



## Saksframlegg

<b>Saksnr:</b>	<b>Utval:</b>	<b>Dato</b>
08/14	Plan- og miljøutvalet	05.03.2014

Sakshandsamar:	Byggesak	Siril Therese Sylta
	Arkivnr.: 14/630	Klassering:

### Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge - gbnr 111/4 Skårnes

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel og frå pbl § 1-8 for oppføring/legalisering av brygge med heimel i § 11-6 og § 1-8, jf. § 19-2.

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

#### Saksopplysningar:

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

#### Saka gjeldt:

Saka gjeldt søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8 for legalisering av oppført brygge. Det går fram av søknaden at bryggja er på omlag 43 m<sup>2</sup>, ca. 0, 25 m av bryggja stikk ut i sjø. Bryggja er oppført i tre.

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre nabomerknadar. Det vert gjeve fritak for nabovarsling av søknad om dispensasjon frå LNF føremålet. Dette med bakgrunn i at dispensasjon frå pbl § 1-8 er varsla, og at dispensasjonssøknaden får LNF er vurdert i liten grad å råka naboane.

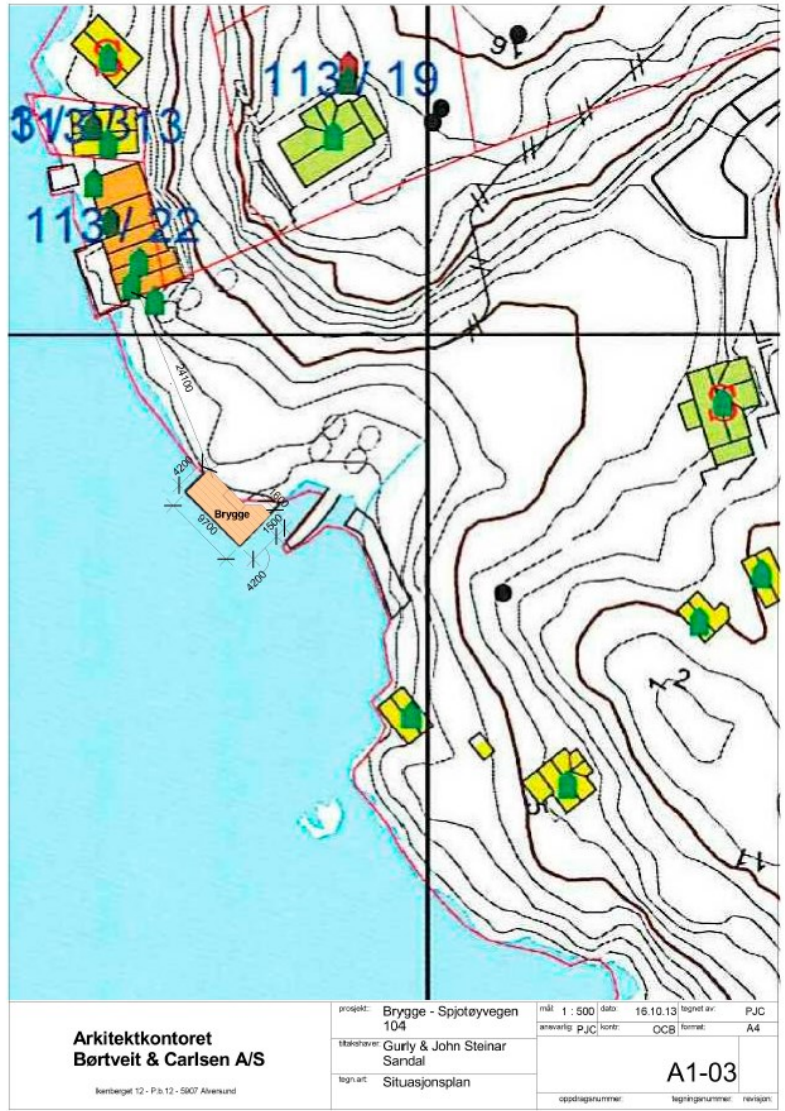
Eigedommen ligg innanfor området for kommunedelplan for Lindåsosane, og er såleis omfatta av kommuneplanens arealdel 2003-2014. Eigedommen ligg i LNF område, og krev såleis dispensasjon frå arealføremålet for å kunne godkjennast som omsøkt.

