

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/19	Plan- og miljøutvalet	PS	18.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Ingrid Bjørge Pedersen	18/2828

## **Klage på vedtak om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppføring av kai og flytebyggje med tilkomst - gbnr 141/67 Kvamme nedre**

### **Vedlegg :**

Søknad om dispensasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
Dispensasjonssøknad 141-67 Gunnar Molland (16-09-2018)  
Tilleggsdokumentasjon - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
Utfyllende informasjon til dispensasjonssøknad 141-67  
Uttale til dispensasjon til flytebrygge og fritidsbustad - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
Uttale - Lindås - gbnr 141 67 - Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon  
Avslag på søknad om dispensasjon frå reguleringsplan - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
Klage på vedtak - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
Klage på vedtak 194593 (sak 182828)  
Klage - gbnr 141/67 Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon  
Klage - Lindås - gbnr 141/67 - Kvamme nedre - Flytebrygge og fritidsbustad - dispensasjon  
Uttale til klage frå Fylkesmannen - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
Uttale til klage frå Fylkesmannen - Kvamme nedre 141-67  
Melding om vedtak i Plan- og miljøutvalet - gbnr 141/67 Kvamme nedre  
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 datert 19.06.2019 der det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen for etablering av kai og flytebrygge, oppføring av fritidsbygg og endra plassering av parkeringsplass vert delvis omgjort. Klagen vert tatt til følge.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 og reguleringsplanen for Kvamsvågen § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge med tilkomst.**

**Med heimel i plan – og bygningslova §§ 19-2 og 1-8 vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø for oppføring av fritidsbygg og for etablering av parkeringsplass P7. Med heimel i pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) vert det gjeve dispensasjon frå friluftsføremålet for flytting av**

**parkeringsplass P7.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

**Plan- og miljøutvalet - 091/19**

**PM - behandling:**

**Framlegg frå Ingrid Fjeldsbø-H:**

Plan og miljøutvalet tar ikkje klagen til følge og opprettheld vedtaket frå 19.06.2019.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

**PM - vedtak:**

Plan og miljøutvalet tar ikkje klagen til følge og opprettheld vedtaket frå 19.06.2019.

**Saksopplysningar:**

**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Dersom plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland ved settefylkesmann for endeleg avgjerd.

**Saksopplysningar**

Eigedom: 141/67

Tiltakshavar/eigar: Gunnar Molland

Klagar: Fylkesmannen i Vestland

**Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av kai, flytebyggje, flytting av parkeringsplass P7 og oppføring av bygg for fritids- og turistføremål.

Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon i administrativt vedtak den 04.03.2019.

Dette vedtaket vart påklaga av tiltakshavar den 24.03.2019 og saka vart handsama i Plan- og miljøutvalet i møte den 19.06.2019 der vedtaket vart omgjort og det vart gjeve dispensasjon til dei omsøkte tiltaka.

Fylkesmannen i Vestland klaga på den delen av vedtaket som gjeld dispensasjon for etablering av kai og flytebrygge med tilkomst i skriv datert 25.06.2019. I klage frå fylkesmannen er det bedt om utsatt iverksetting til saka er endeleg avgjort.

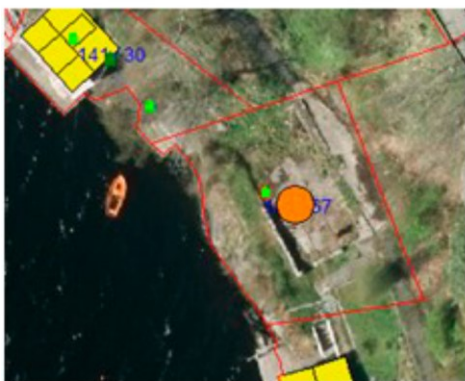
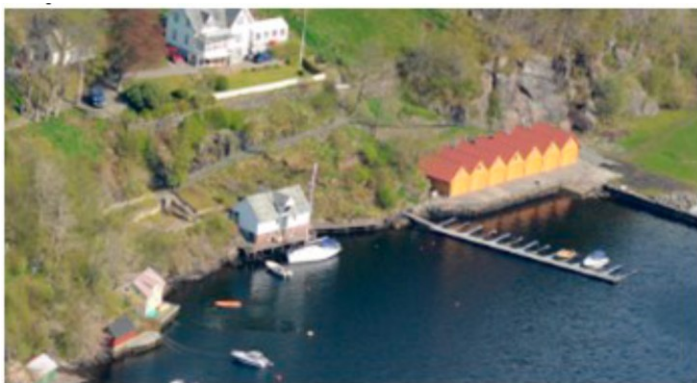
Det er gjeve utsatt iverksetting av vedtaket i brev datert 10.07.2019.

