

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	13.05.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	19/1321

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

Vedlegg:

78/7 - Gjeitrem - Søknad om rammetillatelse

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

6_KART_Situasjonsplan_101610 Gjeitrem veg innmålt.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

15_KORR_AvkjoeringstillatelseVegmyndighet_101610 Gjeitrem Dokumentasjon på avkjørsel.pdf

16_KORR_Annet_Signert fullmakt.pdf

17_KORR_Folgebrev_101610 Gjeitrem. Følgerevurdering 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 Geitrheim

78/7 - Gjeitrem - Uttale

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

78/7 - Gjeitrem - Uttale til søknad om dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak – Veg og parkering:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til bygging av veg med parkering på gnr. 78, bnr. 7 som tilkomstveg til gnr. 78, bnr. 17 Geitrheim, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak – Kai og utlegging av flytebrygge:

"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."

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 klårt større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 040/20

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke

Leiar teknisk forvaltning gjorde merksam på sakshandsamingsfristen.

Utvalsleiar gjorde framlegg om nødvendig forlenging av sakshandsamingsfristen for gjennomføring av synfaring: "Av omsyn til gjennomføring av synfaringa vert sakshandsamingsfristen forlenga til 12.06.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Av omsyn til gjennomføring av synfaringa vert sakshandsamingsfristen forlenga til 12.06.2020.

Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 78, bnr. 7, 17 og 21 Geitrheim.
Tiltakshavar: Kjell Arne Geitrem
Ansvarleg søkjar: A/STAB AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bygging av veg med parkering på gnr. 78, bnr. 7 som tilkomstveg til gnr. 78, bnr. 17.

Det er vidare søkt om bygging av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 78, bnr. 17 og 21.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Kommunen har motteke brev av 31.08.2019 som syner at avkøyrslø til offentleg veg er godkjent av Statens vegvesen i vedtak av 20.03.1989.

Planstatus

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

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a for bygging av veg og kai i LNF-område. Vidare er det motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 6 for bygging av kai og utlegging av flytebrygge i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det er også motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 for byggegrense mot sjø jf. kommuneplanføresegn 1.13.

Veg med parkering:

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bygging av veg med parkering skal etablerast i tilknytning til allereie frådelt og bebygde eigedomar, slik at ein dispensasjon ikkje vil føre med seg at landbrukseigedomar blir delt opp. Vegen sikrar tilkomst til eksisterande fritidsbustad og vil bidra til å fremje bruk av eigedomen og gjere den meir tilgjengeleg. Vegen skal anleggjast ut frå eksisterande godkjent avkøyrslø og vil bli ein naturleg forlenging av denne.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Kai og utlegging av flytebrygge:

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden 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 vil oppførast 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.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Fiskeridirektoratet, Kystverket og Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.

Kommunen har motteke uttale frå Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum i brev av 17.04.2020, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå NVE i brev av 27.04.2020, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har i brev av 30.04.2020 motteke negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland. Dei skriv mellom anna:

"I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Privatisering og nedbygging i strandsona skal unngåast. Fylkesmannen er i utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

Både veg og kai ligg i 100-metersbeltet langs sjø. Det må difor gjerast vurderingar av tiltaka sin verknad på natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser før ein eventuelt kan gje dispensasjon.

Tiltaka ligg vidare i eit område der strandsona er svært lite nedbygd. Lonevågen er ein del av eit kartlagt friluftsområde med verdi - «viktig» I dette området blir det særskilte omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ytterlegare forsterka.

Dei omsøkte tiltaka er relativt store. Kaien er opplyst å vere om lag 37 meter lang og mellom 2 til 2,5 meter brei. Den omsøkte vegen munnar ut i ei om lag 6 meter brei parkeringsplass i enden. Omsøkte brygge og veg legg beslag på betydeleg areal i strandsona, og er etter vår meining i strid med intensjonane bak strandsonevernet i pbl. § 1-8. Vår vurdering er at desse tiltaka er uheldige då dei påverkar landskapsverdiar negativt og bidreg til privatisering av strandsona i området. Vi minner om at ved vurdering av utførte tiltak som kommunen tek opp til handsaming som dispensasjon eller ved planavklaring i etterkant, må ein vurdere tiltaka ut frå verknaden dei ville få dersom tiltaka ikkje var gjennomførte.

Ein dispensasjon i denne saka vil òg kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy forutvikling av kommunen, og vi vurderer at faren for å kunne skape ein uheldig presedens for dette og liknande område som stor."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Vurdering

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Eigedomane ligg i NVE sitt aktsemdskart innanfor aktsemdsområde for steinsprang, flaum og snøskred.

Det er gjort skredfarevurdering av området i samband med søknad om frådeling på gnr. 78, bnr. 7,

sjå vedlagt rapport av 04.06.2019.

Ansvarleg søkjar har uttalt at tiltaka omfattar låg personbelastning og inngår i sikkerheitsklasse 1, der årleg nominelt sannsyn er 1/100 i høve til byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3, og at det etter §7-3 andre ledd kan plasserast tiltak i området.

Rådmannen legg denne vurderinga til grunn for handsaminga.

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, 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.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltaket vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

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

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.

Veg og parkering:

Forvaltningspraksis i kommunen er i enkelte område å gje dispensasjon til bygging av veg fram til eksisterande fritidsbustad.

Rådmannen legg til grunn at avkøyrsløse frå fylkesveg med veg til eksisterande fritidsbustader på gnr. 78, bnr. 7 og gnr. 78, bnr. 20 er bygd tidlegare. Saka gjeld difor forlenging av eksisterande veg til fritidsbustad på gnr. 78, bnr. 17 jf. motteke innmåling. Motteke foto og innmåling syner at vegen allereie er bygd, og søknaden gjeld dermed lovleggjing av vegen med parkering.

