



Saksframlegg

| | | |
|----------------|-----------------------|-------------|
| Saksnr: | Utval: | Dato |
| | Plan- og miljøutvalet | 15.05.2019 |

| | | |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| Sakshandsamar: | Byggesaksavdelinga | Ingrid Bjørge Pedersen |
| Avgjerslemynde: | Arkivnr.: 18/2828 | Klassering: |

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme nedre

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak om avslag på dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebryggje datert 05.03.2019 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og miljøutvalet

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

Dersom plan- og miljøutvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 141/67

Tiltakshavar/eigar: Gunnar Molland

Klagar: Gunnar Molland

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedkomande manglande byggjegrænse mot sjø og føresegn 7.2.2 som legg opp til etablering av 20 båtplassar innafør reguleringsplanen.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 04.03.2019.

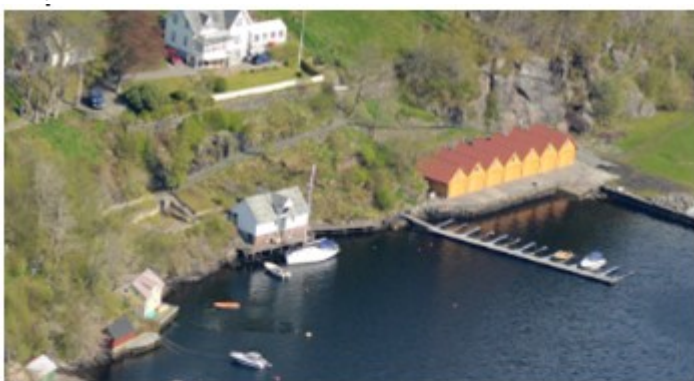
Det er motteke klage på vedtaket av tiltakshavar Gunnar Molland den 25.03.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Kvamsvågen plan-id 1263-25082004 er definert som FTF1 fritids- og turistføremål og for tiltaket planlagde bygning og SBH2 småbåthamn for tiltaket i sjø.



Kart/Foto



Klage

Det er av tiltakshavar sendt inn slik klage på avslaget den 24.03.2019:

«Hovudelementet i søknaden er etablering av bygg innanfor føremålet FTF 1 i reguleringsplanen for Kvamsvågen frå 2011 med tilhøyrande brygge. Tilgang til/frå sjø er i denne samanhengen særskilt viktig fordi det ikkje er høve til å etablere vegtilkomst til eigedomen, og vi meiner såleis ein må sjå dette som eit vilkår for etablering og bruk innanfor føremålet slik det er skildra i reguleringsplanen. Kommunen har i si handsaming lagt til grunn at tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen; «Reguleringsplanen har ikkje regulert byggjegrænse mot sjø, det gjelde for heile planområde. Vidare er omsøkte kai og flytebrygge i strid med planen. Innanfor planen er det sett av plass til totalt 10 båtplassar. Desse er no bygd ut ved etableringa av flytebrygga på gbnr 141/11.»

Reguleringsføresegnene for Kvamsvågen legg opp til etablering av 20 båtfeste innanfor føremålet (jfr. § 7.2.2 i reguleringsføresegnene). Vidare inneheld dokumentet «Reguleringsplan for Kvamsvågen, 3. gongs handsaming» følgjande kommentar frå administrasjonen i kommunen: «Administrasjonen ser at den kommunale flytebrygga er disponert av 13 småbåtar på innsida. Planen opnar altså opp for å

etablere 7 nye båtfesterettar innanfor heile SBH 2. Reguleringsføresegnene bør kunne øymerke desse båtplassane og setje av gjesteplassar på utsida av flytebrygga.»

Så langt vi kan sjå, er ikkje gjesteplassane på noko vis talfesta i reguleringsplanen, og det er heller ikkje gjort noko øymerking av dei overskytande båtplassane innanfor SBH 2. Dersom vi legg dei fysiske føresetnadene til grunn, verker det realistisk å finne plass til 4-5 småbåtar langs på utsida av brygga (delen som er avsett til gjesteplassar). Når alle båtfesta er i bruk, vil bryggeanlegget altså kunne gi plass til 18 båtar samstundes (sjå bilete som illustrerer dette øvst på neste side).

