

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Dato:

Nina Søvik Mjømen

11.09.2015

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEDELPLAN FOR LINDÅSOSANE, LYGRA OG LUREFJORDEN, GNR. 108, BNR. 515 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

Søker med dette om dispensasjon frå kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden (Plan ID: 1263 200810), samt Plan- og bygningslova, i samband med tiltak på Gbnr. 108/515 i Lindås kommune. Tiltakshavar er Consensus Holding AS. Tiltaket består av å legge ut bølgebrytar til eksisterande flytebrygge.

Bakgrunn for søknad

Consensus Holding AS har sidan 2011 vore eigar av Lindås Brygge ved Gbnr. 108/515. Der har det sidan 2001 lege ei flytebrygge på 2,5 x 36 meter med ein landgang på 4 meter frå kai og ut til flytebrygga. Denne flytebrygga vart godkjent av kommunen i 2002 i vedtak av 29.08.2002. Vedtaket vart fatta ut i frå teikningar i målestokk samt synfaring av formannskapet den 29.08.2002. Dagens eigar av Lindås Brygge har såleis ikkje hatt nokon grunn til å tvile på at den eksisterande brygga er i samsvar med gjeldande lov og vedtak fatta av kommunen.

Med tida har det vist seg å vere eit stort behov for ein bølgedempar til flytebrygga. Det har i den samband vore ein del korrespondanse mellom kommunen og tiltakshavar v/ Stein Ove Andersen og i seinare tid Arkococonsult som ansvarleg søker for tiltaket. Denne korrespondansen sett i samanheng med tidlegare vedtak, merknadar frå kommunen til BOH sitt vedtak samt seinare omgjerung av vedtaket, viser at her har det blitt gjort ein del feil ved tidlegare sakshandsaming. Kommunen har blant anna fatta vedtak om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan og på dette grunnlag gjeve løyve til tiltak. Flytebrygga gjekk likevel eit godt stykke utanfor området for reguleringsplan. Dispensasjon skulle såleis ha vore gjeve frå kommuneplanen sin arealdel i tillegg til gjeldande reguleringsplan.

Plan- og bygningslova gjeld som utgangspunkt ikkje for tiltak i sjø. Sjå blant anna *Plan – og bygningsloven med kommentarer* av Frode A. Innjord, s. 29. For sjøareal er det Havne- og farvannsloven som skal nyttast. Det fylgjer av Hfl. § 27, 1. ledd at tiltak i sjø krev løyve frå kommunen. For Lindås kommune er slik myndigheit delegert til Bergen og Omland havnevesen (BOH). Det må derfor søkast løyve til tiltak både frå Lindås kommune og BOH. Då brygga er festa til land kan det likevel diskuteras om den også er i strid med byggeforsbod i strandsone, jf. Pbl. §1-8, 2. ledd, og at det derfor burde ha vore søkt om dispensasjon frå denne.

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782

Det har i seinare tid vore nemnd at det er uvisst om kommunen var klar over dei faktiske forhold som låg til grunn då tidlegare vedtak vart fatta. Sjå blant anna brev frå kommunen datert 14.08.2015, Ref. 15/300 – 15/26542. Kommunen ynskjer derfor at det i søknad om dispensasjon frå formålet i kommunedelplanen og Pbl. §1-8, for bølgedempar, også blir søkt om dispensasjon for den delen av brygga som kjem utanfor reguleringsplanen sitt område. Sjå også om dette i brev nemnd ovanfor.

Vi meiner som utgangspunkt at heile brygga var omfatta av vedtaket frå 2002. Det er her snakk om ei brygge som går heile 12,3 meter utanfor grense til reguleringsplan. Kommunen har ved handsaminga hatt eit kart i målestokk som viser tiltaket. Ser ein tiltaket opp mot reguleringsplankart ser ein raskt at det går ut over planområdet. Vidare har kommunen vore på synfaring og sett nøyaktig kor langt brygga går ut i frå land.

Det blir vidare nemnd i same brev frå kommunen at det vart gjeve løyve til å legge ut brygge på 36 meter, men at ho stikk ca. 40,3 meter ut frå land. Dette er på grunn av landgangen som er på ca. 4,3 m frå brygge til kai. Etter vår meining må denne seiast å vere inkludert i vedtaket frå 2002. Det blir eksplisitt nemnd at sjølve brygga er av betong og 36 m. lang. Ei slik brygge må sjølvstøtt ha tilgang frå kai i form av landgang for å ha noko nytte. Landgangen er av standard type og lik for alle brygger i området. Det same er brygga som blir levert i lengder på 12 meter. Dette er ikkje noko tiltakshavar kan endra. Det er her lagt ut 3 x flytebrygge på 12 meter, samt landgang. Brygge **med** landgang er teikna inn på situasjonsplan i målestokk 1:500. Landgangen var også lagt ut før synfaringa den 29.08.2002. Det er sjølvstøtt uheldig at tidlegare eigar har utført tiltak før dei søkte om løyve frå kommunen. Når dette likevel vart gjort og synfaring føreteken og teikningar sendt inn, må ein kunne rekne med at vedtaket frå 2002 omhandla **heile** tiltaket slik det allereie var utført.

