

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	21/453

96/27 - Fotland - Søknad om dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge

Vedlegg:

96/27 - Fotland - Uttale - Osterøy - naust og kai med flytebrygge - dispensasjon

Osterøy kommune - Uttale til søknad om dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge
gnr96 bnr27 Fotland

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel - Bygging av naust og kai med flytebrygge - Gnr 97 bnr 27 - Osterøy kommune

96/27 - Svar - søknad til uttale

Oversender søknad til uttale - gbnr 96/27 Fotland

96/27 Fotland - søknad om dispensasjon - naust/kai - EPOST NR 1

SØKNAD OM DISPENSASJON - Fotlandsstranda Naust - Gnr 96 bnr 27 - Morten Fotland og Kari Nordås
- 080221 signert

VEDLEGG 1 - Merknad til Strandsoneplan STRANDA 090516

VEDLEGG 3 - A20-01 Plan 1. Etasje

VEDLEGG 4 - A30 Snitt

VEDLEGG 2 - A10-01 Situasjonsplan

VEDLEGG 5 - A40 Fasader

VEDLEGG 7 - 96 27 - ønsket plassering sørsiden

VEDLEGG 6 - A50 Perspektiver

96/27 Fotland - søknad om dispensasjon - naust/kai - EPOST NR 2

Bilde 1

Bilde 2

Bilde 3

Bilde 4

Bilde 5

Bilde 6

Bilde 7

Bilde 8

Bilde 9

Bilde 10

Bilde 11

Bilde 12

Bilde 13

Bilde 14

96-27 - Kommuneplan 1-1000

96-27 - Kommuneplan 1-5000

96-27 - Ortofoto 1-1000

96-27 - Ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6, 11-9 nr. 1 og 5 til oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27, 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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 029/21

PL - behandling:

Aksel Mjøs, H, bad om vurdering av sin gildskap grunna nært venskap og samarbeid med tiltakshavarane gjennom mange år - han tok ikkje del i møtet ved handsaming av gildskaps-spørsmålet - 4 medlemmer til stades.

Nestleiar Øyvind Litland, AP, overtok som møteiar.

AVRØYSTING gildskap

Aksel Mjøs, H, vart kjend ugild - samrøystes (1AP,1SP,1FRP,1MDG)

Vedtaket vart gjort med heimel i kommunelova § 11-10, 1. ledd. Utvalet kjende Aksel Mjøs, H,, ugild etter fvl. kap. II, § 6, 2. ledd - *Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til.* Utvalet fann at det nære venskapsforholdet med tiltakshavar i saka inneber at et føreligg "særegne forhold" som er eigna til å svekka tilliten til hans upartiskheit i saka, og at utfallet av saka vil vera svært viktig for tiltakshavar.

Alf t. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsettjing

Framlegget vart vedteke med 3 røyster (1FRP,1SP,1SP) mot 1 røyst (1MDG)

Møteiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 04.06.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

AVRØYSTING - utsett frist

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 04.06.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 96 bnr. 27 - Fotland

Tiltakshavar: Morten Fotland og Kari Nordås

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27.

Tiltaka omfattar terrenginngrep i fjell/berg og bygging av mellombels anleggsveg.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

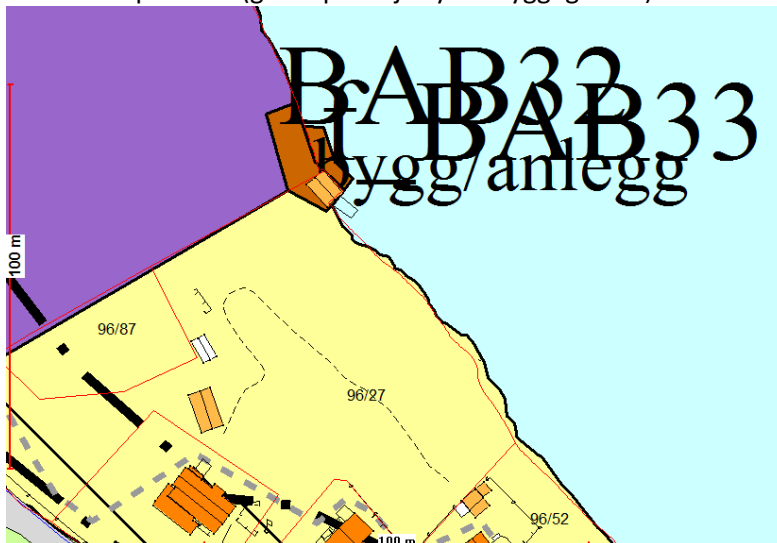
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde - bustad. Tiltaka ligg vidare innanfor byggeforbodsone langs sjø og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone. Ein liten del av eigedomen ligg og innanfor område avsett til naust – BAB32.

Kart/Foto

Utsnitt frå plankart (grå stipla linje syner byggegrensa):



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 1 og 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er tillat med bygging av naust/brygge ca. 10-15 meter nord for ønsket plassering, at det vil vere behov for mindre inngrep i terrenget ved plassering av naust/kai på sørsida og at plasseringa vil vere lite synleg i strandsona og meir beskytta for vær og bølger.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Fiskeridirektoratet – Region vest, Kystverket, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) og Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum.

Kommunen har motteke uttale frå Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum i e-post av 17.03.2021, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå Kystverket i brev av 19.03.2021, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå NVE i e-post av 22.03.2021, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå Fiskeridirektoratet i brev av 20.03.2021. Fiskeridirektoratet skriv mellom anna at:

"Havforskningsinstituttet har registrert eit gytefelt for torsk rett utanfor planområdet. Gytefeltet vurderer dei å vere eit regionalt viktig gytefelt med middels eggteitleik og høg retensjon.

Det skal sprengast i sjøkanten og sprengsteinen skal brukast som fylling under naustet. Kysttorsken gyt i perioden januar/februar til april og yngelen trekk ned til botnen og veks opp i grunne område (0 – 20 meter) i nærleiken av gytefeltet i perioden mai – juni. I dette tidsrommet er fisk og yngel ekstra utsatt for ytre påkjenningar. Yngelen er særleg ømfintleg for steinstøv/partiklar frå sprenging og utfylling, og vaksen fisk er ekstra utsatt for påverknad frå sprenging fordi dei har lukka svømmeblære. Sprenging og utfylling i sjøkanten bør derfor ikkje skje i perioden februar til juni."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Kommunen har motteke negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 22.03.2021 som skriv mellom anna at:

"Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde – bustad. Tiltaka ligg vidare innanfor byggeforbodsona langs sjø og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Fotlandsvågen er vidare ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsoner med tilhøyrande sjø og vassdrag»).

Tiltakshavar viser til at det ligg eit område sett av til naustformål i kommuneplanen, om lag 10-15 meter unna (på gbnr. 95/5) men vi finn at dette ikkje er relevant for denne vurderinga. Vi vil vidare påpeike at det allereie er oppført eit naust på tomte til tiltakshavar i dag.

Dei omsøkte tiltaka vil føre til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsona, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna for natur og friluftsliv. Ein dispensasjon kan òg skape presedens og forventningar om tilsvarande avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen. Dette vil i så fall kunne setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen og undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Tiltaka vil føre til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsona, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna for natur og friluftsliv. Statsforvaltaren rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27, slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Vi ber om å få eit eventuelt vedtak i saka til klagebehandling."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

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

strandlina lyt avgrensast.

Rådmannen legg til grunn at søknad om dispensasjon gjeld oppføring av naust, kai og flytebrygge på sørsida av eksisterande naust, jf. informasjon i motteken grunngjeving datert 08.02.2021.

