

Austrheim Kommune
Sætre marka 2
5943 AUSTRHEIM

Bygg Prosjekt AS
Fantoftvegen 14P, Inngang B
5072 BERGEN

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig søker
Ansvarlig utførende
Arkitekttjenester
Byggherreombud
Byggeteknisk rådgiving
Deling av grunneiendom
Legalisering av eiendom
Sakkyndig ved tvister
Seksjonering av eiendom

Bergen 29.05.2020

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel vedr. byggegrense mot sjø, LNF-område og arealbruksformål i sjø for etablering av felles fortøyning for småbåter.

Gnr. 142 bnr. 115, AUSTRHEIM

Tiltakshaver: Norleif Inge Sætre m. fl..

Innledning

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra diverse bestemmelser til kommuneplanens arealdel (KPA) fra 5 grunneiere i Myravegen som ønsker å etablere betongflytebrygge/bølgedemper med 5 båtplasser for eget bruk. Grunneierne har boliger i Myravegen og bruker området i dag til fortøyning av båt mm.

Tiltakshaveres ser for seg en betongflytebrygge med bølgedemper inn mot Sætrebukta. Båtplassene vil betjene eiendomsbesittere i umiddelbar tilknytning til området.

Bryggeanlegget er tenkt plassert i strandsonen ved allerede fradelte naustetomter.

Grunneiere til tomt ved sjø.

gnr. 142 bnr. 40
Roy Helge Sætre

gnr. 142 bnr. 116
Charlotte Sande Sætre

gnr. 142 bnr. 11
Magnus Ludvig Sætre

gnr. 142 bnr. 115
Norleif Inge Sætre

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommene er uregulert. I kommuneplanens arealdel er berørte nausteiendommer vist som *Landbruks-, natur- og friluftsområde*. Tilliggende sjøareal er vist som *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner*. Planlagt tiltak er ikke i samsvar med arealbruk, formål og bestemmelser i kommuneplanen, og krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for å kunne godkjennes.

Dispensasjoner:

Etablering av flytebrygge / bølgedemper er avhengig av dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel for å kunne gjennomføres. Dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan og Bygningsloven

§ 11 – 6 Rettsvirkning av Kommuneplanens arealdel

§ 1.6.6 Byggegrense mot sjø og vassdrag for LNF-område.

For LNF- område innafor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygninger, landbruksgjerd, leskur, opplag, eller andre tiltak som er nødvendig for landbruksdrifta, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Etablering av flytebrygge skjer ikke på landbrukseiendom, og kan ikke sies å være nødvendig for landbruksdriften.

§ 3.1.1 Ny bygg.

I LNF- områda er tiltak i samband med stedbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr. 2 skal så langt det er mulig driftsmessig forsvarlig plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal ikke byggast på dyrka eller dyrkbar jord. Videre skal heller ikkje tilkomstveg leggast over dyrka/dyrkbar jord. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, samt vegetasjon, turvegar/stiar og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1.

Etablering av flytebrygge skjer ikke på landbrukseiendom, og oppfyller heller ikke unntaksvilkårene for bebyggelse i LNF-område.

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

Areal avsett til hovudføremålet kan utnyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akoakultur og småbåthamn, §§ 11-7 3. ledd. 11-9 og 11-11. Hovedføremål og underføremål er ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akoakultur eller utlegging av sjøledningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf. pbl. 11 -11 nr. 3. Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjoner som husbåtar og lektarar lengre enn 2 månedar uten løyve frå kommunen.

Etablering av flytebrygge er i strid med ovennevnte bestemmelse

Dispensasjon fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel må hjemles i *Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser omhandler tiltak i-, og ved sjø i form av flytebrygge/bølgedemper med tilhørende fortøyning for småbåter for eiere av eksisterende bebygde boligeiendommer i umiddelbar nærhet til planlagt tiltak. Etablering av flytebrygge skjer i tilknytning til teiger som er fradelt som nausttomter til eksisterende bebyggelse.

Planlagt tiltak benytter seg av eksisterende infrastruktur som allerede etablerte atkomstveger til eiendommen og krever ikke ny opparbeidelse av dette, eller andre tiltak som kan medføre økt privatisering av strandsonen. Intern veg, parkeringsplass og atkomstveg er etablert i forbindelse

med tidligere utbygging i området. Allmennhetens ferdsel i strandsonen vil ikke bli negativt påvirket av planlagt tiltak.

Det vurderes slik at tiltaket er delvis i strid med de hensynene som bestemmelsene er ment i å ivareta, ved at tiltaket skjer i område med generelt byggeforbud. Ulempen ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at man tillater godkjenning av tiltak i område hvor det i utgangspunktet ikke er tillatt med tiltak.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være eiendomsbesittere i nærområdet får etablert en trygg og sikker fortøyningsmulighet for småbåter som benyttes til rekreasjon, friluftsliv, hobbyfiske mm. Tiltaket kan også bidra til å øke allmennhetens tilgang til strandsonen ved at det blir etablert atkomst til strandsonen.

