

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
016/22	Formannskapet	PS	03.02.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Christopher Marius Straumøy	Gbnr-157/17	21/1181

Dispensasjonssøknad Flytebrygge - gbnr. 157/17 - Lerøy

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml

Uttale - Austrheim - gbnr 157/17 - Lerøy - flytebrygge - dispensasjon

AcosSvarInn.xml

Førehandsuttale - søknad om utlegging av flytebrygge - gbnr 157/17 - Buholmen

Bergen havn - søknad

Sakspapir

Kvittering for nabovarsel

Søknad

Søknad - gbnr 157/17 - Lerøy - flytebrygge

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår mellombels dispensasjon frå kommuneplan plan-id: 2013001 og pbl. § 1-8 til omsøkt flytebrygge:

1. Flytebrygga skal fjernast seinast 6 år etter dato for dette vedtaket om det ikkje er gitt nytt løyve til flytebrygge.
2. Det skal skriftleg dokumenterast til kommunen når flytebrygga er fjerna.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-3, jf. § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering

Formannskapet - 016/22 - 03.02.2022

FS - behandling:

Sakshandsamar Christopher Straumøy orienterte om saka:

Helge Dyrkolbotn (KrF) spurte om kor vanleg det er å ha mellombels løyve til flytebrygge, og spurte vidare om ein kan gjera som Fitjar kommune som jobbar med Statsforvaltar om å få lettare løyve til flytebrygge.

Christopher Straumøy svara at Statsforvaltar nok vil motsetta seg eit permanent løyve, difor er det

gitt mellombels løyve. Elles så er det vanskeleg med ting i strandsona, sidan urørt natur sett frå sjø vert sett på som ein verdi i seg sjølv. Avdelingsleiar plan Asbjørn Toft sa om Fitjar-prosjektet at det kanskje er dei som kan få læra av Austrheim.

Reidar Øksnes (Sp) ba om at ein i slike saker argumenter med at flytebrygger er ei bærekraftig løysing som let seg fjerna i framtida dersom det er aktuelt. Straumøy svara at kommunen brukar slik argumentasjon.

Handsaming i formannskapet:
Samrøystes for nytt framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Austrheim kommune gjev på vilkår mellombels dispensasjon frå kommuneplan plan-id: 2013001 og pbl. § 1-8 til omsøkt flytebryggje:

1. Flytebrygga skal fjernast seinast 6 år etter dato for dette vedtaket om det ikkje er gitt nytt løyve til flytebrygge.
2. Det skal skriftleg dokumenterast til kommunen når flytebrygga er fjerna.

Grunngjevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-3, jf. § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8.

Saka vert sendt til Statsforvalteren i Vestland for klagevurdering

Saksopplysninger:

