

Arkiv: GBNR-357/33, FA-L42
JournalpostID: 20/3074
Saksbehandlar: Hanne Marie Evensen
Dato: 17.01.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
018/20	Utval for areal, plan og miljø	05.02.2020

Byggesak GBNR 357/33 Sætre - Søknad om dispensasjon frå arealformål på land og i sjø, samt byggjeforbodet i strandsona for oppføring av kai med flytebrygge

Vedlegg i saken:

17.01.2020	Søknad om dispensasjon (544648)	1341349
17.01.2020	Teikningar og kart (544649)	1341350
17.01.2020	Forhåndsuttale (544652)	1341353
06.01.2020	Uttale frå Fylkesmannen i Vestland - Meland - 57 33 - Sætre - kai - flytebrygge - dispensasjon	1336117
24.01.2020	Forhåndsuttale til søknad om utlegging av flytebrygge GBNR 573 (539365)	1343696
06.01.2020	Fråsegn frå Bergens Sjøfartsmuseum – kai og flytebrygge – dispensasjon – Sætre – GBNR 5733 – Meland kommune. Forholdet til marine kulturminne	1336119

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 1-8, § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet LNFR på land, for arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø og dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av kai og flytebrygge på gbnr. 357/33 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 21.10.2019.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket krev også løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 og løyve frå Bergen Hamn. Dette er ikkje omsøkt.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 05.02.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 018/20 Vedtak:

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 1-8, § 11-7 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Utval for areal, plan og miljø gir i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 dispensasjon frå arealformålet LNFR på land, for arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø og dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av kai og flytebyggje på gbnr. 357/33 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 21.10.2019.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Tiltaket krev også løyve etter plan- og bygningslova kapittel 20 og løyve frå Bergen Hamn. Dette er ikkje omsøkt.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om

dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 357/33

Adresse: Skorpo 3, 5917 Rossland

Tiltakshavar/eigar: Martin Ingebrigt Seim

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealformålet på land (LNFR-føremålet), arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø og byggjeforbodet i strandsona for kai med flytebrygge som vart etablert på 1990-talet. Eigedomen ligg på ei øy som er bebygd med ein fritidsbustad. Ettersom einaste tilkomstveg til fritidsbustaden er via sjø/båt, så er tiltakshavar avhengig av ei brukbar kai.

Føresegn 1.6.7 i kommunedelplanen for Meland opnar for utlegging av flytebrygge som fellesanlegg på inntil 15 m², med maksimal breidde på 3 meter, på areal med direkte tilknytning til eksisterande bygningar som naust og fritidsbustader.

Omsøkt tiltak har ei slik direkte tilknytning til eksisterande bygning, men tilfredsstillar ikkje storleikskrava og er heller ikkje eit fellesanlegg, slik at det i dette tilfellet krev dispensasjon både frå LNFR-føremålet og frå byggjeforbodet i strandsona.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Tilkomst

Omsøkt tiltak er kai med flytebrygge i tilknytning til fritidsbustad som ligg på ei øy. Tilkomst til øya skjer via båt.

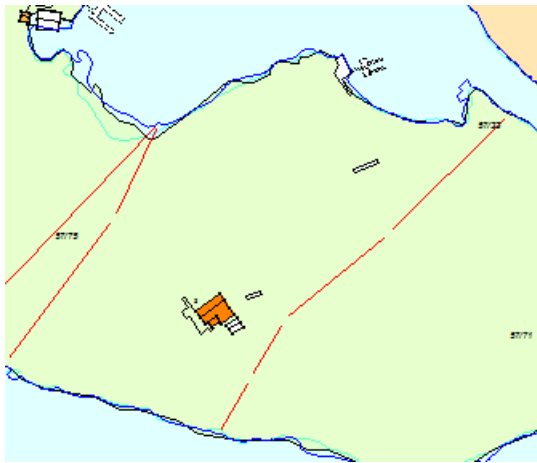
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen i Meland er definert som landbruk-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (LNFR), og innanfor byggeforbodet i strandsona. Itillegg er arealet i sjø sett av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i kommunedelplanen

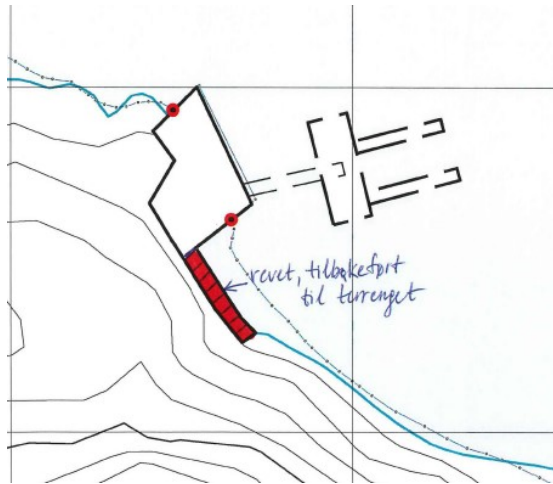
i Meland.

Kart/Foto

Kartutsnitt av KPA:
situasjonsplan:



Omsøkt tiltak vist gjennom



Dispensasjon

Tiltakshavar har grunngitt dispensasjonssøknaden i korte trekk slik:

- Eg er avhengig av båt for å komme meg til og frå eigedomen.
- Det må vere trygt å ligg båten til eigedomen då vestavinden står rett inn i sundet, samstundes som det er stor trafikk av skip vest for sundet.
- I 1994 vart eg inne hos kommunen og spurte om eg måtte søke om å bygge kai. Eg fikk då til svar: «Det er nå så mange kaier rundt om», så eg bygde to med gangveg imellom. Eg har revet den eine kaien og gangvegen imellom, men ynskjer å behalde denne kaien med flytebyggje.