### 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 SBH2 småbåthamn. Flytting av parkeringsplass P7 fører til at parkeringsplassen vert plassert på areal regulert til friluftsføremål.

### Kart/Foto





## Klage

Vi har motteke klage frå Fylkesmannen i Vestland i skriv datert 25.06.2019:

### Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 30.01.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. I vår uttale la vi vekt på at det er uheldig å dispensere frå ein reguleringsplan, og at ein i staden burde endre reguleringsplanen. Ved ei endring av plan kan ein få lagt inn ei 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. I tillegg meinte vi at ein dispensasjon i denne saken kan føre til presedens for bygging av småbåthamner/anlegg i dette området.

Fylkesmannen si vurdering er framleis at dersom det skal vere aktuelt med småbåtanlegg her, må det gjerast ei planendring. Småbåtanlegget skal liggje i formål SBH2 i reguleringsplanen og føresegn 7.2.2 styrar bruken av området:

*«Småbåthamn SBH2 er knytt til U/N/B3 - U/N/B6. Det kan tilretteleggast for båtferste for 20 småbåtar innanfor føremålet. Før etablering av småbåtanlegg skal det etablerast parkeringsplass for kvar andre småbåtplass.»*

Fylkesmannen si vurdering er at det omsøkte småbåtanlegget er noko vesentleg anna enn båtfeste. I tillegg er ikkje det omsøkte tiltaket knytt til U/N/B3 – U/N/B6 som alle er utbygde nausttomter. Vi meiner på den bakgrunn at reguleringsplanen ikkje opnar for småbåtanlegg som omsøkt, og at det i vesentleg grad skil seg frå intensjonen i reguleringsplanen.

For å ivareta strandsoneinteressane i området er det viktig at den vert vurdert samla ved endring av reguleringsplanen. I ein slik prosess kan det vurderast om det er betre med sjøtilkomst frå eit fellesanlegg i nærleiken. Vi viser til at Lindås ligg i sone to i statleg planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. I desse områda skal byggjeforbodet praktiserast strengt og dispensasjonar unngåast i sentrale områder. I slike områder er det viktig med heilskaplege strategiar for strandsona. Fylkesmannen meiner det ikkje er grunnlag for dispensasjon til småbåtanlegget i denne saka. Det er fleire tiltak i sjøkanten i nærleiken av det omsøkte tiltaket, men det konkrete området der tiltaket skal plasserast er urørt. Vi viser til at natur og landskap er viktige prinsipp i strandsoneforvaltninga. Det er også uklart kva som ligg i tilkomst til kai og flytebrygge og om dette til dømes krev terrenginngrep.

Fylkesmannen vil presisere at vi klager på dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge på nær to båtplassar med tilkomst. Vi meiner det er grunnlag for dispensasjon for dei andre forholda, men om ein ønsker å gå vidare med ei reguleringsendring, bør alle tiltaka vurderast i den prosessen.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak reguleringsplanen og plan og bygningslova § 1-8 vert vesentleg sett til side dersom det vert gitt dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 19.06.2019, sak nr. 60/2019.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følgje, skal saka sendast til Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann som fattar endeleg avgjerd.

Klageskrivet er vedlagt saksframlegget.

## Tilsvar

**Det er av tiltakshavar Gunnar Molland gjeve slik tilsvar til klage i skriv datert 22.08.2019:**

Dykkar referanse: 18/2828 - 19/22239 (gbnr 141/67 Kvamme nedre)

Vi viser til klage frå Fylkesmannen i Vestland datert 05.07.2019 på Plan- og miljøutvalet sitt vedtak datert 19.06.2019 der det vart gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen for etablering av kai, flytebrygge, flytting av parkeringsplass P7 og oppføring av bygg for fritids- og turistføremål.

