



Stranda Båtforening
Våkleiven 60

5155 BØNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7104 - 15/18526

Saksbehandlar:
Nora Gjerde
nora.gjerde@lindas.kommune.no

Dato:
06.05.2015

Avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for etablering av småbåthavn, utfylling i sjø og parkeringsplassar, gbnr 11/135 Hølleland

Vedlagt følgjer vedtak.

Vedtaket er eit enkeltvedtak som kan påklagast, jf. Forvaltningsloven (fvl) § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket vart mottatt, jf. fvl § 29 1.ledd. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til det forvaltningsorgan som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar ein ynskjer, jf. fvl § 32. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing
Nora Gjerde
administrasjonssekretær

Dokumentet er signert elektronisk.

Andre mottakarar:

Stranda Båtforening
Arne Hosøy



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
045/15	Plan- og miljøutvalet	PS	29.04.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Kristian Elnes	14/7104

Avslag på søknad om dispensasjon fra plankrav for etablering av småbåthavn, utfylling i sjø og parkeringsplassar, gbnr 11/135 Hølleland

Vedlegg:

Tilleggsinformasjon gbnr 11/135 Hølleland - Hosøy - SmåbåthavnKartutsnittTilleggsinformasjon - gbnr 11/135 Hølleland - SmåbåthavnPlassering iht Arealplanen sendt kommunenATT00001.Tilleggsinformasjon - gbnr 11/135 Hølleland - Hosøy - Småbåthavn langs HosøyvegenVedlegg til sakaSøknad om dispensasjon frå føresegner i arealplanen - gbnr 11/135 Hølleland - Hosøy - Småbåthavn langs HosøyvegenPlanforslag datert 22/2 2014Forhåndsuttale /AvtaleDiv vedlegg til saka

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan).

Plan- og miljøutvalet - 045/15

PM - behandling:

Framlegg frå Henriette Mjøs-Frp:

Forslag til å utsetja sak 045/15 til neste møte, med synfaring.

Framlegget frå Henriette Mjøs-Frp fekk 1 røyst og fall (H. Mjøs-Frp)

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 8 røyster (Kjetil Gjerstad-Sp, Leif H. Sleire-H, Olav M. Steinsland-H, Jan-Erik Hope-H, Kåre Romarheim-Krf, Alf Angelskår-Krf, Astrid N. Sylta-Ap, Leidulf Brunborg-Ap).

PM - vedtak:

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan).

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Bakgrunn**Heimelshavar**

Søkjjar, Stranda Båtforeining, er ikkje heimelshavar til eigedommane. I dispensasjonsøknaden vert det vist til at parkeringsområde ca 500 meter frå småbåthamna kan leigast av grunneigar.

Tiltak

Det er søkt om etablering av småbåthamn med plass til ca. 40 båtar, utfylling i sjø for på- og avstigingsområde og etablering av parkeringsplassar for ca. 15 bilar.

Søknad vart motteke 20.10.2014. Vedlagt kartskisse syner plassering av tiltaka:

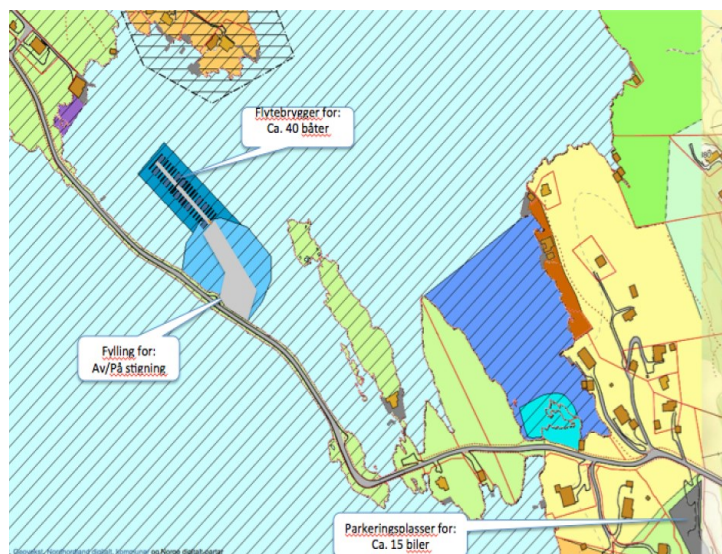


Lindås kommune har i skriv datert 06.02.2015 blant anna etterspurt følgende:

Søknaden om dispensasjon for etablering av småbåthamn er uklår i forhold til om plasseringa er i samsvar med føremål i plankart. Vidare synes søknaden også å omfatte etablering av gangveg, parkeringsplassar, og av- og påstigingsområde. Vi ber derfor om at søknaden blir supplert med:

- Nærmare presisering av kva føresegner i arealplan og føremål i plankart det vert søkt dispensasjon frå
- Situasjonsskart med plassering av småbåthamn, gangveg, parkering og av- og påstigingsområde

Lindås kommune motteke ytterlegare dokumentasjon i saka den 27.02.2015 og 23.03.2015. Plassering av tiltaka er endra etter opphavleg søknad. Vedlagt kartskisse viser ny plassering av tiltak:



Dispensasjon

Småbåthamna er plassert i eit område som er lagt ut som småbåthamn i kommuneplanen. Tiltaket krev dispensasjon frå § 6.11 i kommuneplanen som slår fast at «I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-1 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 1». Fylling i sjø for på- og avstiging ligg innanfor same område.

