

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
072/18	Plan- og miljøutvalet	PS	23.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Tone Margrethe Berland Furustøl	17/3538

Klage på avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai - gbnr 88/13 Marås

Vedlegg :

Førehandsuttale - Søknad om løyve til å byggja kai - gbnr 88/13 Marås
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 88/13 Marås
Søknad om dispensasjon
Søknad om å stå som eigen ansvarshavande for prosjekt
Nabovarsel
Førehandsuttale
Uttale - gbnr 88/13 Marås
Lindås, Marås – søknad om kai 8813 - uttale
Uttale til søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Lindås kommune Hordaland - Uttale av søknad om tillatelse til å bygge kai gnr88 bnr13 (L)(2372108).pdf
Uttale vedk - Oversendt søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Forhåndsuttale - Søknad om tillatelse til å bygge kai - bnr - gnr 88 - 13 Lindås - EDKID - 10902517.pdf
Lindås kommune Hordaland - Uttale av søknad om tillatelse til å bygge kai gnr88 - EDKID - 10902518.pdf
Uttale - vedk oversendt søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Uttale - vedk oversendt søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Merknad til Fylkesmannens uttale - gbnr 88/13 Marås
Merknad til Fylkesmannens uttale - gbnr 88/13 Marås
Vedlegg til sak - merknader frå fylkesmannen
Merknad arkivsak 17-3538
Avslag på søknad om etablering av kai - gbnr 88/13 Marås
Klage på vedtak - gbnr 88/13 Marås

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai datert 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18, vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 072/18

PM - behandling:

Fellesframlegg v/T. Larsen-H:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai datert 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18, vert oppheva. Klagen vert tatt til følge og det blir gitt dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden

og frå Pbl. §1-8 jf Pbl.§19-2 for oppføring av kai.

Grunngjeving:

PMU meiner etablering av kai vil ikkje skape presedens. Naustet er allerede etablert, og kaien vil ikkje føre til auka privatisering av strandsonen. Kaien vil bidra til auka tryggleik og kan betre tilgang for ålmenta. Kaien skal etablerast i tilknytning til eit skjær som ikkje er overvanns. Tiltaket fører ikkje til vesentlige inngrep i strandsona. BOH har gitt positiv innstilling til saken.

Søkjar er også registrert som hummerfisker, og har behov for tiltak i utførelse av sitt fiskeri.

PMU vurderer at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og etablering av kai datert 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18, vert oppheva. Klagen vert tatt til følgje og det blir gitt dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden og frå Pbl. §1-8 jf Pbl.§19-2 for oppføring av kai.

Grunngjeving:

PMU meiner etablering av kai vil ikkje skape presedens. Naustet er allerede etablert, og kaien vil ikkje føre til auka privatisering av strandsonen. Kaien vil bidra til auka tryggleik og kan betre tilgang for ålmenta. Kaien skal etablerast i tilknytning til eit skjær som ikkje er overvanns. Tiltaket fører ikkje til vesentlige inngrep i strandsona. BOH har gitt positiv innstilling til saken.

Søkjar er også registrert som hummerfisker, og har behov for tiltak i utførelse av sitt fiskeri.

PMU vurderer at fordelane med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, er det kun dispensasjonen utvalet kan ta stilling til og vedtaket vert eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr 88/13
Adresse: «Steinsvik» av Marås
Tiltakshavar/eigar: Vidar Gjerstad
Klagar: Vidar Gjerstad

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon og etablering av kai med 11,5 m lengde og 4,5 m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 30m² i tilknytning til etablert naust. Samla utbygging med naust og kai vert BYA på 36m² og BRA på 66m². Det vart gjeve avslag i vedtak datert, 03.04.2018, jf. saknr.: 151/18. Det er motteke klage på vedtaket av Vidar Gjerstad den 23.04.2018. Tiltakshavar har i skriv av 05.04.2018 klaga på vedtaket. Klagen er mottatt innan klagefristen.