Grunngjevinga i Fylkesmannen si klage verkar underleg, og kan indikere at han legg noko anna i søknaden enn kva som eigentleg er meint. Fylkesmannen omtalar elementet i det omsøkte tiltaket som klagen i fyrste rekke omhandler som eit «småbåtanlegg», og hevder ei slik etablering «i vesentleg grad skil seg frå intensjonen i reguleringsplanen». I denne samanhengen er det viktig for oss å understreke at det vi søker om er oppføring av eit bygg innanfor føremålet som skildra i reguleringsplan med føresegner, og som har tilgang til bruk av nærliggande sjøareal slik det fell naturleg for ei slik eining innanfor eksisterande regulatoriske rammer.

For alle andre FTF-einingar i planområdet (FTF 2-5) er det lagt til rette for tilgang til sjø gjennom fastlegging av eit eige område for etablering av bryggeanlegg med plass til 10 båtfeste fordelt på 4 einingar. Dette gjev 2,5 båtfeste for kvar eining i gjennomsnitt, eller 20,3 per daa dersom ein ser båtfeste i høve til areal. Om vi føreset at kommunen ønsker å opptre konsekvent, skulle ein såleis tru at det er lagt til rette for 2,5 til 3,5 båtfeste også for den siste FTF-eininga (FTF 1). For oss som initiativtakarar er ikkje talet på båtfeste avgjerande, men tilgang til bruk av omkringingssjøareal vert sett på som eit bærande element i ei slik satsing. Vi vil tru at dette også høyrer naturleg heime i heilskapstanken når ein etablerer sjønære FTF-einingar på ein stad med eit utprega sjøbruksmiljø, slik ein har gjort i Kvamsvågen. Slik vi oppfattar det, er denne typen heilskapstenking også ein viktig del av grunnlaget for PMU sitt samrøystes vedtak. Fylkesmannen sitt val om å klage på avgjerda kom såleis som ei overrasking.

Fylkesmannen hevdar at tiltaket strir mot intensjonane i reguleringsplanen, men etter vår meining har kommunen gjennom heile planprosessen synt at dei ønsker å legge til rette for utvikling av fritids- og turistretta verksemt med relasjon til sjø på høvande eigedomar innanfor planområdet. I innleiinga til det reviderte planframlegget (datert 02.12.2009, sidan vedteke) står følgjande å lesa:

*«Føremålet med planen er å leggje til rette friluftsområde på land og i sjø, naust, tilkomstveg, parkering, bustad m.v. Planarbeidet starta opphavleg opp i 2005. Den vart starta opp igjen i 2008 mellom anna på grunn av ein utviding av planområdet. Dette for å inkludere gnr/bnr. 139/12, der det av grunneigar var signalisert eit ynskje om å utvikle eigedomen til reiselivsføremål.»*

På side 19 i planframlegget står følgjande skrive om FTF1:

*På FTF1 ligg det eit naust og ei grunnmur (etter brann). Her skal ein ha kunne etablere tiltak knytt til føremålet jf føresegnene 3.3.1. I 2005 vart det gjeve løyve til frådeling av tomt til bustadføremål på Gnr 141 Bnr 7. Løyvet er no falle bort, men det vert tatt omsyn til at det vart gjeve løyve til etablering av eit nytt bygg på eigedomen. Bygget vert regulert til fritids- og turistføremål i planframlegget for Kvamsvågen. Dette for å imøtekomme tidlegare vedtak som no er falle bort, og for å få fram kommunen si intensjon for området.*

Under planarbeidet har ein tydelegvis trudd at det stod eit naust på eigedomen, noko som ikkje stemmer. Dette kan vere forklaringa på kvifor ein i planarbeidet ikkje har sett det som naudsynt å konkretisere sjøbruksstilgang for denne FTF-eininga, sjølv om ein har gjort dette for dei andre.

Fylkesmannen framhever at PMU sitt vedtak gjev fare for presens med omsyn til framtidige søknader om dispensjon. Vi meiner dette er å snu ting på hovudet, då FTF 1 er den einaste FTF-eininga som ikkje har fått definert bruk av sjøområda i eksisterande reguleringsplan. Slik vi oppfattar det, er det PMU har gjort gjennom vedtaket sitt å rydde opp i eit tilfelle av mangelfull merksemd og konsekvens i den eksisterande planen.

