

Fylkesmannen i Hordaland
Kommunal- og samfunnsplanavdelinga
Postboks 7310
5020 Bergen

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.:
17/2440-17/30737

Vår ref.:
Nina Søvik Mjømen

Dato:
20.11.2017

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DISPENSASJON OG SØKNAD OM ETABLERING AV NAUST, KAI OG FLYTEBRYGGE/BØLGEDEMPAR VED GNR. 106, BNR. 108 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold:

Det vart den 16.08.2017 søkt om oppføring av naust med kai og flytebrygge/bølgedempar ved Gbnr. 106/108 i Lindås kommune. I den samband vart det også søkt om dispensasjon frå formålet om bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, krav til reguleringsplan slik det framkjem av kommuneplanen sin arealdel § 1.1, samt forbod mot bygging i strandsona jf. Pbl. § 1-8, 2. ledd.

Den 31.10.2017 vart det gjeve avslag på både søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon. Vi vil på vegne av tiltakshavar, Geir Wergeland, klage på dette vedtaket.

Klagefrist er 3 veker frå vedtaket er «kommet frem», jf. Fvl. § 29. Tiltakshavar mottok vedtaket den 03.11.2017 og klagen er såleis rettidig framsett.

Vår grunngjeving:

I avslaget frå kommunen er det gjeve avslag på alle omsøkte dispensasjonar, men slik vi tolkar avslaget frå kommunen er det i hovudsak kravet til reguleringsplan ein her ynskjer å oppretthalde. Avslag til dispensasjon frå formålet om bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone etter kommuneplanens § 6.2 og dispensasjon frå Pbl. § 1-8, 2, er ikkje grunngjeve på anna vis enn at ein syner til eit behov for regulering av området. Dette synes også å vere føresetnaden til Fylkesmannen i uttale frå 06.10.2017. Elles har kommunen synt til at kommuneplanen legg til grunn ein føresetnad om utbygging i strandsona.

Med dette som utgangspunkt vert klagen i det fylgjande knytt opp mot argumenta i avslag på søknad om dispensasjon frå krav til reguleringsplan, jf. kommuneplanen sin arealdel § 1.1.

Kommunen legg for det første til grunn at det ikkje er opparbeidd fellesparkering for området og at reguleringsplan dermed er naudsynt. Kommunen legg vidare til grunn at fritidsbustader i området ikkje har opparbeidd parkering og parkerer på kai og langs vegen.

Det er jf. TEK 10 § 8-9 (1) eit krav til at byggverk skal ha parkeringsplass «tilpasset byggets funksjon». Parkeringsløysinga ved gjennomføring av eit nytt tiltak er såleis relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2. Vi vil framheve at tiltakshavar her har avklara parkeringstilhøva på førehand. Ut ifrå dei sakene vi har hatt innsyn i for området, kan det sjå ut som om tiltakshavar her er ein av få, om nokon, som faktisk har ordna med parkeringsløysing før søknad om naust vart sendt inn. Kva vedkjem fritidsbustadene i området har vi ikkje undersøkt om parkeringsløysing har vore avklart på førehand, eller om den evt. berre ikkje har vore gjennomført i ettertid. Men dersom tiltak tidlegare har vore gjennomført i strid med TEK 10 og Pbl., slik at ein no har fått ein problematisk parkeringssituasjon, så er dette sjølvsagt uheldig for området. Likevel kan vi ikkje sjå at det er rimeleg å indirekte plassere ansvaret for å rette opp i desse tilhøva på ein som har gjort alt riktig og i tråd med regelverket. Tiltakshavar her har ordna med parkeringsplass og kjem såleis ikkje til å legge ytterlegare press på parkeringssituasjonen i området.