Slik vi kan sjå ut i frå dei dokument det er gjeve innsyn i, må det seiast at kommunen har hatt alle naudsynte opplysningar for å fatte vedtak i saka. Det vil såleis vere sterkt urimeleg om kommunen 13 år etter vedtaket er fatta kjem fram til motsett resultat her. Det vil etter vår meining vere omgjerjing av enkeltvedtak og må i alle høve gjerast med heimel i Fvl. § 35.

Likevel må det seiast at vedtaket frå 2002 ikkje spesifikt gjev dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel eller Pbl. § 1-8, 2. ledd, slik det rettmessig burde ha gjort. Det er vidare viktig for noverande eigar at alle tiltak er i samsvar med vedtak frå kommunen. Vi vil derfor ta med heile den delen av tiltaket som er/kjem utanfor område for reguleringsplan i vår dispensasjonssøknad.

Vi søker med dette om dispensasjon frå fylgjande:

- Formålet om fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske, jf. Kommunedelplanen sine føresegner § 5.1, for den delen av eksisterande flytebrygge som er utanfor reguleringsplan for *Del av Lindås nedre* (12,3 m) samt omsøkt bølgedempar 2 x 24 m.
- Pbl. § 1-8, 2. ledd om forbod mot å sette i verk tiltak nærare strandlinje enn 100 meter, for den delen av eksisterande flytebrygge som er utanfor reguleringsplan for *Del av Lindås nedre* (12,3 m) samt omsøkt bølgedempar 2 x 24 m.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Det kan etter § 19-1, 1. ledd dispenserast frå føresegner fastsett «i eller i medhold av denne lov». Dei nærare vilkåra framkjem av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilråa er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I forarbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr 32(2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon

Formålet - Ytste del av brygga med bølgedempar:

Brygga ligg ca. 12,3 m. ut over grense for gjeldande reguleringsplan. Brygga er totalt 36 m lang og 2,7 m. brei, med landgang som stikk ca. 4,3 meter ut frå land. Totalt stikk brygge med landgang og planlagt bølgebrytar, ca. 40,3 meter ut frå land. Sjølve brygga er i sin heilskap lik den som vart lagd ut for 14 år sidan og godkjend i 2002. Viser til drøfting ovanfor.

Bølgebrytarar skal leggst ut på kvar side av enden på eksisterande flytebrygge. Ein får såleis ei brygge med T-formasjon. Bølgebrytarane er 2 meter breie og 24 meter lange og det skal leggst ut 2 stk., 1 på kvar side av eksisterande brygge. Total lengde på bølgebrytar, inkludert enden av brygga, blir såleis 50,7 meter.

I kommunedelplanen er området avsett til område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det fylgjer av føresegnene til kommunedelplanen § 5.2 at tiltak i strid med formålet ikkje er tillate.

I tilfellet her er det tale om ei flytebrygge med bølgedempar, og ikkje eit tiltak som vil medføre permanente inngrep i verken havbotnen eller standsone. Tiltaket er såleis reversibelt. I vedtaket frå 2002 vart det slått fast at brygga medfører «ingen vesentlige negative miljøkonsekvensar» og at «flytebrygga er ein naturleg del av eit fritidssenter i eit maritimt miljø.». Dei same omsyna vil i stor grad gjere seg gjeldane her.

Bølgebrytar vil heller ikkje medføre vesentlige negative miljøkonsekvensar og er i likskap med eksisterande flytebrygge ein naturleg del av fritidssenteret. Dette må særleg seiast å vere tilfellet her langs kysten av Vestlandet. Man er sterkt utsett for ver og vind og trafikk langs sjø. Bølgedempar er ofte naudsynt for å skapa akseptable og trygge fortøyingsområde og har blitt vanlege i området. Flytebrygge på naboeigedomen som ligg innanfor reguleringsplanen sitt område har nyleg fått løyve til å legge ut liknande bølgedempar.

Det må etter dette leggst til grunn at verken flytebrygga eller bølgedempar er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske. Omsyna bak arealformålet det skal dispenserast frå, blir dermed ikkje «vesentlig tilsidesatt».

