

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	16/1575

## Søknad om etablering av flytebrygge - gbnr 109/1 Saltnes

### Vedlegg:

Uttale vedk søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge - gbnr 109/1 SaltnesUttale - etablering av flytebrygge - dispensasjon - gbnr 109/1 SaltnesUttale - Lindås - Gbnr 109/1 - Saltnes - Etablering av flytebrygge - DispensasjonUttale til søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge - gbnr 109/1 SaltnesPlankart SaltnesSøknad om rammeløyve, dispensasjon og igangsetjing - gbnr 109/1 SaltnesVedk søknad om rammeløyve, dispensasjon og igangsetjing - gbnr 109/1 SaltnesReferat frå førehandskonferanse signert - gbnr 109/1 SaltnesOversending av søknad om dispensasjon for etablering av flytebrygge til uttale - gbnr 109/1 SaltnesSaltnes gardSaltnesvika\_inndeling i prosjekterSaltnesSituasjonskart 109.1

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

### Alternativ 1:

Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø og etablering av flytebrygge vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-6, 1-8 og 19-2.

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

### Alternativ 2:

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8, for etablering av flytebrygge på 2,4 x 12 meter heimel i pbl §§ 11-6, jf. 19-2.

### Grunngjeving:

---

.....

## **Plan- og miljøutvalet - 092/16**

### **PM - behandling:**

#### **Rådmannen sitt framlegg, alternativ 1 med endring:**

*Plan- og miljøutvalet avslår søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø og etablering av flytebrygge vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-6, 1-8 og 19-2.*

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

Framlegget vart samrøystes vedteke.

### **PM - vedtak:**

Plan- og miljøutvalet avslår søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø og etablering av flytebrygge vert avslått med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-6, 1-8 og 19-2.

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

### **Saksopplysningar:**

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom det vert gjeve dispensasjon skal vedtaket oversendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon til etablering av flytebrygge, vil administrasjonen skrive ut det formelle byggeløyvet etter at klagefristen på dispensasjonsvedtaket er ute og det ikkje ligg føre klage.

#### **Saka gjeldt:**

Lindås kommune mottok søknad om dispensasjon og løyve til etablering av flytebrygge i betong på 2, 4 x 12 meter på gbnr 109/1. Eigedommen er ein landbrukseigedom, men det er ikkje drift på bruket. Eigar har planar om å sette bruket i stand og ha nokon dyr m.m.

Søknad om etablering av flytebrygge krev søknad om dispensasjon frå LNF føremålet og føremålet i sjø i gjeldande kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i plan- og

bygningslova § 1-8.

Eigedommen ligg innanfor kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og ligg i område avsett til landbruk-, natur og friluftsføremål på land, og sjøarealet er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag

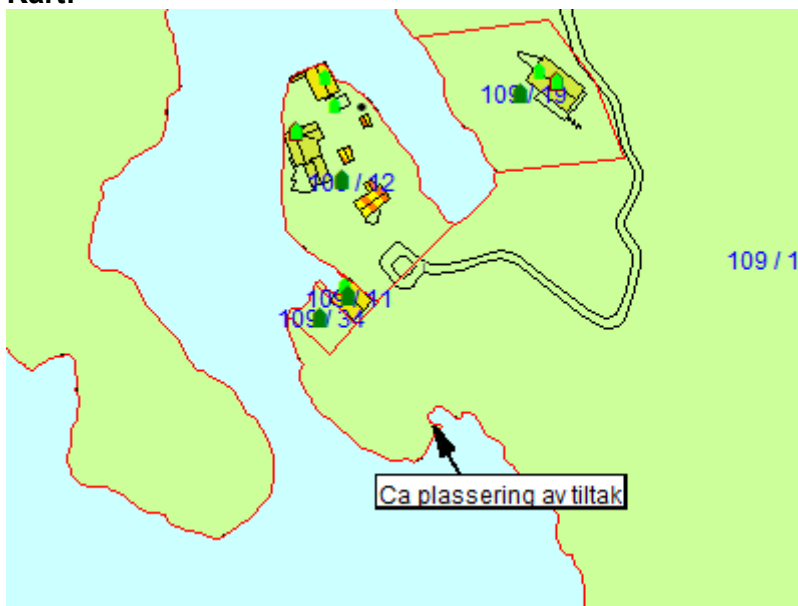
Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 109/18, han har ikkje innvendingar mot tiltaket, og går ut i frå at tiltakshavar ikkje vil ha innvendingar dersom han skal anlegga flytebrygge.