Det blir elles vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, journalført motteke 21.10.2019.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 29.11.2019:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Fylkesmannen si vurdering er at strandsona i det aktuelle området har gode strandsonekvalitetar, særleg landskapskvalitetane er gode, med få inngrep. Når tiltak er ulovleg oppført skal dei vurderast som om dei ikkje er oppført. Plasseringa er kai og flytebrygge er uheldig for strandsoneverdiane i området. Vi har forståing for at hytteeigar treng ei trygg tilkomst til hytta, men meiner at tilkomst til øya bør vurderast samla for alle hyttane. Vi saknar ei vurdering om dei andre kaiane/flytebryggene på øya er lovleg oppført.

Fylkesmannen meiner det må vurderast om det er mogleg å plassere tilkomst til fritidseigedomane samla.

Uttale frå Vestland fylkeskommune v/ Bergen Sjøfartsmuseum datert 09.12.2019:

Me viser til brev frå Hordaland fylkeskommune, motteke 25.11.2019.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Sætre, gbnr 57/33, Meland kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjoområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Vidare har Bergen Havn kome med ein førebels førehandsuttale i saka den 24.09.2019:

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

Vi opplyser imidlertid om at det går en hoved- og biled like utenfor vestsiden av eiendommen. Dersom tiltaket ønskes å etableres her, må flytebryggen ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyres/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Det blir elles vist til uttalene i sin heilskap.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

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. 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 dispensasjon kan medføre.

- Dispensasjon frå arealførmålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø:

Arealet i sjø er omfatta av kommunedelplanen til Meland og er satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag er sett for å sikre areal til ferdsel, fiske og friluft. Tiltak som er til ulempe for denne bruken kan ikkje tillatast, føresegn 3.3.

Rådmannen viser i det høve til Bergen Hamn si positive førehandsuttale i saka, samt uttale frå Bergen Sjøfartsmuseum som ikkje har nokon merknadar til

omsøkt tiltak. Rådmannen kan på bakgrunn av desse uttalene ikkje sjå at arealformålet vil bli «vesentleg» sett til side. Etersom tiltakshavar er avhengig av kai med flytebyggje for å kome til eigedomen, kan ikkje rådmannen sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon i dette tilfellet.

- Dispensasjon frå arealføremålet LNFR og frå byggjeforbodet i strandsona:

Omsyna bak LNFR-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Når kommunen legg ut areal til LNFR-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under føremålet.

Etersom det står ein fritidsbustad på eigedomen kan rådmannen ikkje sjå at eigedomen er eigna for landbruksproduksjon eller at den har særleg verdi for natur – og friluftslivet. Vidare er det eit vesentleg moment at det må kunne opnast for å byggje kai med flytebyggje til ein eigedom som berre har tilkomstveg via sjøen, slik at tiltakshavar faktisk har mogleigheit til å bruke fritidseigedomen. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNFR-føremålet.

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.

Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Etter ei konkret vurdering finn rådmannen at det omsøkte tiltaket ikkje vil påverke nemnde omsyn negativt. Samla sett er det eit avgrensa tiltak på ei allereie bebygd fritidseigedom, tiltaket inneber heller ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer ettersom det er snakk om ei øy.

Vidare finn rådmannen at omsøkt kai med flytebryggje legg til rette for ein hensiktsmessig utnytting av eigedomen. Eftersom eigedomen berre har tilkomst frå sjø er det særleg viktig at tilkomsten er utforma slik at den kan nyttast og av eldre, samt av andre personer som av ulike grunner har nedsett rørsleevne. Sistnemnde er i samsvar med plan- og bygningslova sitt formål, jf. pbl § 1-4 fjerde ledd og blir vurdert som ein relevant fordel ved tiltaket. Rådmannen vurderer at kaien med flytebryggja er nøkternt utforma med omsyn til storleik og plassering. Rådmannen er og samd med tiltakshavar at når dette er einaste tilkomstveg til fritidsbustaden er det viktig at båten ligg trygt ved eigedomen, særleg då vestavinden står rett inn i sundet, i tillegg til at det er stor trafikk av skip vest for sundet.

Tiltakshavar bygde opphavleg to kaiar i 1994, men har no i ettertid blitt merksam på at tiltaka krev søknad iht. plan- og bygningslova. Han valde difor å rive den eine kaien samt gangvegen imellom dei to kaiene for så å søke å legalisere den andre. Rådmannen meiner at dette viser at tiltakshavar har gått langt for å tilpasse seg dagens lovverk, men er som nemnd heilt avhengig av kai med flytebryggje for å kunne komme seg til og frå eigedomen.

Fylkesmannen påpeker i sin uttale at det må vurderast om det er mogleg å plassere tilkomst til fritidseigedomene samla og om dei andre kaiene/flytebryggjene på øya er lovleg oppført. Å krevje eit fellesanlegg her vurderer rådmannen som eit urimeleg krav. Det er snakk om ei stor øy på om lag 64 613,5 m², med tre fritidsbustader på. Boretsett frå omsøkt tiltak, er det ein kai med flytebryggje, samt ein flytebryggje som utifrå våre kart ikkje er omsøkt. Disse tilfella skil seg frå dei fleste andre søknadar om kai med flytebryggje elles i kommunen då eigedomene utelukkande har tilkomst frå sjø.

Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at dispensasjonar som omsøkt ikkje vil setje til side omsyna bak LNFR-føremålet eller byggjeforbodet i strandsona. Vidare finn rådmannen etter ei samla vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon vil vere klart større enn ulempene.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.