

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
134/19	Plan- og miljøutvalet	PS	09.12.2019
	Plan- og miljøutvalet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Berntsen	19/939

Klage på avslag på søknad for utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 Bjørsvik

Vedlegg :

Klage på vedtak gbnr 231/70 BjørsvikAvslag på søknad om utviding av eksisterande flytebrygge - gbnr 231/70 BjørsvikUttale vedr - Oversendt søknad om utvidelse av flytebrygge til uttale - gbnr 231/70, BjørsvikAcosSvarInn.xmlBjørsvik båtlag sitt tilsva til klage frå Vinsgård - gbnr 231/70 Bjørsviksak 19939 - 1914126 EBMerknader til søknad om utviding av flytebrygge gbnr 231/70 BjørsvikVedr. merknad/klage til søknad - gbnr 231/70 BjørsvikSak 19939 - 14126EBOpplysningar til saka - gbnr 231/70 BjørsvikTilsva på klage på nabovarsel - gbnr 231/70 BjørsvikByggesaksavdelingen Sak 19939 - 1914126 EBTilleggsinformasjon til søknad om utviding av eksisterande flytebryggeMerknad til søknadKlage på søknad og nabovarsel - gbnr 231/70Klage på utvidelse av kaianlegg i BjørsvikKlage på utvidelse av kaianlegg i Bjørsvik20190523_20390420190523_20393220190523_20395420190523_20405320190524_15400520190524_19000220190525_11241160830675_1010672155989060_2449318968716951552_nFjær a sjøkartskannMottatt nabomerknad - gbnr 231/70 BjørsvikSpørsmål vedrørende mangelbrev - gbnr 231/70 BjørsvikSøknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - gbnr 231/70 BjørsvikOpplysningar om tiltakets ytre rammerNabovarselSituasjonskartAvtale om tilkomst

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune sitt vedtak datert 02.10.19 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje tatt til følgje.

Vedtaket som vert oppretthalde lyder slik:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gitt avslag på søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel § 1.10 – byggegrense mot sjø og § 6.11 – krav om reguleringsplan for utviding av flytebrygga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 vert det gitt avslag på søknad om løyve til utviding av

flytebrygga.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Plan- og miljøutvalet - 134/19

PM - behandling:

Framlegg frå S.Hauge-Ap:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet utset saka og ber om synfaring i neste møte.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet. Dersom Plan- og miljøutvalet ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Naboar som hadde merknadar i saka må varslas dersom utvalet tek klagen til følge.

Saksopplysningar

Eigedom: 231/70

Adresse: Bjørsvik hamn

Tiltakshavar/eigar: Bjørsvik Båtlag v/ Helge Blåsternæs

Klagar: Bjørsvik Båtlag v/ Helge Blåsternæs

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om utviding av ein eksisterande flytebrygge. Utvidinga er 12 meter lang og 2,48 m brei. Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel § 1.10 – byggegrense mot sjø og § 6.11 – krav om reguleringsplan.

Det vart gjeve avslag i vedtak datert 02.10.19. Tiltakshavar klaga på vedtaket den 06.11.19. Klagen er mottatt innanfor klagefristen.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som

BAB4 småbåtanlegg. Tiltaket ligg i omsynssone for kulturmiljø.

Vedtaket er fatta før ny kommuneplan vart vedtatt. Tiltaket vil fortsatt krevje dispensasjon frå plankravet i ny kommuneplan.

Kart



Omsøkt kai vist saman med eksisterande kai.



Bjørsvik havn

Klage

Hovudmomenta i klagen går fram under:

Første moment gjeld dei faktiske forholda rund Bjørsvik og eventuell utvikling på andre sida av vika:

1.

I uttale frå Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS datert 05.09.19 vert Bjørsvik omtala som eit sund. Med dette som utgangspunkt blir den påfølgjande uttale, vedr. omsyn til ledig sjøareal, sikkerheit og tilkomst, lagt på feilt grunnlag.

Bjørsvik er, som navnet tilseier ei vik, eller våg, om ein vil. Her er ikkje noko passasje eller sund som fører vidare inn i landskapet. Innanfor flytebryggja vår er det ca.25m. til land / vei, så på flo sjø er det rikeleg med tumleplass for den som har fritidsbustad og kai der. Ved enden på flytebryggja vår målte vi den 7 okt. ei jupne på 4,4m. 1t. etter fjære sjø. Ved flo kan ein rekne +0,5m.