Kommunen syner vidare til ei pågåande sak i området der tilkomstveg og parkeringsareal har vore eit problem. Vi vil vise til argumentasjonen ovanfor og legge til at tiltakshavar ikkje er involvert i den saka kommunen syner til. Tiltakshavar har sikra seg både tilkomst til nausttomta, bruk av vegen og parkeringsareal. Han ser derfor på det som svært urimeleg at han ikkje får løyve til å gjennomføre tiltaket pga. ei problematisk sak i området som ikkje på noko vis vedkjem han.

Parkeringsløysinga ved gjennomføring av eit nytt tiltak er såleis relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2

Vidare legg kommunen vekt på at Statens vegvesen i sitt vedtak syner til at kryss ned til kaiområdet ikkje er dimensjonert for dagens trafikk.

Her er det viktig å merke seg at Statens vegvesen i brev datert 15.12.2016, gjev løyve til utvida bruk av avkøyrsla i denne saka. Dette brevet vart sendt inn saman med opphøveleg søknad. Tiltakshavar har såleis ordna med naudsynt løyve frå relevant offentleg mynde, jf. Veglova § 40, 2 ledd, før søknad gjekk inn til Lindås kommune. Vegtilkomst og bruk av avkøyrslar ved gjennomføring av eit nytt tiltak, er slik vi ser det relevant informasjon for at kommunen skal kunne ta stilling til ein byggesøknad, jf. Pbl. § 21-2. Det kan likevel synast som om slike løyve ikkje har vore innhenta av tiltakshavar i tidlegare saker. Dersom det er riktig at det er gjeve løyve til oppføring av andre naust, bustader eller fritidsbustader i dette området, utan at Statens vegvesen har gjeve løyve til utvida bruk av nemnde avkøyrslar, så er ikkje det noko tiltakshavar i denne saka skal måtte ordne opp i. Tiltakshavar har lovleg fått rett til å bruke den nemnde avkøyrsla og vi kan dermed ikkje sjå at det skal vere naudsynt med opparbeiding av reguleringsplan for å gjennomføre omsøkt tiltak.

Det er til slutt lagt vekt på at det er mogleg å etablere fleire naustetomter i området og at reguleringsplan derfor bør utarbeidast.

Vi vil her påpeike at det ikkje skal etablerast ei ny naustetomt, men byggast ut på ei som allereie er fråskild. Dette er lita tomt som tydeleg er fråskild med den hensikt at den skal nyttast som nausttomt. I tillegg er området avsett til naust i kommuneplanen sin arealdel. Når

tiltakshavar då har kjøpt tomta er det med den føresetnad at denne kunne byggast ut med nettopp eit naust. Det kan synast som noko bakvendt at ein har gjeve løyve til fråskiljing av nausttomter i området, utan krav til reguleringsplan, medan ein no krev reguleringsplan frå enkeltpersonar med nausttomter på 100 m².

Det må også leggast til at det ikkje er nokon andre ubygde nausttomter fråskild i dette området. På alle dei andre fråskilde nausttomtene i området er det gjeve løyve til utbygging. Det siste løyvet vart gjeve så seint som i august 2016. Det som gjenstår er store eigedomar som anten skal byggast ut i større skala eller må fråskiljast først. Det er slik vi ser det ikkje naturleg at ein tiltakshavar med ei lita nausttomt skal stå for regulering av eit område som i hovudsak består av utbygde nausttomter eller større tomter som ikkje ein gong er fråskild. Det vil vere meir naturleg å ta reguleringsplan i samband med større utbyggingsprosjekt, eller i alle høve tidlegare i utbyggingsprosessen.

Når det gjeld brygge og flytebrygge vil vi i tillegg syne til uttale frå Bergen- og Omland Havnevesen (BOH). Der fylgjer det at tiltaket ikkje vil vere problematisk etter havne- og farvannsloven. I tillegg er alle naboane varsla om tiltaket. Ein har kome fram til omsøkt løysing i samarbeid med dei råka naboane og flytebrygga er til fordel for strandlinja innanfor og andre båtar i området. Syner her til dispensasjonssøknad, som vedlagt søknad 16.08.2017.