Planstatus

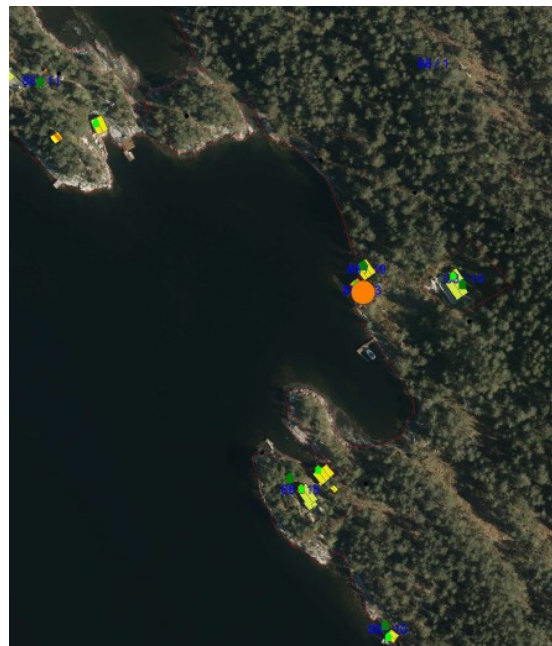
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen (KDP) Lindåsosane 2011-2023 er definert som LNF føremål. Eigedomen ligg innafor 100-meters beltet mot sjø. Areal i sjø er definert som bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Etablering av kaien er i strid med arealføremålet LNF i kommunedelplanen (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 og byggjeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.