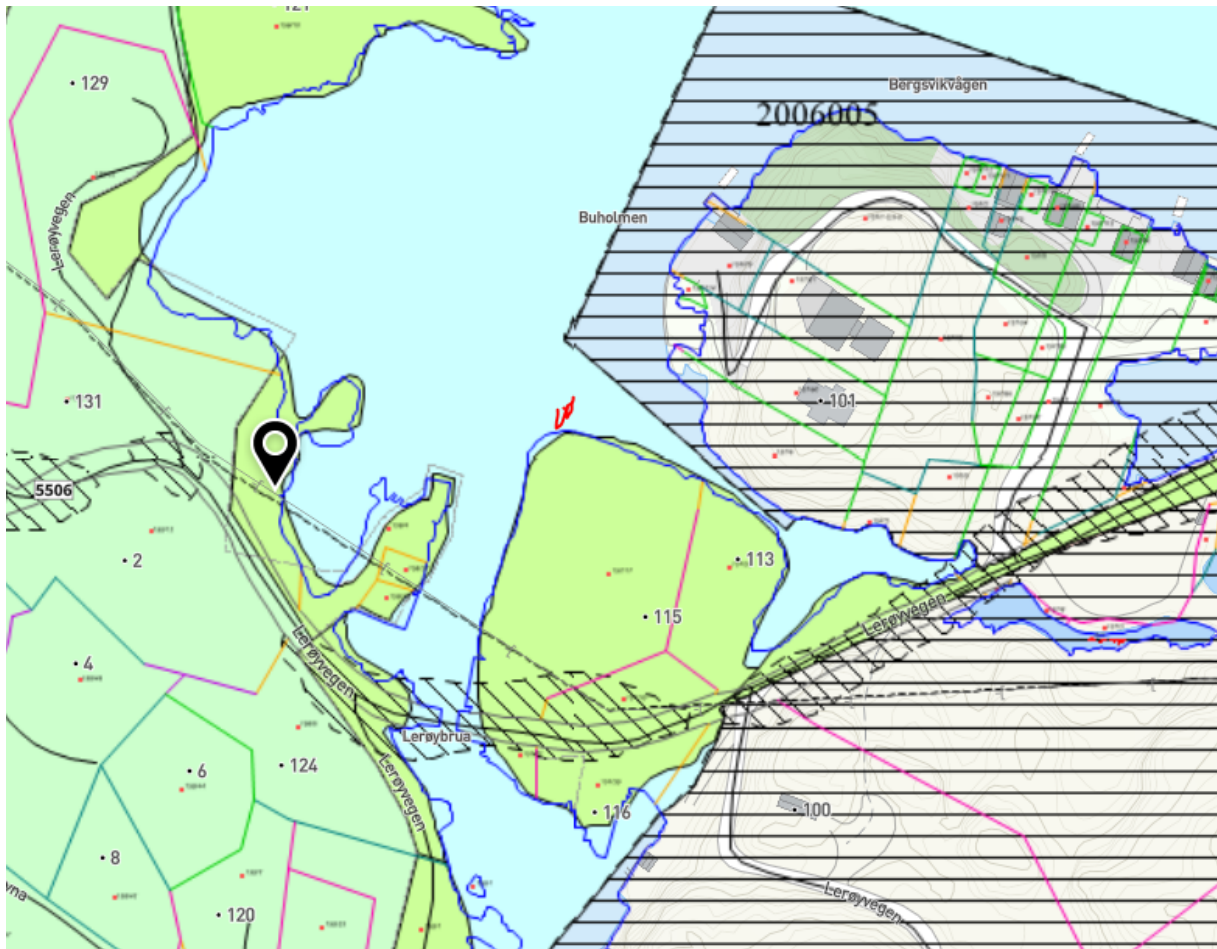
Bakgrunn

Det er kome inn dispensasjonssøknad om flytebryggje på Lerøy. Søknaden krev dispensasjon frå kommuneplanen i område og pbl. § 1-8. Det føreligg allereie etablert flytebrygge frå søkar, men denne vert innvilga gjennom mellombels dispensasjon i 2013. Dispensasjonen hadde varighet på 5 år.

Flytebrygga er relativt liten med 6,2 x 2,4 meter. Flytebrygga dekkar i dag behovet for 6 fritidsbustaders tilgong til sjø.



Utsnitt frå omsøkt område. Omsøkt flytebrygge markert med raudt



Omsøkt område. Ca plassering av flytebrygga markert med raudt.

Søkjar har grunngjeve søknaden som følgjer:

Det søkes om videre tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for flytebrygge ved grn.157, brn.17 i Austrheim kommune.

Det ble gitt dispensasjon av kommunen v/ formannskapet for flytebrygge ved vår eiendom i 2013. (se tidligere søknad 098/13 ved Jan Asbjørn Zachariassen)

Dispensasjonstiden er utløpt og vi søker derfor om videre tillatelse for den samme flytebryggen, og om mulig å få den på permanent basis.

Flytebryggen er relativt liten, mål: 6,2 x 2,4 meter.

Arealet på land er regulert til fritidsboliger. Vi er seks eiere på eiendommen som ønsker å fortøye båt. Om dette skal gjøres med ile, vil det hindre ferdsel gjennom sundet.

Vi ser at flytebryggen er den beste løsningen for oss. Sjølinjen andre steder på eiendommen er bratt, glatt og svært uframkommelig.

Flytebryggen er ikke til hinder for annen båttrafikk. Den beslaglegger lite av strandsonen og sjøarealet, og gir et fint estetisk uttrykk.

I svar fra kommunen og rettledning fra Fylkesmannen i Hordaland i 2013 skriver de bl.a.:" En finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova."

Saka ble sendt på høyring til relevante instansar. Statsforvalteren hadde følgjande uttale i saka:

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, 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.

