



Lund og Laastad Arkitekter AS
Strandgaten 201
5004 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 19/1702 - 19/29386

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

Eilin.Houlison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

10.10.2019

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 124/30 Kjeilegavlen

Administrativt vedtak. Saknr: 559/19

Tiltakshavar: Sijoni Invest AS

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet i langs sjø, samt frå føremåla bruk og vern av sjø (friområde NFFF) og LNF-føremålet for utlegging av flytebrygge til steinkai på eigedom gbnr. 124/30. Den prosjekterte flytebrygga har måla 12x2,5 meter med utriggere og landgang.

Det vert elles vist til søknad motteken 05.06.19.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt, søknad er levert inn samstundes med at saka er nabovarsla rekomandert, kommunale sakshandsamingsfristar vert rekna frå 18.06.19.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 18.06.19 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato, handsaminsfristar er fryst den tid saka er på høyring.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad er definert som bruk og vern av sjø(friområde NFFF), vidare er landareala avsett til LNF-føremål.

Tiltaket krev og det er søkt om dispensasjon frå nemnde arealføremål i samband med planlagt flytebrygge, vidare er det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet i strandsona.

Dei tre tilhøva det vert søkt om dispensasjon frå har til dels samanfallande omsyn som har ei forsterkande effekt av omsynet knytt til ålmenta si rett til fri ferdsel på og langs sjø.

Dispensasjon

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 og frå LNF-føremålet og frå føremålet bruk og vern av sjø i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad/planid.: 1263-200905.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)Søknad om dispensasjon fra arealformål LNF ved tiltak på land (innfesting av flytebrygge i eksisterende steinkai) og tiltak i sjøområde avsatt til flerbruksområde NFFF.

På vegne av tiltakshaver Sijoni InvestA S v/Nils Paulsen søkes det med dette om subsidiært Dispensasjon fra arealformålet LN F vedr tiltak på land og dispensasjon vedr. tiltak i sjøområdet avsett til flerbruksområde N FFF. Tiltaket i sjø som flytebrygge krever eget løyve etter havneloven og vil bli søkt om etter behandling av dispensasjonssøknaden. Etablering av flytebrygge er søknadspliktig etter Pbl kap. 20.

Det er for eiendom 124/30 eksisterende naust med steinka i ønskelig å bedre tilkomst og fortøyning ved felles kai. Naust og kai 124/30 er et sameie for de 3 nye hyttene på 124/24, 25 og 26, med ytterligere 6 båtfesterettigheter i eksisterende steinkai.

Forholdene i viken er særs harde ved vindretning syd, syd/øst og utgjør en utfordring med tanke på sikker fortøyning og sikker tilkomst til båt. Etablering av flytebrygge vil sikre bedre forhold for om bord og ilandstigning fra båt samtidig som det vil være et positivt tiltak med tanke på tilkomst og barns lek og utforskning av sjølivet.

«Området på land er i kommunedelplanen for Lindås med Mongstad, planID 1263-200905, avsett til LNF-føremål, og sjøområdet er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner (fleirbruksområde NFFF). Etablering av tiltak på land vil koma i konflikt med både arealføremålet LNF og pbl § 1- 8. Sjøområdet er avsett til fleirbruksområde NFFF. I desse område er det ikkje tillatt å etablere flytebrygger, tiltak eller inngrep er heller ikkje tillatt på stader som kjem i konflikt med natur-, friluftslivs-, ferdsel- eller fiskeinteresser. Tiltak i sjø krev eige løyve etter hamnelova»

Tiltaket medfører ikke etablering på land annet enn feste i kai for landgang, eventuel t moring av flytebrygge. Ansvarlig søker er da av den forståelse at dispensasjon fra arealformålet LNF og pbl § 1- 8 ikke er relevant. Uavhengig av dette søkes det subsidiært dispensasjon også på disse to punkter dersom kommunen er av annen oppfatning. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra NFFF vedr sjøområde avsatt til flerbruksområde og definisjon at flytebrygger ikke er tillatt i slikt område. Tiltaket er også avhengig av samtykke fra BOH, Havneloven. D ette søkes etter behandling av dispensasjonssøknad.

