



Vidar Gjerstad  
Fagervollen 41  
5956 HUNDEVIN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/3538 - 18/10714

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
03.04.2018

## Avslag på søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås

**Administrativt vedtak. Saknr: 151/18**

**Tiltakshavar:** Vidar Gjerstad  
**Ansvarleg søkjar:** Vidar Gjerstad  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av kai med 11,5 m lengde og 4,5 m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 30m<sup>2</sup> i tilknytning til etablert naust. Sum BYA er 36m<sup>2</sup> og sum BRA er 66m<sup>2</sup>.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Det er ikkje spesifisert i søknaden at det er søkt dispensasjon frå arealføremålet i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, Jf. KDP kap.5. Vi forstår søknaden slik at det er søkt dispensasjon frå arealføremålet i sjø.

Det vert elles vist til søknad motteken 14.12.2017.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.12.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 samt 4 ekstra veker for høyring til regionale mynde frå denne dato 05.04.2018.



## **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) Lindåsosane 2011-2023 er definert som LNF føremål. Eigedomen ligg innafør 100-meters beltet mot sjø. Areal i sjø er definert som NFFF føremål.

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 og dispensasjon frå byggjeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8 samt arealføremålet i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner, Jf. KDP kap.5.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Føremålet med søknad om dispensasjon er bygging av kai i tilknytning til eksisterande naust på gnr. 88 bnr. 13 i Lindås.

Det ligg i saka sin natur at oppføring av kai vil liggja i strandsona, og at ein treng dispensasjon frå § 1-8 for å kunna gjennomføra tiltaket.

Kaien er planlagt oppført innanfor dei rammer som er gjevne i samsvar med føresegn 2.36 i kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og føresegner gjeve i pbl.

Maks grunnflate vil vera på ca 30 kvm. Tiltaket vil i svært liten grad leggja beslag på nytt areal i strandsona, og eg kan ikkje sjå at det skal vera til ulempe for nokon.

Søker også dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden, og føresegner gjeve i pbl. Tiltaket legg ikkje beslag på areal på land, og kjem derfor ikkje i konflikt med jordbruksinteresser

Tiltaket er også sendt for høyring/godkjenning til Bergen og Omland Havnevesen, sjå vedlagt kopi

## **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Bergen og Omland Havnevesen den 27.11.2017:

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk og naturvernområder) i området for omsøkt tiltak. Søknaden deres er derfor sendt på høring til Fiskeridirektoratet. Denne uttalelsen gjelder med forbehold om at Fiskeridirektoratet ikke har noen merknader i saken.

Videre bes det om at det opplyses totallengde- og bredde i metermål for kaien.

Endelig ber vi om å få oversendt eventuelt dispensasjonsvedtak i saken når dette foreligger- vi vil da ta saken opp til behandling.

Det er henta inn slik uttale frå Fiskarlaget Vest den 22.12.2017:

### **Marås**

Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert gytefelt i/ved omsøkte område for kai.

Fiskarlaget Vest har ikkje andre merknader enn at arbeidet bør føregå utanom gyteperioden (januar-april)

Det er henta inn slik uttale frå Fiskeridirektoratet den 29.12.2017:

I Fiskeridirektoratet sin kartdatabase er det ved Straumsosen registrert nasjonalt viktig gytefelt.

Saken har vært til høring hos Fiskarlaget Vest som har gitt følgende uttale:

«Fiskarlaget har ikkje andre merknader enn at arbeidet bør føregå utanom gyteperioden (januar-april)».

Fiskeridirektoratet region vest ber på generelt grunnlag at utfylling av masser i forbindelse med etablering av kai må foretas med forsiktighet mht. bevaring av gyteområdet.

Fiskeridirektoratet region vest har ingen andre merknader.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 09.02.2018:

Fylkesmannen syner til brev dagsett 17.01.2018 med uttalefrist 14.02.2018. Saka gjeld søknad om etablering av kai med 11,5 m lengde og 4,5 m breidde og BYA 36 m<sup>2</sup> i tilknytning til etablert naust. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremåla LNF (på land) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (i sjø) i kommunedelplanen (KDP) for Lindåsane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.

Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. Regjeringa ønskjer ein strengare og langsiktig strandsoneforvaltning. Det er difor naudsynt med ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbodet i pbl. § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen er tungtvegande. Det skal svært mykje til før dispensasjon kan gjevast til bygging i strandsona.

