



Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

## **Klage på dispensasjon til naust, kai og småbåthamn på gnr. 138 bnr. 4 på Tveiten Øvre**

Vi viser til brev frå kommunen datert 26.10.2017 og 31.10.2017.

Saka gjeld oppføring av to naust, kai og flytebryggeanlegg på gnr. 138 bnr. 4. Arealet er regulert til naustformål i reguleringsplanen for Tveiten frå 2007. I reguleringsplanen er det sett krav om detaljregulering av naustområdet. Vidare er nausta avhengig av dispensasjon frå krava til utforming i reguleringsplanen. Det er ikkje sett byggegrense mot sjø i reguleringsplanen, slik at tiltaket også er avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet mot sjø i plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8.

Lindås kommune ga dispensasjon frå krav til utforming i reguleringsplanen i vedtak av 27.06.2017 sak 17/82-17/19400. Kommunen meinte her at det ikkje var naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 1-8 og frå krav om reguleringsplan. Fylkesmannen klaga på vedtaket i brev av 04.07.2017. Vi klaga mellom anna på at det ikkje vart vurdert som naudsynt å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8 og frå krav om reguleringsplan.

Klagen vart handsama av plan- og miljøutvalet i møte den 18.10.17, der Lindås kommune sitt vedtak datert 27.06.17 vart oppretthaldt med den tilføyinga at søknaden om dispensasjon for byggegrense mot sjø og plankrav vart handsama. Klagen vart teke til følgje på det viset at kravet til Fylkesmannen i Hordaland om handsaming av dispensasjon er gjort. Klagen er ikkje teke til følgje ved at vedtaket til kommunen ikkje er i tråd med tilrådinga frå Fylkesmannen.

Fylkesmannen klager difor på kommunen sitt endra vedtak av 18.10.2017, sak 102/17.

### **Fylkesmannen si vurdering av saka**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Vår vurdering er at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå kravet om reguleringsplan. Vi viser til vår uttale i saka av 05.04.17 om arealbruken i området.

Kommunen skriv i si vurdering av plankrav at det er sendt inn utbyggingsplanar som tilfredsstillir alle krava til utbyggingsplan, jf. § 1.2.2 i reguleringsføresegnene og meiner at dette er tilstrekkeleg for å gje dispensasjon frå plankravet. Kommunen er også i utgangspunktet ikkje samd med Fylkesmannen om at det er naudsynt med dispensasjon frå plankrav fordi kommunen meiner at dette ikkje var intensjonen ved føresegna i reguleringsplanen. Fylkesmannen vil her vise til Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) side 230:

*Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan.*

Fylkesmannen registrerer at kommunen meiner at det ikkje var intensjonen med føresegna at det skulle utarbeidast ein reguleringsplan. Vår vurdering er at ordlyden i føresegnene er klare. Det står plankrav i overskrifta og det refererer til både naust og småbåthamn. Tidlegare var det utbyggingsplan som var neste plannivå medan det i dag er detaljregulering som vil vera tilsvarande rett plannivå. Kommunen må forhalda seg til ny lovgiving som tydeleg klargjer at ein utbyggingsplan i gamal lov skal forståast som detaljregulering i ny lov.

Vi viser også til at ein utbyggingsplan ikkje er juridisk bindande og derfor ikkje sikrar utviklinga av området på sama måte som ein detaljregulering vil gjera. Fylkesmannen meiner at det er krav om detaljregulering av naust og småbåthamn og at det er gode grunnar til at det ikkje bør dispenserast frå dette kravet.

Vi meiner også at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon frå føresegn om utforming av nausta jf. føresegn § 3.2 i reguleringsplan for Tveiten. Vi viser her til vår tidlegare klage av 27.06.17 om utforminga av nausta.

Fylkesmannen er generelt kritisk til naust med målbart loftsareal fordi det kan leggja til rette for ein annan bruk enn kva kommunedelplanen opnar for, jf. at naust i følgje føresegnene er ein bygning for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Store naust legg til rette for seinare utvikling til fritidsbustad, uavhengig av kva som er utbyggjar sine intensjonar no. Fylkesmannen si vurdering er at det er ei vesentleg skilnad på eit bruksareal på 35 m<sup>2</sup> og 55 m<sup>2</sup> og at storleiken legg til rette for ei seinare utvikling til fritidsbustad. Vi meiner difor at reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesette ved ein dispensasjon frå storleiken på nausta.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak reguleringsplanen for Tveiten vert vesentleg tilsidesette ved å dispensera frå krav om reguleringsplan i føresegn § 1.2 og krav om utforming i føresegn 3.2.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Lindås kommune sitt vedtak av 18.10.17 sak 102/17.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon.

Med helsing

Kjell Kvingedal  
avdelingsdirektør

Egil Hauge  
fagdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*