

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.05.2022
	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	22/967

Byggesak GBNR 110/39 Nedre Raknes - Søknad om dispensasjon til felles flytebrygge

Vedlegg:

Uttale - Osterøy - 110/39 - Nedre Raknes - flytebrygge - dispensasjon
110/39 Nedre Raknes - Svar - søknad om dispensasjon til uttale
110/39 - Nedre Raknes - Søknad om dispensasjon til felles flytebrygge
Ortofoto

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 1 og 6 og 11-9 nr. 1 og 5 til utlegging av flytebryggje på gnr. 110 bnr. 39, 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 - 056/22

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: saka vert utsett og det vert gjort synfaring i forkant av neste møte.

AVRØYSTING utsetting:

Øyvind Litland, AP, sitt framlegg om utsetting for synfaring vert vedteke mot 1 røyst (MDG).

PL - vedtak:

Saka vert utsett og det vert gjort synfaring i forkant av neste møte.

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: Nedre Raknes, gbnr 110/39.

Tiltakshavar: Terje Johan Fauske Andersen og Harald Torlei Lavik

Ansvarleg søkjar: Terje Lavik.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, byggegrense mot sjø.

Arealføremål og kravet om reguleringsplan.

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 fritidsbustad med krav om regulering. Tiltaket ligg i sjø i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (funksjonell strandsone).

Tiltaket flytebryggje skal tene eigedomane gnr. 110 bnr. 39 og gnr. 110 bnr. 40, og er søkt plassert på gnr. 110 bnr. 39.

Utsnitt frå kommuneplan:



Utsnitt frå ortofoto:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde fritidsbustad med krav om regulering. Tiltaket ligg i sjø/strandsone i funksjonell strandsone. Tiltaket er vidare søkt plassert i strid med fastsett byggegrense mot sjø.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

"Grunngjevinga for søknaden er at me treng felles flytebyggje for å ha trygg tilkomst med båt i forhold til flo og fjære og vind og vær. Flytebyggje gjer det betydelig enklare og sikrare å komma på og av båt, særleg for oss eldre mennesker som bruker hyttene her heile året. Floen er høg her til tider, og tilkomsten for båter er svært vanskelig då fra kai eller bøye. Det omsøkte tiltaket skal plasserast på gbnr 110/39 der ein skjemmende stål/betong konstruksjon er plassert i dag, og denne vil verta fjerna. Tiltaket skal gjennomførast utan sprenging eller landskapsinrigrep. Me ynskjer ein felles flytebyggje for ghnr 110139 og gbnr 110/40 og meiner det er positivt å samarbeida om dette i staden for å ha kvar sin byggje. Me meiner at omsøkt tiltak har ingen negative konsekvensar for naturniangfaldet eller friluftsverdier. Strandsonen her skal som før være åpen for fri ferdsel jf. friluftlova og allemannsretten. Me vil og peike på at området omkring oss er alt bebygd med mange hytter, hus, naust, veg og flytebyggjer, sjå vedlagt kart. Det er ikkje urørt natur her verken på sjø eller land. Omsøkt tiltak vil derfor i liten grad endra karakteren av området. Me meiner derfor klart at omsøkte tiltak ikkje vil føra til nedbygging av verdifull naturleg strandsone eller komma i strid med intensjonen med byggjeforbudet i strandsona. Den kjem heller ikkje i strid med den funksjonelle strandsona, då vårt omsøkte tiltak er i sjø og alle kan bruka flytebyggja, og gå ut på den. Plasseringa som me har søkt om kan justeres, me som grunneigare er fleksibel her, om Osterøy kommune ynskjer ein litt annan plassering.

Me meiner såleis at omsøkt flytebryggje har ingen uheldige konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Å plassera ei flytebryggje som omsøkt vil her ikke råke noen statlig eller regional interesse.

Omsøkt tiltak fører heller ikke med seg ulemper for noko, eller for miljøverdiar eller naturmangfoldet i området. Omsøkt felles flytebrygge vert plassert i et strandområde som i dag er prega av ein skjemmende stål/betong konstruksjon som ligg ut fra gnr 110 bnr 39. Den skal sjølv sagt fjernast om løyve til felles flytebrygge kjem på plass. Me vil og peike på om det skulle gis muligheit for å etablere tilsvarende antall båtfester med le-sten i sjø og rød flytebøye, ville dette legge beslag på vesentlig større omfang i sjø enn ein felles flytebrygge. Kommunen kan gje dispensasjon dersom omsyna bak foremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i plil. § 1-1 ikkje blir sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg skal fordelane med å gje dispensasjon i denne saka klart større enn ulempene. Me vil her peike på at det var svært positivt at Osterøy kommune i møte den 22.01.2020 gav dispensasjon til kai og flytebryggje på naboeigedomen på gbnr. 110/38. Dette var oppe som sak I Plan og kommunalteknisk utval, saksnr. var 006/20 (arkivsak 19/1738). Me meiner at vår søknad er i same katogori og såleis at det også her kan gis dispensasjon etter § 19-2 i plan-og bygningsloven. Det følger av kommuneplanens punkt 1.1 at «Areal sett av til bygg og anlegg etter Phl § 11- 7 m. I, (...) skal inngå i en reguleringsplan. Egedornane våre er ikkje regulert, og då tiltaket ikkje feil inn under nokon av unntaksbesternmelsane krevs det dispensasjon frå plankravet. Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er å sikra ein hensiktsmessig styring av utbygging og utnyttelse av areala i kommunen. Eigedomane våre ligg i område avsatt til arealformål «fritidsbusetnad» i kommuneplanen. Me meiner klart at plankrav ikke vil verta «vesentleg tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon til ein felles flytebryggje, jf. plan- og bygningsloveng 19-2, andre ledd, første punktum. Ved innvilgelse av dispensasjon kan tiltakshavar øke nytteverdien, gleden av og sikkerheten ved bruk av flytebryggje. Det omsøkte tiltaket vil vidare tilrettelegge for god og sikker tilkomst mellom båt og land, og me vil få mulighet til å benytte vår eigedom på ein bedre. Me vil og fjerna en gammel stålkonstruksjon som går ut i sjøen her. Det omsøkte tiltak må sjåas på som eit svært lite tiltak i forhold til andre tiltak som har blitt godkjent i omkringliggende område de siste årene. Det vil verta tinglyste rettigheter for 110/40 på 110/39 for tilkomst og bruk av flytebrygga.

Me meiner det må tas hensyn til følgjande i vurderinga av denne søknaden:

-Tiltaket er lite.

-Tiltaket er reversibelt.

-Tiltaket medfører ingen endringer på land.

-Tiltaket sikrer at eigedomane våre har tjenlig tilkomst fra sjø.

-Tiltaket er ut fra omfang, utforming og plassering vurdert til i liten grad å endre forholda på staden.

-Det har vorte gitt løyve til tilsvarende flytebryggjer i nærområdet uten at dette har medført nokon problem eller ulemper for noko eller nokon.

Det omsøkte tiltaket er ein mindre felles flytebrygge og ikke et større bryggjeanlegg som skal benyttes av mange båter.

Me meiner at omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 blir ikke sett vesentlig til side, jf. pbl. § 19-2 med omsøkt tiltak. Fordelene etter vårt syn med å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene i denne saka."

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til overordna mynde.

Statsforvaltaren i Vestland har kome med slit uttale:

"Tilråding

Byggegrensa mot sjø vart vurdert og sett konkret for dette arealet kommunedelplanen for sjø- og strandsone for Osterøy frå 2018, og bør som klår hovudregel ikkje fråvikast.

Tiltaket vil verke privatiserande i strandsona og gje ein uheldig negativ verknad for mellom anna friluftsliv.

Statsforvaltaren rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona samt krav om regulering i kommuneplanen for utlegging av flytebyggje på gbnr. 110/39 slik det er søkt om. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak i saka til klagebehandling."

Kystverket skriv i brev av 31/03/2022 at dei ikkje har uttale til saka.

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

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

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å vurdere ulempene i høve til strandsona i kvar enkelt sak, nokre saker vert vurdert med mindre ulemper og positivt vedtak, andre saker med større ulemper får avslag. I dei fleste saker med negativ tilråding frå overordna mynde vert saka tilrådd i tråd med uttalen.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å ivareta strandsona frå inngrep og dermed sikre allmenta sin tilgang til denne.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna krav til regulering for å sikre planmessig bruk av areala.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere å gje søkjarane betre og sikrare tilgang til sjø.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere nytt tiltak i eit område med funksjonell strandsone der det ikkje er vesentleg tiltak i dag.

Rådmannen vurderer at tiltaket er lite i høve til andre tiltak i området. Tiltaket er søkt plassert i ein del av den funksjonelle strandsona som i sjø og strandsoneplanen ikkje er avsett til kai/flytebrygge, og som er fri for slike tiltak. Det vart gjeve dispensasjon for liknande tiltak i området, men utan at det vart lagd beslag på urørde areal i same grad som i denne søknaden. Ein er einig med stasforvaltaren i Vestland om at dette området med store areal med byggeområde for fritidsbustader i strandsona bør regulerast for å ta omsyn til fleire interesser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at statsforvaltaren har vore negativ i sitt høyringsbrev, og at ein har ein større strekning av strandsona som ikkje er bygd ned. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå funksjonell strandsone, arealføremål og krav om reguleringsplan ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår frå at det vert gjeve dispensasjon til utlegging av flytebrygge på gnr. 110 bnr. 39.