

**Arkiv:** <arkivID><jplID>  
GBNR-70/27, FA-L42

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:** 25.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
085/21	Utval for areal, plan og miljø	09.06.2021

### **Mellombels dispensasjon for flytebrygge - GBNR 70/27 Feste**

#### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt mellombels dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for etablering av flytebrygge:

1. Tiltaket skal plasserast i samråd med Kystverket, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Dispensasjonen gjeld i inntil to år frå vedtaksdato, eller til godkjent reguleringsplan ligg føre.

#### **Utval for areal, plan og miljø 09.06.2021:**

##### **Handsaming:**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

##### **APM- 085/21 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt mellombels dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for etablering av flytebrygge:

1. Tiltaket skal plasserast i samråd med Kystverket, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Dispensasjonen gjeld i inntil to år frå vedtaksdato, eller til godkjent reguleringsplan ligg føre.

##### **Politisk behandling**

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gir dispensasjon, skal vedtaket sendast til Kystverket, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommunen til klagevurdering.

##### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gbnr 70/27 Feste nordre

Adresse: Festevegen 460

Tiltakshavar/eigar: Feste kai og næringsområde

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen for etablering av flytebrygge og forbod mot tiltak i strandsona . Reguleringsplan for Feste kai og næringsområde med planid 1263-201609 vart godkjent 20.02.2020, og oppheva 24.03.2021 etter klage som gjeld andre forhold enn plassering av denne brygga.

No er det søkt om dispensasjon med etablering av flytebrygge for at bedrifta skal kunna ta i mot fleire kundar sjøvegen denne sommaren , og berga, i alle fall i ein del av sesongen.

Det vert elles vist til søknad mottatt 14.04.2021 og sist reviderte situasjonsplan datert 26.04.2021.

### **Planstatus**

Tiltaket ligg i uregulert område innanfor areal som i Kommunedelplanen for Lindås 2019 - 2031 er sett av til småbåthamn.

Reguleringsplan for Feste kai og næringsområde med planid 1263-201609 vart godkjent 20.02.2020, og oppheva 24.03.2021 etter klage som gjeld andre forhold enn plassering av denne brygga.

Tiltaket krev dispensasjon frå krav om reguleringsplan i kommunedelplanen og forbod mot tiltak i strandsona.

### **Dispensasjon**

Det søkt om dispensasjon med plassering av flytebrygge innafor arealet som er

sett av til småbåthamn :

Vi søker dispensasjon fra plankravet til å fortsette prosessen med byggesaken vår hva gjelder ny flytebrygge til Feste Nærkjøp AS. Vi søker siden reguleringsplanen vår ikke er ferdig behandlet. Reguleringsplanen var gått enstemmig igjennom plan og miljø samt kommunestyret men ble sendt tilbake av fylket. Fylket sitt avslag hadde ingen ting med selve flytebryggen å gjøre. For nærbutikkens videre eksistens er denne flytebryggen essensiell. Utleieplassene som kommer i den nye bryggen ble utleid med en gang det ble annonsert, men vi har valgt å holde det til ett minimum, det vil si 26 plasser, så kan vi lage noen plasser til når reguleringsplanen er godkjent. I dag leier vi ut 50 parkeringsplasser på land og det er av disse som skal ha plass i bryggen, mange av disse er eldre og klarer ikke lenger å ta ut eller opp båten på egenhånd. Butikken og kaiområdet her er ett viktig knutepunkt for lokalbefolkningen men også for mange hytter i nærområdet, flere av disse hyttene er kun mulig å komme til ved hjelp av båt. Derfor har det lenge vært en enorm etterspørsel for at vi skal få i havn dette prosjektet. Sommeren er i anmarsj og vi lever i stor del av båttrafikken som kommer forbi Feste. For at vi skal kunne ta imot de som vil inn til oss er vi avhengig av stor nok flytebrygge, samtidig som den er i god stand, det er dette punktet som er det viktigste for oss, at vi skal ha plass til de som vil stoppe på Feste å bruke butikken, med den nye bryggen vil vi få betydelig større plass til gjesteparkering. Vår eksisterende brygge trenger omfattende vedlikehold men siden vi ønsker å legge ut ny vil vi ikke bruke penger på dette. Blir dette prosjektet utsatt har vi ingen andre valg enn å forbedre dagens brygge bare for å ta den vekk kort tid etter. Vi er allerede i gang med å forbedre og forklare situasjonen hvor fylket avslo vår reguleringsplan, vi jobber mot å få reguleringsplanen godkjent så snart det lar seg gjøre. Vi har flere planer på feste deriblant nytt lager bygg, det er viktig for oss å få frem at selv om denne søknaden blir innvilget så prioriterer vi å fullføre reguleringsplanen så fort det lar seg gjøre. I påvente av at planen kommer inn igjen håper vi å få dispensasjon for å komme i gang med flytebryggen.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