Ny plassering av parkeringsplassane ligg i eit område som har dette føremålet i kommuneplanen og krev ikkje dispensasjon frå planføremålet.

Grunngjeving

Grunngjevinga for å gje dispensasjon frå plankravet er oppgitt som følgjande i søknad datert 17.10.2014:

Vi søker herved om dispensasjon fra arealplanens bestemmelser med følgende begrunnelser:

- Plassering av småbåthavnen er iht arealplanen.
- Flytebyggene blir forankret slik at de ikke belaster veien/moloen.
- Prosjektet gjør ikke irreversible inngrep i naturen.
- Anlegget skaper liten/ingen ulempe for naboene.
- De fleste naboene er positive til forslaget.
 - Vedlegger de svar vi fikk på mail, fikk flere positive tilbakemeldinger på SMS og telf. Ref. vedlegg 4.
- Parkeringsbehovet blir dekket ved opparbeiding av noen plasser på Grønnholmen. Avtale med grunner er inngått. Se vedlegg 3. Det vil bli utfyllt med steinmasser i et område mellom flustaken og veien. Her blir det område for av og pålessing og noen parkeringsplasser.
- Adkomst til bryggene skal skje via en egen anlagt gangvei langs Hosøyveien på utsiden av støpekanten.
- Forhåndsuttalelse fra havnevesnet, BOH følger i vedlegg 2. BOH er i utgangspunktet positive til forslaget.
- Andre mindre anlegg har fått dispensasjon fra kravene om full reguleringsplan
 - Romarheim. Vikanes, Øverås, Eidsnes, Hindenes.
- Båtforeningen er en "non profit" medlemsorganisasjon med 38 medlemmer.
- Selve anlegget berører ikke annen grunn enn kommunens vei.

Kravet om en omfattende reguleringsplan har liten relevans for vårt prosjekt, den vil koste svært mye penger uten at den tilfører prosjektet noen verdi. Etter vår vurdering bør kommunen frafalle dette kravet da alle viktige momenter i et beslutningsgrunnlag vil bli avklart i byggemeldingen.

I skriv datert 25.02.2015 vert det vist til følgjande:

Begrunnelser for dispensasjon er, etter vår mening, absolutt tilstede.

- Det er avsatt område til småbåthavn i Arealplanen.
- Et stort antall av innbyggerne på Stranda ønsker seg en trygg båthavn.
- Det er 36 medlemmer i båtforeningen allerede.
- Etter vår mening er småbåthavnen ikke til særlig ulempe for noen.
- En trygg båthavn vil redusere noe av de tilfeldige og spredde båtfestene langs Stranda.
- "Alle" (innbyggerne på Stranda og kommunen) er enige om at det skal bli småbåthavn langs Hosøyveien. Vi ber om at vi slipper å "kaste bort" 200-300.000,- kr på konsulentarbeid for å utarbeide en full reguleringsplan noe som ikke tilfører noen verdi til småbåthavn prosjektet for noen. Vi ønsker å gå direkte på utarbeiding av byggemeldingen og gjennom den etablere gode løsninger som tilfredstiller alle parter.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.20.2014, supplert 27.02.2015 og 23.03.2015.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er ikkje sendt på høyring.

Nabovarsling

Tiltaka er nabovarsla, og det ligg ikkje føre merknader frå naboar. Endra plassering av tiltaka er ikkje nabovarsla på nytt.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

I forhold til vurderingstema til føresegna kjem det fram følgjande av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på [side 242](#):

Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispensereres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en

interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Frå førearbeida vert det også vist til følgjande som gjeld særskilt ved dispensasjon frå planar:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 4. ledd.

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Omsynet bak plankravet er at kommunen skal sikre ei forsvarleg og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttinga i området. Ei føresegn om plankrav før tiltak kan gjennomførast gir styring med den samla arealutnyttinga og arealbruken i området. Forhold som vert avklart ved ein reguleringsplan er blant anna utforming, vilkår for bruk av areal og eventuelle bygningar, føresegner knytt til funksjon-, miljø- og kvalitetskrav, føresegner for å sikre verneverdiar, trafikkregulande tiltak og parkeringsføresegner og liknande, jf. pbl. [§ 12-7](#). Vidare vil interesser som tiltaket vil ha følgjer for bli vurdert i eit heilskapsperspektiv ved utarbeiding av ein reguleringsplan. Omsynet til medverknad, offentlegheit og samråd tilseier difor at eit tiltak av denne stoleiken bør skje i plansamanheng, og at det difor ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon.

