

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margit Rimeslåttan	14/5903

Søknad om utlegging av flytebrygge og dispensasjon - gbnr 125/10 Kjeilen

Vedlegg:

Merknad til nabovarsel - gbnr 125/1 Kjeilen
Utdrag av rettsbok
Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon - gbnr 125/1 Kjeilen
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 125/1 Kjeilen - flytebryggje og kai
Førebels melding om motteken byggjesak. FVL § 11 - Gbnr 125/1 Kjeilen
Nabovarsel - gbnr 125/1 Kjeilen - flytebryggje og kai
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 125/1 Kjeilen - flytebryggje og kai
Opplysninger gitt i nabovarsel
Kart og bilder
Andre opplysningar
Førehandsvarsel om pålegg om retting og illegging av tvangsmulkt - gbnr 125/1 Kjeilen
Utgreiing vedk kai - gbnr 125/10 Kjeilen
Svar på brev, ref 14-5903
Mogleg ulovleg tilhøve - gbnr 125/1 Kjeilen - flytebryggje og kai - førespurnad om utgreiing
Purring på tilbakemelding - gbnr 125/1 og 125/10 Kjeilen - flytebryggje og kai
SV KlageKlage

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune gjev avslag på søknad om utlegging av flytebryggje og dispensasjon for tiltaket, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6, 1-8 og pbl. § 19-2.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Dersom Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, skal dispensasjonsvedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Plan- og miljøutvalet - 118/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om utlegging av flytebryggje og dispensasjon for tiltaket, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 11-6, 1-8 og pbl. § 19-2.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Dersom Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, skal dispensasjonsvedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Tiltak

Saka gjeld søknad om utlegging av flyebryggje, inkludert landgang, som er ca 30 meter lang.

Søknaden er sendt inn i samband med at tiltaket vart meldt inn til kommunen som ei mogleg ulovlegheitssak.

Den 29.04.2015 sendte kommunen mangelskriv der det var bedt om følgjande:

- Tiltakshavar er ikkje heimelshavar til eigedommen. Det må difor dokumenterast at tiltakshavar har privatrettsleg høve til å søkje om tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-6
- Det må opplysast om breidde på flytebryggja

Merknadar og ytterlegare dokumentasjon i saka vart sendt 12.05.2015.

Dispensasjon

Landarealet er i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad sin arealdel lagt ut som LNF-område. I desse områda er bygging ikkje tillate, med unntak av tiltak i samband med stadbunden næring. Sjøområdet er avsett til «Fleirbruksområde for Natur, Friluftsliv, Ferdsle og Fiske» (NFFF). Tiltaket ligg også innanfor 100-metersbeltet langs sjøen slik at dei er omfatta av forbodet mot bygging og deling i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Tiltaket kan difor ikkje godkjennast utan at det vert gitt dispensasjon frå pbl. § 19-2.

