

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
061/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.08.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	19/1321

78/17 og 78/21 - Geitheim - Søknad om dispensasjon for bygging av kai og utlegging av flytebrygge - Handsaming av klage

Vedlegg:

78/17, 78/21 - Klage vedtak om kai

Klage vedtak om kai

78/7, 78/17 og 78/21 - Geitheim - Søknad om dispensasjon for bygging av veg og kai

78/7 - Gjeitrem - Søknad om rammetillatelse

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_101610 Gjeitrem - søknad om dispensasjon 27.03.2020.pdf

7_KART_Situasjonsplan_101610 - Situasjonkart-kai 001 (002).pdf

8_KART_Situasjonsplan_101610 Gjeitrem basiskart.pdf

9_KART_Situasjonsplan_101610 - Situasjonkart revB.pdf

10_TEGN_TegningNyPlan_Gjeitrem kai - tegning.pdf

11_TEGN_TegningNyttSnitt_1016110 Gjeitrem Snitt kai.pdf

12_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_101610 Gjeitrem Skredfarevurdering.pdf

17_KORR_Folgebrev_101610 Gjeitrem. Følgerev til søknad om oppføring av kai og veg 27.03.2020.pdf

78-7,17,21 - Kommuneplan 1-1000

78-7,17,21 - Kommuneplan 1-5000

78-7,17,21 - Ortofoto 1-1000

78-7,17,21 - Ortofoto 1-5000

78/7 NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon - Bygging av veg og kai

19/1321 - 20/7119 - Oversender søknad til uttale - gbnr 78/7 Geitheim

Uttale - Osterøy - 78 7 m.fl. - Geitheim - veg og kai - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 03.06.2020 saksnr. 051/20 vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9 jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 061/20

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teke til fylgje. Kommunen gjev dispensasjon frå plan-og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a jf. §§ 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 5 til legalisering av den eldste delen av kaien på gnr. 78, bnr. 17 og 21, jf. plan-og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving er mellom anna at kaien vil fremme omsynet til friluftsliv og vil gjere tilkomst til sjø lettare for tiltakshavar og andre som ønskjer å nytte seg av området. Kaien er i eit område som i dag er utilgjengeleg for allmenn bruk, då det er kupert og bratte berg som går rett ned i sjøen. Tiltaket vil føre til at tiltakshavar kan nytte seg av kaien til rekreasjon ved sjøen i samband med bruk av fritidsbustaden. Vidare vil tiltaket vere tilpassa den eksisterande naturen, og vil ligge skjerna i ein naturleg svingning i landskapet. Kaien er etablert for om lag 30 år sidan og topografien gjer det vanskeleg å sikra allmenn tilgang til sjø om kaien vert tatt bort."

AVRØYSTING

Alf T. Mortensen sitt framlegg	- fall med 4 røyster (1H,1AP,1SP,1MDG) mot 1 røyst (1FRP)
Rådmannen sitt framlegg	- vedteke med 4 røyster(1H,1SP,1AP,1MDG) mot 1 røyst (1FRP)

PL - vedtak:

"Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 03.06.2020 saksnr. 051/20 vert oppretthalde.

Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9 jf. forvaltningslova § 33."

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 78, bnr. 17 og 21 Geitrheim.

Tiltakshavar/eigar: Kjell Arne Gjeitrem.

Ansvarleg søkjar: A/STAB AS.

Klagar: Kjell Arne Gjeitrem.

Klage motteke: 29.06.2020.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 78, bnr. 17 og 21.

Plan- og kommunalteknisk utval var på synfaring den 03.06.2020.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 03.06.2020 saksnr. 051/20 og gjorde fylgjande vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a jf. §§ 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 5 til oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 78, bnr. 17 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Vidare ligg tiltaket innanfor område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone og i byggeforbodsone langs sjø.

Klage

Kommunen har mottatte klage på vedtak av 03.06.2020 saksnr. 051/20 frå tiltakshavar.

Grunngjeving for klagen er:

"Avslaget bygger i hovedsak på at tiltaket er i strid med kommuneplanen og Fylkesmannens begrunnelse om at tiltaket vil være i strid med allmenhetens tilgang til strandsonen.

