

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

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Dato:

Nina Søvik Mjømen

22.09.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL OG PLAN-OG BYGNINGSLOVA.

Saksforhold

Søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, samt plan- og bygningslova, i samband med tiltak på Gbnr. 106/108 i Lindås kommune. Tiltakshavar er Geir Wergeland. Tiltaket består i oppføring av naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar.

Vi søker med dette om dispensasjon frå fylgjande:

- 1) Formålet om bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, for oppføring av kai med flytebrygge/bølgedempar.
- 2) Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 1.1 om krav til reguleringsplan for oppføring av naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar.
- 3) Pbl. § 1-8, 2. ledd om forbod mot å setje i verk tiltak nærare strandlinje enn 100 meter, for oppføring av naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar.

Regelverk

Plan- og bygningslova § 19-1 opnar for at kommunen kan gje dispensasjon. Det kan etter § 19-1, 1. ledd dispenserast frå føresegner fastsett «i eller i medhold av denne lov». Dei nærare vilkåra framkjem av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Det fylgjer av fyrste punktum at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det skal dispenserast frå, eller omsyna i formålsføresegna, blir «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane ved å gje dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Vilkåra er kumulative og begge må såleis vere oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Når det gjeld ordlyden blir det lagt opp til ei konkret vurdering av kvar enkelt sak. I forarbeida blir det presisert at «Det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr 32(2007-2008).

Grunnar for å gje dispensasjon

1) Formålet om bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, for oppføring av kai med flytebrygge/bølgedempar.

Naustet skal plasserast i område for andre typar bygningar og anlegg - naust. Denne delen av tiltaket er såleis i tråd med formålet i kommuneplanen sin arealdel. Kai med flytebrygge/bølgedempar skal likevel plasserast i område for bruk og vern av sjø og vassdrag

med tilhøyrande strandsone, og er såleis ikkje i tråd med formålet til kommuneplanen sin arealdel jf. føresegnene § 6.2.

Formålet med å setje av område til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, er å sikre at omsynet til natur, friluftsliv, ferdsel og fiske blir teken vare på.

I tilfellet her blir desse omsyna i stor grad teken vare på for tiltakshavar og nabo ved Bnr. 9 som får tilgang til iland- og ombordstiging på kaia. Tiltaket er ikkje omfattande og hindrar verken friluftsliv, ferdsel eller fiske for allmennheita i området. Det ligg frå før ei eldre steinkai der som nok aldri har vore søkt om. I realiteten skal ein derfor berre gjere ei mindre endring av eksisterande kai. Eit lite hjørne som i dag går inn på Gbnr. 106/4 skal fjernast. Deretter skal ein legge til ein liten del for å få kaien beinare inn frå sjø til Gbnr. 106/108. Flytebrygga skal også nyttast som bølgedempar for både kaien og strandområdet innanfor. Tiltakshavar nyttar båt heile året og kaien ligg vêrhardt til når hauststormane slår inn.

Det må nemnast at det er fleire andre brygger og flytebrygger i området. Dette er såleis ikkje eit urørt område. Den negative innverknaden kaia og ei ekstra flytebrygge vil ha på omsyna som nemnd ovanfor vil dermed vere minimal.

Basert på dette finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for formålet ikkje blir vesentlig sett til side i denne saka.

I tilfellet her er det vidare tale om ei kai og flytebrygge/bølgedempar til naustet, som er i tråd med formålet. Poenget med oppføring av naust er at det skal lagrast ein båt med tilhøyrande utstyr der. I område for naust er båtoppdrag teken med som i tråd med formålet, jf. føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 2.53. Likevel vil det i samanheng med oppføring av naust også vere naturleg å kunne leggja båten til ei brygge. Dette for å maksimalt kunne utnytte naustet etter sin funksjon samt den moglegheita ein båt gjev til rekreasjon, fiske og friluftsliv for tiltakshavar. Det må også seiast å vera vanleg med tilhøyrande brygger i naustområde slik som dette.

Det må etter dette seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

2)Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 1.1 om krav til reguleringsplan for oppføring av naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar.

Plankravet skal sikre at bruk av areal, bruk av bygningar og utbygging av eigedomar vert vurdert grundig, heilskapleg og overordna, der omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad vert ivareteke.

I denne saka meiner vi at ein reguleringsplan ikkje vil føre til eit betre avgjerslegrunnlag.