Tiltaket vil som nevnt være avhengig av dispensasjon fra nevnte forhold og løyve etter havneloven. Ansvarlig søker mener at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene tatt i betraktning at Sjøområdet allerede er benyttet som tilkomst til båt og fortøyning av båter. Ulempene slik vi ser det er ikke større enn fordelene da området er i bruk for samme formål og en flytebrygge med sikker adkomst vil være formålstjenlig i et område nytt til samme formål i dag.(...)

For søknad i heilskap vert det vist til vedlegg i saka.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, og Bergen og omland havnevesen.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 06.08.19:

(...)Fylkesmannen si vurdering

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

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Slik vi forstår saka skal tiltaket gje båt plass til tre nye hytter, medan det samstundes er 6 båtfesterettigheter i eksisterande kai. Tiltaket er totalt 12 x 8,5 med uteliggare. Fylkesmannen vurderer tiltaket som stort utan at det gjer ordna forhold for heile området for båtfesterettar. Som ein dispensasjon er det eit stort tiltak når vi ser kva kommuneplanen opnar for andre stader. Her søker ein om tiltaket utan ein planprosess. Både storleiken, prosessen og at det ikkje ryddar i alle båtfesterettane er vesentleg for at vi er negative til tiltaket, sjølv på denne staden. Dette kan føre til uheldig presedens ved liknande søknader i området.

Fylkesmannen er kritisk til dispensasjon i denne saka og vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.(...)

Det er henta inn slik uttale frå Bergen og omland havnevesen datert 09.09.19:

(...)Vurdering av omsøkt tiltak

Ut i fra mottatt informasjon søkes det om tillatelse til utlegging av en flytebrygge. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil komme i konflikt med de hensynene vi skal ivareta etter havne- og farvannsloven.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at søknaden må sendes på høring til Fiskeridirektoratet ettersom det er registrert fiskeriinteresser (gytefelt torsk) i det omsøkte området. Dersom Fiskeridirektoratet blir hørt i forbindelse med behandling av dispensasjonssaken vil dette ikke være nødvendig når vi senere skal behandle saken.

Vi minner om at tiltaket også er søknadspiktig etter havne- og farvannsloven. Søknadsskjema er tilgjengelig på bergenhavn.no under «søknad om tiltak i sjø». Søknad må sendes hertil i god tid før tiltak iverksettes.(...)

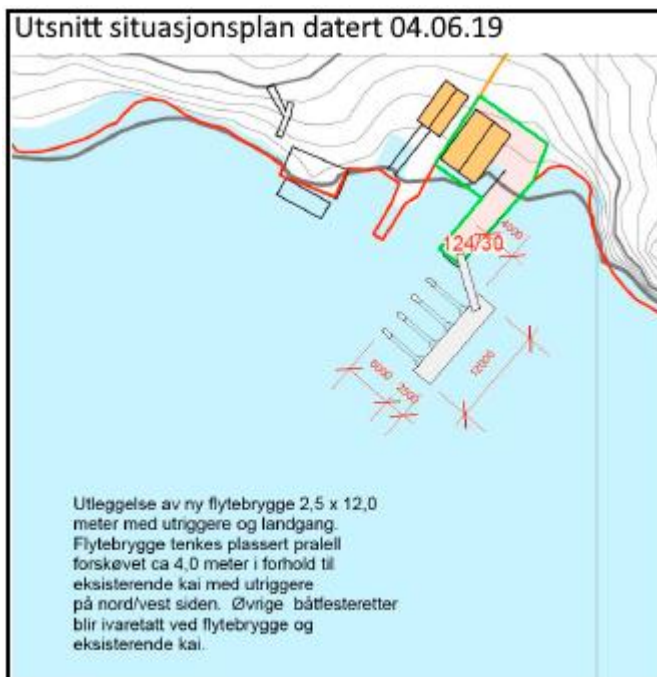
For uttale i heilskap vert det vist til dokument i saka.