Innsendte teikningar syner også kai/brygge rundt eksisterande naust, og rådmannen legg til grunn at det ikkje er krav om dispensasjon frå arealføremålet for oppføring av brygge ved eksisterande naust innanfor føremålsgrrensa BAB32 og f_BAB33, jf. kommuneplanføresegn 2.61. Dersom det er aktuelt å bygge kai eller liknande rundt naustet, må det sendast inn fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje gje dispensasjon til oppføring av naust og kai med flytebrygge i strid med kommunedelplanen for sjø og strandsone og arealdelen i kommuneplanen.

Delar av tiltaket er synt plassert innanfor område som i arealdelen i kommuneplanen er avsett til byggeområde bustad, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1. Rådmannen vurderer at bygging av kai ikkje er i samsvar med dette arealføremålet, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.1.

Vidare er tiltaket i sjø søkt plassert innanfor areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 6.

Rådmannen legg til grunn at det i sjø- og strandsoneplanen er opna opp for at det kan oppførast naust og brygge/kai i enkelte område avsett til det. Områda som er avsett til det er merka med feltnamn BAB, jf. kommuneplanføresegn 2.61 til 2.66.

Rådmannen legg til grunn at sjø- og strandarealet som tiltaka er tenkt plassert på ikkje er område avsett til naust eller brygge/kai. Derimot er eit område nord for omsøkt plassering avsett til naust og felles brygge (BAB32 og f_BAB33), og der er det allereie oppført eit naust på gnr. 96 bnr. 27.

Tiltakshavar skriv i søknaden at omsyna bak strandsoneplanen ikkje vil bli vesentleg tilsidesett ved tiltaka fordi det er tillat med bygging av naust og brygge ca. 10-15 meter nord frå ønsket plassering. Tiltakshavar skriv at omsyna til natur og terreng er dei same enten man bygger på nordsida eller sørsida av det eksisterande naustet.

Kommunen har motteke negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland som rår frå at det blir gjeve dispensasjon til tiltaka. Statsforvaltaren skriv mellom anna at det ikkje er relevant for vurderinga at det ligg område avsett til naust/brygge ca. 10-15 meter frå ønsket plassering av tiltaka, og at tiltaka kan gje uheldige verknader for allmenne interesser når det gjeld natur og friluftsliv.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje bør gjevast dispensasjon når statleg styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.

Tiltaka er vidare i strid med byggegrensa som er fastsett i plankartet, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Fordele med dispensasjonen vil mellom anna vere at tiltakshavar får nytte sjø- og strandarealet på egen eigedom i nærleiken av det eksisterande naustet.

Ulemper med dispensasjonen vil mellom anna vere at gjeldande sjø- og strandsoneplan ikkje vert følgt og vil difor kunne bli undergraven som styringsverktøy for bruk av areal. Vidare vil bygging av naust og kai med flytebrygge føre til ein auka privatisering og nedbygging av strandsona. Ein dispensasjon vil og kunne gje uheldig presedensverknad for liknande saker i framtida.

Arealstyringa i kommunedelplan for sjø og strandsona og arealdelen i kommuneplanen er eit resultat av ein grundig prosess. Kommunedelplan for sjø og strandsona vart vedteken for om lag 3 år sidan, og kommunen har i planprosessen teke konkret stilling til kva strandsoneareal som kan byggast ut og kva tiltak som skal tillatast. Tiltaka det her er søkt om er klårt i strid med denne arealstyringa.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert direkte råka ved å gje dispensasjon. Rådmannen vurderer vidare at omsynet bak føremålsreglane og reglane det er søkt om dispensasjon frå vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til oppføring av naust og kai med flytebrygge.

Rådmannen vurderer vidare at ulempene ved å gje dispensasjon er større enn fordelane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på den negative uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland, forvaltningspraksis og at oppføring av naust og kai i strid med sjø- og strandsoneplanen og arealdelen i kommuneplanen kan gje uheldig presedensverknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 1 og 5 ikkje er oppfylt.

Rådmannen vurderer difor at det ikkje er naudsynt å gå nærare inn på vurderingar knytt til terrenginngrep og mellombels anleggsveg.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen ikkje gjev dispensasjon til oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27.