Flytebrygga vart lagt ut etter ein midlertidig dispensasjon i 2013. Dispensasjonen vart gitt på bakgrunn av at ein i kommuneplanen skulle finne gode fellesløysingar. Kommuneplanen er revidert etter dispensasjonsvedtaket. Kommunen har ikkje opplyst kva vurderingar som vart gjort då, men det vart lagt ut eit nytt område for naust og småbåtar i Bergsvik. Det er også lagt til rette for kaier og flytebrygger i reguleringsplan for Buholmen.

Området er eit område med mange tiltak i strandsona, og vi vurderer slik sett at det er eit relativt høgt byggepress i området. Strandsona der flytebrygga ligg er ein attverande grøn struktur, mindre utbygd enn mange andre steder i nærleiken. Det ligg nokre fritidsbustader på land, men det er eit vegetasjonsbelte mellom sjøen og fritidsbustadane. Fjerning av flytebrygga vil difor vere positivt for opplevinga av strandsona langs sjø.

Det er positivt å samle småbåtar i fellesanlegg, men dette skal i utgangspunktet gjerast i plan. I denne saka er det 6 eigarar av fritidsbustader som skal dele på ein flytebrygge på 6,2 x 2,4 meter. Det verkar sannsynleg at behovet for båtplass for fritidsbustadene kan auke i framtida, og det vil då verte press for å utvide flytebrygga. Plasseringa verkar slik sett lite framtidsretta.

Statsforvaltaren rår ifrå ein permanent dispensasjon for flytebrygge her. Vi vil ikkje motsetje oss ei midlertidig dispensasjon, men det må vere eit klart premiss at flytebrygga skal fjernast på sikt og at trongen for permanente båtplassar må vurderast opp mot attverande strandsoneverdiar i ein større, planmessig samanheng.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldlova, HMS og Jordvern:

Kommunen har vurdert saka etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12. Det er særleg lagt vekt på berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet. Den samla belastninga for økosystemet vert vurdert lokalt på staden for omsøkte flytebryggje og sett i ein større samanheng.

Kommunedirektøren vil og peika på at omsøkte stad ikkje er i område med særskilte natur- eller viltverdiar. Det er heller ingen kulturminneinteresser, friluftslivintereser eller miljøverdiar på omsøkte stad som vil bli rammet av tiltaket. Vidare er det ikkje vurdert at det føreligge noko tryggleiksrisiko for omsøkte tiltak.

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunedirektøren meiner at vern av naturmangfaldet og miljø vert ivaretekne om det vert gjeve dispensasjon som omsøkte.

Kommunedirektøren finn ikkje at dei omsøkte tiltaka vil koma i konflikt med naturmangfaldslova. Kommunedirektøren meiner difor at ein etter naturmangfaldlova kan gjeva dispensasjon her til omsøkte utlegging av flytebyggje.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Vurderinga om dispensasjon skal gjevast etter pbl. § 19-2 må vurderast mot både pbl. § 1-8 om strandsona og etter pbl. § 11-6 om rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel.

Etter pbl. § 1-8 første til tredje ledd følger det:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2»

Bestemmelsen i § 1-8 uttrykkjer eit generelt forbod mot frådeling, oppføring og endring av tiltak i 100 –metersbeltet langs sjøen, med unntak av fasadeendringar. Byggjeforbodet skal sikra ålmenta tilgang til strandsona sine kvalitetar som friluftsliv- natur- og kulturområde. Strandsona er underlagt eit særleg vern, og det er difor ein høg terskel for å dispensera frå §1-8. Kommunen har eit særleg fokus på å hindre at strandsona vert privatisert.

Ei flytebyggje av realtivt liten karakter og vert brukt av 6 fritidsbustader er arealeffektiv og vil kunne auka bruken av området og gjera det meir tilgjengeleg. Omsøkt tiltak er difor ikkje sett på som eit utelukkande privatiserande tiltak. Kommunedirektøren meiner difor at ei flytebyggje på omsøkt stad *ikkje* vil medføre særleg privatisering av strandsona i området.

Samstundes vil ei flytebyggje på område med ein utbetra tilgang til strandsona kunne ivareta dei allmenne interesser i strandsona gjennom å gjera den meir funksjonell. Det er ønskjeleg for kommunen at strandsona her også skal kunne nyttast av ålmenta.

Kommunen har vore på synfaring. Det er ikkje urørt sjø som vert omsøkt her. Det vil føra til ein betre løysning enn alternativet – å leggja ut fortøyningsblåser eller liknande. Dette vil føre til større prolem for navigering gjennom området langs sjøen. Inntrykket til området vil dermed ikkje påverkast i særleg grad og området sin karakter gjer at det estetisk kan vurderast ei flytebyggje på søkt område.

