

Osterøy kommune
v/Byggjesaksavdelinga
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Bergen, den 27. mars 2020

Vår ref.: 101610

Deres ref.: 19/1321 – 19/23386

OSTERØYVEGEN 1584 - SØKNAD OM DISPENSASJON

Eiendom:	Gnr. 78 bnr. 7, 17 og 21
Tiltakets adresse:	Osterøyvegen 1584, 5282 Lonevågen
Tiltakets art:	Pbl § 20-1 a for oppføring av kai og pbl. § 20-1 l for anlegg av veg og parkeringsplass
Tiltakshaver:	Kjell Arne Gjeitrem

1. INNLEDNING

I forbindelse med søknad om oppføring av kai og anlegg av veg med mindre parkeringsareal på ovennevnt eiendom søkes det om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Pbl. §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a. for tiltak i LNF område.
- Pbl. §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-7 nr. 6 for tiltak i område for bruk og vern av sjø og vassdrag.
- Pbl. § 1-8. Byggegrense i 100 metersbeltet til sjø.

Søknaden om dispensasjon begrunnes i det følgende.

2. SØKNAD OM DISPENSASJON

2.1 Generelt

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 (2) kan det i særlige tilfeller bli gitt dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. I vurderingen skal det også særlig legges vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet jf. tredje ledd.

Det er med andre ord to vilkår som må være oppfylt for at det kan bli gitt dispensasjon.

For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse «*blir vesentlig tilsidesatt*». For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være «*klart større*» enn ulempene. I vurderingen skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

2.2 TILTAK I LNF-OMRÅDE

2.2.1 Innledning

Omsøkt veg og brygge ligger i område som i kommuneplan for Osterøy kommune er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).

Etter § 5.2 i kommuneplanen kan det i LNF-område kun etableres tiltak som er i «*samband med stadbunden næring*» i LNF-område. Tiltak som er tilknyttet stadbunden næring vil si bygning, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av gården er nødvendig å lokalisere på eiendommen.

Kai og veg for tilkomst er ikke tilknyttet gårdsdrift etter KPA § 5.2, og er derfor tiltak i strid med LNF-formålet. Det søkes om dispensasjon fra arealformål LNF for etablering av veg med parkeringsplass og kai jf. pbl. § 19-2.

2.2.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak LNF-formålet er å verne om samfunnsinteresser som er knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Det blir gjerne avsatt større arealer til formålet da det generelt er ønskelig å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområder og annen grønnstruktur.

Tiltakene gjelder anlegg av veg og oppføring av kai i område hvor det ikke er registrert dyrket mark. Det vil derfor ikke være behov for omdisponering etter jordloven, og tiltakene vil ikke beslaglegge arealer som synes å ha landsbruksverdi- eller interesse. Tiltakene skal videre etableres i tilknytning til allerede fradelt og bebygde eiendommer, slik at en dispensasjon ikke fører med seg at landbrukseiendommer blir delt opp.

Veg som sikrer tilkomst for den eksisterende og godkjente fritidsboligen vil også bidra til å fremme bruk av eiendommen, og gjøre den mer tilgjengelig. Kaien vil være et tiltak for å fremme hensynet til friluftsliv, da den gjør tilkomst til og fra sjø og sjørettet rekreasjon lettere for tiltakshaver, og for andre som ønsker å nytte seg av området.

Samlet sett er tiltakshavers vurdering at en dispensasjon i saken ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

2.2.3 Avveiging av fordeler og ulemper

Ulempen med å gi dispensasjon fra LNF-formålet er den presedensvirkningen dispensasjonen vil kunne gi for lignende saker i området. Landbruksområder er under et generelt press, og LNF-formålet skal ivareta viktige verdier i det norske landbruket og naturen. Imidlertid ligger det omsøkte tiltaket i et område med lite press på landbruksarealer, og det er stor avstand mellom eksisterende boliger og fritidsboliger. Tiltakshaver kan derfor ikke se at det er særlige ulemper knyttet til en dispensasjon fra LNF-formålet for de omsøkte tiltak.

Tiltakene er videre tilknyttet eksisterende fritidsboliger, og medfører ikke nye bruksenheter eller fradeling av jordbrukseiendom. I tillegg så skal veg for kjørbare tilkomst til fritidsboligen anlegges ut fra eksisterende godkjent avkjørsel i fra fylkesvegen, og vil bli en naturlig forlengelse av denne. Samlet sett medfører dette etter tiltakshavers vurdering at tiltaket vil ha liten presedensvirkning.

