



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og miljøutvalet	
Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Knut Bjørnevoll
	Arkivnr.: 15/300	Klassering:

Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av bølgebrytar - gbnr 108/515 Lindås

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Kommunen avslår søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §11-6 (kommuneplan) og pbl § 1-8 (forbod mot bygging i strandsona), for etablering av bølgebrytar på eksisterande flytebrygge.

Som grunngeving for vedtaket vert det vist til saksutgreiinga og vurderinga.

Sidan dispensasjonssøknaden er avslegen, er det ikkje grunnlag for å handsama søknad om rammeløyve, og denne vert arkivert utan vidare handsaming.

.....

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn

Saka gjeld

søknad om rammeløyve med dispensasjon frå arealbruken i kommunedelplanen, som for sjøområdet er *bruk og vern av sjø og vassdrag* og frå byggeforbodet i strandsona.

Tiltaket

Det er søkt om dispensasjon for ny bølgebrytar i forlenginga av eksisterande flytebrygge, som vart godkjent i 2002. Dispensasjonssøknadenen omfattar også den ytste delen av eksisterande brygge som ligg utanfor reguleringsplanen *Lindås nedre*.

Saksutgreiing:

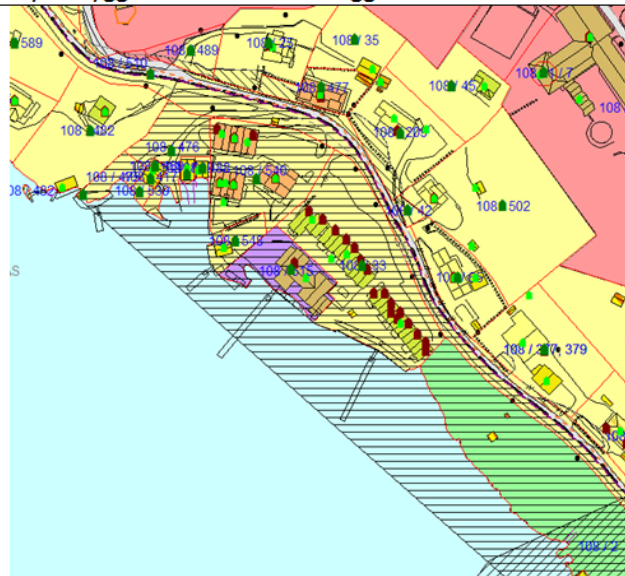
Oversiktskart



Situasjonsplan



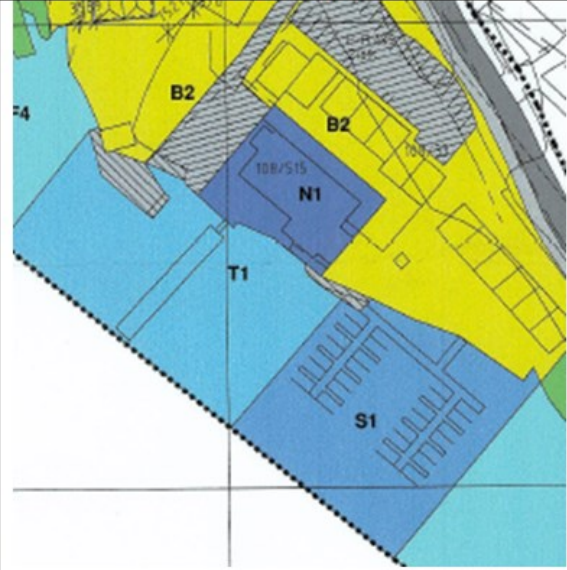
Kommunedelplan med regulert område skravert. Flytebryggene er vist slik dei ligg no.



Situasjonsplan



Reguleringsplan for Lindås nedre



Plangrunnlag

Overordna plan er *kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra*. Eigedommen gbnr 108/515 og det meste av flytebrygga ligg i regulert område *Lindås nedre gnr 108*.

Planføresegner, kommunedelplan:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1448627528914.pdf>

Plankart, kommunedelplan:

<http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1448627660258.pdf>

Nabovarsling

er utført, og det har komme fire likelydande merknader frå styret og frå fleire av eigarane i sameiget gbnr 108/33, som eig flytebrygga framfor gbnr 108/33.

