

Osterøy kommune
v/byggesaksavdelinga
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg
Att: Janine Bratland Andersen

Vedlegges elektronisk søknad

Att:

Bergen, 27.03.2020

Vår ref: 101610

Deres ref: 19/1321 – 19/23386

FØLGEBREV TIL RAMMESØKNAD FOR OPPFØRING AV KAI OG VEG PÅ GJEITREM, GNR 78 BNR. 7, 17 og 21

Vedlagt ligger rammesøknad, jf. Pbl §20-1 a og l til oppføring av kai og veg på Gjeitrem, gnr. 78, bnr. 7, 17 og 21. Ref. saksnummer: 19/1321 – 19/23386

Eiendom:	Gnr 78 Bnr 7, 17 og 21
Tiltakets adresse:	Osterøyvegen 1584, 5282 Lonevåg
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

a. Tiltakshaver

Tiltakshaver er Kjell Arne Gjeitrem, som også er hjemmelshaver av de omsøkte eiendommer. Det foreligger fullmakt fra tiltakshaver til ansvarlig søker i samsvar med SAK § 5-5 g) § 5-1, 2. ledd.

b. Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Søknaden omfatter eiendommene 78/7, 78/17 og 78/21, og etableres primært på 78/7 med adresse Osterøyvegen 1584.

Eiendommen 78/17 er ifølge matrikkelen bebygd med en eksisterende fritidsbolig registrert med bygningsnummer 984465 med et ca. areal på 142 m2 BYA (areal målt i kart). På 78/7 er det registrert tre eksisterende bygg, en fritidsbolig registrert med bygningsnummer 175906657 med et areal på 128 m2 BRA, og to bygg registrert som garasjeuthus/anneks til fritidsbolig med samlet BRA på 52 m2. 78/21 er en mindre, ubebygd eiendom.

Det foreligger avkjørselstillatelse til eiendommen 78/7 fra fylkesvegen, datert den 20. mars 1989. Avkjørselstillatelse er vedlagt søknaden.

c. Beskrivelse av tiltakets art:

Det søkes om etablering av veg i form av forlengelse av allerede godkjent veganlegg fra fylkesvegen, samt etablering av brygge og kai. Tiltakene er allerede utført, ref. kommunens sak 19/1321-19/23386.

Tiltakshaver ønsker å få tillatelse til å anlegge veg for kjørbare tilkomst for å tilrettelegge for god tilgjengelighet til fritidsbolig på eiendommen 78/7. Eiendommen har allerede eksisterende og godkjent avkjørsel fra fylkesveg, og det ønskes å etablere veg helt frem til fritidsboligen i forlengelsen av denne.

I forbindelse med vegen vil det bli etablert en mindre oppstillingsplass for biler ved behov, som også vil tjene som manøvreringsareal for vegen. Veien vil bli anlagt som privat veg som kun skal tilknytte seg eksisterende brukere av området som tilkomst til gbnr. 78/7, og vil dermed ikke medføre økt trafikkmengde til og fra eiendommen ut til fylkesvegen. Vegen skal anlegges i grus og vil tilordne seg omkringliggende landskap med et utseende som en landbruksveg.



Bilder er tatt fra fritidsboligen og opp mot eksisterende vei fra avkjørselen til FV. Bildet til høyre er fortsettelsen på vegen fra bildet til venstre

Det er også søkt om å få oppført kai langs strandsonen til gnr. 78 bnr. 17 og 21. Kaien vil bli plassert inn til berg langs sjøkanten på eiendommen hvor landskapet bøyer seg innover, slik at den får le fra vind og sjø i Lonevågen. I området hvor kaien er tenkt plassert er det bratte berg som skråner rett ned i vågen, og kaien vil tilgjengeliggjøre muligheten for tilkomst til sjø, hvor det ellers ikke er mulig. Kaien skal føres opp i treverk og være et naturlig tiltak tilsvarende lignende tiltak langs strandsonen på Osterøy.

Vedlagt situasjonsplan og tegning av kai og veg viser tiltakenes plassering.

d. Tiltakets størrelse og grad av utnytting:

Den omsøkte eiendommen gbnr. 78/7, 17 og 21 utgjør i henhold til matrikelopplysninger et areal på 17,5 daa (mål), og eksisterende bygg utgjør 245 kvm BYA.