Kaien ble innsøkt som et nybygg, men skulle mer korrekt vært innsøkt som godkjenning av eksisterende tiltak. Den eldste delen av bryggen ble oppført for 30 år siden, mens den nyeste delen ble oppført for 15 år siden, viser forøvrig til synfaringen. Kai og flytebrygge ble altså oppført før gjeldene lov om strandsone og burde blitt vurdert etter datidens lov.

Store deler av strandsonen på Osterøy ligger jo på LNF område. Kaien ligger i strandbelte på egen hyttetomt og kan således ikke komme i konflikt med jordbruksinteresser. Kaien er hengt opp på et slett bergvegg som går rett i sjøen.

Fylkesmannens argument om at allmenhetens tilkomst blir hindret ved at det oppføres kai, faller på sin egen urimelighet. Hele den nyeste delen av kaien henger på et stup som går rett ned i sjøen. Om kaien ikke hadde vært der, ville det ikke vært mulig å oppholde seg ved denne strandlinjen. At kaien er der, har faktisk bidratt til at folk har kommet ned og fisket fra kaien, altså en økt tilkomst til strandlinjen. Det er også mange som fisker i småbåter utenfor kaien og det har ved noen anledninger vært båter som har fått problemer med motoren som har søkt nødhavn ved kaien. Det har også skjedd at båter har gått på det umerkede skjæret på sørsiden av Bysheimholmen, disse har vi gått ut og trukket av. Med andre ord er kaien, og det at vi ligger der med båt, en sikkerhetsfaktor og til fordel for allmenheten.

Ved selvsyn har jeg registrert at det finnes flere private kaier inn over i Lonevågen, en kan vel si at de fleste eiendommer, med bebyggelse som grenser til sjø, har kai. Vi kan ikke se i de kommunale planene at det noen steder er avsatt områder til kai.

På bakgrunn av ovenfornevnte ber jeg om at kommunen på nytt vurderer søknaden om gjeldende kai og flytebrygge. Eventuelt at kommunen er villig til å omregulere området slik at tiltaket kan forsvares, kaien grenser jo opp mot et område som i kommuneplanen er regulert til fiske og vi registrerer stadig at småbåter fisker i område utenfor kaien. Vi grenser også til badestranden ved klubben, som vi i generasjoner har vært med på å vedlikeholde for å støtte om nærmiljøet, siden dette området ikke har vært driftet av kommunen."

Rådmannen syner elles til klage mottatte 29.06.2020.

Vurdering

Lov

Det er i klagen mellom anna synt til at den eldste delen av kaien ble oppført for 30 år sidan, at den nyeste delen ble oppført for 15 år sidan, og at søknaden om oppføring av kai og flytebrygge difor burde vorte vurdert etter datidens gjeldande lov.

Søknaden kom inn til kommunen 27.03.2020. Rådmannen legg difor til grunn at kommunen skal handsame søknaden etter plan- og bygningslova 2008 jf. plan- og bygningslova § 34-3 første ledd jf. res. 18 juni 2010 nr. 896. Dersom eldre lovgjeving skulle vore aktuelt, måtte søknaden ha kome inn seinast 30.06.2010.

Rådmannen vurderer at kommunen har nytta rett lov ved handsaminga av søknaden.

Det er difor ikkje grunnlag for å gje klager medhald på dette punktet.

LNF-område

Det er i klagen mellom anna synt til at kaien er hengt på ein slett bergvegg i strandsona på eigen hyttetomt og vil såleis ikkje komme i konflikt med jordbruksinteresser.

Rådmannen legg til grunn at omsyna bak LNF-føremålet i hovudsak er å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Kommunen har i arealdelen i kommuneplanen fastsett i føresegn kva LNF-område kan nyttast til, sjå kommuneplanføresegn punkt 5.1 til 5.3:

"5.1 Føremålet gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar (PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a).

5.2 I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen. Det er tillate med tiltak som sikrar enkel tilrettelegging for friluftsliv, som til dømes skilting av tursti, enkle bruer og liknande (PBL § 11-7, nr. 5).