Merknadane gjeld i hovudsak frykt for ulemper for den regulerte flytebrygga som enno ikkje er etablert, og dessutan tvil om kva tiltakshavar sine motiv for søknaden er.

Ansvarleg søker har kommentert merknadene i vedlagte brev datert 18.12.2015

Her er lenke til saka i Lindås Kommune sitt e-innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2015000300&

Søknaden:

Søknad om dispensasjon er motteken i eit langt brev datert 11.01.2016.

Når flytebrygga går lenger ut enn grensa for planen det er dispensert frå tidlegare, meiner søker at kommunen burde ha fanga opp og reparert vedtaket for lenge sidan. Denne delen av flytebrygga er likevel omfatta av dispensasjonssøknaden no. Utdrag av søknaden:

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.

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 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.

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 båtturen.

Det vert elles vist til vedlagte dispensasjonssøknad.

Forhold til andre styresmakter:

Søknaden er sendt på høyring til regionale plan- og hamnestyresmakter.

Bergen og omland havnevesen har gjeve positiv uttale den 04.02.2016:

Vurdering av tiltaket

Vi har tidlegare fattet positivt vedtak i saken, men vedtaket ble imidlertid omgjort da viste seg at tiltaket ikke var i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Nylig fattet vi også en forhåndsuttale på forespørsel fra ansvarlig søker i forbindelse med dispensasjonssøknad til Lindås kommune. Denne ligger vedlagt. Ut ifra mottatt informasjon er tiltakets mål og plassering likt som tidlegare. Det kommer frem at sameiet som eier flytebrygge fremfor gnr-bnr 108-33 har kommet med merknader til tiltaket. Ut i fra forholdene i sjø på nåværende tidspunkt kan vi imidlertid ikke se at tiltaket kommer i konflikt med eksisterende bryggeanlegg på gnr-bnr 108-33 eller andre hensyn vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven.

Fylkesmannen i Hordaland rår i frå godkjenning i brev datert 10.02.2016 :

Vi viser til brev av 19.01.16 med høyringsfrist 16.02.16.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for ny bølgebrytar i forlenginga av eksisterande flytebrygge. Dispensasjonen omfattar også den ytste delen av eksisterande brygge. Eigedommen gnr. 108 bnr. 515 og det meste av flytebrygga ligg i regulert område *Lindås nedre gnr. 108*. Den ytste delen av flytebrygga og bølgebrytaren ligg som område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i Kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra. Det er søkt om dispensasjon frå arealdelen av kommuneplanen og frå byggeforbodet i strandsona, plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Bølgebrytaren skal leggast ut på kvar side av enden på eksisterande flytebrygge. Total lengde på bølgebrytar, inkludert enden på brygga, blir 50,7 meter.

Fylkesmannen vil peike på at sjøen og strandsona i dette område er kartlagt som eit svært viktig friluftsområde. Slike område krev at ein tek særskilde omsyn. Ein bølgebrytar av denne storleiken vil ha innverknad på opplevinga av landskapet i området. Dette området er del av den sentrale strandsona på Lindås og bør ikkje utviklast gjennom dispensasjonar

Storleiken på tiltaket og verdiane i området reiser spørsmål om kommunen heller burde tilrå ei reguleringsendring i denne saka. På den måten vil ein også kunne avklare eventuelle konflikter med realisering av småbåthamna som ligg rett ved omsøkt tiltak, og som er del av reguleringsplan for Lindås nedre gnr. 108.

Kommunedelplan for Lindåsosane, Lurefjorden og Lygra er heilt ny og ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utviklinga av kommunen, og kan i tillegg skape presedens for liknande saker i framtida.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til bølgebrytar.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2, fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Vurdering

Vurdering av dispensasjon:

Etter § 19-2 i plan- og bygningslova (pbl), kan kommunen gje varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av pbl. Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegnene det vert dispensert frå eller omsyna i føremålsføresegnene i lova vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gje dispensasjon må etter ei samla vurdering vere klart større enn ulempene. Det skal leggjast særleg vekt på verknader for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Kommunen bør ikkje dispensera når ei direkte berørt statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Administrasjonen har drøfta søknaden. Omsøkte tiltak er i strid med forbod mot etablering av tiltak i NFFF-område i sjø og det generelle byggeforbodet i strandsona. Kommunedelplanen opnar ikkje for etablering av kaiar og brygger utanom område som er sett av til småbåthamn.

