ferdigstillelse av planområdet.

Sett hen til at en dispensasjon ikke vil gi ulemper av betydning er det vår vurdering at fordelene ved en dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. § 19-2.

3. Oppsummert

Med bakgrunn i ovenstående bes det om at Fylkesmannen i Rogaland foretar en ny vurdering av denne saken. Det anmodes samtidig om at de omsøkte tiltakene vurderes individuelt, og at Fylkesmannen ser på mulighetene for å gi dispensasjon kun for ett av tiltakene, for eksempel naust, dersom vilkårene for dette er oppfylt.

Deres tilbakemelding imøtesees.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS



ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN

Advokat MNA

oistein.jacobsen@hammervollpind.no

Vedlegg:

1. Tegninger omsøkte naust
2. Kart naust og flytebrygge
3. Bilde av dagens situasjon
4. Bilde, trolig fra 1952
5. Rammetillatelse for kai og naust
6. Godkjent kart og tegninger naust
7. Vedtak, 4 naust
8. Godkjent kart og tegninger, 4 naust