Rådmannen kan ikkje sjå at grunngjevinga som er gitt for å gje dispensasjon, kan få avgjerande vekt i forhold til dei omsyn som føresegna i kommuneplanen om plankrav skal ivareta. Kommunen mister kontroll over styringa med arealbruken i området ved å gje enkeltvise dispensasjonar som vil undergrave kommuneplanen som styringsdokument. Det vil også vere uheldig at kommunen godkjenner ei slik utbygging gjennom enkeltsaker. Administrasjonen syner til at plan- og bygningslova legg til grunn at styringa primært skal skje i form av planar og ikkje ved enkeltstående dispensasjonar.

Søklar syner til at det er gitt dispensasjon for andre mindre anlegg som Romarheim, Vikanes,

Øvrås, Eidsnes og Hindenes. For desse områda er det gjort unntak frå kravet om reguleringsplan i med heimel i kommuneplanen § 6.14 og er difor ikkje samanliknbart med dette tiltaket som krev dispensasjon frå kommuneplanen.

Området der småbåthamna skal plasserast er innanfor planføremålet i kommuneplanen. Spørsmålet om dispensasjon frå eit plankrav er likevel avhengig av ei heilheitsvurdering der også andre moment for utbygging må spille inn. Som synt til tidlegare er det viktig å sikre at allmenta får mulegheit til å vere med å bestemme når det gjeld vidareutvikling av området.

Søkjjar syner til at utlegginga av flytebyggja er eit tiltak som er relativt enkelt å fjerne dersom det skulle vere naudsynt. Rådmannen er av den oppfatning at dette ikkje kan tilleggjast avgjerande betydning i saka sidan ei slik framgangsmåte vil undergrave sjølve hensikta med plankravet som set krav om utarbeiding av reguleringsplan før eit slikt tiltak kan godkjennast. Småbåthamna må også sjåast i samanheng med utfyllinga i sjø og området for parkeringsplassar som ikkje er like enkelt å reversere dersom ein framtidig reguleringsplan legg til grunn ei anna disponering av arealet.

Rådmannen syner også til at dispensasjonar ikkje bør gjevast dersom dei oppgitte grunnane for å gje dispensasjon er generelle innanfor eit område. Rådmannen er av den oppfatning at argumenta som det vert vist til for å gje dispensasjon, også kan hevdast av fleire som ønskjer å småbåthamn innanfor eit slikt område med krav om reguleringsplan. Ein dispensasjon for vil difor kunne skape presedensverknadar for seinare tilsvarande søknadar.

Vidare vil ei godkjenning av eit slikt tiltak utan plan ikkje vil sikre dei landskapsmessige og bruksmessige kvalitetar i området, og andre overordna forhold slik føremålet med plankravet tilseier. Etter rådmannen si oppfatning vil tiltaket vanskeleggjere ei framtidig regulering som sikrar gode løysningar for området.

Søkjjar påpeiker at dersom det ikkje vert gitt dispensasjon og stilt krav om regulering, så vil dette føre til store kostnader og krevje mykje tid. Rådmannen har forståing for dette, men krav om regulering må tolkast som eit ønskje om å sjå større areal i samanheng. Eventuelle økonomiske belastningar for tiltakshavar i inneverande sak vil difor ikkje kunne sjåast som avgjerande til å fråvike plankravet i kommuneplanen. At ein er tilbakehalden med å gje dispensasjonar er elles viktig for å behalde kommuneplanens arealdel som eit reelt, rettsleg styringsreiskap.

Rådmannen syner også i denne samanheng til pbl. § 12-1 3. ledd som slår fast at det «For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan». Ser ein på kva resultatet av tiltaket skal bli (småbåthamn, utfylling av sjø, og parkeringsplass), talar dette for at det er naudsynt med utarbeiding av reguleringsplan. Tiltaket vil føre til vesentlege endringar i eksisterande miljø som blant anna auka trafikk av både bilar og båtar, noko som også inneber meir støy. Rådmannen er difor av den oppfatning at dei konsekvensar som tiltaket medfører for omgjevnadane tilseier at det ikkje bør gis dispensasjon.

Til slutt vert det lagt til at ny situasjonsplan ikkje syner korleis tilkomst frå parkeringsplass til småbåthamna skal løysast. Dette har likevel ikkje hatt betydning for saka sidan det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet ikkje er oppfylt. Det er difor ikkje grunnlag for å gje dispensasjon med heimel i pbl. § 19-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket i forhold til prinsippa gitt i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna undersøkt det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kartet frå artsdatabanken syner at området i sjø sør for vegen og småbåthamna er eit sårbart område for rødlistekategoriar.