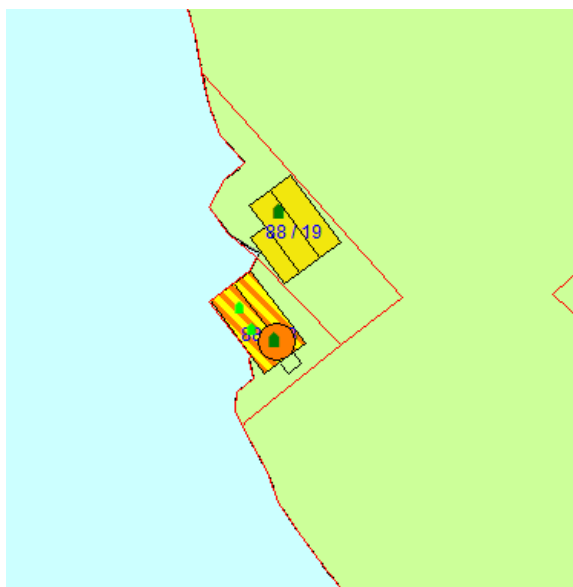
Kart/Foto

KDP Lindåsosane oversikt

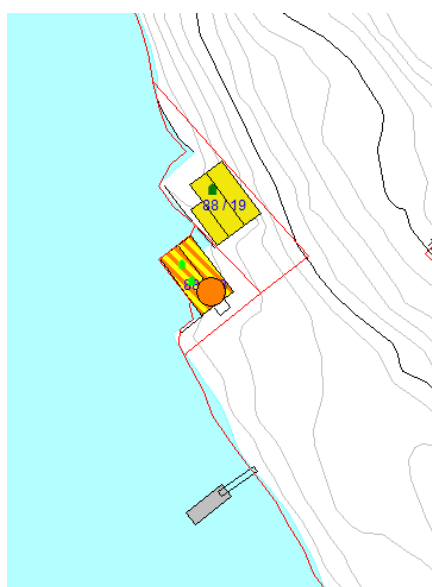
Ortofoto 2015



Utsnitt frå KDP Lindåsosane



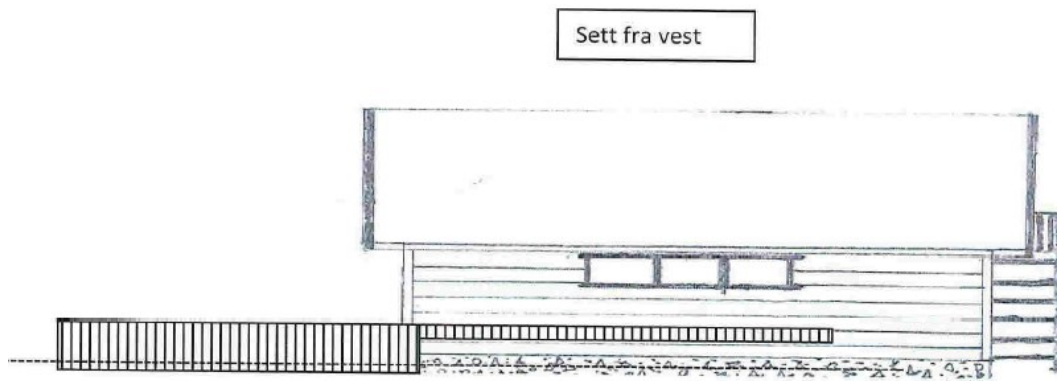
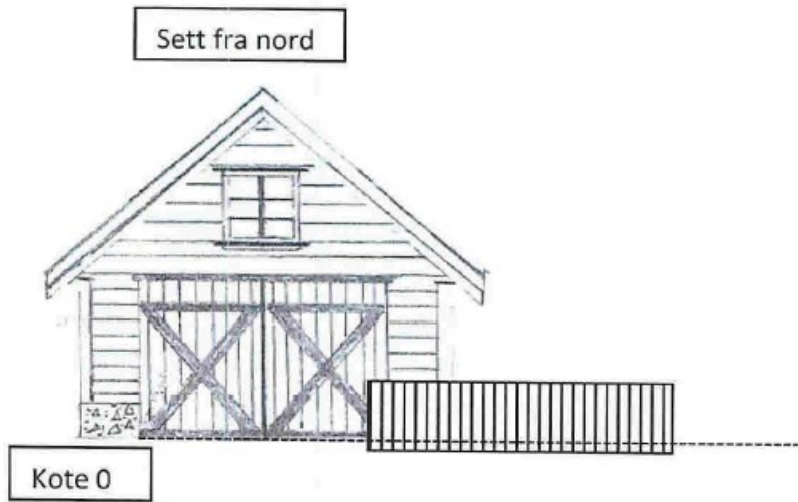
Utsnitt grunnkart



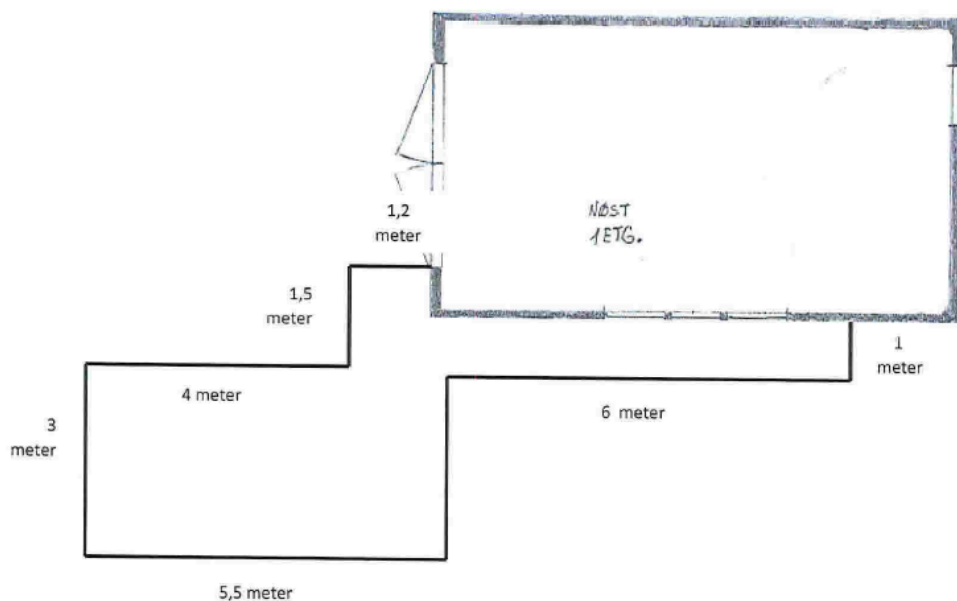
Situasjonskart datert 26.10.2017



Teikningar – fasade nord og vest



Planteikning



Klage

Tiltakshavar tek i klagen opp forholdet til landbruk- natur og friluftsvernet, strandsonevernet og privatrettslige tilhøve. Han skriv at det ikkje vert gjort ytterligare beslag frå LNF området då naustet allereie er etablert. Etablering av ein ny kai ikkje vil skape presedens for liknande søknader området då naustet allereie er etablert. Kaien vil skape større tryggleik og tilgjenge for ålmenta i strandsona. Ålmenta sin adgang til å nytta svaberg , skogområde og ein sti til ei badevik i nærleiken vert ivaretatt med tiltaket. Kaien vil ikkje vere til meir ulempe for den frie ferdsel i strandsona då tiltakshavar opnar opp for at kaien i rimeleg grad vil vere open for bruk av alle. Han meiner difor at kaien ikkje gjer området meir privatisert.