Eigedomen ligger innanfor Lindåspollane-Lygra *svært viktig regionalt friluftsområde* med verdi A. Dette er område der det ikkje bør skje inngrep eller utbygging, jf. *Område for friluftsliv, kartlegging og verdsetting av regionalt viktige område i Hordaland, 2008.*

Ein kai er eit privatiserande tiltak som kan forringe området sine friluftskvaliteter. Omsyn til allmenne interesser i strandsona veg tungt, jf. pbl. § 1-8. Fylkesmannen rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon for etablering av kai.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Det er sendt inn merknad frå tiltakshavar til Fylkesmannen si uttale den 19.02.2018:

Fylkesmannen påpeikar at *det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur - og friluftsområde tilgjengeleg for alle.*

Og fylkesmannen hevdar også at: *Ein kai er eit privatiserande tiltak som kan forringe området sine friluftskvaliteter. Omsyn til allmenne interesser i strandsona veg tungt, jf. pbl. § 1-8. Fylkesmannen rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon for etablering av kai.*

Vidare understrekar fylkesmannen at: *det ikkje bør skje inngrep eller utbygging i dette regionale friluftsområdet.*

I mitt tilfelle vil eit slik tiltak ikkje forringe friluftskvalitetane og almenne interesser, tvert imot vil bygging av kai gjera friluftsområdet meir tilgjengeleg på ein trygg måte, noko som samsvarar med det nasjonale målet.

Underteikna er veldig opptatt av å ivareta friluftskvalitetane og leggja tilrette for dei almenne interessene.

Vi kjøpte dette naustet i 2015 og har tatt det aktivt i bruk. Det vi ser er at vener, naboar og kjente har meire aktivt tatt dette området i bruk etter at vi blei eigar. Dei andre nausta i nærområdet er eigd av folk som ikkje er fastbuande i Lindås kommune. Det er tydeleg at no når det er ein lokal eigar av naustet så vert området brukt meire.

Det er nettopp denne auka aktiviteten, der fiskestenger, teiner og garn skal inn og ut av naustet/båten som gjer at eg søker om etablering av kai. Eg er redd for at ungane mine, andre sine ungar og vaksne lett kan skade seg på dei sleipe svaberga rundt naustet, når dei skal utføra desse aktivitetane.

Vidare meiner eg at bygging av kai i liten grad kan sjåast som eit nytt inngrep eller bygging i strandsona, men heile området vil framstå på ein meir ryddig måte.

Eg ber derfor kommunen sjå med velvilje på mine argument og gje dispensasjon for tiltaket.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.10.2017.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4 meter.

Det er søkt om topp golv kai på kote 0.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Tiltaket gjev inga endring i høve vatn- og avløp.

#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Tiltaket gjev inga endring i høve tilkomst, avkøyrsløse eller parkering.

#### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering av kai i tilknytning til etablert naust.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

#### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

#### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **VURDERING:**

### **Dispensasjon frå LNF-føremålet, byggjeforbodet i strandsona og arealføremålet i sjø**

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 dispensasjonen 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 ynskjelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. LNF-føremålet skal ivareta jordvernet, landbruket og vidare sikre naturområde med betyding for friluftslivet og sikre ålmenta si rett til fri ferdsel i utmark.

I vurderinga om omsyna bak LNF-føremålet vert vesentleg tilsidesett, har kommunen lagt særleg vekt på at tiltaka legg beslag på areal nytta til landbruk-, natur og fritidsføremål. Ytterlega nedbygging av eigedomen vil avgrense ålmenta si natur- og friluftsiinteresser. Dette taler mot dispensasjon.

I følgje NIBIO, Norsk institutt for bioøkonomi, så er eigedomen markert som skrin fastmark. Dette taler for dispensasjon.

Imidlertid er eigedomen ein del av eit samanhengande LNF-område. Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i LNF- området. Dette taler mot dispensasjon.

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 ferdsel og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensas.

Etter dagens pbl. står strandsonevernet sterkt. Strandsona er underlagt eit særskilt vern. Strandsonevernet er såleis eit tungtvegande omsyn i vurderinga. Det skal mykje til for å gje dispensasjon frå dette føremålet.

Nabonaustet, gbnr 88/19, har ikkje kai i tilknytning til sitt naust. Strandsona i nærleiken av tiltakshavars eigedom og naboeigedom framstår som forholdsvis urørt. Dette taler mot dispensasjon.

I nærområdet, til dømes gbnr 88/1, 88/11, 88/15, 88/10 og 88/10, er det i våre kartbaser vist tilhøyrande kai/flytebrygger utan at vi har funne noko nærare om desse er godkjent. Desse etablerte kai/flytebryggene

viser at det er allereie er gjort store inngrep i strandsona. Når strandsona i området er under hardt press, er det i en slik situasjon lite tilrådelig at styringa skjer gjennom enkeltvis dispensasjonar.

