

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
068/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/2119

129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai - handsaming av klage

Vedlegg:

Klage på vedtak

Osterøy kommuen 02

129/87 - Hamre - Klage på vedtak - grunngjeving

Osterøy kommuen 03

129-87 foto

129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai

129/87 dispensasjonssøknad med vedlegg

129-87 ortofoto 1-1000-

129-87 ortofoto 1-5000-

129-87 kommuneplan 1-1000-

129-87 kommuneplan 1-5000-

129-87 skråfoto

129/87 - Hamre - Uttale til søknad om dispensasjon - kai - Osterøy kommune - Hordaland fylke.

Uttale - Osterøy - Gnr 129 bnr 87 - Hamre - Kai - Dispensasjon

18_219084-2Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - Utviding av kai - Gnr. 129 bnr. 87 - Hamre i Osterøy kommune

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klagar får ikkje medhald i klage motteke 13.02.2019 med grunngjeving motteke 07.05.2019, vedtak av 23.01.2019 saksnr. 006/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 23.01.2019 saksnr. 006/19 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 068/19

PL - behandling:

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 15.30 - kl. 15.40 med gruppemøte for FRP, H, MDG, SP og KrF.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6 og § 11-9, nr. 5, samt § 12-14, nr. 2 til bygging av kaifront som omsøkt på gnr. 129/bnr. 87, jfr. plan- og bygningslova § 19-2. Grunngeving: Me ser positivt på tiltaket då dette er snakk om samanføyning av 2 eksisterande kaiseksjonar. Tiltaket vil opne opp for offentleg auka bruk av strandsona, då både skule, kyrkja, turisme, m.m. vil kunne nytte kaien. Det er og klart positivt i høve helse, miljø og tryggleik og tilgjenge for ålmenta. Me ser og at tiltaket vil opne opp for ferdsel og friluftsiinteresser ved fjorden."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	5 røyster (2AP,1MDG,1SP,1KRF)
Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg	-	2 røyster (1H,FRP)

PL - vedtak:

"Klagar får ikkje medhald i klage motteke 13.02.2019 med grunngeving motteke 07.05.2019, vedtak av 23.01.2019 saksnr. 006/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngeving

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 23.01.2019 saksnr. 006/19 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal sendast til statlege og regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 129, bnr. 87, Hamre.

Heimelshavar: Opplysningsvesenets fond.

Festar/tiltakshavar: Roger Merkesvik, Hamrenesvegen 806, 5281 Valestrandfossen.

Ansvarleg søkjar: Auctor Bergen AS, Sjødalsvegen 24, 5305 Florvåg.

Klagar: Auctor Bergen AS.

Klage motteke: 13.02.2019.

Grunngeving av klage motteke: 07.05.2019.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av ny kai på gnr. 129, bnr. 87. På eigedomen er det 2

kaiar, og tiltaket gjeld samanbygging av desse til ein stor kai.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama dispensasjonssøknaden og gjorde fylgjande vedtak 23.01.2019 saksnr. 006/19:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og 11-9, nr. 5 til bygging av kai på gnr. 129 bnr. 87, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar klaga på vedtaket.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket ligg vidare innanfor strandsona der det er byggeforbod.

Klage

Grunngjeving for klagen er mellom anna:

"Roger Merkesvik er registret i fiskermanntallet og driver aktivt fiske. For å kunne utføre yrket er han avhengig av en trygg og sikker kai for til-legging med fartøy og for ordning av bruk og redskap. Negativt vedtak vil kunne medføre at tiltakshaver må gi opp sin næringsvirksomhet, med de negative konsekvenser det vi ha for ham, evt. mulig belastning ved redusert arbeid."

Strandsonen er allerede utbygget i form av en eldre kai som er godkjent rehabilitert / gjenoppbygging og en eksisterende kai noe lengre vest på eiendommen. Tiltaket vil bygge disse to kaiene sammen, og danne en sammenhengende kai og gi et langt bedre estetisk inntrykk fra sjøsiden.

På flere nærliggende eiendommer er det godkjent til dels store kaianlegg, bl.a. til næring. Likhetsprinsippet skulle tilsi at det ikke gjøres forskjellbehandling, og at tiltaket må kunne godkjennes.

På naboeiendom opplyser tiltakshaver at det pågår betydelige terrenginngrep i kommunal regi. (se vedlagt foto) Tiltakene er langt mer inngripende i naturen og strandsonen, med både sprenging og planering. Samt inngripen i faunaen i 100 meters beltet og i sjøen.

Også ut fra likhetsprinsippet her, skulle dette tilsi at tiltakshaver bør få tillatelse til å bygge kai, som er langt mindre inngripen i naturen enn denne omfattende sprengningen i strandsonen.

Eiendommen er bebygget og må regnes som innmark. Det er slik sett – i utgangspunktet - ikke tilgjengelig for almen bruk og det er derfor urimelig ikke å kunne utnytte den for å sikre eget yrke og inntekt.

Området blir ikke mer privatisert, men heller det motsatte, i det tiltakshaver har tilbudt flere å benytte kai og eiendom, også offentlige, så som skole og kirke.

Der er ikke andre kaier i nærheten som kan ivareta mottak av båter / fartøy med normalt dypgående. «Kirkekaien» er for grunn, og en kai hos tiltakshaver vil løse dette. Tiltakshaver har tilbudt at kaien kan nyttes av en rekke institusjoner og private for bedre tilgang til sjøen og bruk av sjøverts tjenester."

"Tiltaket vil medvirke til bedret helse, miljø, trygghet og tilgjengelighet, i det det vil bidra til barns

positive oppvekst, gjennom Grendaskolens bruk, der barn kan få praktisk lære i miljø, trygghet og sikkerhet ved tilgang og bruk av sjøen.

Tiltaket vil også bidra til bedre tilgjengelighet for offentligheten.

Tiltaket vil åpne opp for bedre tilgang til strandsonen, og slik sett gi bedre tilgang for Auctor Bergen a.s allmenne interesser, så som ferdsel og friluftsjnteresser. Uten tiltaket vil eiendommen forbli i privat, der det ikke vil være naturlig for andre enn oppsitter å bruke eiendommen

Det at det etableres kai – for tillegging av eiers fiskefartøy, vil ikke medvirke til at eiendommen dermed blir tatt i bruk til næringsvirksomhet. Det er kun kai for trygg og sikker tillegging som ønskes, og ikke aktiv næringsaktivitet fra eiendommen, som vil forbli tiltakshaver bosted."

Vurdering

Fiske

Det er i klagen mellom anna synt til at tiltakshavar er registrert i fiskarmanntalet og driv aktivt fiske.

Rådmannen vurderer at næringsverksemd skal etablerast i samsvar med gjeldande kommuneplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.36. Bryggje og/eller kai skal etablerast i samsvar med arealområde BAB i gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for sjø og strandsonen, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.61.

Innspel til kommunedelplan for sjø og strandsonen er vurdert i planutvalet (møtedato 01.02.2017), formannskapet (møtedato 08.02.2017) og heradsstyret (møtedato 22.02.2017).

Framlegget vart nedstemt i alle utval og ikkje teke vidare til endeleg vedtak av kommunedelplanen. Kommunen har dermed nyleg vurdert at det framleis er strandsoneverdiar her og ynsker ikkje ytterlegare nedbygging av strandsona i dette området.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Estetikk

Det er i klagen mellom anna synt til at eksisterande tiltak i strandsona alt er etablert, og at det nye tiltaket vil føre til eit betre estetisk inntrykk frå sjøsida.

Rådmannen vurderer at ei utviding av eksisterande tiltak i strandsona vil føre til meir privatisering av sjøareal og strandareal. Ein utvida kai med samla storleik på 25,5 meter x 5,5 meter vil medføre eit dominerande inntrykk frå sjøsida.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Likehandsaming

Det er i klagen mellom anna synt til at det er godkjent store kaianlegg på nærliggjande eigedomar, og terrenginngrep på naboeigedom, jf. vedlagt foto.

Utsnitt frå motteke foto:



Rådmannen legg til grunn at like tilhøve skal handsamast likt, medan ulike tilhøve ikkje har noko krav om å verte handsama likt.

Rådmannen legg til grunn at kaianlegg på nærliggande eigedom gjeld eigedomane/verksemdene Lars Håland, Håland handel eiendom AS og Bil & båtservice AS, som ligg aust for gnr. 129, bnr. 87.