Grunngjeving

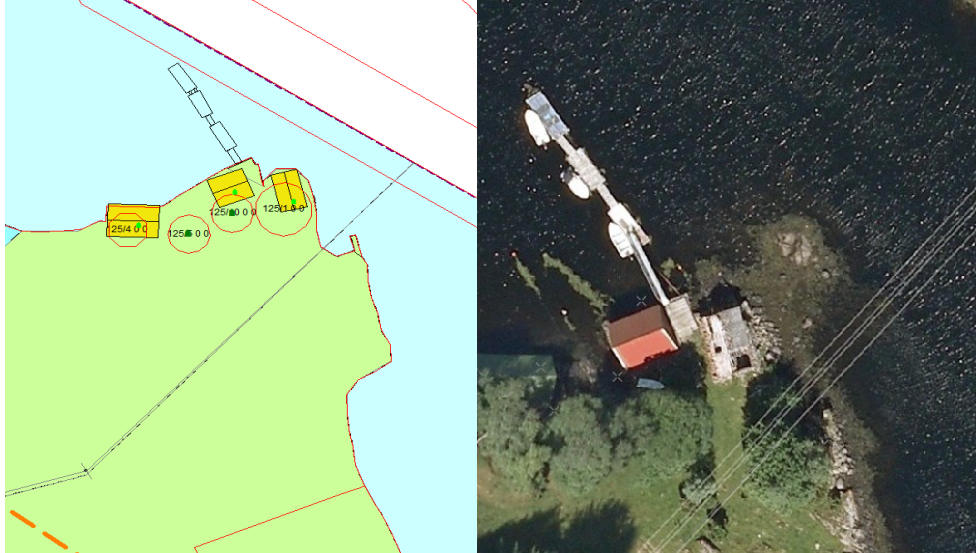
Grunngjevinga for søknaden er følgjande

Eg er usikker på om eg no må søke om dispensasjon for flytebrygga, men dersom det er nødvendig gjer eg det no. Ingen naboar har klaga på plasseringa, og gjennomgangstraffikken er svært liten då det ikkje er muleg å komme gjennom/under den lille brua på fjæra sjø. Flytebrygga består av 3 moduler, total lengde på flytebrygga inkludert nedgangen som vist på bildet, er ca 30 m.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad motteken 17.04.2014.

Planstatus



Landarealet ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) og funksjonell strandsone. Sjøområdet er avsett til Sjøområdet er avsett til «Fleirbruksområde for Natur, Friluftsliv, Ferdsla og Fiske» (NFFF).

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Bergen og Omland Havnevesen har gitt uttale der det går fram at «[U]t frå de opplysninger vi har mottatt kan vi ikkje se at tiltaket vil være problematisk etter hfl.»

Nabovarsling

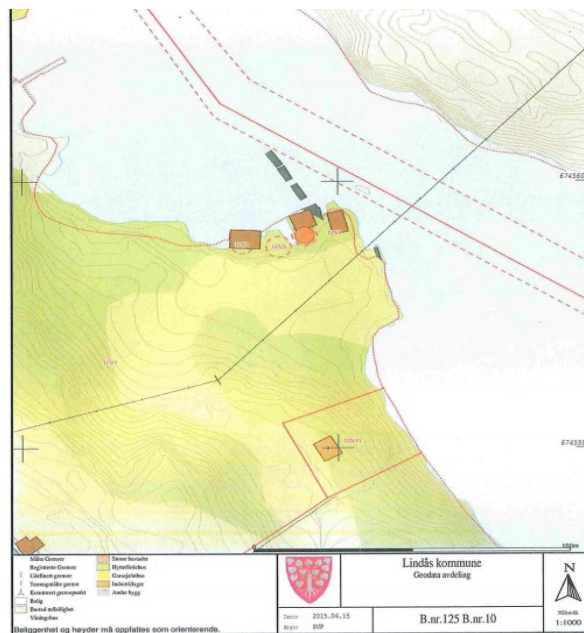
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Ove R. Fugelsnes har på vegne av eigarane av gnr. 125 bnr. 1 kome med merknadar i saka der det vert vist til følgjande:

Gnr. 125 Bnr. 1 gir **ikke** samtykke til eksisterende flytebrygge samt støpt kai.
Vi viser til vår klage tilsendt kommunen om manglene godkjent oppføring etter plan- og bygningsloven samt at Gnr. 125 Bnr. 10 har tatt seg til rette uten andre grunneiere sin aksept av tiltaket.
Som grunneier anser vi tiltaket som en ulempe for Gnr. 125 Bnr. 1
Tilkomst til tiltaket vil medføre større ferdsel over Gnr. 125 Bnr. 1 noe som ikke er ønskelig.
Gir vanskeligere tilkomst for egne fartøy og eget nøst.
Gir vanskeligere ankringsmuligheter for egne båter.
Vi gjør også merksam på at det ligger et flytende «skur» ankret opp til nøst/flytebrygge som forsøpler området. Vi vil med dette også be om at dette blir fjernet da det er til stor sjenanse for andre.

