

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

Deres ref.:

Vår ref.:
Merethe Svarstad

Dato:
29.05.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ GNR. 121, BNR. 43 I LINDÅS KOMMUNE

Saksforhold

Søker med dette om dispensasjon fra kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad (Plan ID: 1263 200905) og Plan og bygningsloven, i forbindelse med tiltak på Gbnr. 121/43 i Lindås kommune. Tiltakshaver er Knarvik Nord Båtlag v/ formann John Gunnar Onarheim. Tiltaket består av å forlenge eksisterende flytebrygge med 2 x 12 meter (Flytebryggen kommer i element på 12 meter).

Bakgrunn for søknad

Knarvik Nord Båtlag har inngått ny avtale med Lindås kommune om tillatelse til å legge ut flytebrygge fra bygdekaien på Knarvik Nord. Denne avtalen opphever avtalen som ble inngått i 1993. Kaien ligg på Gnr. 121 Bnr. 143 og er eid av Lindås kommune. Det fremkommer av avtalen at tiltaket må omsøkes av tiltakshaver.

Tiltaket er i strid med bestemmelse i kommunedelplanen og arealformålet til arealplankartet. Tiltaket vil ligge i sjø og det er ingen byggegrenser i arealplankartet. Tiltaket vil da bli rammet av forbudet i Plan og bygningsloven § 1-8.

Vi søker med dette om dispensasjon fra følgende:

- Arealplankart og bestemmelse i kommunedelplanen. Området er i arealplankartet satt av til flerbruksområde for Natur, Friluftsliv, Ferdsel og Fiske (NFFF), der det ikke er tillat med flytebrygger jf. Kommunedelplanen sin bestemmelse § 7.14.

-Plan og bygningsloven § 1-8 som gir forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at ”det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulemperne”, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Formålet:

Eksisterende flytebrygge består av 3 flytebrygger på til sammen 37 meter i tillegg til landgang på ca. 5 meter fra kommunekai. Det er et ønske om å få legge til 2 x flytebrygge a 12 meter. Anlegget vil etter utvidelsen få til sammen 40 båtplasser.

I kommunedelplanen er området avsatt til område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Mer spesifikt flerbruksområde for Natur, Friluftsliv, Ferdsel og Fiske (NFFF). Det følger av bestemmelse i kommunedelplanen § 7.14 at flytebrygger ikke er tillatt.

Formålet med å avsette område til NFFF er å sikre en bærekraftig videreføring og utnyttelse av sjø og strandsoner. Videre er tanken at man ved å sette restriksjoner på utbygningsretten og ved å forby flytebrygger ivaretar allmennhetens interesser og behov for tilgang til områdene.

I dette tilfellet er det snakk om en forlenging av eksisterende flytebrygge med til sammen 24 meter, og ikke et tiltak som vil medføre permanente inngrep i hverken havbunnen eller strandsoner siden tiltaket er reversibelt. Forlenging av eksisterende flytebrygge vil heller ikke medføre vesentlige negative miljøkonsekvenser og er på lik linje med eksisterende flytebrygge en naturlig del av kommunekaien. Det må også nevnes at tiltaket er langt ut i farvatnet, og vil dermed ikke i særlig grad hindre fri ferdsel i sjø eller muligheter for bading eller annen bruk av området.

Forbudet mot å legge ut flytebrygge gjelder ikke brygger som var eksisterende før kommunedelplanen ble vedtatt. Det er her ikke snakk om å legge ut ny brygge fra kai, men forlenge eksisterende og godkjent brygge. Hensynene bak dette forbudet gjør seg dermed mindre gjeldende her enn ved utlegging av ny brygge.

Det må etter dette legges til grunn at forlenging av flytebryggen ikke er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske. Hensynene bak arealformålet det skal dispenseres fra blir dermed ikke «vesentlig tilsidesatt».

Ut i fra formålet må en kunne legge til grunn at det for området er lagt opp til ei viss ferdsel i sjø, også for motoriserte farkoster. Siden dette er en bygd med eksisterende boliger i nærhet til sjø vil en ha behov for fortøynings muligheter. Det vil være mer hensiktsmessig å tilføre flytebrygge til eksisterende anlegg enn å legge ut flere brygger i områdene rundt.

Det vil være til stor fordel både for Knarvik Nord Båtlag, og bygda i Knarvik Nord, å få gjennomføre tiltaket etter ønske. Behovet for båtplasser er større i dag enn i 1993 og tiltaket man søker om kan tilfredsstillende dagens behov uten store ulemper for området. Når ulemper i

så liten grad er til stede, bør den private byggeinteressen være tilstrekkelig for at fordelene med dispensasjonen er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Fordelene ved å gi dispensasjon er dermed «klart større» enn ulempene. Dispensasjon bør derfor innvilges.

Byggeforbud innenfor funksjonell strandsone etter PBL § 1-8:

Plan- og bygningsloven gjelder som utgangspunkt ikke for tiltak i sjø.

For sjøareal er det Havne- og farvannsloven som gjelder.

Det følger av Hfl. § 27, 1. ledd at tiltak i sjø krever tillatelse fra kommunen. For Lindås kommune er slik myndighet delegert til Bergen og Omland havnevesen (BOH). Det må derfor søkes tillatelse til tiltak både fra Lindås kommune og BOH. Det har blitt innhentet en forhåndsuttalelse fra BOH som legger til grunn at tiltaket ikke er i strid med Hfl.

Siden eksisterende flytebrygge er festet til land og har landgang fra brygge til kai, vil den likevel kunne være i strid med byggeforbudet i strandsona jf PBL § 1-8. Det som må være avgjørende for vurderingen av dispensasjon fra funksjonell strandsone, er om tiltaket er så tett knytt opp mot land at de hensyn som ligger til grunn for regulering av tiltak i strandsonen blir tilsidesatt.

Av forarbeidene til Plan og bygningsloven fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante- og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det allerede en opparbeidet flytebrygge som er festet til land og har landgang. Tiltaket vil ligge langt fra strandlinjen, nærmere 42 meter om man regner med 5 meter landgang og 37 meter med eksisterende flytebrygge. Tiltaket vil dermed ikke hindre allmennhetens mulighet for rett til fri ferdsel og friluftsliv siden tiltaket vil ligge så langt fra land og det ikke vil innsnevre muligheten til å komme i land eller bruke strandlinjen til fiske eller rekreasjon. Tiltaket vil heller ikke ha noen innvirkning på plante- eller dyrelivet i området siden det bare vil forankres i festene til allerede eksisterende brygge.

Tiltaket vil dermed ikke «vesentlig tilsidesette» formålet.

Det vil være til stor fordel både for Knarvik Nord Båtlag, og bygda i Knarvik Nord, å få gjennomføre tiltaket etter ønske. Behovet for båtplasser er større i dag enn i 1993, og tiltaket man her søker om kan tilfredsstillende dekke dagens behov uten store ulemper for området. Tiltaket skal kun tilkobles eksisterende brygge og det vil dermed ikke føre til at området får flere flytebrygger, men kun en større brygge som vil møte dagens krav til kapasitet. Det er ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene er så liten grad er til stede, bør den private byggeinteressen være tilstrekkelig for at fordelene med dispensasjonen er «klart større» enn ulempen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Fordelene med å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Dispensasjon bør derfor innvilges.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkiconsult AS