Når det gjeld "tilsvarande tiltak" på andre sida av vågen, mot flytebryggja vår, så ser vi det som lite realistisk, i og med at våre tilstøtande naboar har etablert kaianlegg i Grunnevågen, på andre sida av eigedomane sine, der dei har serdeles gode havnetilhøve. Vidare viser vi til punkt 4 vedr. dispensasjon under vurdering i avslaget frå kommunen, noko som underbyggjer vår oppfatning vedr. nyetablering på tilstøtande eigedomar.

I vårt tilfelle er det snakk om vidareutvikling av eksisterande tiltak innafor det feltet Lindås kommune har sett av til båthavn.

Andre moment gjeld dei planmessige forhold, samt allment friluftsliv:

2.

Nabovarsel.

Båtlaget har sendt nabovarsel til 19 bruksnumre i Bjørsvik, og av desse har ein motteke 3 klagar.

Under dette punktet i avslaget er det ramsa opp følgjande:

Tilgjengelegheit for andre båtar på sjøen, parkeringsproblem, allment friluftsliv, plassering av tiltaket nære andre eigedomar. Vi merkar oss at kommunen ikkje kan sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Tilgjengelighet for andre båtar på sjøen:

Båtlaget sine medlemmar har ingen problem med å gå igjennom passasjen på 28m mellom bryggja og land. Denne avstanden vil auke til vel 30m, der ca.20m frå enden av bryggja har ei djupne på meir enn 4m, etter at ein har forlenga bryggja med 12m, og etter at bryggja er dreid slik det er omsøkt.

Dersom klagen byggjer på innspel frå Oster, meiner båtlaget at Oster framleis har god plass til å snu,

og etter at ein har forlengja og dreid bryggja.

Det må i allefall ikkje vere til hinder for vidare utvikling i Bjørsvik.

Parkeringsproblema:

Parkeringsproblematikken er utførleg omtalt og begrunna i vedlegg til søknaden. Vi vil likevel nemne at på det meste har vi sett 5 av båtlaget sine medlemmer samstundes med behov for parkering. Det var i samband med dugnad.

Vi har ikkje sett at det skulle vere behov for å søkje kommunen om løyve til parkering i samband med båthamna.

Dette vart heller ikkje nemd i samtale med Valle i samband med søknaden vår vedr. landfeste til kommunal eigedom.

NB. Vi skulle gjerne hatt kopi av løyve dei andre aktørane har innhenta frå kommunen.

Båtlaget ønskjer ikkje å komentere parkeringstilhøva i samband med Oster sine utflukter og dugnader, men meiner at det blir feil å leggja deira parkeringspraksis til grunn ved vurdering av vår søknad.

NB. Dersom kommunen hadde bygd opp att veikanten som rasa i sjøen tidleg på 90 talet, så kunne det bli plass til parkering langs sjøkanten. Dette har vi nevnt for kommunen ein del gonger, utan at noko har skjedd. Her kan både båtlaget og bygdelaget vere interessert i å bidra.

Allment friluftsliv:

Båtlaget kan ikkje sjå at ei utviding av båthamna vår skulle vere til hinder for det, tvert i mot. Vi har i over 50 år lagt til rette for at bygdefolket, og stadig fleire med fritidsbustad, skal ha ein trygg og god tilkomst til sjø. Når vi i kring år 2000 la ut ny bryggje la vi vekt på at det også skulle vere tilrettelagt for folk med redusert førlegheit.

Bading:

Sidan bading også er nemd i ei av klagene, finn vi det naturleg å nemne at båthamna ikkje har tilrettelagt for den slags aktivitet. Som i alle andre båthamner er det den som tek seg inn på anlegget, som sjølv er ansvarleg dersom noko hender.

Båtlaget har ikkje sett opp gjerde / port på anlegget nettopp for at folk skal ha ein grei tilkomst til sjøen. Dette gjeld både medlemar og andre som kjem på besøk. Båtlaget har pr. i dag to gjesteplassar. Dersom den allmenne oppfatninga er at flytebryggja også er badeplass, vil vi vurdere å setje opp port med lås. Årsaka er at vi ikkje er villige til å stå ansvarleg for det som måtte skje på anlegget vårt. Båtlaget vil i første omgang setje opp eit skilt slik at folk er klar over kva reglar som gjeld. Når det gjeld avstand til nærliggjande eigedomar så er det alt nemd at avstanden vil auke, slik det også er skissert i søknaden.

Båtlaget ber kommunen vurdere søknaden vår på nytt ut i frå reelle tilhøve og opplysningar.

Båtlaget ber hermed også om at utvalget for Plan og Miljø tar seg ein tur på synfaring i Bjørsvik og gjer seg opp ei meining om saka. Vi imøteser deira uttale / konklusjon.

Det tredje momentet i klaga går på nabogrense og private rettar.

Det vert vist til fullstendig klageskriv vedlagt.

VURDERING

Kommunen har ikkje særlege kommentarar til første moment i klagen. I vår vurdering i avslaget så var det ikkje av betydning korleis forholda rundt Bjørsvika faktisk er. Vi vil likevel påpeke at eit vilkår for at området skal kunne utviklast vidare til småbåtanlegg i kommuneplanens arealdel er at området skal regulerast.

Når det gjeld det andre momentet i klagen, så er administrasjonen av ei anna oppfatning. I avslaget var vurderinga:

«Forvaltningspraksis i kommunen har i dei siste åra blitt strengare til tiltak i strandsona. I dei

tilfelle der kommuneplanen opnar for utbygging, bør dette skje etter ein reguleringsplan.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak plankravet og byggegrensa mot sjø vert sett vesentleg til side som følgje av utvidinga av flytebrygga. Bjørsvik er relativt tett bygd av både bustadar, fritidsbustadar, kommunale eigedomar, småbåthamner og industri. Det er for eksempel allereie utfordringar med bilparkering på land og manøvrering i sjø. Kommunen ser det som uheldig at ein ytterlegare utviding av området skal skje utan ein plan for området.

Sjølv om utvidinga av flytebrygga er av relativ liten størrelse, så meina vi det er svært uheldig å opna for ein utviding utan at fleire partar og mynde blir involvert i prosessen. Dei mottatte nabomerknadane gir ein klar indikasjon på at det er interessekonfliktar i området, og da synast utviding basert på ein dispensasjon som ein dårleg løysing.»

Klagar meiner blant anna at det ikkje er behov for å avklare parkeringsforholda for tiltaket. I søknaden gjorde dei greie for parkeringstilhøva slik:

«Parkering: Flere av båtlagets medlemmer (12-14 stk.) har parkering på eget område, og vi kan tilby parkering innen gangavstand fra kaien for de av medlemmene som måtte ha behov for det.»

Og vidare:

«Med hensyn til parkering har flere av båtlagets medlemmer parkering på eget område, og vi vil kunne tilby parkering innen gangavstand fra kaien for de av medlemmene som måtte ha behov for det. Ved utviding av antall båtplasser vil beboere i Bjørsvik bli prioritert.»

Behov og plassering av parkeringsplassar er noko som ein plan vil ta stilling til. At dei fleste av dagens brukarar i dag har parkering på egne områder kan vi ikkje så som tilfredsstillande for ei vidare utvikling av området. Kommunen kan ikkje sette vilkår for bruk av plassane.

Brygga som er omsøkt har ein total lengde på 48 meter. Med båtar på begge side, og ein gjennomsnittsplass på 3 meter, vil brygge kunna holda rundt 30 båtar. Dette vurdert opp mot kommuneplanen sine parkeringskrav, så vil eit slikt anlegg krevje minimum 10 parkeringsplassar. Då er det ikkje tatt omsyn til eventuell andre aktivitetar i området satt av i småbåtanlegg.

Vi visar også til at plankravet har blitt vidareført i den nye kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt 15.10.19. Det står det følgande om småbåtanlegg:

«Føremålet omfattar småbåtanlegg med tilhøyrande anlegg.

I tilknytning til område for småbåtanlegg kan det byggjast tilhøyrande anlegg for båtopptrekk,

lagringsplass, parkering o.l. på land. Ved planlegging eller etablering av tiltak skal det gjerast naudsynte tiltak som sikrar at småbåtanlegga ikkje tek skade av sterk vind.»

Vi visar elles til vurderinga vi gjorde i avslaget.

Klagens tredje moment

Klagar gjer greie for forhold kring nabogrensa og rettar til å leggja ut brygga. Dei har gjort ein grundig jobb med å dokumentera botnen i Bjørsvika.

Administrasjonen gjer merksam på at vi ikkje tok stilling til dei privatrettslege forholda i saka. Når vi tok saka til behandling, så la vi til grunn at tiltakshavar hadde det private rettane som saka krev. Dette er tiltakshavars ansvar å sjå til at dei privatrettslege tilhøva er sikra, og ikkje noko som kommunen som byggesaksavdelinga til kommunen kan avgjera. Vi viser elles til vår vurdering i avslaget.