

Osterøy kommune
Avd. byggesak
Geitaryggen 8
5282 Lonevåg

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Dykkar ref:

Vår ref:
Lena Lekve

Dato:
06.01.2021

KLAGE PÅ AVSLAG AV SØKNAD OM DISPENSASJON I HØVE TILTAK PÅ GBNR. 129/28 I OSTERØY KOMMUNE.

Saksforhold:

I høve planlagt tiltak på eigedom gbnr. 129/28 vart det søkt om dispensasjon frå arealformål i plan, samt frå byggeforbod mot tiltak i strandsona, jf. sak. 19/2617. Det vart gitt avslag på søknaden i vedtak av 15.12.2020. Dette avslaget vert no påklaga.

Tiltakshavar er Erik Eikeland. Underteikna bistår tiltakshavar med søknads- og klageprosessen. Frist for klage er tre veker frå mottak av vedtak om avslag. Vedtaket vart mottatt 16.12.2020. Grunna ferieavvikling jula 2020, er det bedt om utsett frist for klage. Osterøy kommune v/ Torbjørn Helgeland har stadfesta utsett frist for klage til 11.01.2021. Klagen er soleis innsendt innan gitt frist.

Me vil i det følgjande legge fram grunngjeving for klagen, der ein i all hovudsak vil ta utgangspunkt i tidlegare innsendt søknad om dispensasjon. Klagen vil også bestå av eit tilsvaer til kommunen sin argumentasjon i avslagsvedtaket.

Grunngjeving for klagen:

Me vil i det følgjande argumentere ytterlegare for at vilkåra for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Vidare viser me til tidlegare argumentasjon i søknad om dispensasjon av 23.10.2020, og opprettheld vårt standpunkt om at dispensasjon frå LNF-formål og forbod mot tiltak i strandsona bør gjevast.

For ordens skuld vert det vist til pbl. § 19-1 som opnar for at det kan gjevast dispensasjon. Som kjent skal vurderinga av om dispensasjon skal gjevast, gjerast konkret i den enkelte sak. Vilråa i § 19-2 andre ledd, seier at dispensasjon ikkje kan gjevast dersom omsyna bak føresegna det vert dispensert frå, eller omsyna i lovens formålsføresegn, vert «vesentlig tilsidesatt». Vidare må fordelane med å gje dispensasjon vera «klart større» enn ulempene. Vilråa er kumulative, dvs. at begge må vera oppfylt for at dispensasjon kan gjevast.

Det er på det reine at det må vera overvekt for at omsynet bak ei føresegn skal verte «vesentlig tilsidesatt». At tiltaket vil påverke eller tilsidesette omsynet i noko mindre grad, er dermed ikkje tilstrekkeleg for at det vert «vesentlig tilsidesatt» etter lova.

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Reigstadvegen 5
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org.nr.: 918 269 665

Omsynet bak regulering av LNF-område er å sikre ei fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk, natur og friluftsområde. Vidare er formålet bak reguleringa å ivareta ålmenta sin tilgang til slike område.

Det vert vist til argumentasjon i tidlegare innsendt søknad om dispensasjon, der me meiner at dei omsyna som ligg til grunn for denne regelen, ikkje vert tilsidesett i dette tilfellet. Arealet som skal nyttast til naustbygging er ikkje nytta som jordbruksareal i dag, og er heller ikkje eigna til slik bruk for framtida. Arealet vil soleis ikkje ha verdi som ressurs for framtidig jordbruksformål.

Vidare vert eigedomen allereie nytta til lagring av båt på land, samt lagring av anna tilhøyrande utstyr i tilknytning til båt og flytebrygge som ligg i sjøkanten. Eigedomen er privat, og tiltaket vil soleis ikkje medføre ytterlegare privatisering samanlikna med dagens situasjon. Bruken av eigedomen vert soleis ikkje endra som følge av tiltaket, anna enn at det vil bli oppført ein bygning (naust) som vil nyttast til lagring av båt og nødvendig tilhøyrande utstyr. Det er også eit poeng at eigedomane rundt også er bebygde og at eit naust på denne eigedomen soleis ikkje vil verka dominerande i landskapet.

Tiltakshavar vil også presisere at eigedomen, samt området rundt, heller ikkje er eigna som friluftsområde slik terrenget og grunnen er. Det er ulent å koma til, og det er ikkje ein plass der folk naturleg oppheld seg for friluftaktivitet.

På bakgrunn av ovannemnte meiner me at omsynet bak regulering av LNF-arealet ikkje vert «vesentlig tilsidesatt». Dispensasjon bør difor gjevast.