Søknaden har vore sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune til uttale. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Administrasjonen har vore på synfaring på staden i samband med ein annan sak.

Det er sendt søknad til Bergen og Omland Havnevesen for godkjenning av tiltaket etter havne- og farvannsloven. På bakgrunn av at tiltaket ikkje er i samsvar med gjeldande plangrunnlag, er det kun gjeve førehandsuttale. I førehandsuttale datert 07.11.2013 går det fram at «ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne og farvannsloven».

**Situasjonsplan:**



**Oversiktsfoto 2003/2009:**



2003



2009

### Vurdering:

Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanens arealdel og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i pbl § 1-8.

Dispensasjonsvurderinga vert gjort samla, då dei same omsyna i all hovudsak gjer seg gjeldande.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast dispensasjon

*«"dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".*

Det følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida at "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."

Dei omsyn som kan grunngje ein dispensasjon er i første rekkje knytt til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Strandsona er underlagt eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindra ytterlegare privatisering. Det skal tas særskilt omsyn til natur- og

kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsona langs sjø.

I dispensasjonssøknaden er det vist til følgende:

*«Hvis man ser bort fra det faktum at bryggen er oppført uten byggetillatelse, er den utført på en skånsom måte i forhold til eksisterende terreng. Selve bryggen er 4,20 x 9,70 meter*

*med en trekant i bakkant av kaien på 1,5 x 1,6 meter for å gjøre tilkomsten enklere.*

*Bryggen stikker ca. 0,25 meter ut i sjøen. Bruk av trematerialer i konstruksjon og kledning*

*medvirker til at den føyer seg fint inn i landskapet. Den er oppført med kun nødvendige*

*kontaktpunkter mot svaberget, og uten at det er gjort inngrep i terrenget i form av grovt*

*grunnarbeid. Alle fundamenter står på land, og er utført med søyle-sko festet direkte på*

*fjell. Bryggekonstruksjonen er reversibel, og vil ikke etterlate sår i landskapet ved evt.*

*fjerning.*

*Eiendommen hvor bryggen er etablert, brukes til fritidsformål - hvor fiske og båtliv står som sentrale kvaliteter. Bryggen er kun tilrettelagt for mindre fritidsbåt og benyttes også av naboer som fiskeplass. Tiltaket er ikke gjennomført for å vinne land eller privatisere deler av strandsonen. Bryggen er åpen på alle sider, uten rekkverk eller stengsler som hindrer allmenn ferdsel. Hensikten med etableringen har vært å bedre tilkomst til sjøen og lette om bord-/i land stigning fra båt.»*

Vidare er det vist til:

*«Det er klart at argumenter for en slik etablering sett i et allmennyttig lys, er vanskelig å*

*fremme. Vi er også klar over kommunens problemstilling i forhold til at positivt vedtak i*

*slike saker kan skape presedens for lignende tilfeller. Likevel vil vi i denne saken*

*understreke at det her er snakk om et relativt beskjedent tiltak som er gjort på en skånsom*

*måte i forhold til terrengbehandling/tilpasning. Et viktig poeng i denne saken er også at*

*tiltaket er fullt reversibelt – uten at det etterlater stygge sår i eksisterende landskap. Det er*

*her heller ikke snakk om at tiltaket sperrer for andre tiltak/interesser i området, hvor marine*

*aktiviteter i forhold til både fritids –og boligeiendommer står sentralt. Bryggen er plassert i*

*nederste del av svabergssonen, slik at svært lite av området vegetasjon blir berørt. Det er*

*ikke veiforbindelse til bryggen. Dvs. at omfanget av tiltaket begrenses til kun å gjelde selve*

*bryggefunksjonen.*

*Hensikten med tiltaket har primært vært å gi eiendommen en utvidet brukskvalitet ved å lette tilkomst til sjø/båt. Eiendommen har vært i samme familie i flere generasjoner, og tiltakshaver ønsker å videreføre denne «tradisjonen».*