Innafor planområdet er det litt uryddige forhold reguleringsmessig. Bruken av sjøen som trafikkområde og småbåthamn går litt om ein annan - to av flytebryggene er plassert med dispensasjon frå reguleringsplanen i det som skal vera *trafikkområde*. Den tredje brygga, i område for *småbåthamn*, er ikkje plassert heilt i samsvar med løyve og med litt avvik i forhold til det planen viser. Forhold mellom eksisterande og planlagte hamneanlegg ved Lindås Brygge bør avklarast i ein planprosess. Kommunen har strekt seg langt nok med å gje dispensasjonar frå reguleringsplanen, og bør no seia stopp og forlanga at vidare utbygging vert styrt av reguleringsplan.

Det er også forhold innafor planen på land som skulle hatt ei reguleringsmessig oppdatering. Administrasjonen meier at tida er inne for ein gjennomgang og ei oppdatering av reguleringsplanen, som vi også peika på i vårt brev av 08.12.2008 til tidlegare eigar første gongen det vart søkt om bølgebrytar på denne flytebrygga.

Fordelar:

- Tiltaket vil redusera faren for skade på båtar og bryggeanlegg
- Tiltaket i seg sjølv vil ikkje hindra ferdsel på sjøen; det har hamnestyresmaktene stadfesta i sin uttale

Ulemper:

- Fylkesmannen frårår godkjenning av søknaden
- Tiltaket er i strid med kommunedelplanen, som er ganske ny
- Tiltaket er i strid med byggeforbodet i strandsona

- Administrasjonen meiner at tiltaket har vesentlege ulemper, då tiltaket framstår som eit dominerande element i strandsona i område kartlagt som viktig friluftsområde.
- Tiltaket fører til ei ytterlegare nedbygging av sjøområdet
- Tiltaket kan medføra auka privatisering av sjøområdet
- Godkjenning kan skapa uheldig presedens

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak utarbeidinga av kommunedelplanen når det gjeld arealbruken og byggegrensa mot sjø.

Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen meiner at søknaden har vesentlege ulemper, og at godkjenning av søknaden kan skapa uheldig presedens eller på anna måte svekka kommunedelplanen som styringsreiskap. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er stetta, jf. pbl § 19-2.

Konklusjon:

Etter administrasjonen si vurdering er det overvekt av moment som talar mot å gje dispensasjon. Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentlege ulemper sidan tiltaket framstår som eit dominerande og truleg privatiserande element i sjøområdet. Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skapa uheldig presedens for framtidig handsaming av dispensasjonssøknader. Administrasjonen konkluderer difor etter ei samla vurdering med at fordelane ikkje er større enn ulempene, jf. kravet i plan- og bygningslova § 19-2 for å gje dispensasjon. Både byggesak og plan står bak vurderinga som er gjort.

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak utarbeidinga av kommunedelplanen, som nyleg er vedteken. Tiltaket bør vurderast i framlegg til endra/ny reguleringsplan med utviding av planområdet og ny vurdering av arealkategoriene for sjøområdet.

.....

Vedlagte saksdokument:

Oversending av dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 108/515 Lindås	93962	23.02.2016
Andre vedlegg	93494	23.02.2016
Dispensasjonssøknad	93496	23.02.2016
Grunngjeving	93498	23.02.2016
Nabovarsling- kommentarar til nabomerknader	93499	23.02.2016
Situasjonsplan	93500	23.02.2016
Uttale-vedtak frå BOH	93501	23.02.2016
Lindås – Gnr. 108 bnr. 515 – Uttale – Dispensasjon til ny bølgebrytar	97351	23.02.2016
Uttale vedk søknad om flytebyggje og kopi av førehandsuttale - gbnr 108/515 Lindås	96957	23.02.2016
108-33 Loyve flytebrygge 2002	75142	23.02.2016
108-33 sitplan flytebrygge 2002	75141	23.02.2016
Vedk reguleringsendring - Lindås nedregbnr 108-540 m fl - Lindås	40293	23.02.2016

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost