

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar: Mia Dullum Kongelstad
Vår: 20/3266 - 21/3118

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
18.02.2021

129/87 Hamre - Søknad om dispensasjon for utviding av kai og utlegging av flytebrygge - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 050/21

Tiltakshavar: Roger Merkesvik
Eigedom: Gbnr: 129/87
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplan for sjø og strandsone for utviding av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 129 bnr. 87.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 11.12.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

1. Arealføremål bustad
2. Arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
3. Avstand til sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Arealet ved sjøen er i dag ikkje nytta til bustad, og vil heller ikkje ha ein verdi som ressurs for framtidige bustader. Det er allereie oppført bustadhus på eigedomen. Det er berre ein mindre del av bustadføremålet som vert rørt. Utviding av kaien og utlegging av flytebrygge vil gjere båt og fiske meir tilgjengeleg. Tiltaket vil betre tilhøva ved kaien ved at flytebrygga vil dempe bølgene og gje eit rolegare farvatn, og dermed kunne auke fritidsaktivitetar og fiske som næring med båt. Det ligg andre brygger, kaiar og naust i området,

og disse tiltaka vil ikkje tilføre ytterlegare ulemper i relasjon til dei bakanforliggjande omsyna samanlikna med den eksisterande situasjonen. Tiltaket vil ikkje i nemneverdig grad påverke fri ferdsel på sjøen. Føremålet med byggegrense og forbodet mot bygging i strandsona er å sikre rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten for ålmenta. Vidare er det å verne og bevare plante- og dyreliv. Utviding av eksisterande kai og utlegging av flytebrygge vil i svært liten grad forringe den frie ferdselen langs og i strandsona, ettersom det er ei lang strandlinje med gode tilhøve for ferdsel. Flytebrygga vil ligge vertikalt mot eksisterande kaianlegg og dermed i svært liten grad hindre fri ferdsel i området. Tiltakshavar arbeider som fiskar og er avhengig av arealet for å ha plass på kaien til teiner og garn med tilhøyrande reiskap.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteke 11.12.2020.

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 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.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert 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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeidom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje gje dispensasjon til kai og flytebrygge i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18, og etterfylgjande vedtak om felles kommuneplanføresegner.

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

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna omsynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

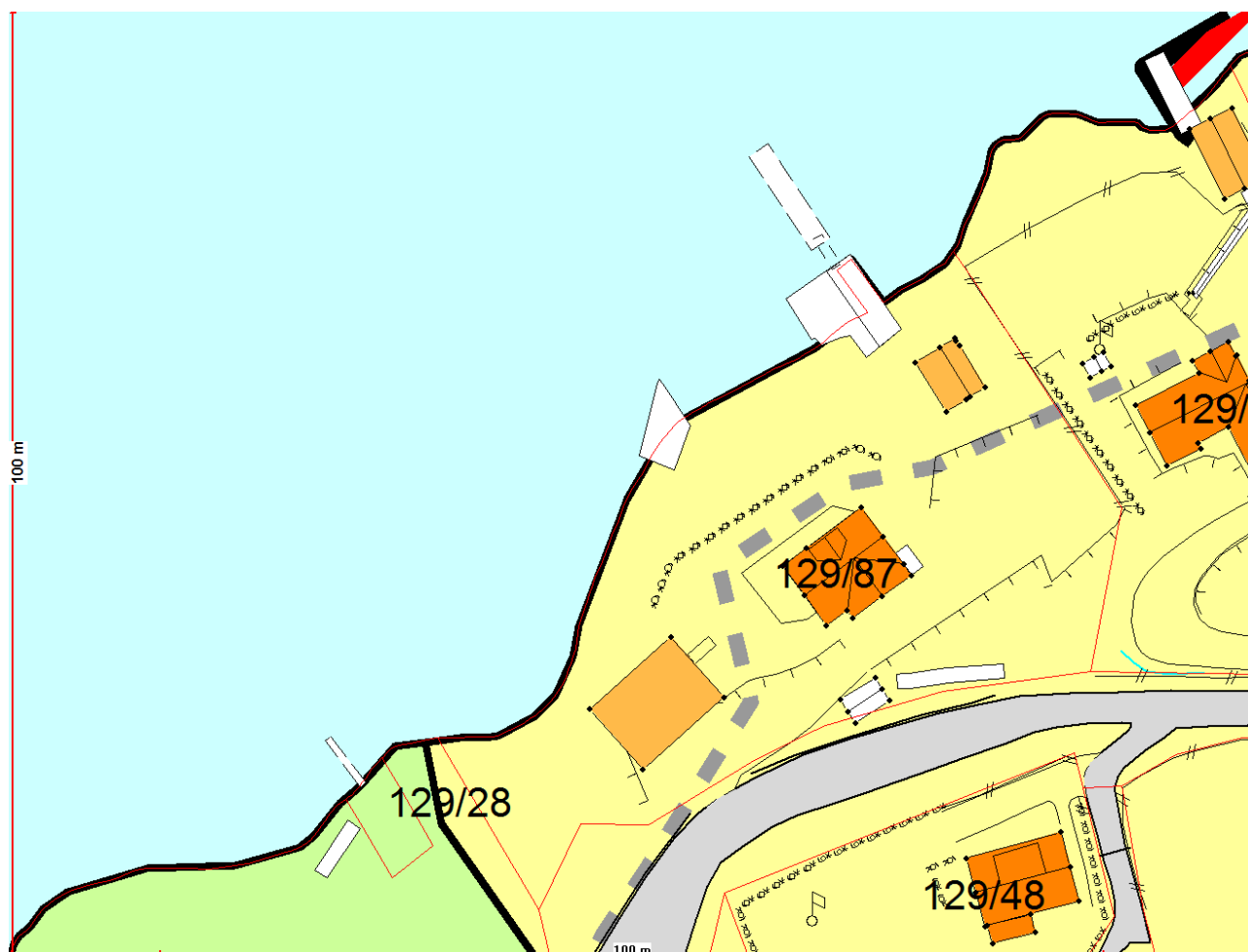
Kommuneplanen og kommunedelplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Etter plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd gjeld det eit generelt forbod mot tiltak nærare sjøen enn 100 meter, og forbodet gjeld så langt det ikkje er fastsett ei anna byggegrense i plan. I kommunedelplan for sjø og strandsone er det fastsett byggegrense mot sjø, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