Det følger ikke begrensninger av utnyttelsesgrad av relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Omsøkt kai omfatter ikke endring av bygningsmassen og har følgelig ikke betydning for byggehøyde eller grad av utnytting for eiendommen. Parkeringsplasser skal kun medregnes i utnyttelsesgraden når det er nødvendig beregningsgrunnlag, sml. TEK17 § 5-7. Vegareal som kan tjene som parkeringsplass i tiltaket etableres uavhengig av andre tiltak og er ikke nødvendig for å dekke et parkeringsbehov. Parkeringsareal på vegen skal dermed ikke medregnes i grad av utnytting.

e. Forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8

De omsøkte eiendommene er uregulert, og inngår i følgende arealplaner:

- Kommuneplan for Osterøy kommune, Arealdel 2011-2023
- Kommunedelplan for sjø og strandsone 2015-2025

Bestemmelsene til de ovennevnte planene er likelydende og behandles i det følgende samlet.

Kommuneplanens arealdel:

I arealdelen til kommuneplan for Osterøy kommune inngår eiendommene i følgende formål:

- LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

De omsøkte tiltak inngår ikke i relevante hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Tiltakene er utformet med sikte på god tilpasning til omgivelsene, sml. bestemmelsene til kommuneplanens pkt. 1.6.

Plankrav:

Etter kommuneplanens bestemmelser samt bestemmelsene til sjø- og strandsoneplanen § 1.2 er det plankrav for alle tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20 som ikke inngår i en reguleringsplan. Etter bestemmelsens annet ledd kulepunkt 6 og 7 er LNF-områder og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone unntatt fra plankravet, slik at plankravet ikke kommer til anvendelse for de omsøkte tiltak.

Tiltak i LNF-område:

Omsøkt veg og brygge ligger i område for LNF. Etter § 5.2 i kommuneplanen kan en kun føre opp tiltak som er i «*samband med stadbunden næring*», som vil si bygning, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av gården er nødvendig å lokalisere på eiendommen.

På gnr. 78 bnr. 7, 17 og 21 er det ikke aktiv gårdsdrift. Planlagt veg skal føre frem til eksisterende fritidsbolig og kai vil bli plassert i sjøkanten på eiendommen for å lette fremkommelighet til sjø, uten at dette er knytt til gårdsdrift. Begge tiltak er søkt oppført for å lette bruken og gjøre eiendommen mer tilgjengelig for tilkomst. Vi viser til beskrivelsen av tiltakenes art ovenfor.

Tiltaket er etter dette ikke i tråd med LNF-formålet, og det søkes om dispensasjon.

Tiltak i formål for bruk og vern av sjø og vassdrag:

Etter kommuneplanens bestemmelse § 6.1 skal tiltak i dette formålet ha «*særskild fokus på å sikre allmenn friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen*». I dette formålet er det kun tillat å oppføre mindre tiltak som fremmer friluftslivet. En kai er ikke å anse som mindre tiltak etter plan- og bygningslovens bestemmelser, og er følgelig ikke i samsvar med formålet.

Kaien blir 37 m i lengde, og mellom 2-2,5 m i bredde, og skal følge landskapet slik det bøyer seg innover fra sjøen. Kaien skal tilgjengeliggjøre bruk av sjøen som rekreasjonsområde og være knyttet til friluftaktiviteter på og ved sjøen. Treverk skal nyttes som materiale, og feste av kaien gjøres i berg og vil ikke få konsekvenser for forurensing for sjøbunnen. Langs strandsonen er det rett til fri ferdsel, og kaien skal holdes åpen for bruk av allmennheten.

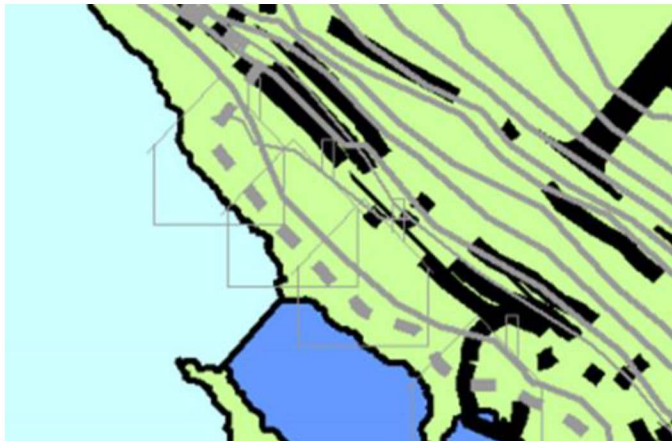
Det vil bli søkt om dispensasjon for tiltak i formål for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Forbud mot tiltak i strandsonen jf. pbl. § 1-8:

Etter pbl. § 1-8 (2) er det forbud mot å føre opp tiltak nærmere sjø enn 100 meter fra strandlinjen. Det kan gjøres unntak fra dette forbudet ved å fastsette annen byggegrense i kommuneplan eller reguleringsplan jf. bestemmelsen tredje ledd.