Kommunedirektøren ser at ei liten flytebyggje vert eit beskjedne inngrep i sjøen. Tiltaket er ikkje til

ulempe for friluftsliv, ålmenta, fiskeri eller for biologisk mangfaldet i området.

Kommunedirektøren meiner at omsøkt tiltak ikkje vil redusera samfunnstryggleiken eller vera ein farleg plassering i forhold til vind og ver. Det er positivt at ein kan få legge båtane til ei flytebrygga samanlikna med fortøyingsblåser eller liknande på ein slik måte at båtane ligg betre beskytta mot vind og ver.

Plan- og bygningslova (PBL) § 11-6 omhandlar rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel:

”Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6...

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knytt til arealformål og hensynssoner.”

Utgangspunktet er at ein skal halde seg til vedtatt kommuneplan. Det søkte område går i kommuneplanen over avsatt sone til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Kommunedirektøren vil peike på kommuneplanen sin arealdel si føresegn til sjøområdet her seier at:

§ 3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, pbl § 11-7 nr. 6

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, §§ 11-7, 3.ledd, 11-9 og 11-11. Hovudføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf pbl § 11-11nr. 3. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar lenger enn 2 månader utan løyve frå kommunen. Tiltak som kan påvirke tryggleiken eller framkommeligheten i sjøområde, herunder bygging, graving og utfylling, krev løyve frå Bergen og omland hamnevesen.

§ 11-11. Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6

4. Å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.

Å få på plass ei flytebryggje her vil lette tilgangen til fiske og ferdselen til sjøs for folk som ønskje å bruk staden i området. Alternativet til flytebryggje er flyteblåse med tau inn til stranda frå båt på til land. Dette beslaglegg ein mykje større del av strandområdet enn ei mindre flytebryggje. I tillegg er det ein større risiko for folk å koma seg til og frå båt og kajakk. Flo og fjæra er høg her til tider, og tilkomsten til båt og kajakk vil difor verta svært vanskeleg til tider med ei slik løysing med tau frå land til båt. Svaberget omkring vert svært glatt og vanskeleg å føta seg.

Det omsøkte tiltak vil nytte allereie eksisterande infrastruktur med etablerte atkomstveger til område. Intern veg, parkeringsplass og atkomstveg er etablert i forbindelse med tidlegare utbygging i område.

Ålmentas ferdsel i strandsona vil ikkje bli negativt påverka av det omsølte tiltak.

Det føreligg statlege retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. I kapittel 3 går det fram at:

«Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. Byggeforbudet gjelder også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder også for eldre planer uten fastsatt byggegrense. Dersom kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, gjelder ikke lovens byggeforbud.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi bestemmelser som tillater visse tiltak i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Dette gjelder nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 og 6.»

Vidare har dei statlege retningslinjene lagt opp til ein differensiering av strandsona gjennom planlegging. I kapittel 4 lyd det følgjande:

«Soneinndelingen tar ikke fullt ut hensyn til lokale forskjeller i utbyggingspress og verneverdier innad i den enkelte kommune. Retningslinjene legger derfor opp til at ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel.

I områder med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes nye tiltak enn i områder som har lite tilgjengelig strandsoneareal og stort utbyggingspress. Tiltak i 100-metersbeltet må alltid vurderes mot hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

I det vidare er det i kapittel 10 i dei statlege retningslinjene opplista område med mindre press (Sone 3) på arealene. Her er Austrheim kommune opplista som ein av desse kommunene.

Austrheim kommune har gjennom kommuneplanen som gjeld frå 2019-2029 vurdert korleis, og i kva områder det kan leggjast ut flytebryggje på. Det vert imidlertid umogeleg for kommunen å planlegge

finmaska detaljer i kommuneplanprosessen for heile den utbygde strandsona. Årsaka er at Austrheim kommune har svært lang strandsona. Slik kommunen ser det vil eit dispensasjonsvedtak i denne saka heller ikkje skape ein presedensverknad for flytebyggje utanfori strid med KPA i område. Årsaka er at omsøkt område ligg i eit allereie etablert område med naust og havnområde i nærliggande godkjent reguleringsplan. Det finnast svært få tilsvarande område i Austrheim kommune. Ein kan dermed ikkje sjå at dette skal kunne skapa fleire søknadar, ei heller i same område.