I kommuneplanføresegn punkt 1.13 står det:

"Byggjegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggegrense til sjø. Fastsett byggegrense skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggegrensa lagt til føremålsgrensa, jf. føresegn under kvart føremål (PBL §§ 1-5, 1-8)."

Utsnitt frå plankart – grå stipla linje er byggegrense mot sjø:



Utsnitt frå ortofoto:



Ortofoto syner at delar av tiltaket allereie er realisert, og søknad om dispensasjon for utviding av kai og utlegging av flytebrygge har kome inn til kommunen i samband med førehandsvarsel av 05.10.2020.

Kommunen har tidlegare handsama søknad om utbetring og utviding av kai på gnr. 129 bnr. 87. Formannskapet handsama dispensasjonssøknaden i møte 09.03.2011 saksnr. 034/11 og gav dispensasjon til oppattbygging/rehabilitering av delvis øydelagd kai. Det vart ikkje gjeve dispensasjon til utviding av kai. Vedtaket vart ikkje klaga på, og ferdigattest for oppattbygging av kai vart gjeve i vedtak av 17.10.2018 saknr. 262/18.

I samband med førespurnad om utlagt flytebrygge i brev av 23.06.2015 frå Osterøy kommune, vart det send inn søknad om oppføring av kai. Plan- og kommunalteknisk utval handsama dispensasjonssøknaden i møte 23.01.2019 saksnr. 006/19, og avslo dispensasjonssøknaden om bygging av kai på gnr. 129 bnr. 87. Klage på vedtaket førte ikkje fram og Fylkesmannen i Vestland stadfesta kommunen sitt vedtak i vedtak av 23.08.2019.

Rådmannen legg til grunn at tiltak skal vere byggast i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Dersom det er aktuelt å ta i bruk areal til andre føremål enn tidlegare fastsett må det først gjennomførast ein planprosess. Ved handsaming av kommunedelplan for sjø og strandsone, kunne privatpersonar og føretak koma med