Reguleringsplanen gir heimel for å etablere 20 båtfeste innanfor SMH 2. Så langt vi kan skjøne, gir såleis den eksisterande reguleringsplanen for Kvamsvågen høve til å etablere 2 nye båtfeste utanfor det kommunale bryggeanlegget.

Reguleringsplanen (§ 7.2.1) har vidare øymerka 10 båtfeste innanfor SBH 1 for resterande 4 eigedomar med FTF-status (FTF 2-5), noko som i gjennomsnitt tilsvarer 2,5 båtfeste for kvar eining, medan det ikkje står nemnt korleis ein har tenkt å gjere dette i høve til FTF 1. Situasjonen gir såleis kommunen eit framifrå høve til å utjamne ein uforståeleg og urettvis skilnad mellom dei ulike FTF-eigedomane ved å opne for at 2 unyttta båtfesta innanfor SBH 2 i reguleringsplanen kan nyttast til dette føremålet. Når det gjeld grunnlaget for oppføring av eit bygg innanfor føremålet, gjer reguleringsplanen frå 2011 nokså detaljert greie for bakgrunn, intensjonar og ramer for bruken av FTF 1 til turist- og fritidsføremål. Både kommune og fylkesmann gav etter det vi forstår vilkårslaus støtte til slik bruk i samband med planarbeidet, og vi går såleis ut ifrå at den formelle etableringa av ny byggegrense på staden let seg ordne utan vidare bruk av tid og ressursar hjå initiativtakaren og forvaltninga.

Vårt framlegg er såleis at kommunen omgjer vedtaket sitt, og godkjenner bruk av 2 attståande båtfeste innanfor SBH 2 i samband med det føremålet ein har lagt opp til for FTF 1 (141/67) i reguleringsplanen for Kvamsvågen (jfr reguleringsføresegnene § 3.3.1 og § 7.2.2), og at ein samstundes tilpasser byggegrensa på staden til klare og sameinte disposisjonar i reguleringsplanen.»

Saka var til uttale til Fylkesmannen i Vestland og vi syner til uttale datert 30.01.2019:

«Slik vi forstår søknaden er det snakk om oppføring av fritidsbustad for utleige, småbåthamn/anlegg, flytting av parkering, utviding av veg og trapp ned til gangsti.

Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, ein bør i staden gjere ein planendring. Ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området. Ved ei endring av plan kan ein få lagt inn ein byggegrense mot sjø og gjort naudsynte vurderingar om det kan byggjast fleire småbåthamner/anlegg her og kva omfang som er forsvarleg med tanke på viktige planomsyn som til dømes strandsona.

Vi vil elles si at vi oppfattar at flytebrygga, som det her søkaste om, ber meir preg av eit småbåtanlegg enn ei småbåthamn. Ein småbåthamn skal i utgangspunktet vere eit større anlegg som marinaer og gjestehamner, medan småbåtanlegg er mindre småbåtanlegg knytt til hytter, bustader og naust. Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til småbåthamn/anlegg. Om kommunen ønsker fleire småbåthamner/anlegg i området må dette utgreiast og vurderast i samband med endring av reguleringsplanen.»

Følgjande vurdering vart gjort i administrativt vedtak:

«Reguleringsplanen sitt føremål er å sikra god arealutnytting på bakgrunn av område sitt potensiale. Reguleringsplanar går gjennom ein omfattande prosess der det vert vurdert kva ein kan opne opp for, for å sikre ei god arealutnytting.

I denne saka er det søkt dispensasjon i frå to forhold:

- 1. arealutnytting i sjø for etablering av kai og flytebryggje*
- 2. Byggjegrænse mot sjø for etablering av fritidsbustad for utleige og kai og flytebryggje*

Området er eit populært badeområde og er mykje brukt av bebuarar i område. Det er viktig å sikre de verdiane område har, og de føringane som er lagt i reguleringsplana. Når det gjeld tiltak i og langs sjøen, har planen opna opp for dette i føresegn 7.2, og desse 10 plassane som planen opnar opp for er no etablert. Tiltak som aukar båtferdsel i dette området er ikkje noko vi kan sjå på i ei einskilt sak. Vår vurdering er den at dette må vurderast gjennom ei eventuell planendring for å mellom anna sikre allmenn bruk av området.

Når det gjeld byggjegrense mot sjø viser vi til at dette kan gjerast gjennom ei planendring. Det er naturleg å sjå om ein kan opne opp for fleire tiltak langs sjøen og i kva grad, dette gjeld særskilt kaien og flytebrygga.