Søknaden vart sendt på høyring til Bergen og Omland Havnevesen, Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og planavdelinga i kommunen den 20.06.2016. Det er motteke uttalar i saka, sjå eige avsnitt.

### Bakgrunn:

Det vart halde førehanskonferanse på rådhuset den 20.04.2016. I forhåndskonferansen vart det skissert fleire tiltak som tiltakshavar ønskjer å få til på eigedommen, mellom anna restaurering/oppbygging av våningshus, driftsbygning, ny stall, parkering til badevik, naust og etablering av kyst og kultursenter, sjå vedlagte kart frå førehanskonferanse.

### Kart:



Utdrag frå plankartet i kommunedelplanen.



Kart vedlagt søknaden.

### Uttale:

Det er motteke uttale frå Bergen og Omland Havnevesen i brev datert 20.06.2016:

#### Vurdering av dispensasjon

De interesser Bergen og Omland havnevesen er satt til å ivareta gjennom hfl. synes godt ivaretatt gjennom dispensasjon.

Det ligger til kommunens myndighet å ta stilling til ønsket arealbruk for området, vi presiserer imidlertid at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs. Generelt er vi av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig.

Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH, jf. hfl. § 27, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering inntas i dispensasjonen. Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.

**Uttale frå Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum datert 18.07.2016 (på vegne av Hordaland fylkeskommune):**

*Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Saltneset gbnr. 109-1 i Lindås kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid.*

*Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.*

*Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.*

**Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i brev datert 07.07.2016:**

*Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette, og skal ikkje vere kurant. Det er ei klar regional og nasjonal målsetting at det skal takast omsyn til strandsoneverdiane i plan- og dispensasjonssaker. I 100-metersbeltet langs sjø skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Kommunane skal handheve ein streng dispensasjonspraksis i strandsona, jf. arealpolitisk retningsline nr. 11 i) i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008.*

*Vi minner om den nasjonale innskjerpinga av strandsonevernet. Det er mellom anna eit overordna arealpolitisk mål at nedbygging av strandsona skal stansast og at strandsona skal takast vare på som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Det er Fylkesmannen si vurdering av ei flytebrygge på 28 m<sup>2</sup> vil ha ein negativ effekt på landskapet og kan føre til ei ytterlegare privatisering av strandsona. Fylkesmannen kan ikkje sjå fordelane med ein dispensasjon, som er av privat karakter, er klart større enn ulempene, som er av samfunnsmessig karakter. Søknad om dispensasjon oppfyller dermed ikkje vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd.*

*Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for utlegging av flytebrygge på gnr. 109, bnr. 1.*

**Det vert vist til fullstendig uttaler i vedlagte brev.**

## Vurdering

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2. 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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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 ferdsle 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.

Vurderingstemaet for administrasjonen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegnene det vert dispensert i frå.

Dispensasjonssøknaden er grunngeve slik:

### Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes disp fra kommunedelplanen for arealformål LNF og for pbl. §1-8 for byggeforbud i 100m beltet. Det søkes dispensasjon for etablering av flytebrygge 2,4m x 12m tilknyttet eiendommen.

Fordeler med tiltaket er at gården og området gjøres mer tilgjengelig fra sjøen. Fordelen med plasseringen er at denne er tilknyttet eksisterende stisystem/ vei.

