

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
27.07.2017

KOMMENTAR TIL UTTALE FRA FYLKESMANNEN I HORDALAND I SAK 2017/8627

1. Saksforhold

På vegne av tiltakshaver har Arkoconsult AS søkt om dispensasjon fra LNF-formålet, samt byggeforbudet i strandsonen for oppføring av naust med tilkomst i naturstein, brygge og anneks ved gbnr. 139/4 i Lindås kommune.

Kommunen sendte saken på høring den 29.06.17.

Fylkesmannens svar er datert 05.07.17. I uttalen er Fylkesmannen negativ til tiltakene.

Tiltakshaver er sterkt uenig i Fylkesmannens kommentarer og vi ønsker derfor å gi et tilsvarende svar. Vi ber administrasjonen legge dette tilsvaret inn i saken og vurdere våre kommentarer før vedtak fattes.

2. Fylkesmannens vurdering av dispensasjonssøknaden

Vi har flere innsigelser til Fylkesmannens uttale. For det første er mesteparten av uttalen generelt utformet. Fylkesmannen går svært veldig lite inn i denne konkrete saken. En slik overordnet/generell argumentasjon blir etter vår vurdering, lite heldig. Det kan tyde på at Fylkesmannen har satt seg lite inn i sakens faktiske omstendigheter.

Henvisningene og formuleringene som Fylkesmannen bruker kan brukes i et hvert tilfelle hvor man søker dispensasjon innenfor uregulert område. Poenget vårt er at dispensasjonen må vurderes konkret i den enkelte sak, jf. pbl. § 19-2, og i denne saken fremgår det ikke hvordan Fylkesmannen har vektlagt tiltakshavers anførsler. Dette er en svært uheldig praksis som kun evner å skape mistillit til forvaltningen.

Vi vil illustrere dette nedenfor ved å gå igjennom uttalen og gi våre kommentarer.

2.1 Anneks

Fylkesmannen uttaler: «*Heile Kvamsholmen er sett av til LNF-formål. Det ligg ei hytte, eit*

anneks og ei brygge på eiegen i dag...Nytt anneks som erstattar eksisterande anneks er større og har ei anna utforming enn dagens anneks. Den nye utforminga gir rom for meir omfattande bruk og vil i større grad privatisere området enn dagens bygg».

Vi mener dette er direkte feil. Dette er et område som allerede er privatisert, og hvor det ikke foreligger noen som helst form for fri ferdsel. Allmennhetens tilgang til området blir verken bedre eller verre om en tillater det nye annekset. Det skjer med andre ord ingen endring.

Uttalelsen bygger således på et feilaktig premiss.

Videre synes ikke Fylkesmannen å ha vurdert våre anførsler i det hele tatt. Det nye bygget er bedre tilpasset terrenget og blir vesentlig mer nøytralt enn eksisterende bygg. Takhøyden blir senket og bygget blir mindre synlig fra sjøen. Som det fremgår av dispensasjonssøknaden ser vi ingen negative konsekvenser av dette tiltaket.

Vi presiserer også at kommuneplanens arealdel åpner opp for at det kan gis dispensasjon for mindre tiltak, se KPA pkt. 5.7. Dette er et slikt typetilfelle. Tiltaket er i tråd med pkt. 5.7 hva angår de kravene som oppstilles der. Bestemmelsen sier følgende:

5.7 Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m². Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng.

Alle tiltakene, herunder naust, brygge med tilkomst, samt anneks, faller i utgangspunktet inn under denne bestemmelsen. Total bebyggelse på eiendommen, etter alle tiltakene er ført opp, vil være under 120 m². BYA vil ikke overstige 20 % og gesism/mønehøyde vil være lavere enn 6 og 9 meter. Dette viser at tiltakene faller innenfor rammene av de tiltak som kommunen selv har åpnet opp for at det kan gis dispensasjon til. I slike tilfeller blir det derfor ekstra viktig at man gjør en grundig vurdering av den enkelte sak, og ikke lener seg på overordnede/generelle argumenter slik som Fylkesmannen har gjort.

2.2 Naust

Fylkesmannen uttaler: «*Dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og frå arealformålet for oppføring av naust vil kunne skape presedens for seinare søknader. Det vil på sikt kunne undergrave gjeldande plan som styringsverktøy for arealbruken i kommunen. Vi rår ifrå dispensasjon for oppføring av naust».*

Dette er alt som skrives om naustet. Det eneste argumentet fra Fylkesmannen er med andre ord at en innvilget dispensasjon vil kunne skape presedens. Igjen er vi sterkt uenige i påstanden. Argumentasjonen er også her av generell karakter. Det synes ikke som om

Fylkesmannen har lest eller vurdert våre anførsler i dispensasjonssøknaden.

Poenget er at dette er en eiendom som i sin helhet ligger på en holme. Dersom presedens skal bli en faktor må det være sammenlignbare saker. Og i Radsundet, og Radfjorden, er det ikke mange andre holmer som er lignende privatisert. Og de få som er det er betydelig utbygd og har naust, se blant annet følgende gbnr. 134/10, 135/1, 68/10, 26/32. Derne er det, i strandsonen, et stort antall naust. Ifølge tiltakshaver er det om lag 70 naust i umiddelbar nærhet, også i LNF område. Vi viser til vedlagt bildedokumentasjon.