Til sist vil vi ta stilling til uttale frå Fylkesmannen. Det fylgjer av Pbl. § 19-2 (4) at negativ uttale frå råka organ skal takast omsyn til ved dispensasjon frå gjeldande plan. Ein kan her spørje seg i kva grad Fylkesmannen eigentleg er direkte råka, men vi legg likevel til grunn at uttalen som utgangspunkt skal takast omsyn til.

Først må det nemnast at uttalen ikkje **treng** vere avgjerande for avgjersla til byggesaksavdelinga i kommunen, som her har vore avgjerslemynde, jf. Pbl. § 19-2 (4). Avgjersla er framleis opp til kommunen.

Fylkesmannen legg vekt på at det er fleire ubygde nausttomter i dette naustområdet og at det er plass til fleire naust på allereie utbygde eigedomar. Dei legg derfor til grunn at presedensverknaden er stor og kan føre til ei uheldig utvikling i området.

I den samband vil vi vise til argumentasjonen ovanfor. Av det vi kan sjå er det ingen andre fråskilde nausttomter i området. På alle dei andre nausttomtene i området er det gjeve løyve til utbygging. Slik vi ser det kan Fylkesmannen sitt argument om fare for presedensverknad ikkje vektleggast her, då presedensverknaden ved utbygging av ei resttomt nærmast vil vere ikkje-eksisterande. Det forvaltningsrettslege likehandsamingsprinsippet står slik vi ser det allereie sterkt her, då det er godkjend utbygging av minst 3 naust i området i seinare tid.

Ved Gbnr. 106/124, Gbnr. 106/161 og Gbnr.106/162 har det blitt godkjend liknande tiltak dei siste åra. Det siste godkjende naustet, ved Gbnr. 106/124, er i tillegg i eit LNF-område og ikkje ein gong i tråd med formålet. Ein bruker i dette vedtaket tilnærma den same argumentasjonen som tiltakshavar her har nytta i sin søknad. Likevel vart utfallet annleis. Eit løyve frå 1993 kan ikkje vere avgjerande for å godkjenne tiltak ved denne eigedommen, då det har skjedd store forandringar i både plangrunnlag, gjeldande regelverk og handheving av desse sidan då.

Fylkesmannen legg vidare til grunn at ein treng reguleringsplan for å få rydda opp i området og forhindre ei uheldig utvikling av området.

Tiltakshavar har her innhenta førehandsuttale både frå Statens vegvesen og BOH. I tillegg har han ordna med parkering på privat grunn og tilkomst like til eigedomen. Alle dei råka naboane er varsla om tiltaket og stiller seg positive. Vi kan derfor ikkje sjå at tiltakshavar på nokon som helst måte bidreg til ytterlegare rot eller uheldig utvikling i området. Det kan likevel verke som om det er ynskjeleg at han skal ordne opp i eksisterande høve, noko vi meiner er sterkt urimeleg. Det er heller ikkje rimeleg at ein enkeltperson, med ei enkelt nausttomt, skal utarbeide reguleringsplan for store eigedomar i området som ein endå ikkje veit om, eller korleis ein skal utvikle.

Konklusjon:

Vi meiner at avslaget er urimeleg og strid mot likehandsamingsprinsippet. Fleire andre tiltakshavarar har fått bygge ut sine nausttomter i seinare tid. I kommuneplanen er eigedomen avsett til naustformål. I tillegg ligg tomta i eit utbygd naustområde. Dette var bakgrunnen for at tiltakshavar kjøpte eigedomen i 2013.

Fylkesmannen si uttale kan ikkje vere avgjerande her, då vi ikkje ser noko fare for ytterlegare presedensverknad for området.

Vi vil etter dette be om at avslag på dispensasjon og løyve til tiltak vert oppheva og at både naudsynt dispensasjon og løyve vert gjeven. Subsidiært ber vi om at avslag på dispensasjon vert oppheva og sendt tilbake til ny handsaming.

Med vennlig helsing/Best Regards



Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

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

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no