Omsynet bak byggeforbod mot tiltak i strandsona er også å sikre ålmenta rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Vidare skal forbodet søke å bevare og beskytte plante- og dyrelivet i strandsona, jf. Ot.prpr. nr.32 (2007-2008).

Som vist til i tidlegare innsendt søknad om dispensasjon, kan me ikkje sjå at det er registrert verken trua dyreartar eller verneverdige naturtypar i sjø i området, jf. miljostatus.no.

Området der eigedomen ligg, har ei lang kystlinje og me kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre auka privatisering samanlikna med dagens forhold. Sjølv om sjølve naustet vert privat, vil kystlinja og eksisterande flytebrygger ved eigedomen framleis vera tilgjengelege for ålmenta. Ålmenta vil soleis framleis vera sikra fri ferdsel på sjøen og langs kysten, om ikkje akkurat på det arealet på land som naustet er planlagt oppført. Igjen vert det vist til at eigedomen heller ikkje er eigna for opphald og friluftaktivitet grunna terrenget si utforming og overflate.

Som nemnt er kringliggande eigedomar bygde med både kaianlegg, naust og bustadhus. Eit naust på gjeldande eigedom vil soleis ikkje vera dominerande i landskapet, og vil få ei naturleg tilhøyrslle til området. Tiltaket vil soleis ikkje medføre ytterlegare ulemper samanlikna med dagens situasjon.

Samla sett kan me ikkje sjå at omsyna bak byggeforbodet vert «vesentlig tilsidesatt» ved å gje dispensasjon i denne saka. Dispensasjon bør difor gjevast.

Fordeler og ulemper:

Ulempa med å gje dispensasjon i denne saka, er nettopp det at det vert dispensert frå ein nokså ny plan. Eigedomen er likevel klart eigna til naustbygging, på bakgrunn av plassering og storleik. Det vert difor stilt spørsmål til kvifor ikkje dette er tatt omsyn til ved utarbeiding av ny strandsoneplan. Me meiner dette ikkje kan vektast som eit tungt argument i negativ retning.

Som fordel vil etablering av naustet legge forholda betre til rette for ferdsel med båt, fiske og andre aktivitetar som er i tråd med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjøen og strandlinja. Slik bruk bør det leggst til rette for, ved å gje dispensasjon i denne saka.

Vidare vert det vist til Statlege planeretningslinjer for differensiert forvalting av strandsona langs sjøen pkt. 6.2, der det er uttalt at ein ved forvaltninga av strandsona skal vektlegge «muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge». Dette talar for at det bør gjevast dispensasjon i vår sak.

Naustet vil også gjere friluftsliv i samband med bruk av fjorden til fiske og åtspreiing meir tilgjengeleg. Det vert også vist til eksisterande flytebyggjer ved eigedomen som gjev gode moglegheiter for ålmenta å nytta området med tilkomst til strandsona utan direkte påverknad av tiltaket det her vert søkt om. Sjølve eigedomen som naustet er planlagt oppført på, er nokså liten, og området rundt vil soleis vera ope for fri ferdsel for ålmenta. Dette talar for dispensasjon.

Det er viktig for tiltakshavar å framheve den estetiske fordelene ved å gje dispensasjon for tiltaket. Per i dag vert båt og tilhøyrande utstyr lagra på land, under presenning og plast. Dette er ikkje eit fint syn for ålmenta, og er heller ikkje praktisk med tanke på herjande vær og vind ved kysten. Ved å få oppført eit naust vil eigedomen få eit estetisk fint uttrykk og båt og utstyr kan lagrast inne, skjerma for ålmenta. Det vert presisert at lagring av båt og utstyr ikkje berre er naudsynt om vinteren, men også ved stygt vær er det behov for lagring på land.

Det vil også vera ein fordel med å få oppført naust, at tiltakshavar får lagra båt og utstyr på ein sikker måte, både frå vær og vind, og frå ålmenta. Å kunne låse inn utstyr i eit naust vil vera ein tryggleik for tiltakshavar. Det vil dermed vera i tiltakshavar si private eigarinteresse å få utvikle eigedomen i tråd med omsøkte tiltak.

Oppsummert meiner me at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene. Vilkår for dispensasjon er soleis oppfylte, og dispensasjon bør difor gjevast.

Tilsvar på kommunen sitt avslag

Kommunen skriv i si vurdering av det ved dispensasjon frå planar skal leggst særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og at det ikkje bør gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Det er ikkje kjent for oss at saka har vore på høyring til statleg eller regional styresmakt, og det er dermed ingen negativ uttale som kan vektleggast i vurdering av dispensasjon i dette konkrete tilfellet.