Rådmannen vurderer at kommunen har gjeve dispensasjon til utviding av eksisterande næringsverksemd knytt til desse eigedomane før ny kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken. Rådmannen vurderer at verksemdene på naboeigedom ikkje kan samanliknast med tiltaket som Roger Merkesvik har søkt om på gnr. 129, bnr. 87. Tilhøva er ikkje like, og søknadene skal ikkje handsamast likt. Rådmannen vurderer vidare at sjølv om kommunen har gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen på eit tidspunkt medfører ikkje dette at alle nye søknader om dispensasjon skal godkjennast. Det må føretakast ei individuell vurdering av kvar enkelt dispensasjonssøknad. Kommunen kan til dømes seie nei til fleire dispensasjonar dersom omsyna er endra, området vert for tett utbygd, det er vedteken ny plan (kommuneplan/kommunedelplan), osv. Innskjerping som skjer i samband med ny kommunedelplan for sjø og strandsone må leggjast til grunn for alle nye søknader som kom inn etter at planen vart vedteken.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at terrenginngrepa på naboeigedom kan samanliknast med søknad om utviding av kai på gnr. 129, bnr. 87.

Rådmannen kjenner ikkje til at kommunen har gjeve dispensasjonsløyve til andre søknader om bygging av bryggje/kai i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone av 21.02.2018 saksnr. 013/18. Rådmannen vurderer at det ikkje føreligg usakleg eller urimeleg forskjellshandsaming ved å ikkje gje dispensasjon til utviding av kai på gnr. 129, bnr. 87.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

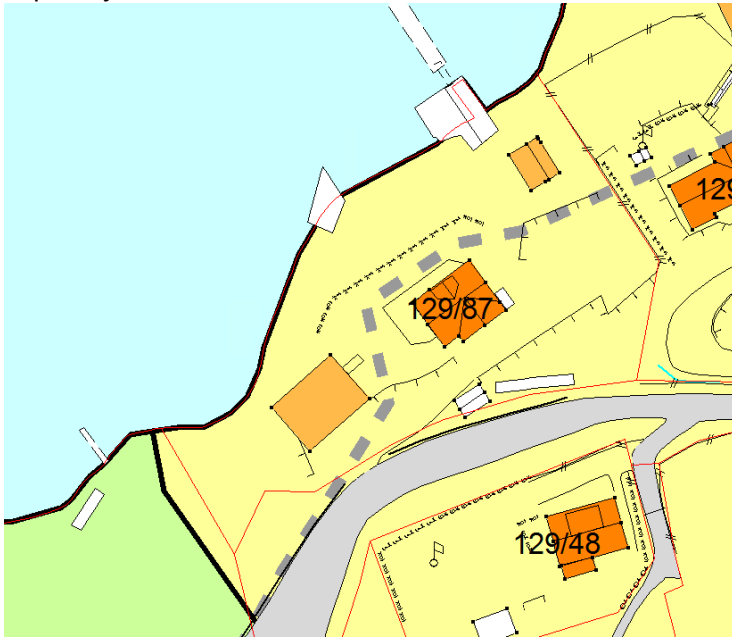
Tilgang til strandsona

Det er i klagen både synt til at eigedomen er bygd og må reknast som innmark, og at tiltaket vil gje betre tilgang til og bruk av sjøen for private, skule, kyrkje og "offentligheten".

Rådmannen legg til grunn at gnr. 129, bnr. 87 i arealdelen i kommuneplanen er plassert i byggeområde bustad. I kommunedelplan for sjø og strandsone er byggegrense mot sjø plassert nedanfor bustadhuset men oppfor uthus og kai.

Utsnitt frå kommuneplankart/kommunedelplan for sjø og strandsone. Byggjegrense mot sjø er grå

stipla linje:



Utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at den privatiserte einebustadtomta stenger for allmenn tilkomst til sjø.

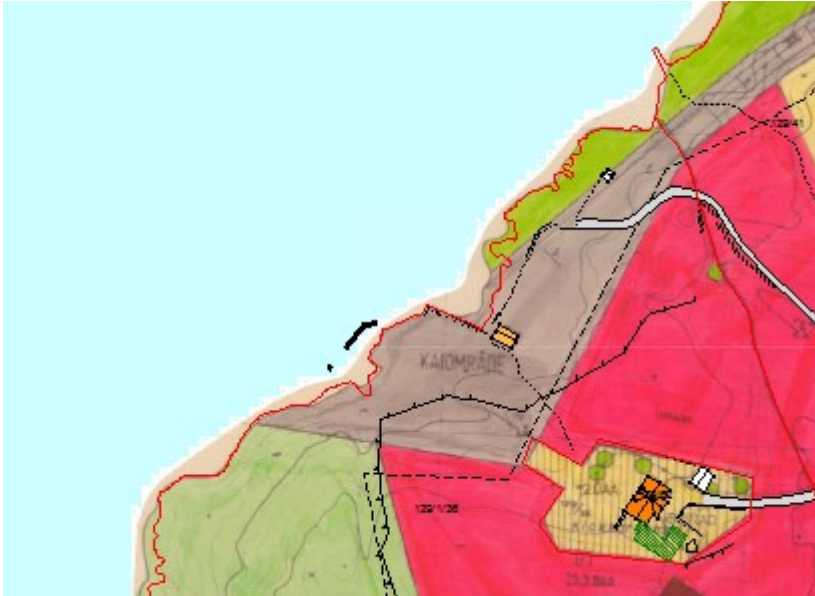
Eigedomen er avsett til bustad, ikkje næring og/eller kai/bryggje. Kommunen har i samband med utarbeiding av kommunedelplan for sjø og strandsona vurdert at det ikkje er ynskjeleg med ytterlegare nedbygging av strandsona i dette området.

Rådmannen legg til grunn at det allereie er 2 kaiar på eigedomen, og vurderer at det ikkje er høve til

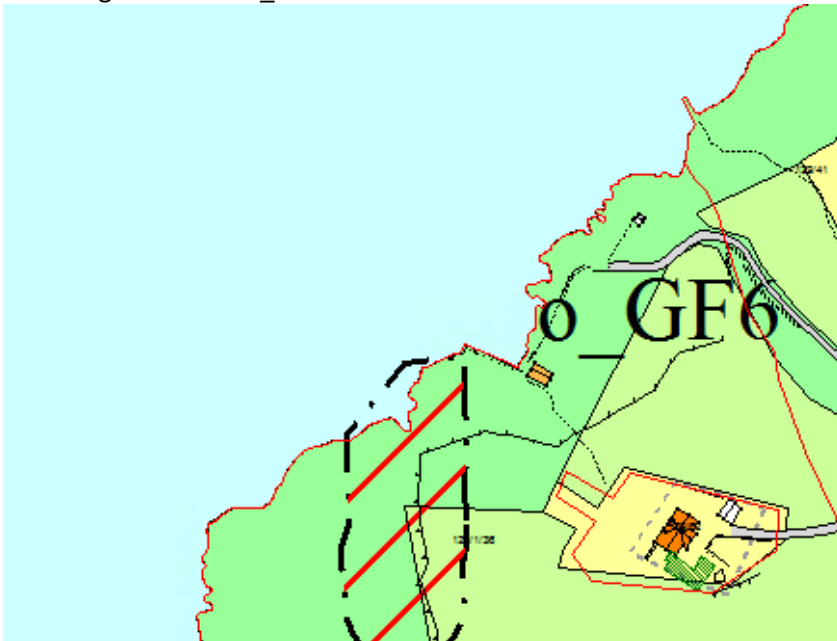
vidare kaiutbygging utan at det vert vedteke i samband med utarbeiding av plan.

I reguleringsplan for Hamre var det avsett eit kaiområde mot sørvest.

Utsnitt frå reguleringsplan Hamre:



Dette området vart i samband med utarbeiding av kommunedelplan for sjø og strandsone endra til offentlig friområde o_GF6:



Rådmannen legg til grunn at kommunen har vurdert at det ikkje er trong om fleire/andre kaiar i dette området, jf. kommunedelplan for sjø og strandsone, jf. gjeldande kommuneplan revidert 05.07.2018 vedtak 12.07.2018 sak 007/18.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Andre lover og reglar

Det er i klagen mellom anna synt til at Hordaland vegkontor og Kystverket har gjeve positiv uttale til tiltaket.

Rådmannen vil minne om at søknaden ikkje er handsama etter velova eller hamne- og farvasslova. Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplan for sjø og strandsone vert handsama først. Dersom det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande plan, vil søknad om løyve til tiltak verte handsama. Ved handsaming av søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 har kommunen samordningsplikt, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. At Kystverket ikkje har merknader til dispensasjonssøknaden fordi søknaden til dømes ikkje har innverknad på farlei og navigasjonsinstallasjonar i området er ikkje avgjerande for dispensasjonsvurderinga.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at vedtak av 23.01.2019 saksnr. 006/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.