For det første vil oppføring av naust med kai og flytebrygge/bølgedempar i størst grad ha innverknad på dei næraste naboane. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad blir her ivaretatt gjennom nabovarsling og naboerklæringar som er gjeve. Eventuell negativ innverknad på tilgang for allmennheten er svært avgrensa, då eigedomen er liten og området

er bygd ut med naust frå før. At store deler av naustområdet allereie er utbygd medfører også at behovet for ein reguleringsplan er lågare enn for områder som ikkje er utbygd.

Det er frå før veg ned til naustområdet og det er ordna med private avtalar som sikrar tilkomst og parkering for eigedomen. For naust er også krav til infrastruktur mindre omfattande enn for bustadområder. Det er ikkje naudsynt med vatn- og avløp, parkering på tomt eller veg like fram til eigedomen slik som ved oppføring av bustadhus.

Av andre argument kan vi vise til at eigendommen ikkje ligg på areal som trengs til andre formål, eksempelvis næring, offentlige formål, allmenntilgjenglege formål eller grønne formål. Oppføring av naust er i tråd med formålet som fylgjer av kommuneplanen sin arealdel.

Basert på dette finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for plankravet ikkje blir vesentlig sett til side i denne saka.

Av fordelar vil vi poengtere at tiltakshavar får nytta eigedomen i tråd med si eigarinteresse. Heimelshavar til Bnr. 9 har også ei interesse i at tiltaket skal gjennomførast då han får moglegheit til iland og ombordstiging av sin eigen båt. Dette er vidare ei nausttomt i eit område med eksisterande naust og forventninga om å få føre opp naust er såleis stor. I tillegg vil kostnadane med å få regulert området vere urimeleg store i forhold til tiltaket, som består av å oppføre eit lite naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar. Då området i stor grad er bygd ut vil ein truleg heller ikkje gå saman om å utarbeide slik reguleringsplan.

Det må derfor seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

3)Pbl. § 1-8, 2. ledd om forbod mot å setje i verk tiltak nærare strandlinje enn 100 meter, for oppføring av både naust og tilhøyrande kai med flytebrygge/bølgedempar.

Det fylgjer av føresegnene til kommuneplanens arealdel § 1.10 at det er vist byggegrense i plankartet som erstattar generell byggegrense i strandsone. Vi kan ikkje sjå av verken plankart eller temakart at det er sett slik byggegrense i dette området. Det må såleis søkast om dispensasjon frå Pbl. § 1-8 for tiltak i strandsona. Dersom dette ikkje skulle stemme, og det er sett eiga byggegrense også for dette området, ber vi om at vurderinga blir teken med kommuneplanen si byggegrense som utgangspunkt. Same argumentasjon vil etter vår meining gjere seg gjeldande.

Hovudformålet med Pbl. § 1-8 er å sikre allmennheten fri ferdsel og friluftsliv langs kysten. Den er også meint å sikre leveområde for plante- og dyreliv langs sjø. Kai og flytebrygge/bølgedempar vil i sin heilskap kome ut i sjø. Den vil såleis ikkje på nokon måte kunne hindre allmenn ferdsel eller forstyrre plante- og dyreliv i strandsona i større grad enn allmenn ferdsel. Dei same omsyna vil også gjere seg gjeldande i sjø, men her vil Bergen- og Omland Hamnevesen vurdere tiltaket opp mot havne- og farvannsloven.

Naustet skal oppførast i eit område som i plankartet er avsett til naust. I tillegg er området frå før utbygd med fleire naust, brygger og opplegg til båtar. For eit lite naust som her er planlagt vil innverknaden på allmennheita si tilgang til strandsona samt plante- og dyrelivet vere liten.

Då området er avsett til naust og det frå før eksisterer ei eldre steinkai på eigedomen ser vi ikkje at tiltaket kjem i konflikt med omsyna som nemnd ovanfor.

Fordelen ved tiltaket er at tiltakshavar får moglegheit til å oppføre naust i samsvar med formålet for eigedomen. I tillegg vil han ha ei tilhøyrande kai som både han og eigar av Bnr. 9 skal kunne nytte heile året utan fare for øydelegging av båtane.

Det må derfor seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Med vennleg helsing/Best Regards



Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

**arkoconsult**

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandfossen
Org.nr. 918 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no

**arkoconsult**
Arkoconsult AS