Kommunen (formannskapet) kan med heimel i pbl. § 19-2(1) ”gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelsar fastsett i eller i medhald av denne lov.”

Det følger imidlertid av andre ledd at dispensasjon ikkje kan gis dersom omsyna bak bestemmelsane det dispenserens frå, eller omsyna i lovens føremålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser blir ”*vesentlig tilsidesatt.*” I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon være ”*klart større enn ulempene.*”

Spørsmålet er om dei omsyn bak område i kommuneplanen, omsyna i lovens føremål eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til utlegging av flytebyggje.

Ordlyden peiker på at det ikkje er nok at omsyna blir tilsidesett, men dei må vere merksamt tilsidesett jf. omgrepet «vesentleg».

Det er ønskjeleg at strandsona skal nyttast av ålmenta og at strandsona ikkje skal byggjast ut bit for bit. Sett i samanheng med at det allereie føreligg bryggje og naust på omsøkte område vil ikkje omsøkte tiltak føra til særleg privatisering, men derimot gjere det meir tilgjengeleg frå sjøen, t.d. med fritidsbåt eller kajakk. Videre vil det ikkje vere snakk om å byggje ut strandsona bit for bit her. Det er tale om eit reversibelt tiltak i eit allereie etablert område. Samstundes er byggjegransa satt i KPA og diskrepans i omsøkte tiltak av marginal karakter, og vil ikkje tilsidesette omsyna bak byggjegransa i «vesentlig» grad.

Slik kommunen ser det vert dermed dei omsyn bak område i kommuneplanen og omsyna i lovens formål ikkje «vesentlig tilsidesatt» ved å gi dispensasjon til utlegging av flytebyggje.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon vil vera ”*klart større enn ulempene.*”

Ordlyden peikar på at det føreligg ein høg terskel for dispensasjon ettersom fordelane må vere «klart større» og det må føretakast ein samla vurdering av alle omsyn.

Det er ikkje tilstrekkeleg for dispensasjon at ulempene ved dispensasjon er beskjedne. Vurderinga må

vise at det føreligg relevante, klare og positive fordelar enn ulempene. Lovens vilkår om kvalifisert interesseovervekt krev at dei relevante fordelane må ha stor vekt dersom vilkåret skal vere oppfylt.

Som tidlegare nemnt er omsøkte område i eit allereie etablert fritidsbustadområde. Det er ikkje eit urørt område. Vidare er fordelane med å gi dispensasjon til ei flytebyggje her at ein faktisk vil festne berørt areal i sjø og unngå fortøyingar som strekk seg lengre ut enn ein flytebyggje på 15m². Det er viktig for Austrheim kommune at område i strandsona kor ein ønskjer aktivitet vert så tilgjengeleg som mogeleg. Den omsøkte flytebyggje vil etter kommunen sitt syn fremja dette omsynet. Samstundes finn kommunen at ulempene ved tiltaket er minimale i eit allereie berørt sjøområde og ettersom det arealmessig må opplevast som beskjeden samanliknast med dagens lovlege tilstand. Det er ønskjeleg for kommunen å utvikla område i tråd med dei føremål som vert godkjent i KPAi si tid. Samstundes finn Kommunedirektøren det føremålsteneleg å gi mellombels dispensasjon i 6 år, jf. pbl. § 19-3. Då er dagens KPA snart utgått og det kan planleggast meir konkret gjennom neste KPA for område korleis ein på best mogeleg måte kan leggja til rette for bruk av båtar i området samstundes som ein ivaretar offentlege omsyn til strandsona.

Eit dispensasjonsvedtak i denne saka kan etter kommunedirektøren si vurdering heller ikkje skapa presedens for utleggjing av flytebyggje i strid med strandsoneomsyna her og elles i kommunen. Kommunedirektøren meiner at det bør gjevast mellombels dispensasjon til utleggjing av ei flytebyggje ettersom fordelane ved å gi dispensasjon her er *“klart større enn ulempene.”* Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Konklusjon

Austrheim kommune gjev på vilkår mellombels dispensasjon frå kommuneplan plan-id: 2013001 og pbl. § 1-8 til omsøkt flytebyggje:

1. Flytebygga skal fjernast seinast 6 år etter dato for dette vedtaket om det ikkje er gitt nytt løyve til flytebygge.
2. Det skal skriftleg dokumenterast til kommunen når flytebygga er fjerna.