Den største fordelene med en dispensasjon i saken er at tiltakshaver får oppført kai og veg på sin eiendom. Både veggen og kaien har i imidlertid i seg selv en fordel utover tiltakshavers egne fordeler. En fremleggelse av veg som gir tilkomst i et ellers ulent terreng vil bedre tilkomsten og tilgjengeligheten til området for øvrig. Det samme gjelder også for kaien i strandsonen som vil være tilgjengelig for bruk av allmennheten, og gjøre rekreasjon ved sjø mulig i et område som ellers vil være utilgjengelig. Det bratte berget ned mot sjøbunnen gjør at området ikke kan nyttes dersom det ikke utføres tiltak som legger til rette for tilkomst og opphold.

Etter dette er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

2.2.4 Oppsummering

Tiltakshaver kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet jf. § 19-2 (3).

Basert på ovennevnte er tiltakshavers vurdering at vilkårene for dispensasjon fra bestemmelsen i KPA § 5.2 jf. pbl. § 11-7 nr. 5 a. om tiltak i LNF-område oppfylt.

2.3 TILTAK I FORMÅL FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

2.3.1 Innledning

Omsøkt kai ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Det aktuelle området i Lonevågen er ikke gitt underformål i hverken kommuneplanen eller Osterøy kommune sin kommunedelplan for sjø- og strandsoner.

Etter § 6.1 i kommuneplanen skal tiltak i dette formålet ha «*særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen*». Det nevnes for orden skyld at ordlyden i KPA § 6.1 er lik kommunedelplanens § 6.1.

Slik det går frem av ordlyden er det innenfor dette formålet kun gitt lov å oppføre mindre tiltak som fremmer friluftslivet. Hva som er et mindre tiltak kan leses ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser om tiltak som er unntatt søknadsplikt.

En kai er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav a og er dermed ikke i samsvar med kommuneplanens bestemmelser tilknyttet formål for bruk og vern av sjø og vassdrag. Det søkes om dispensasjon fra formålet for etablering av kai.

2.3.2 Vurdering av hensyn

Hensynet bak formålet bruk og vern- av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner er å se strandsonen både i sjø og på land i sammenheng. Etter ordlyden i KPA § 6.1 skal hovedhensynet for dette formålet i Osterøy kommune være allmenn rett til bruk og rekreasjon ved sjøen. Tiltak som skal bli ført opp i dette formålet skal derfor fremme friluftsliv som kan nyttes av enhver.

Tiltaket vil være tilgjengelig allmennheten, og kunne nyttes av enhver. Bryggen blir oppført i et område som per i dag er utilgjengelig for allmenn bruk, da det er svært kupert og berget går bratt ned i sjøen. Det er derfor ikke mulig å nytte seg av området uten at en legger til rette for tiltak som brygge og kai hvor en kan oppholde seg.

Videre tilrettelegger tiltaket i seg selv for bruk av sjøen i tråd med det overordnede formålet.

Etter dette kan vi ikke se at bryggen vil sette hensynet til allment friluftsliv og rekreasjon ved sjø vesentlig til side eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

2.3.3 Avveining av fordeler og ulemper

Fordelen med tiltaket er for det første at tiltakshaver som vil få oppført en brygge på sin eiendom, som han kan nytte seg av til rekreasjon ved sjøen i forbindelse med bruk av fritidsboligen. Som nevnt ovenfor under vurdering av hensyn vil bryggen likevel også kunne bli nyttet av allmennheten. Rekreasjon ved sjø er hensynet bak formålet, og tiltaket muliggjør dette i et ellers unyttbart terreng. Platået ut mot sjø som en brygge gir, vil kunne bli nyttet til eksempelvis fritidsfiske og tilkomst fra land til sjø.

Ulempen med tiltaket er at det kan ha en privatiserende effekt for de berørte arealer. Det er kjent at menneskelige oppførte tiltak som en brygge kan virke ekskluderende for allmenheten, da en tenker at tiltaket kun er til privat bruk på en privat eiendom. Dette vurderer søker blir avhjulpet av bryggen sin størrelse og plassering. Bryggen sin lengde gir stor plass til bruk av flere, i tillegg til at den

bakenforliggende fritidsboligen er skjermet med trær og skog. Tiltaket blir liggende alene i sjøkanten i en slik størrelse og plassering at den inviterer til flerbruk.

Etter dette er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

2.3.4 Oppsummering

Tiltakshaver kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet jf. § 19-2 (3).