*Som sagt er det vanskelig å finne gode argumenter for nytten dette tiltaket isolert sett gjør for samfunnet/allmennheten. I et større perspektiv kan man si at ved å tilrettelegge for videre og lettere bruk av eiendommen, sikrer man ved økt bruksverdi også at den store eiendommen holdes ved like og at kulturlandskapet dermed ivaretas. I forhold til allmenn ferdsel og tilgang til LNF-området, er både tiltaket og virkningene av tiltaket i så måte positive.»*

Omsøkte tiltak er plassert ca. 24 meter frå nausta på gbnr 113/22. Delar av dette området innerst i vika, er bygd med naust og kaier. Delar av desse tiltaka er ikkje omsøkt eller godkjent av kommunen, her kai/trekonstruksjon på gbnr 113/7, brygge på gbnr 113/1 og 113/2. Administrasjonen har gjeve løyve til oppføring av naustrekka på gbnr 113/22, medan kai/brygge her ikkje er omsøkt eller godkjent.

Bortsett frå desse tiltaka er strandsona i dette området relativt urørt. Området er prega av kystline med svaberg.

Omsyna bak strandsonevernet er å hindra utbygging langs sjø, og bl.a. sikra natur- og landskapsmiljøet langs sjøen. Omsøkte tiltak er ein stor trekonstruksjon i strandsona. Sjølv om det i søknaden vert vist til at tiltaket ikkje er oppført for å privatisere delar av strandsona er ikkje administrasjonen samd i dette. Eit slikt tiltak i strandsona har den verknaden at det privatiserer det aktuelle området i vesentleg større grad, enn den verknaden det hadde hatt om berga langs sjøen hadde vore slik landskapet var før tiltaket.

Etter administrasjonen sin vurdering til tiltaket verte svært synleg og dominerande i strandsona, og vil føra til ein vesentleg endring av det eksisterande landskapet. Etter administrasjonen si vurdering vil det vera viktig å bevare strandsona slik ho no er, og hindre at ytterlegare inngrep skjer.

Eit anna moment som administrasjonen meiner talar mot dispensasjon, men som søkjar har nytta som eit argument som talar for, er materialval og forankring av tiltaket på land.

Som det er vist til i søknaden er bryggja oppført i tre, og er utført med søylesko direkte på fjell. Tiltaket vil såleis lett kunne fjernast og terrenget vert tilbakeført slik det var før tiltaket vart oppført, utan at det etterlet seg sår i landskapet.

I dispensasjonsvurderinga er det mellom anna vist til at tiltaket vil gje eigedommen auka brukskvalitet ved å lette tilkomst til sjø/båt.

Administrasjonen har forståing for søkjars ønskje om å ha kai/bryggje på eigedommen. Likevel er vurderinga at det omsøkte tiltaket er eit vesentleg større tiltak enn det som er naudsynt for å ha tilkomst til sjø, samt at det på eigedommen vil vere mogeleg å nytta svaberga som tilkomst.

Ved å gje dispensasjon til omsøkte tiltak vil det kunne skape presedens for liknande tiltak i strandsona. Med omsynet til det vernet som strandsona er underlagt, vil det kunne få uheldige verknader for strandsona i Lindås kommune.

På bakgrunn av vurderinga over meiner administrasjonen at dei omsyna som LNF-føremålet og pbl § 1-8 skal ivareta vert skadelidande som følgje av ein dispensasjon til det omsøkte tiltaket. Det ligg såleis ikkje føre klare fordelar som taler for dispensasjon i denne saka.

**Gebyr:**

Tiltaket vert gebyrbelagt i samsvar med Lindås kommune sitt gebyrregulativ for 2013:

Skildring:	Antal:	Pris:
C.1.1 Kartbasis	1	500
C.4.2 Dispensasjon frå fleire føresegner gitt i eller i medhald av pbl pr. dispensasjon	2	15.000
SUM:		15.500

Resten av dokumenta i saka er å finna på Lindås kommune sitt e-innsyn, her er lenke til saka:

<http://85.200.246.205/eInnsyn/Journalpost/Sak?sakId=24430>

**Vedlagte saksdokument:**

Søknad om dispensasjon fra LNF føremålet dat. 04.11.2013	109	18.02.2014
Situasjonskart	110	18.02.2014
Oversiktsfoto 2003 og 2009	111	18.02.2014
Søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 datert 16.10.2013	112	18.02.2014
Søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 datert 16.10.2013.pdf med vedlegg	113	18.02.2014