Fylkesmannen sitt framlegg om at det skal utarbeidast ein ny plan for området utløyser eit krav om ressursbruk som overgår bæreevna for vårt prosjekt som familieprosjekt. Kanskje vil det vere mogeleg å lokke ein entrepenør med risiko- og investeringsvilje til å overta og drive fram prosjektet, men dette vil etter vårt skjønn kreve ei større inntektside og dermed ein noko meir ambisiøs utnyttingsplan. Alternativt vil initiativet vårt gå inn i historia som ei fatal bominvestering som følgje av feiltolka intensjonar i planverket og overdriven tru på evna og viljen til heilskapstenking i forvaltninga. Lokalt kan ein då ha gått glipp av ei brikke i det moglege samspelet PMU peikar på i samband med vedtaket sitt.

Vi er klar over at økonomiske konsekvensar ikkje er argument som vert vesentleg vektlagte ved handsaming av klagen. Samsundes oppfattar vi at skalaen i prosjektet vårt er godt i samsvar med det aktuelle reguleringsformålet og intensjonane og reguleringsplanen, med eksisterande bygg og landskap, og med kommunen sitt ønskje, og at det difor vere synd om innhaldet i Fylkesmannen sin klage med krav om reguleringsplan vert ståande, slik at prosjektet ikkje let seg realisera.

Vi meiner i framleis det bør vere rom for tiltaket innafor eksisterande reguleringsplan, og viser i denne samanheng til PMU si tolking i høve til SBH 2. Dersom det einaste føremålet med SBH 2 skulle vere å gje plass til den kommunale flytebrygga, verkar det underleg at ein har strekt området så langt utover langs vågen. SBH 2 er med sitt areal på 3,666 daa meir enn 6 gonger større enn SBH 1 med sine 0,574 daa.

Vi har ikkje skildra bryggeanlegget nærare i den opprinnelege søknaden. Bakgrunnen for dette var at vi ønskte å ta høgde for kommunen sine eventuelle føringar før utforming på eit meir detaljert nivå. På oppmoding frå kommunen lagde vi skisser for å illustrere ein mogeleg måte å løyse det på. Vi vil igjen få understreke at hovudpoenget er å ha tilgang til sjøen som rekreasjonsområde og ferdsleveg. Ei flytebrygge har som kjend ei rekke praktiske føremuner, men ei fast brygge som fell saumlaust inn mellom dei omkringliggande bryggene vil også ha ein stor nytteverdi. Vi tek omsyn til alle innspel og føringar kommunen måtte formidle kring dette, til dømes i høve til å minimere terrenginngrep.

Vi tykkjer PMU har handtert ulike omsyn på ein balansert og god måte i si handsaming av saka. Vi føreset at PMU har ei kvalifisert oppfatning av intensjonane i reguleringsplanen og at dette såleis også skulle gje det rette grunnlaget for eit slikt vedtak. Ved å legge inn gode og gjennomtenkte føresetnader i den vidare sakshandsaminga bør det vere mogeleg å sikre eit verdifullt tilskot til miljøet i Kvamsvågen slik ein har lagt opp til i reguleringsplanen.

Tilsvar inneheld også bileter, og desse ligg som vedlegg til dette saksframlegget.

## **VURDERING**

**I vedtak datert 19.06.2019 var vurderinga:**

«PMU gir klagar medhald. Det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen for Kvamsvågen - gbnr 141/67 Kvamme

PMU gir dispensasjon fra byggforbudet i 100 meterbeltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8 og frå føresegn § 7.2.2 for etablering av kai og flytebrygge. Det blir og gitt dispensasjon for etablering av bygg som samsvarer med formålet. Det blir også gitt dispensasjon for flytting av parkeringsplass P7 i samsvar med søknad.

Tiltakshavar kan etablere kai og flytebrygge på nær 2 båtplasser med tilkomst. Det overskrider ikkje antal som ligg i plan innafor området SBH2 som er satt av til småbåthavn. Gbnr 141/67 som er sett av til fritids- og turisme har dårleg tilkomst frå land. Det vil være svært utfordrande å oppfylle krav til universell utforming utan å gi tilgang frå sjø. Det er bratt og smal vei som fører opp til parkeringsplass. Det er ein eigedom som treng adkomst frå sjø. Det komplimenterer aktivitet i området både med annen fritids- og turistvirksomheit og tilgang til friområdet.

Omsøkt tiltak ligg inneklemt i eit allerede utbygd område. Det forringer ikkje tilgang og ligg ikkje innanfor funksjonell strandsone.

Vi kan ikkje sjå at byggegrensa har ei praktisk betydning i byggeområdet. Dette rammer urettvis for dei som har tomt innanfor reguleringsplanen. Kommunedelplan er under rulling og her vil byggegrense bli satt i samsvar med byggeformål i plan. Dispensasjonen setter ikkje planens formål til side.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, også med omsyn til HMS.

Framlegget vart samrøystes vedteke.»

Klagen gjeld for dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst.

Administrasjonen har tidlegare vore negativ til å gje dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge og meiner det må skje som planendring. Dei same momenta viser Fylkesmannen til i sin klage. På bakgrunn av det meiner administrasjonen at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon til etablering av kai og flytebrygge med tilkomst, og at den delen av vedtak datert 19.06.2019 må gjerast om.



Den delen av vedtaket som gjeld dispensasjon for oppføring av fritidsbygg i samsvar med planføremålet og flytting av parkeringsplass er ikkje gjenstand for klage, og dispensasjonen som er gjeve i vedtak datert 19.06.2019 vert ståande med den grunngevinga som går fram av vedtaket.

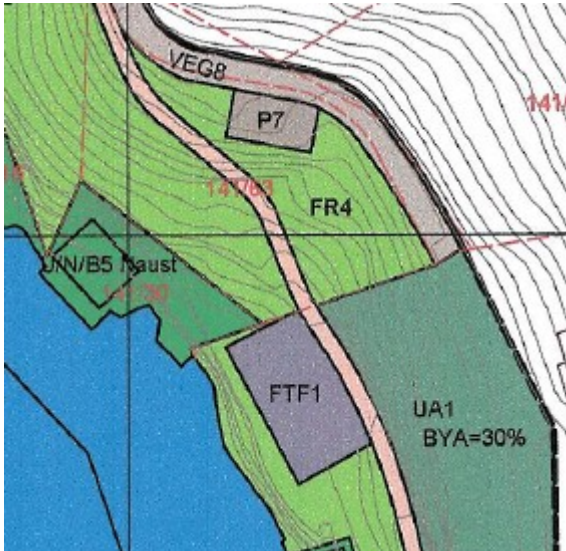
Reguleringsplan har gitt klare føringar på plassering og utnyttingsgrad for bygg til fritidsføremål, at det ikkje er regulert inn byggjegrænse mot sjø i planen er ei mangel og feil i gjeldande reguleringsplan. Det har likevel klart vore intensjonen i reguleringsplanen at området regulert til fritids- og turistføremål kan byggast ut.

Administrasjonen var på synfaring på staden med Plan- og miljøutvalet og tiltakshavar i samband med handsaming av klage på vedtak den 19.06.2019.

Matrikkelkart og skråfoto i frå 2012 i frå vår kartbase i Gemini:



Gjeldande reguleringskart for reguleringsplan for Kvamsvågen. Omsøkte eigedom går fram av plankartet som FTF1. Parkeringsareal som skal flyttast går fram av kartet som P7:



Område mellom FTF1 og sjø er ulent og ikkje egna til etablering av parkeringsplass.

Vi syner til gangveg i bakkant av FTF1 som er godt etablert og vil vere naturleg tilkomstveg fram til badeplass og store fellesareal for ålmenta.

Ny plassering av parkeringsplass i søknad om dispensasjon datert 16.09.2018:



Gemini skråfoto i frå 2018:



Arealet sett av til parkering i gjeldande reguleringsplan er lite egna utan større tilpassingar og murar, dette vert best synleg ved synfaring på staden. Tiltakshavar har i søknad lagt dette arealet tett inntil ein eksisterande parkeringsplass som vist på bilete over.

Administrasjonen meiner dette er ei betre løysing enn den som er vedtatt i gjeldande reguleringsplan og syner til at man både får samla parkering og at den betre kan tilpassast eksisterande terreng på staden.

**Lenke til innsyn:**

[http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2018002828&](http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002828&)