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 04.06.19.



Vatn og avløp (VA)

Vatn- og avlaup er ikkje relevant for tiltaket.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er eigd i felleskap av eigedom gbnr. 124/24,25 og 26, desse eigedommane er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser eksisterande steinkai, planlagt flytebrygge med uttriggere og landgang.

VURDERING:

Dispensasjon

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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er søkt om dispensasjon frå kommunedelplan Lindåsneset med Mongstad frå LNF-føremålet og frå føremålet bruk og vern av sjø(fleirbruksområde NFFF § 7.14), vidare er det søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sø.

Omsyna som skal ivareta med dei aktuelle arealføremåla og byggeforbodet lang sjø er til dels samanfallande.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Med omsyn til LNF-føremålet så vert det i liten grad påverka av det skisserte tiltaket.

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 ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Fordelar:

- Etablering av flytebrygge vil sikre betre tilhøve for om bord og ilandstigning og sikker tilkomst til båt.
- Sjøområdet er allereie brukt som tilkomst i båt og fortøyning av båter.

Ulemper:

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanen
- Tiltaket er i strid med byggeforbodet i strandsona
- Tiltaket fører til ei ytterlegare nedbygging av sjøområdet
- Tiltaket kan medføre auka privatisering av sjøområdet

Administrasjonen meiner at godkjenning av søknaden fører til vesentleg ulemper sidan tiltaket framstår som eit nytt og truleg privatiserande element i sjøområdet. Vert det gjeve løyve i denne saka, kan det skape uheldig presedens for framtidig handsaming av tilsvarande saker.

I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på Fylkesmannen i Vestland si negative uttale. Vidare er det lagt vekt på at tiltaket vil vere eit nytt og truleg privatiserande element i sjøområdet. Det er og lagt vekt på at det i føresegna til planen i § 7.14 klart går fram at det ikkje er rom for etablering av flytebrygger i områda avsett til bruk og vern av sjø (friområde NFFF). Ein finn at omsyna det er søkt dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesette som følgje av omsøkt dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstade.

Vidare saksgang

Det er i epost motteke 12.08.19 vist til innsendt søknad om dispensasjon og rammesøknad, det vert orientert om at det ikkje er motteke nabomerknadar i saken og det vert bedt om at rammesøknad ver handsama dersom dispensasjonssøknad vert innvilga.

Vi var i telefonisk kontakt med ansvarleg søkjar 10.10.19. Det vart orientert om at vi ikkje kan sjå å ha motteke dokumentasjon på rammesøknad. Vi seier oss leie for at det vert informert om dette så seint i handsaminga, men det er ikkje fanga opp av oss at ein meiner å ha sendt inn søknad utover dispensasjonssøknad tidlegare.

Dersom ein vel å klage på vedtaket, og ønskjer rammesøknaden handsama samstundes med eventuell klage, ber vi om at ein sender inn dokumentasjon med omsyn til rammesøknad saman med klage.

Vi gjer merksam på at ein ved klage vil måtte sende søknaden til fiskeridirektoratet til uttale jf. uttale frå Bergen og Omland hamnevesen.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, LNF-føremålet og føremålet fleirbruksområde NFF i kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, for etablering av flytebrygge i tilknytning til steinkai på eigedom gbnr. 124/30.

Grunngjeving for vedtakt går fram av saksutgreiinga.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/1702.

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, jf. fvl § 29 (1). 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

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

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Lund og Laastad Arkitekter AS	Strandgaten 201	5004	BERGEN
Sijoni Invest AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN
Sijoni Invest AS	Fabrikkgaten 5	5059	BERGEN

Mottakarar:

Lund og Laastad Arkitekter AS	Strandgaten 201	5004	BERGEN
-------------------------------	-----------------	------	--------