Fylkesmannen utelater også det faktum at naust og brygge er maritime byggverk som har en naturlig tilknytning til strandsonen. Det er i denne saken ikke snakk om å føre opp ny fritidsbebyggelse eller annen type bebyggelse uten slik tilhørighet. Vi anerkjenner selvsagt at strandsonehensynet er strengt. Og at naust og brygger etc. inngår i byggeforbudet. Det kan likevel ikke være tvilsomt byggeforbudet **primært** er rettet mot ytterligere privatisering av strandsonen, da gjennom ny bebyggelse, ny bruk etc. Dette handler om å ivareta allemannsretten. Men, på samme måte som vi har presisert ovenfor, så er området allerede privatisert. Området rundt naustet og bryggen blir verken mer eller mindre privatisert som følge av tiltaket. Det eneste som skjer er at man får ryddet opp i strandsonen og derigjennom sikret en bedre tilkomst til en allerede etablert eiendom/område, også for andre som ønsker å besøke holmen.

Sammenholder man dette med at sjøveien er den eneste tilkomsten til hytten og at det er behov for en plass til å oppbevare båtreskaper, fiskeutstyr, lagring av båt etc. for å ivareta orden og ryddighet langs strandlinjen, mener vi at tiltaket faktisk støtter opp om mange av de sentrale strandsonehensyn.

Fylkesmannen skriver også at: «*Kvamsholmen ligg i den indre farleia mellom Bergen og Sogn og Fjordane. Leia er mykje trafikkert både av rutegående fartøy, fraktebåtar og hurtigbåtar.*»

Det stemmer at rutegående fartøy kjører forbi holmen, men dette gjøres på østsiden av holmen. På vestsiden er det flere skjær som hindrer den type trafikk. Og det er på vestsiden at naustet er planlagt oppført. Dette for å være minst mulig synlig fra sjøveien. Naustet ligger i tillegg bak en liten odde slik at det også er lite synlig fra de som kommer fra sør. Bryggen og tilkomsten vil ikke være synlig for noen.

Oppsummert under dette punkt er det våre klare oppfatning at en dispensasjon ikke vil skape presedens for andre søknader i fremtiden. Denne saken er spesiell fordi eiendommen ligger på en holme hvor eneste tilkomsten er fra sjø.

Dersom man skulle pratet om presedens så burde det vært til tale for dispensasjon, og ikke at denne saken vil skape presedens. Vi viser til det ovenfor nevnte vedrørende bebyggelse på øvrige holmer, samt naustbebyggelse i nærområdet.

Det må også fremheves at man har lagt mye vekt på nøytral utforming, lite foravtrykk og at tiltaket skal bli svært lite synlig fra sjø, herunder at man tilpasser seg terrenget.

2.3 Brygge

«Vi har ikkje merknader til at eksisterande brygge vert erstatta av ny brygge med same storleik og utforming som eksisterande brygge».

Her tar ikke Fylkesmannen stilling til dispensasjonssøknaden. De sier ingenting som tiltaket som omsøkes.

Formålet med å heve bryggen, samt utvide den noe, har sammenheng med sikring og for at den bedre skal stå imot ekstremvær og springflo. Ny brygge vil imidlertid ikke gå lenger ut i sundet enn dagens brygge.

Den øker noe i omfang da dette har sammenheng med oppryddingen og natursteinsmuren som planlegges oppført i fjæren. Dette er i stor grad HMS-tiltak da strandsonen her består av en steinrøys. En opprydding vil både heve strandlinjens estetiske fremtoning, samtidig som man får lagt til rette for en faktisk bruk for de som ønsker å benytte seg av den.

3. Avslutnings/konklusjon

Vår vurdering er at Fylkesmannen ikke har satt seg tilstrekkelig inn i saken, verken i de dokumenter som er oversendt, eller at man har tilstrekkelig kunnskap om området som sådan.

I den relasjon har kommunen bedre forutsetninger for å kunne vurdere våre anførsler og dispensasjonssøknaden som er sendt inn.

Basert på dette mener vi at den negative uttalelsen, i denne spesifikke saken, ikke bør tillegges vekt. Den generelle, overordnede argumentasjonen, mot dispensasjon i LNF og strandsonerområder, kan ikke benyttes når det så tydelig er spesifikke forhold i denne saken som må vurderes. Det kan vi ikke se at Fylkesmannen har gjort.

Helt avslutningsvis vil vi også poengtere er at plan- og bygningsloven åpner opp for at det kan gis dispensasjon, jf. pbl. kap 19. Det betyr at det må finnes tilfeller hvor det kan gis dispensasjon, også innenfor strandsonen og i områder avsatt til LNF. Er vilkårene oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon.

Vurderingen som skal gjøres etter pbl. §§ 19-1 og 19-2 må være en konkret vurdering. Og dette er det kommunen som skal gjøre, jf. pbl. § 19-4. At Fylkesmannen har uttalt seg negativt trenger ikke bety at kommunen skal gi avslag.

Etter § 19-2 fremgår det at kommunen ikke «bør» gi dispensasjon i et slikt tilfelle. Den hele og fulle avgjørelsesmyndighet er imidlertid tillagt kommunen. Og i denne saken, da uttalelsen fra Fylkesmannen bærer preg av å være sterkt mangelfull, finner vi at den ikke bør vektlegges.

Dette handler om å sikre sentrale forvaltningsrettslige prinsipper som eksempelvis hensynet til borgernes rettsikkerhet, grundighet, likebehandling, samt at en sak skal være tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes.

Tiltakshaver har også et ønske om at det tas en befaring på eiendommen før vedtak treffes. Dette for å synliggjøre og illustrere de argumenter som nevnt i dette skriv, samt i dispensasjonssøknaden.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards
 **arkoconsult**

Fossen Senter, Postboks 103

5291 Valestrandsfossen

Org. nr. 918 269 665


Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no

 **arkoconsult**