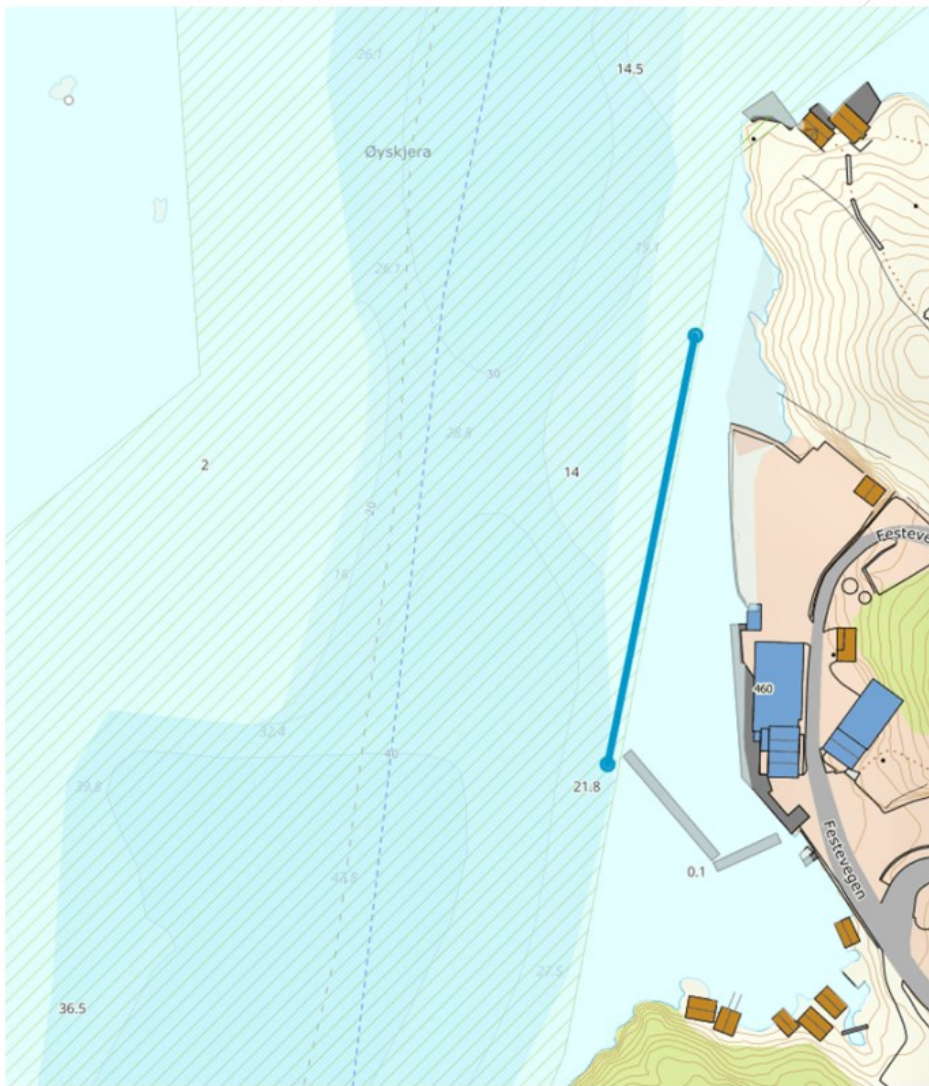
Søknaden er sendt på høyring til fleire styresmakter:

#### **Kystverket**

er ikkje heilt samd i plasseringa av tiltaket, sjølv om dei ikkje hadde innvendingar mot reguleringsplanen slik han vart godkjent. Kystverket skriv mellom anna:

Sjøområdet utanfor Feste kai er eit særleg vanskeleg område for dei sjøfarande, og det er ikkje noko å gå på her. Det er difor vi gjentar at tiltaket ikkje kan komma ut i arealet til farleia.

Georeferering av tiltaket syner at ytterpunkt på flytebrygga kjem ut i arealet til farleia.



Kystverket kjem i møte ny teikning der hamneområdet er trekt inn slik at det ikkje kjem i konflikt med arealet til farleia.

Tiltakshavar er i dialog med Kystverket om endring av plasseringa og har sendt over ny situasjonsplan.

**Vestland Fylkeskommune**

har merknader til trafikkforholda:

Det er ikkje opplyst om tiltaket medfører meir trafikk eller køyring inn til området, om det er opparbeidd tilstrekkeleg parkeringsplassar for tiltaket mm. Dette er ein mangel ved søknaden. Delar av området ved kai er vesentleg oppgradert dei seinare åra, mellom anna med ny snusløyfe for buss og opparbeidde parkeringsplassar.

Sidan arealet er uregulert vil det etter vårt syn vere behov for eit avkøyrsløyve etter veglova for tiltaket. Den private del av Festevegen vegen avløyser fylkesvegen som ei direkte forlenging, og ikkje som eit kryssområde eller avkøyrsløye slik det vanlegvis er snakk om. Det er difor ikkje aktuelt å stille siktkrav eller liknande i dette tilfellet.