Fordelane ved å gje dispensasjon er her store. Det er tale om ei brygge som kommunen gav løyve til for 13 år sidan. Sjølv om tidligare omsøkt dispensasjon er fatta på feil plangrunnlag, er vedtaket gyldig og eigar har innretta seg etter dette vedtaket. Brygga er ein viktig del av Lindås Brygge, som i stor grad er avhengig av båtturismen.

I reguleringsplan for *del av Lindås nedre* er området regulert til trafikkområde i sjø. Formålet etter kommunedelplanen er at området skal brukast som eit fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Når ein ser området i samanheng med reguleringsplanen innanfor må ein kunne legge til grunn at det for området er lagt opp til ei viss ferdsle i sjø, også for motoriserte farkostar. Dette medfører eit behov for fortøyingsmoglegheiter, noko som i området her har vist seg å vera vanskeleg utan sikring i form av bølgebrytar.

Det vil vere til stor fordel både for tiltakshavar, eigarar av kringliggande brygger samt båtar som legg til ved bryggene, å få gjennomføre tiltaket etter ynskje. Dette fordi både gjeldande brygge samt mindre brygge innanfor regulert område, jamleg får store skader som fylgje av store bølger. Dette har blant anna resultert i at forsikringsselskap ikkje lenger seier seg villige til å forsikre brygga. Dei krev at tiltak setjast i verk for å prøve å hindre/avgrense skader. Dette må då bli i form av bølgedempar. Utan bølgedempar konkluderer dermed forsikringsselskapa med at bryggja ikkje lar seg forsikre. Eigar vil dermed fortsette å lide store økonomiske tap ved å kontinuerleg måtte erstatte eller reparere flytebrygge for eigne midlar. Båtar som legg til brygga vil heller ikkje vere beskytta mot store bølger og dei skadane desse kan medføre.

Storleiken på bølgedemparen er ei fylgje av at ein også ynskjer å bryte av bølgene for den mindre brygga på 12 m., samt kaiområde, som ligg innanfor.

Det må derfor seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Byggeforbod i strandsona - Ytste del av brygga og bølgedempar:

Som tidlegare nemnd gjeld Pbl. § 1-8 berre for tiltak i strandsona, målt 100 meter frå vanleg høgvatn horisontalt inn over land. Tiltak i sjøområde utanfor denne strandsona er såleis ikkje regulert av Pbl. Det er her Havne- og farvannsloven som gjeld. I brev frå kommunen datert

27.08.2015 (ref. 15/300-15/27829) blir det nemnd at tiltaket ein her søker om å få setje i verk er i strid med det generelle byggeforbodet i strandsona jf. Pbl. §1-8. Det må seiast å vere noko uklart om Pbl. § 1-8 i visse tilfelle også gjeld for tiltak i sjø. Det er i juridisk teori lagt til grunn at båtar fortøydd til land omfattast av forbodet mot tiltak i strandsona. Sjå *Plan- og bygningsloven med kommentarer* av Frode A. Innjord, s. 29. Då flytebrygga er festa til land og har landgang frå brygge til kai, vil den såleis likevel kunne vere i strid med byggeforbodet i strandsona jf. § 1-8, 2. ledd.

Det fylgjer av Pbl. § 1-8, 3. ledd at «Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.». I SOM-2014-2809 har Kommunal- og moderniseringsdepartementet lagt til grunn at føresegna skal tolkas «slik at den ikke gjelder for reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere plan- og bygningslov, men bare får betydning for planer vedtatt etter loven av

2008.». I strid med Sivilombudsmannen si uttale samt gjengs oppfatning i juridisk teori, legg departementet såleis til grunn at eldre reguleringsplanar og kommuneplanar går føre Pbl. § 1-8. Det er såleis ikkje naudsynt at eldre plan legg til grunn ei byggegrense.

I tilfellet her er både strandsone og deler av sjøområdet utanfor, regulert i reguleringsplan frå 2003. Området der brygga er lagt ut er regulert til trafikkområde i sjø. Tiltaket skal såleis festast i ei brygge som ikkje omfattast av Pbl. § 1-8, då det ligg føre reguleringsplan for området.

Etter vår meining er det etter dette tvil om Pbl. § 1-8, 2. ledd gjeld for tiltaket ein her søker om løyve til å utføre. Det må i alle høve seiast at tiltaket kjem noko på kanten av kva Pbl. § 1-8, 2. ledd er meint å regulere. Omsynet til miljø, trygg ferdsel og moglegheit til å komme seg fram i sjø er ivareteke gjennom Havne- og farvannsloven, sjå blant anna § 26, og vil gjerast greie for i søknad til BOH. Det som må vere avgjerande for vurderinga av dispensasjon frå Pbl. § 1-8, 2. ledd, er om tiltaket er så tett knytt opp mot land at dei omsyna som ligg til grunn for regulering av tiltak i strandsona blir tilsidesett.