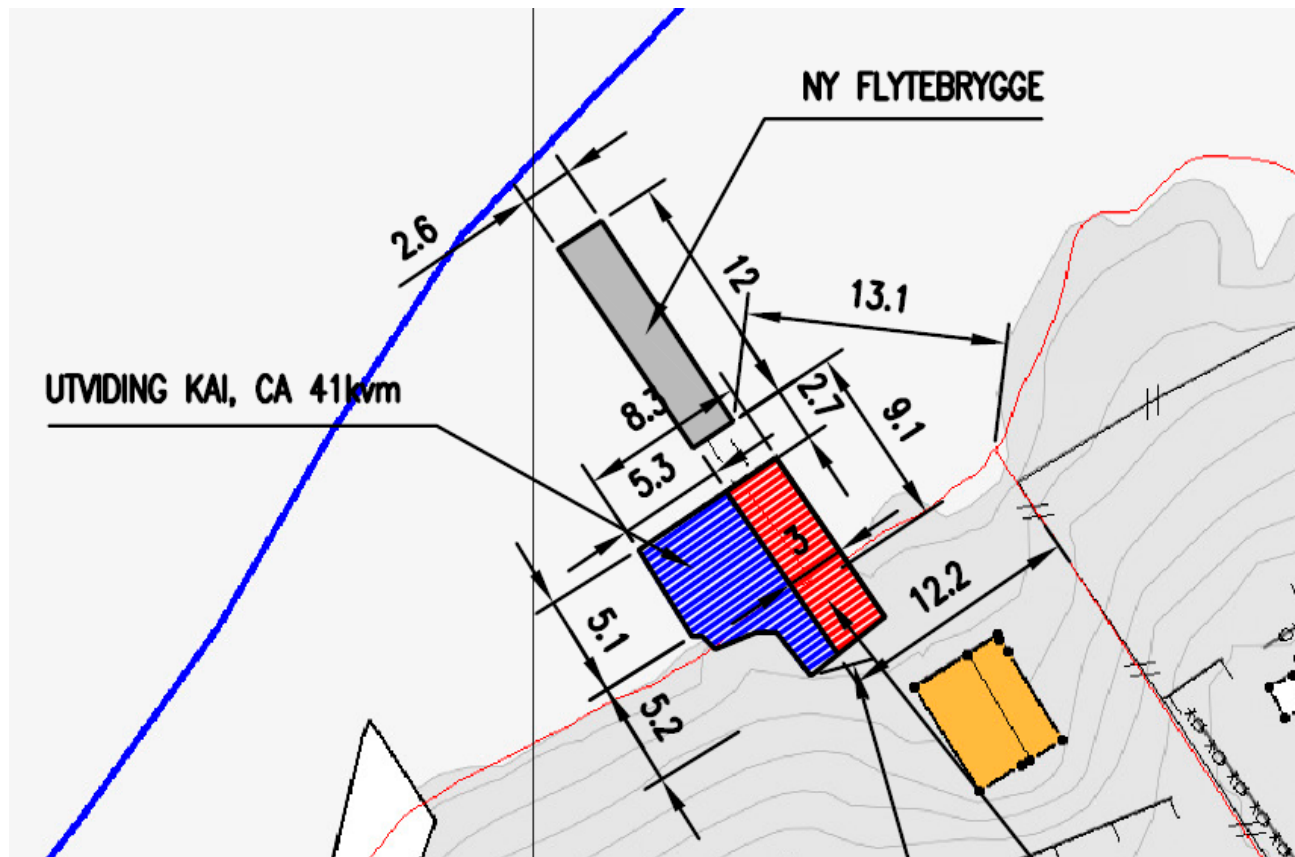
innspel til planen. Rådmannen kan ikkje sjå at eigar av gnr. 129 bnr. 87 sjølv har kome med innspel til planen, men saka har likevel vorte vurdert i planprosessen.

Tiltaket vart vurdert i samband med handsaming for 2. gongs offentleg ettersyn av sjø- og strandsoneplanen i planutvalet (møtedato 01.02.2017), formannskapet (møtedato 08.02.2017) og heradsstyret (møtedato 22.02.2017). Det vart politisk fremja slikt framlegg til vedtak: «Heimelshavar til gbnr 129/ 87 fekk i 2014 løyve til å setje opp igjen eksisterande kai som var rasa ned. Opphaveleg var dette ein del av to gamle kaiar som låg med litt avstand. I forbindelse med søknad om å reparere den nedfalte kaien, søkte heimelshavar om få knytta saman dei 2 gamle kaiane, slik at den nye kaien ville framstå med samla kaifront. Tiltaket er også godkjent av Kystverket. Heimelshavar fekk av Osterøy Kommune berre løyve til å setje opp igjen den øydelagde kaien. "Samanføyninga" måtte handsamast i samband med sjø- og strandsoneplanen. Heimelshavar vore i den tru at ynskje om "samanføyning" automatisk vart handsama i arbeidet med sjø- og strandsoneplanen, noko som syner seg å ikkje være tilfelle. Heimelshavar er aktiv fiskar og vil nyttiggjera seg kai som omsøkt. Heimelshavar sitt ynskje om å få sett opp kaifront naturleg avgrensa av dei to eksisterande kaiar, vert imøtekome." Framlegget vart nedstemt i alle utval og ikkje teke vidare til endeleg vedtak av kommunedelplanen.