5.3 Nødvendige tiltak for landbruk er tillete innan byggjegrensa for strandsona (PBL § 11-11 nr. 4)."

Rådmannen vurderer at kai og flytebrygge for fritidsbustad ikkje er omfatta av LNF-føremålet i kommuneplanen. At tiltaket ikkje kjem i konflikt med jordbruksinteresser er ikkje nok til å tillate tiltaket. Det er berre enkel tilrettelegging for friluftsliv som kan tillatast i LNF-område og dette gjeld til dømes skilting av tursti, enkle bruer og liknande. Kai og flytebrygge fell ikkje inn under lovlege tiltak i LNF-område.

Det er difor ikkje grunnlag for å gje klager medhald på dette punktet.

Tilgang til strandsona

Det er i klagen mellom anna synt til at kaien har gjort tilgangen til sjø lettare for allmennheita, då kaien heng på bratte stup som går rett ned i sjøen. Vidare er det i klagen synt til at kaien er tilgjengeleg for fiskarar og andre som oppheld seg på sjøen i nærleiken, og at kaien utgjer ein sikkerheitsfaktor for dei som får problem på sjøen.

Rådmannen legg til grunn at det i kommunedelplanen for sjø- og strandsone ikkje er avsett område til kai på gnr. 78, bnr. 17 og 21, og eigedomen ligg i byggeforbodsona langs sjø.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Rådmannen vurderer at bygging av kai og utlegging av flytebrygge er ei privatisering av strandsona og mange vil vere forsiktige med å ta private kaier og flytebrygger i bruk.

Rådmannen vurderer at det skal svært mykje til før kommunen kan gje dispensasjon til bygging av kai og utlegging av flytebrygge i areal som ikkje er avsett til byggeområde. Kommuneplan for sjø- og strandsone vart vedteken for vel to år sida og det vart føreteke grundig vurdering av kva areal som skal kunne nyttast til bygging.

Det er difor ikkje grunnlag for å gje klager medhald på dette punktet.

Likehandsaming

Det er i klagen mellom anna synt til at det ligg fleire kaier innover i Lonevågen og at dei fleste som har eigedomar som grenser til sjø har kai.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ikkje har godkjent søknader om bygging av kai og utlegging av flytebrygge i LNF-område etter at kommunedelplan for sjø- og strandsone vart godkjent 21.02.2018. I perioden 2010-2018 har kommunen mellom anna godkjent ein kai i LNF-område fordi det var langgrunt. Kommunen kjenner ikkje til at det er søkt om og gjeve løyve til tilsvarande kaier og flytebrygger i LNF-område dei siste ti åra. Kommunen har derimot avslått mange kaier og flytebrygger i LNF-område.

Rådmannen vurderer at handsaminga av søknaden er i samsvar med liknande saker. Det føreligg ikkje usakleg forskjellsbehandling. Det kan vere aktuelt for kommunen å setje i gang eit tilsynsprosjekt for å undersøkje og følgje opp eventuelle ulovlege tiltak i strandsona.

Det er difor ikkje grunnlag for å gje klager medhald på dette punktet.

Avsluttande kommentarar

Det er i klagen mellom anna spurt om kommunen kan omregulere området, da kaien grenser opp mot eit område som er regulert til fiske.

Rådmannen legg til grunn at innspel til arealdelen i kommuneplanen må kome i samband med at planen er under utarbeiding/rullering/ending jf. plan- og bygningsloven §§ 11-12 flg.

At kaien ligg i nærleiken av eit område som er avsett til fiske vurderer rådmannen at det dermed kan vere vanskelegare å eventuelt leggje inn byggeområde i kommuneplanen.

Vidare er det i klagen synt til at eigedomen grenser til badestranda ved klubben.

Rådmannen vurderer at det eventuelt kan vere grunn til å vurdere om delar av området skal avsetjast til friområde. Dette vil i så fall gjere det vanskelegare å eventuelt leggje arealet inn som byggeområde i kommuneplanen.

Det er difor ikkje grunnlag for å gje klager medhald på desse punkta.

Konklusjon

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

Rådmannen rår til at Plan- og kommunalteknisk sitt vedtak av 03.06.2020 saksnr. 051/20 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teke til fylgje og saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

