

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/15	Plan- og miljøutvalet	PS	02.09.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Margit Rimeslåttén	15/716

Søknad om dispensasjon for gangbru landgang og flytebryggje - gbnr 215/46 Eidsnes ytre

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr 215/46 Eidsnes ytre - flytebryggje
Søknad om løyve til tiltak utan
ansvarsrett - gbnr 215/46 Eidsnes ytre - flytebryggje
Opplysningar gitt i nabovarsel
Kvittering for
nabovarsel

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Lindås kommune gjev avslag på søknad om oppføring av gangbru, landgang og flytebryggje og dispensasjon for tiltaka, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 1-8 og § 19-2.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Dersom Plan- og miljøutvalet er positiv til dispensasjon, må dispensasjonsvedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Plan- og miljøutvalet - 116/15

PM - behandling:

Fellesframlegg:

Plan- og miljøutvalet gjev løyve til eksisterande gangbru, seksjon A som omsøkt, og gjev dispensasjon frå LNF omsynssone i Kommunedelplanen sin arealdel, og forbod mot bygging og deling i strandsona Jf. plan- og bygningslova §1-8.

Grunngjeving er at tiltaket har eksistert sidan 70-talet og at fjerning av dette vil gje dårlegare tilkomst til dette område for ålmenta. Såleis er tiltaket med å fremje hensyn til bruk av friluftsområdet. Så fordelene er såleis vurdert vesentleg større enn ulempene. Plan- og miljøutvalet gjev ikkje dispensasjon for tiltak (B)-(C) og (D) som omsøkt.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet gjev løyve til eksisterande gangbru, seksjon A som omsøkt, og gjev

dispensasjon frå LNF omsynssone i Kommunedelplanen sin arealdel, og forbod mot bygging og deling i strandsona Jf. plan- og bygningslova §1-8.

Grunngjeving er at tiltaket har eksistert sidan 70-talet og at fjerning av dette vil gje dårlegare tilkomst til dette område for ålmenta. Såleis er tiltaket med å fremje hensyn til bruk av friluftsområdet. Så fordelene er såleis vurdert vesentleg større enn ulempene. Plan- og miljøutvalet gjev ikkje dispensasjon for tiltak (B)-(C) og (D) som omsøkt.

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Tiltak

Det er søkt om å forlengje gangbru på 13 meter x 1 meter (B), landgang på 0,8 meter x 3 meter (C) og utlegging av flytebrygge på 2 meter x 5 meter (D). Det vert opplyst om i søknaden at eksisterande gangbru på 11 meter x 1,2 meter (A) truleg er bygd på 70-tallet av tidlegare eigar.

Dispensasjon

Landarealet er i kommuneplanen sin arealdel lagt ut som LNF-område, og sjøområdet er avsett til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». I desse områda er bygging ikkje tillate, med unntak av tiltak i samband med stadbunden næring. Tiltaka ligg også innanfor 100-metersbeltet langs sjøen slik at dei er omfatta av forbodet mot bygging og deling i strandsona, jf. pbl. § 1-8. Tiltaka kan difor ikkje godkjennast utan at det vert gitt dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er følgjande:

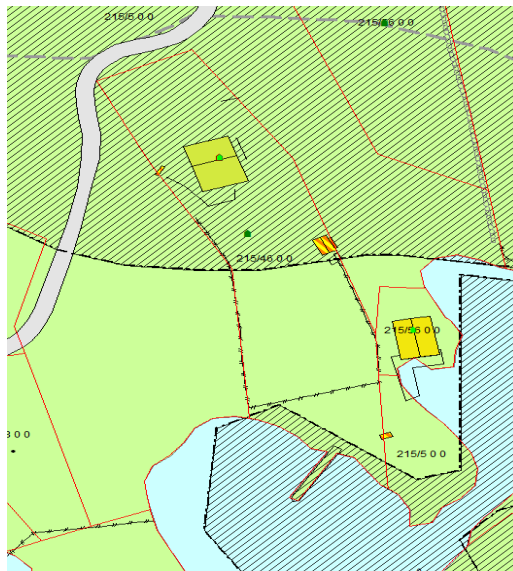
Vi ønsker tilgang til sjø fra eiendommen for bruk av en mindre båt (12-14 fot). Det er grunt ved land innerst i bukten ved eiendommens hjelpelinje angitt på kart. Ved springfjære er innerste delen tørrlagt. Pga dette er tilkomst til båt vanskelig, og medfører med nåværende opplegg at båten må trekkes over bløt sandbunn inn til svaberget. I tillegg ved fjære sjø må brukere av båten trekke i sandbunn for å stige om bord. Ved en flytebrygge som blir plassert slik at den kan brukes ved springfjære unngås belastning på sandbunnen. Det er ikke kjent om bunnen rommer arter som trenger særskilt vern. I tillegg til denne mulige miljømessige gevinst, vil flytebrygge også bedre sikkerheten for brukerne. Nærmeste felles

kaianlegg ligger ved innløpet til Eikangervågen avstand ca 1,8 km langs vei. Eiendommen (Gbnr 215/46) har gjerdeplikt. Tilgjengelighet vil ikke berøres, i det tiltaket i sin helhet ligger utenfor eiendommens gjerde avmerket på kart. Området er tilgjengelig for fri ferdsel, og tiltaket vil bedre allmenn tilgjengelighet til skjæret. Tiltaket er utformet minimalt, slik at det ikke blir merkbare konsekvenser for landbruks-, natur- eller friluftshensyn. Det skal heller ikke ha negativ innvirkning på natur, kulturmiljø friluftsliv eller landskap. Tiltaket vil ikke medføre hindring for eller endring i båttrafikk i området. I området er det flere større flytebrygger. På eiendommen like ved: Gbnr244/37, ble det i 2014 gitt tilsvarende dispensasjon for en 11,5 m² flytebrygge (sak 084/14).