Vi anser at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene, og vilkåret for å innvilge dispensasjon er derved til stede. Formålet med bestemmelsene er at utbygging ikke medfører at landbruksjord blir nedbygget, at strandsonen blir vesentlig nedbygget og at tiltak ikke påvirker vern og bruk av sjø i særlig negativ grad. Tiltaket er planlagt i område som allerede er bebyggt med bolighus. Topografi og bonitet tilsier at arealet ikke har særlig verdi som landbruksjord, eller friluftsliv. Strandsonen er delvis påvirket ved at det er tidligere etablert en steinfylling langs sjølinjen midt på 80-tallet. Vi anser da at hensynet bak bestemmelsene eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon. For øvrig henviser vi til KU utarbeidet for innspill nr. 44 ved rullering av kommuneplanens arealdel ved vurdering av dispensasjonsspørsmålet. Konklusjonen her er at området egner seg for utbygging til naustområde. Når tiltaket nå er begrenset til etablering av flytebrygge / bølgedemper, vil konsekvensen av havstigning bli begrenset. Samtidig vil ikke etablering av flytebrygge medføre irreversible tiltak.

Beskrivelse planlagt tiltak / eksisterende situasjon:

Terrenget ved sjøen er et delvis eldre planert område. Terrenget stiger i bakkant. Det er en liten molo mot nord og en gammel båtopptrekkplass i øst ved siden av et eldre nøst tilhørende gnr.142 bnr. 6. Sætrebukta ligger vendt mot nord/øst. Det er utsikt til Kilstraumen bro i nord/øst.

Terrengtilpasning

Det ønskes utført noe terrengbearbeiding og planering, men ingen sprengningsarbeider.

Atkomst til flytebrygger/bølgedemper med 5 stk. båtplasser.

Avkjørsel til offentlig veg er godkjent i forbindelse med oppføring av bolig på gnr. 142 bnr.113. Det blir ikke nødvendig med utvidet bruk av avkjørsel da det er grunneiere som allerede benytter avkjørsel som skal bruke brygge/båtplasser. Grunneierne har opparbeidet garasje/parkering på egen eiendom. Det er tenkt opparbeidet en gangvei/sti fra Myravegen til flytebrygge/båtplassene. I forbindelse med fradeling av gnr 142 bnr. 113 datert 22.08.2012 i sak nr. 141/12 er det stilt som vilkår at det skal etableres skiltet gangvei/sti til et lavere nivå ved sjøen. Det er pr. i dag lagt en midlertidig tilkomst for anleggsmaskiner nedenfor gnr. 142 bnr. 113 i forbindelse med opparbeiding av forstøtningsmurer til den nye boligen. Denne tilkomsten kan en bruke til ferdig utført tiltak og flytebryggen er på plass. Tilkomsten vil bli tilbakeført som en gangsti når området er opparbeidet. Ønsket tiltak vil ikke hindre allmenn ferdsel eller bruk av sjø, fjære eller strandsonen.

Plassering og terreng tilpasning.

Bak båtplassene vil terrenget stige ca. 15 m før det flater ut der boligene i Myravegen ligger.

Med bakgrunn i topografien i området, vil ikke ønsket tiltak gi nevneverdig negativ fjernvirkning.

Funksjon for området:

Betong flytebrygge/bølgedemper med 5 båtplasser.

Tekniske installasjoner til flytebryggen:

Det er allerede etablert egen stoppekran i kommunal kum for evt. fremtidig vannforsyning til båtplassene. Elektrisk - Det er etablert strømforsyning fra nytt kabelskap fra BKK som er plassert ved tilkomstvei. Tiltak vedr. vann og elektrisk er utført i forbindelse med pågående bygging av enebolig på gnr 142 bnr. 113

Uteområde:

Det er tenkt montert fortløyningspullerter og badestige.

Betong flytebrygge

Betongflytebrygge/bølgedemper er tenkt montert som 1 stk. flytebrygger a 3,0m bredde x 15,6m lengde med utliggere på 7 m. På innsiden blir det plass til 5 båtplasser. Flytebrygge forankres i moloen som ligger mot nord/vest på gnr. 142 bnr. 115. med tilkomst via 6 m landgang.

Byggeskikk/ Estetikk:

Utforming av bryggen er tilsvarende andre brygger på øyen. Med unntak av ekstra bredde som et resultat av bølgedemperfunksjonen.

Nabovarsling:

Det er ved fristen utløp ikke kommet merknader til varslet dispensasjon.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf. 55 27 71 50 eller mobil 928 41 962 eller Trond Sætre på tlf. 934 63 477.

Med vennlig hilsen

ByggProsjekt AS



Roy G Njåstad