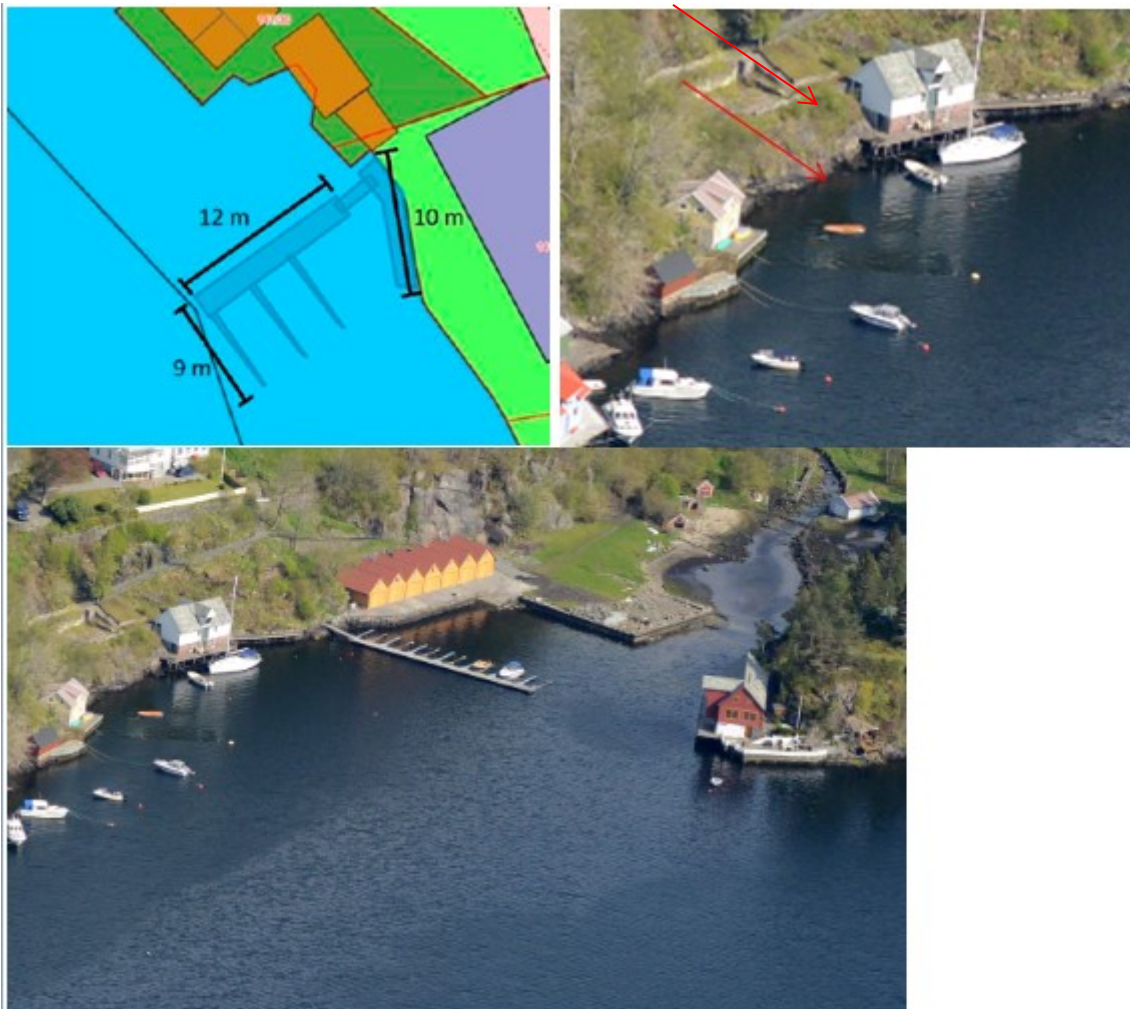
Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Når omsynet vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåret i pbl. § 19-2 (2) 1.punktum oppfylt. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.»

Føresegn 7.2. og tiltak i sjø:

For tiltaket i sjø er dette forvalta etter føresegn 7.2.2 i reguleringsplan:

7.2.2 Småbåthamn SBH2 er knytt til U/N/B3 - U/N/B6. Det kan tilretteleggast for båtferde for 20 småbåtar innanfor føremålet. Før etablering av småbåtanlegg skal det etablerast parkeringsplass for kvar andre småbåt plass.

Det er søkt om dispensasjon for etablering av bryggje på om lag 10 meter og båtanlegg på 12x9 meter som vist under.



Føresegna har lagt til rette for båtfeste for 20 båtar i tilknytning til dei områda som er regulert til uthus/naust/badepus i reguleringsplanen, og det er vist til parkeringskrav ved eventuell etablering av småbåtanlegg. Området er regulert med dem kommunale flytrbryggja som er etablert, både med private plassar og plassar som er sett av til gjesteplassar for båt. Ut over dette har det ikkje vore intensjonen i reguleringsplanen at det skal leggst til rette for fleire bryggjeanlegg i sjø, men båtfeste lik dei som allereie er etablert innanfor planområdet.

Med dette som grunnlag finn administrasjon at ein bør sjå på føresegna for sjøområda på nytt gjennom ei eventuell planendring før vi kan ta stilling til om det kan etablerast fleire båtanlegg slik som det vert søkt om her, innanfor område SBH2.

Pbl § 1-8, byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø:

For eigedomen sett av til fritids- og turistføremål er den søkt om etablering av tiltak som er i samsvar med føremålet i reguleringsplanen.

Utfordringa for denne delen av søknaden er manglande regulert byggegrense mot sjø som ikkje er lagt inn for nokon delar av planområde. Der reguleringsplanen ikkje har byggegrense mot sjø, er det byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl § 1-8 som gjer seg gjeldande.

Omsynet bak byggegrensa mot sjø er å ivareta de kvalitetar kysten har for ålmenta, samt sikre nedbygging av strandsona. Mange enkelttingrep i strandsona påverkar naturen og landskapet over tid og forringer kvalitetane områder har. Det krevs difor ei eiga vurdering av strandsona for å sikre kystområda sine kvalitetar i eit lengre perspektiv.

Vi viser til tiltakshavar sin klage:

«Når det gjeld grunnlaget for oppføring av eit bygg innanfor føremålet, gjer reguleringsplanen frå 2011 nokså detaljert greie for bakgrunn, intensjonar og ramer for bruken av FTF 1 til turist- og fritidsføremål. Både kommune og fylkesmann gav etter det vi forstår vilkårslaus støtte til slik bruk i samband med planarbeidet, og vi går såleis ut ifrå at den formelle etableringa av ny byggegrense på staden let seg ordne utan vidare bruk av tid og ressursar hjå initiativtakaren og forvaltninga.»

Ser ein på eigedomen og tiltaket planlagt for turistføremål isolert sett vil det vere mogeleg å gi dispensasjon i frå byggegrense mot sjø for denne, då det er ein mangel i reguleringsplanen at det ikkje er lagt inn byggegrense. Det er likevel slik at det bør gjennomførast planendring for å rette opp dette forholdet i planen.

Samstundes er det vesentleg i denne saka å sjå tiltaka saman, dette er også poengtert i klage. Det vil vere lite teneleg å gi dispensasjon for eine tiltaket og krevje planendring for det andre tiltaket.

Vi kan ikkje sjå at det er kome nye moment i saka som endrar vår opphavlege vurdering i avslag datert 04.03.2019. Klagen ver ikkje tatt til følgje.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002828&

Ikkje vedlagte saksdokument:

| Doknr | Type | Dato | Tittel på saksdokumentet |
|--------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| Doknr | Type | Dato | Tittel på journalpost |

Vedlagte saksdokument:

| | | |
|--|--------|------------|
| Søknad om dispensasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre | 247524 | 02.05.2019 |
| Dispensasjonssøknad 141-67 Gunnar Molland (16-09-2018) | 247525 | 02.05.2019 |
| Tilleggsdokumentasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre | 263208 | 02.05.2019 |
| Utfyllende informasjon til dispensasjonssøknad 141-67 | 263209 | 02.05.2019 |
| Uttale til dispensasjon til flytebrygge og fritidsbustad - gbnr 141/67 Kvamme nedre | 269072 | 02.05.2019 |
| Uttale - Lindås - gbnr 141 67 - Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon | 269073 | 02.05.2019 |
| Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 141/67 Kvamme nedre | 271200 | 02.05.2019 |