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert elles vist til søknad motteke 24.02.2015.

Planstatus



Eigedomen er avsett til landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel. Sjøarealet er avsett til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», tiltaka ligg også i omsynssone «friluftsliv» og innanfor grense for funksjonell strandsone.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå naboar.

Kart/foto



LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

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 dispenseres 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 sitert til følgjande som særskilt gjeld 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 innafør 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

Administrasjonen har vurdert og kome fram til at tiltaka fell inn under pbl. § 20-2 første ledd bokstav d som omfattar «andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver».

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsyna bak føresegnene det vert dispensert i frå.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I dispensasjonssøknaden vert det synt til at dei ønskjer tilgang til sjø frå eigedommen for bruk av ein mindre båt. Det vert vist til at det er grunt ved land innerst i bukta, og ved springfjøre er den innarste delen av bukta tørrlagt. Tilkomst til båt er difor vanskeleg, og ved plassering av ei flytebyggje som det er søkt om kan denne brukast og ein vil unngå belastning på sandbotn. I tillegg vil flytebyggja betre sikkerheita for brukarane.

Ved vurderinga av dispensasjonsvilkåret om at fordelane ved å gi dispensasjon, etter ei samla vurdering må vere klart større enn ulempene, er det i første rekkje planfaglege omsyn som har relevans og vekt. Tiltakshavar sine personlege behov kan også ha vekt målt opp mot lokale omsyn som måtte føreliggje, dersom samfunnsmessige omsyn av nasjonal/regional karakter ikkje gjer seg gjeldande i særleg grad.

Administrasjonen har forståing for søkjarane sine sitt ønskje om å få tilgang til sjø frå eigedommen. Det er likevel slik at strandsona er underlagt eit særskilt vern. Etter administrasjonen sin oppfatning vil tiltaka ligge svært eksponert til i forhold til sjø og vil medføre ei nedbygging av strandsona. Omsøkte gangbru med landgang framstår som eit framandelement i strandsona, og vil forringe denne. Når det i tillegg er søkt om å etablere flytebyggje, vil dette skapa ein lang samanhengande trekonstruksjon i strandsona som administrasjonen finn uheldig. I denne saka meiner administrasjonen difor at omsyna knytt til plan og pbl. § 1-8 vert skadelidande dersom det vert gitt dispensasjon, og det kan difor i

mindre grad leggjast vekt på personlege omsyn.

Administrasjonen har også undersøkt om det frå tidlegare av er søkt om eksisterande landgang. Vi har ikkje funne opplysningar som tilseier at det er søkt om dette.

Det vert også synt til at sakshandsamingsreglane for vedtaking av ein kommuneplan skal sikre demokratiske omsyn som medverknad, offentlegheit og samråd med dei som planen får følgjer for. Gjennom grundige planprosessar sikrar ein også at offentlege så vel som private standpunkt kjem fram, slik at planar for arealdisponeringa vert fastlagt på eit best mogleg grunnlag. Det må difor takast omsyn til planen sin funksjon som styringsdokument, når det vert vurdert om det skal gis dispensasjon.

Administrasjonen kan ikkje sjå at dei omsyna som det vert vist til for å gje dispensasjon, kan få avgjerande vekt i forhold til dei omsyna som kommuneplanen skal ivareta. Kommunen meiner at ei endring som omsøkt bør skje gjennom ein planprosess der arealdisponeringa for eit større område vert vurdert. Administrasjonen syner i den samanheng til at plan- og bygningslova legg til grunn at styringa primært skal skje i form av planar og ikkje i enkeltstående dispensasjonssaker.

Som vist til, meiner administrasjonen at tiltaka vil bidra til å utvida inngrep i 100-meters beltet langs sjøen og som vil ha ein negativ verknad i høve til omgjevnaden. Administrasjonen viser også til at ein dispensasjon for tiltaka vil kunne skape presedens for likande saker.

Vidare vert det i søknaden synt til at det er fleire flytebyggjer i området, og at det på eigedommen gnr. 244 bnr. 37 vart godkjent dispensasjon for ei flytebyggje på 11,5 m2 i 2014.

I den offentlege forvaltninga gjeld det ulovfesta prinsippet om at like saker skal handsamast likt. Likskapsprinsippet byggjer på rettfærdsvurderingar og inneberer at dei forvaltningsavgjerdene som vert fatta må byggje på ei objektiv og sakleg vurdering som sikrar likskap og rettsikkerheit. For at ein eventuell påstand om forskjellshandsaming skal føre fram, er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker både rettsleg og faktisk.

Lindås kommune godkjente i 2014 utlegging av ei flytebyggje på 11,5 m2 på gnr. 244 bnr. 37, sak 14/12340. Tiltaka som det er søkt om på gnr. 215 bnr. 46, som omfattar gangbru, landgang og flytebyggje, er etter administrasjonen si oppfatning mykje meir omfattande. Administrasjonen meiner difor at tiltaka ikkje er faktisk samanliknbare. Når det gjeld flytebyggjer som det vert synt til i søknaden elles for området, er dette ikkje nærmare konkretisert og vert difor ikkje teke stilling til.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå landbruks-, natur og friluftsområde i kommunedelplanens arealdel, «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner» og byggjeforbodet i 100-meters beltet langs sjø i pbl. § 1-8 ikkje er oppfylt.

Søknaden om dispensasjon vert difor avslått.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i

Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at tiltaket vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsona, pbl. § 1-8	8.400,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	8.400,-
10.2.6	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	3.400,-
Totalt gebyr å betale		20.200,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.