Det skal ikkje sprengast i strandsona då kaien skal etablerast i tilknytning til eit skjær. Kaien er tilpassa terreng og ivareteke tryggleik for om bord- og ilandstigning frå sjø. Kaien imøteser KDP i høve terrengtilpassing, estetikk og tryggleik på sjø. I høve landskapsestetikk i strandsona, så er endringa med kai og naust liten då kaien skal byggast i flukt med etablert naust som allereie er synleg frå sjøen. Dei etablerte kaiene og flytebyggjene i området representerer ikkje store inngrep i strandsona. Føre var prinsippet om aktsomhet for utbygging i sjø i høve nasjonalt viktig gytefelt, er kun generelle og difor ikkje av betydning i hans sak. Fylkesmannen har ikkje gjeve ei klar negativ uttale då dei viser til at kaien kun inneber ein moglegheit for at området sine friluftskvalitetar vert forringa. Tiltakshavar meiner at friluftskvalitetande vert forbetra ved at tilgangen på naustområdet vert enklare med hans kai, også for rørslehemma.

Tiltakshavar ønskjer eit samarbeid med nabo om bruk av hans kai velkomen, men ønskjer ikkje å byggje ein felles kai saman med ham. Båtopptrekk er ikkje eit alternativ då dette ikkje stettar tiltakshavars krav til tryggleik ved om bord- og ilandstigning.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Vurdering

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande 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 innafør 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 betydning 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 friluftinteresser. 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 er 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 friluftinteresser, 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 enkeltvise 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 framstår 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 strandsona, Jf. KDP kap.5.

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

Omsøkte kai har 11,5m lengde og 4,5m bredde med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 30m² og bygd areal (BYA) ca. 30m² i tilknytning til etablert naust. Sum BYA er 36m² og sum BRA er 66m². 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.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det i klageomgangen har kome nye opplysningar i saka og er av den oppfatning at vurderinga som vart lagt til grunn for avslaget framleis gjer seg gjeldande.

Ytterlegare nedbygging av eigedomen vil avgrense ålmenta si natur- og friluftsiinteresser. Kaien gjer området meir privatisert. Strandsonevernet vert sterkt råka av tiltaket. Dei allmenne interesser i strandsona veg tungt. Strandsona i nærleiken av tiltakshavars eigedom og naboeigedom framstår som forholdsvis urørt.

Dei etablerte kai/flytebryggene viser at det er allereie er gjort store inngrep i strandsona. Ytterligere inngrep lyt avgrensast. Når strandsona i området er under hardt press, er det i en slik situasjon lite tilrådelig at styringa skjer gjennom enkeltvise dispensasjonar. 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.

Kaien og naustet vil vere ein samanhengande konstruksjon og godt synlege for dei som kjem sjøvegen. Føre var prinsippet om aktsomhet for utbygging i sjø gjer seg gjeldande. Ein godkjenning av dispensasjon frå LNF-føremålet, byggjeforbudet i strandsona og arealføremålet i sjø, vil lunne gje uheldige verknadar i form av presedens for liknande søknadar.

Det ligg føre klar negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland der, «ein kai er eit privatiserande tiltak som kan forringe området sine friluftskvaliteter». Administrasjonen har lagt avgjerande vekt på Fylkesmannen si uttale i saka, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd annet punktum: «Kommunen bør heller ikke dispensere frå planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».

Administrasjonen vil også vise til «Klage på avslag på dispensasjon og rammeløyve for oppføring av naust», handsama og oppretthalden av Plan- og Miljøutvalet den 21.03.2018 i sak 040/18, der fleire av dei same argumenta i høve strandsonevernet og arealføremålet i sjø gjer seg gjeldande i vår sak.

På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at klagen ikkje vert tatt til følge.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2017003538&