Slik det fremkommer er tiltakshavers vurdering at vilkårene for dispensasjon fra bestemmelsen i KPA § 6.1 jf. pbl. § 11-7 nr. 6 om tiltak i formål for bruk og vern av sjø og vassdrag er oppfylt.

2.4 BYGGEGRENSE TIL SJØ

2.4.1 Innledning

Etter pbl. § 1-8 (1) gjelder det et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. I strandsonen langs kysten og i vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I kommunedelplan for sjø og strandsoner 2015-2025 er det fastsatt annen byggegrense til sjø i plankartet og denne går fremfor det generelle forbudet jf. pbl. § 1-8 (3). Veg ligger utenfor byggegrensen, mens kai er innenfor da den ligger helt i sjøkanten.

Det søkes derfor om dispensasjon fra byggegrensen til sjø for den del av tiltaket som gjelder kai jf. pbl. § 19-2.

2.4.2 Vurdering av hensyn

Formålet med byggeforbudet i strandsonen er å ta særlig hensyn til natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tiltak i strandsonen vil i de fleste tilfeller virke privatiserende for allmenheten, i form av at det som tidligere var fritt for tiltak og ofte urørt natur blir brutt opp, og tiltaket vil synes fra sjø. Slik sett vil ethvert tiltak i strandsonen nesten alltid stride mot hensynet til byggeforbudet i strandsonen.

Imidlertid må det foretas en konkret vurdering av hvert tiltak. En kai/brygge vil ha mye mindre privatiserende effekt på et område, enn eksempelvis en fritidsbolig, og er å anse som et mindre inngrep på strandsonen.

Det må i vurderingen videre ses hen til området det er ønskelig å plassere tiltaket. De omsøkte arealer er kuperte og med bratte berg som er utilgjengelig for bruk av allmenheten. Slik som tegningene av

tiltaket viser skal bryggen følge sjølinjens bøyning innover, og ligge skjermet, sett fra sørøst og nordvest i fjorden. Tiltaket er dermed tilpasset den eksisterende naturen.

Tiltaket vil gi svært liten fjernvirkning fra både land og sjø, da det ligger skjermet i en naturlig svingning i landskapet. Tiltaket vil ikke gå på tvers av hensynet til allemannsretten til sjø og bruk av strandsonen, da området for tenkt plassering ikke er mulig å benytte uten tilrettelegging.

Videre vil tiltaket virke og se ut som et naturlig tiltak en finner langs fjorder og kyst på Vestlandet. Bruken av sjøen gjennom både næring og rekreasjon har alltid stått sentralt på Vestlandet, og har vært nødvendig for tilkomst til og fra land. Bryggen vil både kunne nyttes til tilkomst fra sjø og som et rekreasjonssted for allmennheten.

Tiltakets art gjør det også nødvendig med en plassering innenfor byggegrensen til sjø.

Vurderingen er at bryggen ikke vil sette hensynet til byggeforbudet i strandsonen eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse for øvrig vesentlig til side.

2.4.3 Avveining av hensyn

Ulempen med en dispensasjon i saken er at det tillates oppføring av tiltak i strandsonen, som generelt sett er uønsket. Imidlertid er det rikelig med ubebygde strandsoner i området og tiltaket er av mindre utstrekning og fjernvirkning, slik at disse ulempene synes å ha begrenset verdi. Tiltaket skal også stå alene uten andre privatiserende tiltak som naust eller andre bygg.

Fordelen med tiltaket er at det kan etableres brygge i strandsonene som tilrettelegger for opphold ved sjø i tillegg til bruk av sjøarealene. Områdenes beskaffenhet gjør bruk og tilkomst til strandsonen vanskelig uten tilrettelegging. Tiltaket vil dermed også være til allmenn interesse ved å lette ferdsel til og fra sjø.

Vurderingen er at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

2.4.4 Oppsummering

Tiltakshaver kan ikke se at en dispensasjon i saken har konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet jf. § 19-2 (3).

Slik det går frem er tiltakshavers vurdering at vilkårene for dispensasjon fra bestemmelsen i pbl. § 1-8 om tiltak i byggeforbudet i strandsonen er oppfylt.

3. NABOVARSLING

Det er ikke innkommet merknader til tiltaket eller de varslede dispensasjoner, hvilket må vektlegges.

4. AVSLUTNING

Basert på det ovenstående er tiltakshavers oppfatning av saken at det er gode grunner for å innvilge dispensasjoner som omsøkt, samt at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt slik at omsøkte dispensasjoner kan og bør innvilges.

Med vennlig hilsen



Ragnhild Hus Fagerbakke
A/STAB AS
ragnhild@a-stab.no 942 59 619