Rådmannen vurderer at omfanget av tiltaket dermed ikkje er så stort. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert i mindre grad råka ved bygging av veg og parkering på gnr. 78, bnr. 7 som tilkomstveg til fritidsbustad på gnr. 78, bnr. 17.

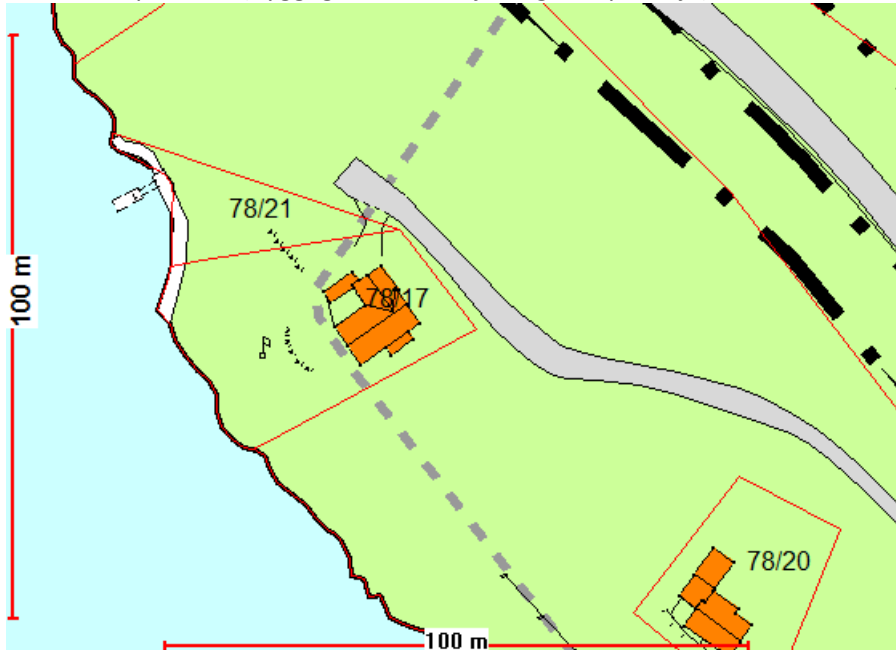
Ulemper med dispensasjonen vil mellom anna vere at gjeldande plan ikkje vert følgd.

Fordelar med dispensasjonen vil mellom anna vere at fritidsbustaden vil verte lettare tilgjengeleg for

tiltakshavar ved bygging av veg og parkering heilt fram til gnr. 78, bnr. 17.

Sjølv om Fylkesmannen i Vestland har kome med negativ uttale til veg vurderer rådmannen at vegen for det meste ikkje er i strid med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø jf. kommuneplan.

Utsnitt frå plankart (byggegrense mot sjø er grå stipla linje):



Ut frå gjeldande plankart vurderer rådmannen at det er parkeringsplassen som er i strid med byggegrensa mot sjø. Rådmannen vurderer at dersom dette har noko å seie i høve til byggegrensa er alternativet at parkeringsplassen kan flyttast. Parkeringsplassen ligg lengre vekk frå sjø enn eksisterande fritidsbustad, og er difor lite synleg frå sjø.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bygging av veg og parkering vil gjere fritidsbustaden lettare tilgjengeleg for tiltakshavar, og gjeldande forvaltningspraksis.

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

Kai og flytebrygge:

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje gje dispensasjon til bygging av kai og flytebrygge i strid med ny kommunedelplan for sjø- og strandsone.

Råmannen legg til grunn at det i kommunedelplanen før sjø og strandsone er opna opp for at det på enkelte område kan oppførast kai eller leggjast ut flytebrygge. Dette gjeld for område avsett til bygg og anlegg – brygger jf. kommuneplanføresegn punkt 2.61 til 2.66, og desse områda er i plankartet merka med feltfarge og feltnamn BAB. Sjø- og landarealet på gnr. 78, bnr. 17 og 21 er ikkje avsett til dette føremålet, men ligg i LNF-område og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Vidare er det i kommunedelplan for sjø- og strandsone fastsett grense for kor store kaier som kan byggjast og flytebrygger som kan leggjast ut, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.63 og 2.64.

Dette tiltaket gjeld søknad om bygging av kai som er om lag 37 meter lang og 2,5 brei og flytebrygge

som er om lag 7 meter lang jf. motteke situasjonsplan og teikningar. Tiltaket er difor mykje større enn det kommunedelplanen for sjø- og strandsone opnar opp for.

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

Fordelar med dispensasjonen vil mellom anna vere at tiltakshavar får betre tilkomst til sjøen og vil dermed kunne nytte sjøen meir i samband med bruk av fritidsbustaden.

Ulemper med dispensasjonen vil mellom anna vere at bygging av kai vil auke privatiseringa av strandsona. Vidare vil ein dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen medføre at planen vert undergraven som styringsverktøy og kunne gje uheldig presedensverknad.

Rådmannen vurderer at omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon frå, og omsyna i føremålsreglane i lova vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon i strandsona. Arealdisponeringsomsyna som arealdelen i kommuneplanen skal ivareta vert direkte råka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på den negative uttalen frå fylkesmannen, at bygging av kai vil føre til ein auka privatisering av strandsona, og at dispensasjonen kan gje uheldig presedensverknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a jf. plan- og bygningslova §§ 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 5 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 til at kommunen gjev dispensasjon til bygging av veg og parkering på gnr. 78, bnr. 7 som tilkomstveg til eksisterande fritidsbustad på gnr. 78, bnr. 17.

Rådmannen rår til at kommunen ikkje gjev dispensasjon til bygging av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 78, bnr. 17 og 21.