Det vi likevel har hatt merknader til tidlegare under planprosessen er at området bør strammast opp og i større grad vise eigna areal for dei ulike trafikantgruppene som nyttar området. Arealet ved butikk og kai i enden av fylkesvegen er utflytande og har til dømes ikkje eigne løysingar for gåande. Dette meiner vi bør utbetrast før det evt. vert gjeve løyve til ny bruk og nye tiltak.

Vi ber om å få tilsendt Alver kommune sitt vedtak til klagevurdering jf. plan og bygningslova § 19-2.

#### **Statsforvaltaren i Vestland**

Kjem ikkje med merknad til søknaden.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan/reguleringsplan med koordinatar, revidert 18.05.2021.

#### **Tilkomst, avkøyrsløye og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg.

Tiltaket skal betra forholda for båtturistar og for hytteeigarar med avtale om parkeringsplass for bil og vinteropplag for båt. Auka biltrafikk er ikkje pårekna, og kommunen kan ikkje sjå at tiltaket treng nytt avkøyrsløyve.

## Kart/Foto

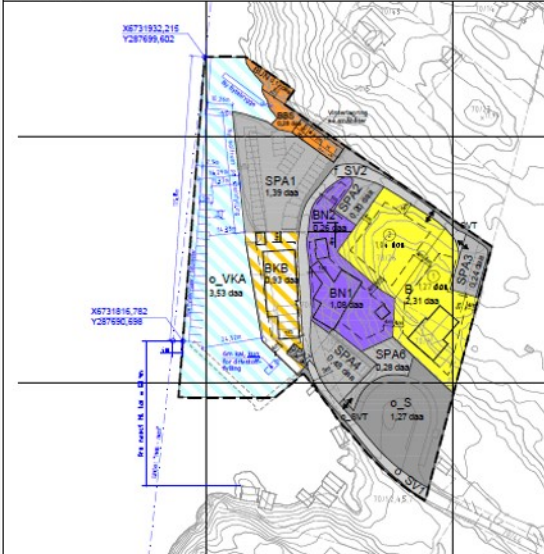
### Oversikt



### Kommuneplan



### Situasjonsplan/reguleringsplan revidert 26.05.2021



### Situasjonsplan datert 26.02.2021



## VURDERING

### Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

*Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.*

*Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftinteresser, 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.*

*Omsynet bak plankravet i kommunedelplanen er å sikra ein forsvarleg og samordna prosess for arealbruk i området.*

I denne saka gjeld søknaden ein mellombels dispensasjon for etablering av flytebrygge på areal som er sett av til småbåthamn i kommunedelplan, som har vore godkjent for føremålet i godkjent reguleringsplan, og som venteleg vert godkjent for føremålet i revidert reguleringsplan som er uner behandling.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak forbod mot tiltak i sjø og krav om utarbeiding av detaljplan ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for, med mindre det vert gjort endringar av det aktuelle arealet i revideringa av reguleringsplanen.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankrav og forbod mot tiltak i strandsona er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at dispensasjonen er mellombels, slik at tiltaket kan justerast eller fjernast dersom endeleg godkjenning av reguleringsplanen. Dessutan er det viktig for tiltakshavar å få etablera anlegget fort, for å overleva.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå plankrav og forbod mot tiltak i strandsona er oppfylt. Dispensasjonen skal gjelda fram til revidert reguleringsplan er godkjent, avgrensa til to år.

### Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen 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 Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Vedlegg i saken:

21.05.2021	Uttale - Dispensasjon - Fv. 5476 Festevegen - gbnr 70/27 Feste	1561150
20.05.2021	Svar - Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel - Feste kai og næringsområde - Alver kommune - Vestland fylke	1560670
20.05.2021	Uttale vedr - Oversender søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Lindås til uttale, gnr-bnr 70-27 mfl., Feste, Alver kommune	1560578
20.05.2021	Vedrørende søknad om utlegging av flytebryggeanlegg - avklaring av myndighet - Kystverket.PDF	1560579
20.05.2021	Uttale fra Fiskeridirektoratet.PDF	1560580
12.05.2021	Fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen for Lindås til uttale - gbnr 70/27 Feste	1557900
12.05.2021	Reguleringsplan Feste	1557901
10.05.2021	Uttale til søknad om dispensasjon frå	1556694



	kommunedelplanen for Lindås til uttale - Etablering av flytebryggeanlegg på Feste - gbnr 70/27 mfl	
14.04.2021	Søknad om dispensasjon - gbnr 70/27 Feste	1542999
14.04.2021	Situasjonsplan	1543001
14.04.2021	Situasjonskart	1543002
03.03.2021	Forankringsplan Scale 1_750 på A3ark	1518995
27.05.2021	Situasjonsplan rev. 26.05.2021 - gbnr 70/27 Feste nordre	1562697
27.05.2021	Plan-ID_1263-201609_Feste-kai_Reg-plan_Datert-2021-05-26	1562699