Flytebryggen vil gjøre det lettere å sette ut kajakk, småbåt samt fortoye båt for besøkende til eiendommen.

Tiltaket må sees i sammenheng med andre tiltak tilknyttet eiendommen som tiltakshaver ønskes omsøkt på sikt, som etablering av p-plass tilknyttet badevik, restaurering og gjenoppbygging av gårdshus og øvrige driftsbygg, etablering av allmennrytting kystkulturverksted/ naust på annen del av eiendommen og naust. Der har vært holdt forhåndskonferanse.

Tiltaket vil ikke berøre eller komme i konflikt med arealformålene landbruk, natur eller friluftsliv eller føre til økt trafikk. Allmenn ferdsel i 100-meters beltet vil ikke bli hindret.

Der er utført lignende tiltak med brygger eller flytebrygger flere steder i området ved eiendommen og innover i sundet ved Lindås brygge. Lindåsosene er et vakkert sted som bør gjøres tilgjengelig for flest mulig for friluftsliv og båtliv. I området ved Lindås brygge og vestover Veråsvegen er bebyggelsen med boligbebyggelse og hytter og naust helt ned i strandsonen. På neset ved Galtevik ved omsøkt brygge er det også bebyggelse, hytter og naust i strandsonen. Flytebrygge ønskes derfor plassert i dette området. Tiltaket med flytebrygge vil skape aktivitet og attraktivitet for området.

Det vert vist til fullstendig dispensasjonssøknad vedlagt saka.

Administrasjonen er positiv til at tiltakshavar no ønskjer å sette i stand våningshus og driftsbygningar på eigedommen, og har tankar om å etablere alternativ drift på eigedommen, m.a. med open gard. Vidare har administrasjonen vore positiv til at det vert etablering av eit kyst- og kultursenter på eigedommen, mellom anna lokale til kajakkubb, båtverkstad m.m. Det er ikkje sendt inn søknad om desse tiltaka på noverande tidspunkt.

I denne saka er det søkt om ei flytebrygge på 2,4 x 12 meter, 29 m<sup>2</sup>. Landgangen er ikkje målsett.

Strandsona er underlagt eit særskilt vern, og det skal mykje til for å gje dispensasjon her. Kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er av nyare dato. Det er såleis nyleg teke stilling til korleis ein ønskjer at areala i dette området vert forvalta. Det taler mot at det vert gjeve dispensasjon.

Denne delen av strandsona der flytebrygga skal plasserast er forholdsvis urørt. På innsida av neset ligg det fleire fritidseigedommar, der det er gjort store inngrep i strandsona med kai- og flytebrygger. Det taler mot å gje dispensasjon.

I tillegg er det ei stor flytebrygge det vert søkt om, denne vil vera godt synleg for omgjevnadane og vil gjera området meir privatisert enn slik det står fram i dag.

I dispensasjonssøknaden går det fram at søknad om flytebrygge må sjåast i samanheng med dei øvrige tiltaka på eigedommen. Etter administrasjonen si vurdering vil denne flytebrygga ha ein unaturleg plassering i høve til dei andre tiltaka som er planlagt på eigedommen. Det er stor avstand mellom omsøkte flytebrygge og gardstunet og plassering av planlagt kyst- og kultursenter. Flytebrygga vil ha meir preg av å høyra til fritidseigedommane på innsida av neset.

Fylkesmannen i Hordaland sin uttale er klar på at dei vurderer tiltaket til å ha negativ verknad i strandsona, og at det klart ikkje er fordelar som talar for dispensasjon i denne saka.

Det følgjer av pbl § 19-2 4.ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Dette taler også mot at det bør gjevast dispensasjon.

Ein dispensasjon til ei flytebrygge her vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader for området.

På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at dei omsyna som kommunedelplanen og strandsonevernet skal ivareta vert skadelidande som følgje av at det vert gjeve dispensasjon til etablering av flytebrygge her. Vilråda for å gje dispensasjon etter pbl § 19-2 er ikkje oppfylt.

.....