Kaien vil vere godt synleg for dei som kjem sjøvegen. Dette vil gjere området meir privatisert enn slik det framstår i dag. Dess meir eit område er utbygd, dess mindre attraktiv vil området framstå som eit friluftsområde. Særleg med tanke på at eigedomen ligg i eit svært viktig område som regionalt friluftsområde med verdi A, er det særleg viktig å kunne avgrense tiltak som vil ha ein privatiserande effekt. Strandsonevernet vert sterkt råka av tiltaket. Dei allmenne interesser i strandsona veg tungt. Dette taler mot dispensasjon.

Tiltaket vil også føre til at dei landskapsmessige omsyn vert skadelidande då tiltaka vil endre landskapet med større og meir synleg bebyggelse i strandsona. Dette taler mot dispensasjon.

Ein dispensasjon vil dessutan kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i strandsona i området. Dette taler mot dispensasjon.

Oppføring av bryggja omfattas av arealføremålet i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, Jf. KDP kap.5.

Omsynet bak arealføremålet i sjø er å halde sjøen fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsl og friluftinteresser i sjø.

Omsøkte kai har 11,5m lengde og 4,5m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 30m<sup>2</sup> i tilknytning til etablert naust. Sum BYA er 36m<sup>2</sup> og sum BRA er 66m<sup>2</sup>. Kaien og naustet vil vere ein samanhengande konstruksjon og godt synlege for dei som kjem sjøvegen. Dette taler mot dispensasjon.

I tillegg er det i høyringsrunden påpekt at det ved Straumsosen er registrert nasjonalt viktig gytefelt som etter administrasjonens syn fremjar føre var prinsippet om aktsomhet for utbygging i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Ein dispensasjon til tiltaket vil kunne skape presedens og gje uheldige verknader i form av meir utbygging i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Eit positiv vedtak vil undergrave KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 som styringsinstrument og medføre ei endring av LNF- området, strandsona og sjøområdet. KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 vart vedteken i 2015. Det er soleis relativ nyleg teke stilling til arealbruken i sjø. Dette taler mot dispensasjon.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland der, «ein kai er eit privatiserande tiltak som kan forringe området sine friluftskvaliteter». Det vert her vist til at eigedomen ligg innanfor Lindåspollane-Lygra som svært viktig regionalt friluftsområde med verdi A. Dei allmenne interesser i strandsona veg tungt. I området bør det ikkje skje inngrep eller utbygging. Administrasjonen er einig i Fylkesmannen si vurdering. Det følgjer av pbl.§ 19-2 fjerde ledd at det ikkje bør gjevast dispensasjon dersom statleg eller regional mynde gjev negativ uttale. Det er eit tungvegande argument mot dispensasjon at Fylkesmannen er klart negativ til tiltaka.

Dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå, vert vesentleg sett tilside.



Når omsyna vert vesentleg sett tilside, så vert det ikkje vurdert om fordelane er større enn ulempene då vilkåra er kumulative (samtlige vilkår må vere oppfylt for at rettsverknaden skal inntre).

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl. § 19-2.

### **Ansvarsrett**

Tiltaket er eit søknadspliktig tiltak med ansvarsrett, men vi kan fritta for ansvarsrett der vi finn det unødvendig, jf. pbl. §23-1, femte ledd. Det er søkt om fritak og administrasjonen finn grunnlag for å fritta for ansvarsrett for oppføring av kai. pbl. §23-1, femte ledd.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Vurderingssak - alternativ**

Tiltakshavar opplyst at ny bryggje er meint å gje betre tryggleik til tiltakshavar og ålmenta.

Vi ser at det er grunt utanfor deler av naustet og difor er kaien lagt der det er litt djupne, men omsøkte løysning er ikkje ønskeleg frå administrasjonen si side. Administrasjonen vil råde dykk til å gå saman med nabonaust (gbnr 88/19) for felles løysning for å forhindre fragmenterte og usymmetriske løysningar. Administrasjonen ønskjer felles anlegg der det er mogleg. Båtopptrekk er ein annan løysning som kan tenkast for naustet. Vi gjer dykk merksam på at ny søknad med dispensasjon må på høyring til regionale mynde.

### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023, dispensasjon frå byggjeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, samt arealføremålet i sjø, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, Jf. KDP kap.5, for etablering av kai med 11,5 m lengde og 4,5 m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 30m<sup>2</sup> i tilknytning til etablert naust.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § (pbl.) §§ 20-1 og 20-3 vert det ikkje gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av kai med 11,5 m lengde og 4,5 m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 30m<sup>2</sup> i tilknytning til etablert naust.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen

er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/3538

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Bergen og omland havnevesen	Postboks 6040	5892	BERGEN
Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3	5003	BERGEN
Fiskeridirektoratet Region Vest	Postboks 185	5804	BERGEN
	Sentrum		
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Vidar Gjerstad	Fagervollen 41	5956	HUNDEVIN

**Mottakarar:**

Vidar Gjerstad	Fagervollen 41	5956	HUNDEVIN
----------------	----------------	------	----------