I kommuneplan for Osterøy kommune er det i § 1.13 fastsatt at «*Byggegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsoner skal gjelda framfor 100m byggegrense til sjø (...) For nokre føremål er byggegrensa lagt til føremålsgrensa*».

Byggegrensen til sjø for eiendommen er vist i plankartet til kommunedelplanen. Den omsøkte vegen ligger etter hva vi kan se på plankartet utenfor byggegrensen mot sjø, mens bryggen vil ligge innenfor byggeforbudet.



----- Byggegrense
----- Strandlinje sjø

Plankart med tegnforklaring

Det er helt nødvendig å oppføre et tiltak som kai innenfor byggegrensen til sjø. Oppføringen av kaien vil gi tilkomst til sjø i et kupert landskap, og vil gi økt fremkommelighet for sjørettet aktivitet for alle i området, og ikke gå på tvers av hensynet til allemannsretten til sjø.

Det søkes om dispensasjon fra forbud mot tiltak i strandsonen etter pbl. § 1-8 tredje ledd for etablering av kai som omsøkt.

f. ivaretagelse av krav til universell utforming.

Relevante bestemmelser etter byggt teknisk forskrift TEK17 synes etter en forutgående vurdering å oppfylles for tiltakene, herunder krav tilknyttet universell utforming. Dersom det etter ferdigprosjektering viser seg at det er behov for å søke unntak/fritak fra relevante krav i TEK17 vil dette bli ivaretatt ved søknad om igangsettelse.

g. Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak

I NVE Atlas ligger deler av eiendommen i området utsatt for skredfare. Se vedlagt kartlegging og utredning om rasfare i området.

Det foreligger skredfarevurdering for 78/7 datert den 4. juni 2019, se vedlegg. Vurderingen ble utført i forbindelse med søknad om fradeling, men vurderinger for steinsprang og snøskred er gjort for hele området.

Rapporten konkluderer med at det at det kan oppføres tiltak i området innenfor det aktuelle området på eiendommen. Slik det fremkommer av rapporten er årlig nominell sannsynlighet for skredhendelser minimum 1/1000. Slik vi forstår er de her omsøkte tiltak omfattet av tiltak som omfatter lav personbelastning og således inngår i sikkerhetsklasse 1, hvor årlig nominell sannsynlighet er 1/100 ihht. TEK17 § 7-3. Etter dette følger det av preaksepterte ytelser til § 7-3 annet ledd at de omsøkte tiltak kan plasseres i området.

h. Konsekvensanalyse som framgår av byggeteknisk forskrift § 9-4

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

i. Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

j. Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Det foreligger avkjørselstillatelse for omsøkt tiltak i tråd med pbl. § 27-4, se vedlegg. Vegen omfatter ikke etablering av flere brukere av vegen, slik at foreliggende avkjørselstillatelser er dekkende for omsøkt tiltak.

Vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning er ikke relevant for tiltaket sml. pbl. kap. 24.

k. Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra:

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

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

l. Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse

m. Tegninger og målsatt situasjonsplan

Vedlagt er plan-, snitt og tegninger av omsøkte tiltak samt basis- og situasjonskart.

n. Kommentar fra naboer

Tiltaket ble varslet via Altinn den 12. mars d. å. Merknadsfristen er utløpt før søknaden sendes til kommunen.

Det er ikke innkommet merknader til tiltaket. Merknadsfristen er utløpt før søknaden sendes til kommunen.

o. Forholdet til andre myndigheter

Omsøkte tiltak krever ikke godkjenning eller uttalelse fra andre myndigheter.

p. Gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett

Vedlagt er erklæring om ansvarsrett for prosjektering av veg og arkitektur tilknyttet kaianlegget.

q. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport

Det er ikke krav om avfallsplan for tiltaket etter TEK17 § 9-6.

Med vennlig hilsen
for A/STAB AS



Ragnhild Hus Fagerbakke

Jurist

e-post: ragnhild@a-stab.no

mobil: 942 59 619