Svar på merknadane er gitt av tiltakshavar 12.05.2015.

Plassering



Plassering av tiltaket er vist på situasjonskart datert 15.04.2015.

LOVGRUNNLAG

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikke kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følger det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I forhold til vurderingstema til føresegna kjem det fram følgjande av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på [side 242](#):

Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemperne. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Frå førearbeida vert det også sitert til følgjande som særskilt gjeld ved dispensasjon frå planar:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. 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. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 4. ledd.

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Administrasjonen har vurdert og kome fram til at tiltaket fell inn under pbl. § 20-2 første ledd bokstav d som omfattar «andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver».

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegnene det vert dispensert i frå.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle- og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast. Tilsvarende gjeld for NFFF-føremålet der det er slått fast i punkt 7.14 i kommunedelplanen at «Flytebrygger er ikkje tillate».

Ved vurderinga av dispensasjonsvilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon etter ei

samla vurdering må vere klart større enn ulempene, er det i første rekkje planfaglege omsyn som har relevans og vekt. Tiltakshavar sine personlege behov kan også ha vekt målt opp mot lokale omsyn som måtte føreliggje, dersom samfunnsmessige omsyn av nasjonal/regional karakter ikkje gjer seg gjeldande i særleg grad.

I dispensasjonssøknaden vert det vist til at gjennomgangstrafikken er svært liten sidan det ikkje er muleg å kome under brua på fjæra sjø.

Etter administrasjonen sin oppfatning vil tiltaket ligg svært eksponert til i forhold til sjø og medføre ei nedbygging av strandsona. Flytebyggja med landgang framstår vidare som eit framandelement i strandsona, og vil forringe denne. Tiltaket vil skapa ein lang samanhengande trekonstruksjon i som administrasjonen finn uheldig. Vidare vil tiltaket kome i konflikt med ålmenta sine interesser. I denne saka meiner difor administrasjonen at omsyna knytt til planen verte skadelidande dersom det vert gitt dispensasjon, og det kan difor i mindre grad leggjast vekt på personlege omsyn.

Administrasjonen syner også til at sakshandsamingsreglane for vedtaking av ein kommuneplan/kommunedelplan skal sikre demokratiske omsyn som medverknad, offentlegheit og samråd med dei som planen får følgjer for. Gjennom grundige planprosessar sikrar ein også at offentlege så vel som private standpunkt kjem fram, slik at planar for arealdisponeringa vert fastlagt på eit best mogleg grunnlag. Det må difor takast omsyn til planen sin funksjon som styringsdokument, når det vert vurdert om det skal gis dispensasjon.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som det vert vist til for å gje dispensasjon, kan få avgjerande vekt i forhold til dei omsyna som kommunedelplanen skal ivareta. Kommunen meiner at ei endring som det er søkt om bør skje gjennom ein planprosess der arealdisponeringa for eit større område vert vurdert. Administrasjonen syner i den samanheng til at plan- og bygningslova legg til grunn at styringa primært skal skje i form av planar og ikkje i enkeltstående dispensasjonssaker.

Som vist til, meiner administrasjonen at tiltaket vil bidra til å utvida inngrep i strandsona og som vil ha ein negativ verknad i høve til omgjevnaden. Administrasjonen viser også til at ein dispensasjon for tiltaket vil kunne skape presedens for likande saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå landbruks-, natur og friluftsområde, sjøarealet som er avsett til NFFF-føremål og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjø i pbl. § 1-8 ikkje er oppfylt. Søknaden om dispensasjon vert difor avslått.

Administrasjonen gjer merksam på at det ikkje er teke stilling til privatrettslege forhold i saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at tiltaket vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk

forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
9.1.1	Dispensasjon frå byggegrense mot sjø	1	8.400,-
9.1.3	Dispensasjon frå arealføremål i plan	1	8.400,-
10.2.6	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	1	3.400,-
	Totalt gebyr å betala		20.200,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.