Vidare går det fram i kommunen si vurdering at det ved vurdering av dispensasjon skal leggst særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etablering av eit naust på gjeldande eigedom vil betre forholda kring helse, miljø og tryggleik etter vår vurdering. Naustet vil gje tiltakshavar moglegheit til lagring og sikring av båt og utstyr skjerma for ålmenta, og ein vil soleis ikkje ha liggande utstyr på marka som kan vera utrygt for uvedkomande. Tiltaket vil soleis sikre ålmenta eit trygt opphald på eigedomen. Vidare vert det vist til argumentasjonen ovanfor under punktet om byggeforbodssona, der me meiner at tiltaket vil leggje forholda betre til rette for tilgjenge til fjorden for fiske og åtspreiing.

Når det gjeld omsynet bak LNF-føremålet, legg kommunen vekt på at det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Som tidlegare nemnt, så vil ikkje tiltaket medføre omdisponering av jordbruksareal. Eigedomen er per i dag ikkje nytta som jordbruksareal, og vil heller ikkje for framtida vera eigna til dette. Eigedomen vert nytta til lagring av båt og tilhøyrande utstyr, og eit naust vil ikkje endre denne bruken anna enn at tiltakshavar no vil få sikra båt og utstyr inni eit bygg til forskjell for lagring på mark slik det vert gjort i dag.

Når det gjeld omsynet bak byggeforbodet i strandsona, syner kommunen til ålmenta sine interesser, og då særleg til ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Det vert lagt særleg vekt på landskapsestetikk som argumentasjon for at fysiske inngrep og/ eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Som nemnt i argumentasjonen over, er ikkje eigedomen særleg eigna for ålmenn ferdsel og friluftaktivitetar. Vidare er eigedomen nokså liten i storleik, og ålmenta har i utgangspunktet avgrensa areal til ferdsel og aktivitet.

Når det gjeld kommunen si vektlegging av landskapsomsyn, men meiner at eit naust vil betre denne estetikken samanlikna med dagens bruk av eigedomen. Ved etablering av eit naust vil tiltakshavar kunne lagre båt og tilhøyrande utstyr innandørs, i staden for rett på marka innpakka i presenning og plast. Eit naust vil stå fint i landskapet og vil få ei naturleg tilhøyrslle saman men eksisterande naust og kaianlegg i strandlina på naboeigedomane.

Igjen vert det også vist til eigedomen sin storleik, og at den i samanheng med eksisterande flytebrygge er godt eigna for naustbygging. Dette vil også vera den mest naturlege utnyttinga av eigedomen.

Når det gjeld det at fysiske inngrep og/ eller anlegg i strandlinja skal avgrensast, vil tiltakshavar gjerne påpeike det arbeidet som er gjort med etablering av vassleidningar frå sjøen og opp på land kring eigedomen. Her har kommunen «teke seg til rette» og gjort store gravearbeid utan å ta omsyn til landskapet eller ålmenn ferdsel.

Som grunneigar har tiltakshavar heller ikkje fått nabovarsel om at dette arbeidet skulle skje, samstundes som leidningar i sjøen er lagt under tiltakshavar si flytebrygge. Anlegget er godt synleg frå sjøoverflata inne med land, og leidningane ligg ikkje plassert slik dei er vist i situasjonskartet.

Kommunen syner å leggja avgjerande vekt på at det ikkje skal vera kurant å få dispensasjon frå ein ny plan. Det vert vist til eit stort og omfattande arbeid ved utarbeiding av ny sjø- og strandsonoplan. Igjen stiller me spørsmål til kvifor ikkje gjeldande eigedom er vurdert som eigna for naustbygging, då eigedomen klart er best eigna til dette med tanke på storleik og direkte nærleik til eksisterande flytebrygger.

Kommunen meiner at ulempene ved å gje dispensasjon er klart større enn fordelane, utan å gå nærare inn på dette. Me meiner det ikkje er gjort ei tilstrekkeleg vurdering av dette, anna enn å vise til at gjeldande plan vart vedtatt for mindre enn 3 år sidan.

Oppsummert meiner me at eit naust vil vera ei naturleg utnytting av eigedomen, som vil tilføre eit estetisk fint element til omgjevnadane. Ålmenta sine interesser vert framleis ivaretatt og tiltaket vil ikkje medføre verken uheldig omdisponering av jordbruksareal eller uheldig privatisering av strandsona. Tiltakshavar held fast ved sin argumentasjon og sitt standpunkt om at vilkåra for dispensasjon er oppfylte.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

Ta kontakt ved behov for ytterligere opplysninger i saken.

Med venleg helsing/Best Regards



Lena Lekve
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 95963006

Fax: +47 56191130

Epost: lena@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS