



Vidar Lehmann  
Søreidtræet 22  
5251 SØREIDGREND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/2126 - 19/32154

Saksbehandlar:  
Eirik Berntsen  
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:  
31.10.2019

## Avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av naust - gbnr 234/43 Eide ytre

**Administrativt vedtak. Saknr:** 616/19

**Tiltakshavar:** Vidar Lehmann

**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av eit naust, samt utfylling og opparbeiding av kai, båtslipp og intern veg. Søknaden omfattar også grunn- og terrengarbeid.

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanens arealdel (vedtatt oktober 2019) § 3.4.1 – *LNF-områder* (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 - *Generelt* (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova § 1-8 - *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*.

Det er i søknaden vist to alternativ, eit alternativ med to naust og eit alternativ med eit naust. Søkar har i etterkant informert at han ønskjar å få behandla eit naust. Det vert elles vist til søknad motteken .

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 12.07.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato. Sakshandsamingsfrista har ikkje løpt så lenge søknaden har vært på uttale.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som *LNF-område* på land og *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone* i sjøen.

Vidare ligg tiltaket i omsynssona for friluftsliv (H530\_oF05 Hindenesfjorden sør), jf. KPA § 4.1.4.

### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:



## **Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå kommunen sin arealplan og frå plan- og bygningslova sitt byggjeforbod i strandsona.**

**Søknaden gjeld** området som synt i vedlegg 1 a/b. Det utgjer den nordvestlege utlauparen av Hel-tveitvegen 29 (gnr. 234 bnr. 43) i grenda Eidetræet ved Hindenesfjorden. Det omsøkte området har ei samla lengd på om lag 30 m. Det grensar i vest og nord til gnr.234 bnr.11, og mot nordaust til eiga strand og det næraste av tre eksisterande naust. Sentralt i området står framleis grunnmuren att av stykket sitt eige naust (vedlegg 2), teikna inn i eit utskiftingskart frå 1897-98 (vedlegg 3). Det utgjorde då ein del av eit sams naustområde og var nytta av ein strandsitjarhuslyd som budde på eigedomen fram til ca.1930.

**Føremålet er** no å skaffa heimel for å føra opp inntil to nye naust, byggja eit allment tilgjengeleg optrekk og føra fram dit ein enkel tilførselsveg på eigen grunn. Naustområdet kan då framstå som meir heilheitleg, tidsmessig og konsentrert. For å synleggjera at området kan høva for dette, har ein nedafor skissert moglegheit og avgrensingar, men avventar søknad om tiltak til ein eventuelt har fått dei omsøkte dispensasjonane.

Vi vonar opplysningane nedafor syner at det ligg føre særleg veleigna omstende, at tiltak kan gjerast utan vesentlege negative verknader for omgivnader og miljø, at det kan letta sjøsetjing og optrekk av småbåtar for andre folk i området og gje friare passasje langs stranda.

### **Lokale tilhøve:**

1. Det omsøkte området utgjer ein «utkile», det vil seia at det endar i ufarbart brattland i vest og nord. Difor har vegen vidare utover langs stranda frå gamalt og som no, gått av litt lenger inne, opp ein bakke og vidare nordover gjennom ei grind. Som ein nedafor kjem attende til, kan planeringa i samband med den tiltenkte utbygginga gjera det mogleg å endra dette, slik at ein kan passera vidare nordover bak det nye naustanlegget.
2. Stranda har søylebotn som 5-6 meter ut frå fjøremålet har ei sjødjupn på 1.5 m. Bonitering av søylebotnen syner at tjuknaden ned til heilt fast grunn i fjøremålet er ca. 0.5 m og fem meter lenger ut 0.8- 1.0 m. På grunn av dette og av di stranda er sollaus det meste av dagen, er ho ikkje eigna som badeplass, dess meir som det i kommunen sin arealplan til dette føremålet er sett av ei eigna strandsona nett aust for det nære Kvammeneset.
3. Området har ikkje gjennomgåande avlaupsrør eller kablar, er ikkje hekkeområde for sjøfugl eller tilhaldsstad for vadefuglar og har ikkje gjennomgangsvegar for hjort eller andre dyr.
4. Det kan vanskeleg tenkjast annan nytte av denne stranda enn som utvidingsareal av eksisterande naustområde, med oppføring av eit avgrensa tal nye naust og tilkome til eit allment tilgjengeleg optrekk.

### **Tilpassing :**

Ved første blick skulle ein tru at det ledige strandområdet kunne gje plass til fleire naust, men sjøflata utafor set ei grense. Med fronten sin i 90 graders vinkel til vår strand ligg det som nemnt tre nære naust. Ein må unngå å koma i konflikt med deira bruk av eigne strandsoner. Til det kjem at vårt strandområde etter måten er smalt. Av desse to grunnane må nye naust leggjast så mykje på skrå som mogleg, særleg om det mellom dei gamle og nye nausta skal setjast av rimeleg plass til det nemnde optrekket.

### **Andre moment:**

1. Ei førebels vurdering er at ein bør nøya seg med å byggja maksimalt to naust. Korleis ein kan sjå dette føre seg går fram av vedlegg 4 a/b og 5 a/b.
2. Skal ein byggja to naust må ein laga ei etter måten stor ( og kostbar) skjering i bak-kant (sjå vedl 4 a og 5a). Det vert òg trongare om plassen både langs sjøfronten, til rørsle og fortøying i sjøflata utafor og ved bruk av det sams optrekket.

3. Byggjer ein berre eit naust, slik som det før var, vil uttaket av masse bli vesentleg mindre og skjeringa tilsvarande lite synleg frå sjøen. (vedl. 4b og 5b). Det vert òg betre plass på land og i sjøflata, og lettare tilgang til det sams opptrekket.(vedl.4 ab og 5 ab). Desse spørsmåla får ein koma attende til dersom ein skulle få dei naudsynte dispensasjonane.
4. Eit anna ope spørsmål er om den frie sjølinja hovudsakleg skal vera fyllmasse, eller om ein del skal byggjast med kaifront, slik som på skissa i vedlegg 5 a og b.
- 5 Det bør synast varsemd med tiltak som endrar naustområdet sitt samla synsinntrykk og karakter. Det nye naustanlegget vil få same storleik og utsjånad som to naust som i samsvar med kommunen sine føresegner nyleg er godkjende og oppførde i stranda til gnr. 234 bnr. 11 rett nordafor (jfr. vedlegg 6).
6. Frå naustanlegget vil det ikkje koma avlaup eller anna ureining til strand eller sjø.

#### **Førebuande tiltak:**

1. På grunn av at fjøremålet går så pass langt ut (jfr. vedlegg 7 ), er det uansett naudsynt å fylla ut og planera strandflata til høveleg høgd over flomålet. For å greia dette og samstundes få plass til naust, må som nemnt deler av terrenget bak skytast ut, og massar flyttast fram.
2. Heving og planering av området vil gjera det mogleg for folk å passera bak det nye naustanlegget og då få ein ny, farbar gjennomgang til stranda nordafor.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta uttale frå Fylkesmannen i Vestland, Landbruksavdelinga, Fiskeridirektoratet og Bergen og Omland Farvannsforvaltning. Hordaland fylkeskommune har ikkje gitt uttale.

Fylkesmannen uttalte seg 10.10.19 slik:

#### **Uttale til dispensasjon for naust og utfylling i sjø - Lindås - 234/43 - Eide ytre.**

Vi viser til brev frå kommunen datert 12.09.2019. Saka gjeld søknad om dispensasjon for terrenginngrep, utfylling i sjø samt oppføring av eit eller to naust på gnr. 234 bnr. 43.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som *LNf-område* på land og *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandlinje* i sjøen. Vidare ligg tiltaket omsynssona *Friluftsliv (H530\_oF05)* i KPA, og det ligg i *Gytefelt Torsk - Hindnesfjorden*.

Tiltaka er avhengig av dispensasjon i frå:

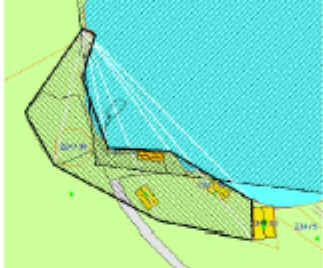
- Plan- og bygningslova § 1-8 for avstand til sjø.
- Arealformålet i sjø; *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandlinje*, jf. KPA §§ 5.1 og 5.2.
- Arealformål på land; Landbruk, natur- og friluftsområde, jf. KPA § 4.1.

#### **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. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Vi viser til at området rett nord for omsøkt område er vist med formålet LNF-spreidd næring i ny kommuneplan. Der skal ein mellom anna kunne etablere naust, kaifront og vinterlagring av båtar. Vi meiner behov for lagring av båtar bør kunne løysast i dette området når ny kommuneplan vert vedtatt.

LNF-SPREIDD NÆRING - EIDEVÅGEN	
Gbnr.: 234/11 Føremål i dag: LNF Areal storleik: 1,5 daa Forslagstillar: Silje Smådal og Kennet Innvær	
Omtale av området: Foreslått omdisponert til naustområde. Vurdert av adm. til å være LNF-spreidd næring jf. den aktivitet som er skildra; Etablering av naust, kaifront, vinterlagring av båtar, samt opptrekksplass for båtar; med service og vedlikehald.	
Forslag til ny kommuneplan	

Vi legg då òg vekt på at det omsøkte området ligg i eit fint kulturlandskap og har strandsoneverdiar i form av både landskap og i å vere tilgjengeleg. Dei omsøkte tiltaka vil føre til terrenginngrep og utfylling i sjø, noko som vil påverke dei verdiane som pbl. § 1-8 sikrar negativt.

**Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.**

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

Bergen og Omland Farvannsforvaltning, Landbruksforvaltninga og Fiskeridirektoratet har ikkje serlege merknader. Landbruksavdelinga har ein kommentar som går på parkering, og Fiskeridirektoratet ber om at vert teke hensyn til torskens gytetider ved utfylling i sjø.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.06.19

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Søkar har ikkje redegjort for parkering eller ny avkjørsle til offentleg veg. Avklaring om ny avkjørsel er ikkje aktuell før søknad om løyve til tiltak.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser terrenginngrep, gangtilkomst og avkjørsle. Teikningar viser nytt terreng og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.



Når det gjeld visuelle kvalitetar har tiltakshavar opplyst at dei skal tilpassa naustet dei eksisterande omkringliggende nausta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

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

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

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 vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Forvaltningspraksis i kommunen er streng når det gjeld nye naust i områder der dette ikkje er planlagt. Ein spredt nedbygging av strandsona, gjort med dispensasjonar, er ikkje noko kommunen ønsker. Dette kjem også frem i den nylege vedtatte kommuneplanen, der det er åpna for naust i konkrete områder. Dette medfører at man ikkje kan forvente å få bygga naust i andre områder.

Søkar har i sin søknad argumentert med at område ikkje er særleg egna som badeplass eller ein stad der det ferdast mykje folk langs vannkanten. Kommunen vil presisera at strandsona også skal være tilgjengelig frå sjøsida, med for eksempel kajak og småbåtar. Det er også viktig at ein ikkje bygger ned områder det det kan tenkast at born kan leike. Folk ferdast også utanfor sti. Eit naust i dette området vil privatisere området på en uheldig måte, som igjen kan fortrenge ålmenta si ferdsel på området.

Det er positivt at søkar ønsker å laga ein offentlig båtslepp som skal vere tilgjengeleg for alle. Vi ser det derimot som uheldig at eit ålment båtslepp skal plasserast på ein privat eigedom med privat tilkomst. Det er heller ikkje vist korleis parkering og generell bilferdsel skal foregå i dette området.

Vi visar også til Fylkesmannens negative uttale, og støttar opp om momenta i denne.

Hensyna i bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå, vil etter vårt syn sette omsyna vesentleg til side og dispensasjon kan derfor ikkje gis.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2. Naustet som er vist i søknaden er etter kva vi kan sjå i tråd med føringane i kommuneplanens arealdel § 3.4.5 (vedtatt oktober 2019).

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **VEDTAK**

**Søknad om dispensasjon i frå kommuneplanens arealdel (vedtatt oktober 2019) § 3.4.1 – LNF-områder (Landbruks-, natur og friluftsområde), § 3.5.1 - Generelt (Bruk og vern av sjø og vassdrag), samt plan- og bygningslova § 1-8 - Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag vert avslått.**

**Grunngjeving for vedtakt går fram av saksutgreiinga.**

## **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

## **Du kan klage på dette vedtaket**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/2126.**

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eirik Berntsen  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## **Mottakarar:**

Vidar Lehmann

Søreidtræet 22 5251

SØREIDGREND