Brygga ligg ca. 12,3 m. ut over grense for gjeldande reguleringsplan. Brygga er totalt 36 m lang og 2,7 m. brei, med landgang som stikk ca. 4,3 meter ut frå land. Totalt stikk brygge med landgang og planlagt bølgebrytar, ca. 40,3 meter ut frå land. Sjøelve brygga er i sin heilskap lik den som vart lagd ut for 14 år sidan og godkjend i 2002. Viser til drøfting ovanfor.

Bølgebrytarar skal leggest ut på kvar side av enden på eksisterande flytebrygge. Ein får såleis ei brygge med T-formasjon. Bølgebrytarane er 2 meter breie og 24 meter lange og det skal leggest ut 2 stk., 1 på kvar side av eksisterande brygge. Total lengde på bølgebrytar, inkludert enden av brygga, blir såleis 50,7 meter.

Hovudformålet med Pbl. § 1-8 er å sikre allmennheten fri ferdsel og friluftsliv langs kysten. Den er også meint å sikre leveområde for plante- og dyreliv langs sjø. Ytste delen av brygga samt bølgebrytar er mellom 28 og 40,3 meter frå land. Den vil såleis ikkje på nokon måte kunne hindre allmenn ferdsel i strandsona eller forstyrre plante- og dyreliv i større grad enn allmenn ferdsel.

Same omsyn og argument som for dispensasjon frå arealformålet vil og gjere seg gjeldande her. I det fylgjande blir derfor store delar av argumentasjonen gjentakning frå ovanfor.

Det er tale om ei flytebrygge med bølgedempar og ikkje eit tiltak som vil medføre permanente inngrep i verken havbotnen eller standsone. Tiltaket er såleis reversibelt. I vedtaket frå 2002

vart det slått fast at brygga medfører «ingen vesentlige negative miljøkonsekvensar» og at «flytebrygga er ein naturleg del av eit fritidssenter i eit maritimt miljø.».

Bølgebrytar vil heller ikkje medføre vesentlige negative miljøkonsekvensar og er i likskap med flytebrygge ein naturleg del av fritidssenteret. Dette må særleg seiast å vere tilfellet her langs kysten av Vestlandet. Man er sterkt utsett for ver og vind og trafikk langs sjø.

Bølgedempar er ofte naudsynt for å skapa akseptable og trygge fortøyingsområde og har blitt vanlege i området.

Fordelane ved å gje dispensasjon er her store. Det er tale om ei brygge som kommunen gav løyve til for 13 år sidan. Vedtaket er gyldig og eigar har innretta seg etter dette vedtaket. Brygga er ein viktig del av Lindås Brygge, som i stor grad er avhengig av båtturismen.

Flytebrygge på naboeigedomen som ligg innanfor reguleringsplanen sitt område har nyleg fått løyve til å legge ut liknande bølgedempar. Denne bølgedemparen er mykje nærare land enn tiltaket ein her søker løyve til å gjennomføre. Den vil såleis i større grad vere til hinder for allmenn ferdsel langs strandsona.

Det vil vere til stor fordel både for tiltakshavar, eigarar av kringliggande brygger samt båtar som legg til ved bryggene, å få gjennomføre tiltaket etter ynskje. Dette fordi både gjeldande brygge samt mindre brygge innanfor regulert område, jamleg får store skader som fylgje av store bølger. Dette har blant anna resultert i at forsikringsselskap ikkje lenger seier seg villige til å forsikre brygga. Dei krev at tiltak setjast i verk for å prøve å hindre/avgrense skader.

Dette må då bli i form av bølgedempar. Utan bølgedempar konkluderer dermed forsikringsselskapa med at bryggje og kai ikkje lar seg forsikre. Eigar vil dermed fortsette å lide store økonomiske tap ved å kontinuerleg måtte erstatte eller reparere flytebrygge og kai for eigne midlar. Båtar som legg til brygga vil heller ikkje vere beskytta mot store bølger og dei skadane desse kan medføre.

Storleiken på bølgedemparen er ei fylgje av at ein også ynskjer å bryte av bølgene for den mindre brygga på 12 m., samt kaiområde, som ligg innanfor.

Sett i samanheng med at tiltak i sjø fell utanfor Pbl. § 1-8, 2 ledd, må det derfor seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Vi ser etter dette ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene. Dei omsyna som ligg til grunn for formålet blir ikkje vesentleg tilsidesett her.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennleg helsing/Best Regards


Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581
Fax: +47 56191130
Epost: nina@arkoconsult.no



arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

**arkoconsult**
Arkoconsult AS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782