Det vert lagt til grunn at det i kommunedelplan for sjø og strandsone vart opna for bygging av brygge eller kai og utlegging av flytebrygge innanfor dei områda som er merka på plankartet med dette arealføremålet, som i plankartet har brun farge og forkortinga BAB og eit nummer, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.61.

Sjøarealet ved gnr. 129 bnr. 87 er ikkje avsett til byggeområde brygge/kai arealføremål BAB, og tiltaket er i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone og arealdelen i kommuneplanen.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



I dei områda det er opna for bygging av brygge og kai, eller utlegging av flytebrygge, er det vidare fastsett reglar for utforming og maksimum storleik på tiltaket, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.63 og 2.64.

Dersom det vert gjeve løyve til utlegging av ei enkel flytebrygge kan denne vere maksimum 5 meter lang og maksimum 2 meter brei, eksklusiv landgang. For bygging av brygge med fast fundament kan denne vere maksimum 4 meter lang og maksimum 2 meter brei.

Tiltaket det er motteke dispensasjonssøknad for gjeld utviding av eksisterande kai med om lag 41 m² og flytebrygge som er 12 meter lang og 2,6 meter brei. Tiltaket er dermed vesentleg større enn det kommunedelplan for sjø og strandsona har opna for i byggeområde for kai, brygge og flytebrygge.

For sjøområde som er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, skal tiltak i denne føremålssona ha eit særskild fokus på å sikre allment friluftsliv og rekreasjon i strandsona og på sjøen, jf. kommuneplanføresegn punkt 6.1.

Byggeforbodet i strandsona skal mellom anna sikre at strandsona er tilgjengeleg for ålmenta både frå land og sjø, og indre ytterlegare nedbygging og privatisering av område langs sjøen.

Av føremålsreglane i plan- og bygningslova går det fram at både plan og vedtak skal sikra ein prosess som er open, føreseieleg og der ulike styresmakter og private har medverknad. Det skal leggjast vekt på langsiktige løysingar, og konsekvensar for miljø og samfunn skal beskrivast, jf. plan- og bygningslova § 1-1.

Sjølv om kommunen kan forstå at tiltakshavar ynskjer betre tilkomst til sjøen, er likevel utgangspunktet at det er søkt om å plassere eit tiltak på ein stad det er byggeforbod, og i strid med gjeldande arealføremål. Dette inneber at det som eit klårt utgangspunkt ikkje skal gjevast løyve til nye tiltak på grunn av byggeforbodet, og ikkje denne typen tiltak på grunn av arealføremålet. Unntak frå byggeforbodet og arealføremålet skal som ein hovudregel skje ved planendring og ikkje ved dispensasjon, og ein utstrekt bruk av dispensasjonar kan på sikt undergrave kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsone som styringsdokument og informasjonsgrunnlag.

Arealstyringa i planen er eit resultat av ein grundig prosess, og kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken for berre 3 år sidan. Kommunen har teke konkret stilling til kva strandsoneareal som kan byggast ut og kva tiltak som skal tillatast, og tiltaket det er søkt om er klårt i strid med denne arealstyringa.

Tiltaka vil ha ei privatiserande effekt, og det vil ikkje utan vidare vere naturleg for ålmenta å nytte seg av ein privat kai og ei privat flytebrygge knytt til privat bustad. Tiltaket vil dermed berre i lita grad kunne fremje omsynet til friluftsliv.

Det er i søknaden mellom anna lagt stor vekt på at tiltaket er naudsynt med omsyn til næringsverksemda tiltakshavar driv.

Rådmannen vurderer at dersom det er aktuelt å nytta gnr. 129 bnr. 87 til næring, i tillegg til bustad, legg rådmannen til grunn at det er krav om vurdering av arealføremålet i ein overordna planprosess, eller ein privat planprosess, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein eventuell dispensasjon vil vere at tiltakshavar får etablert næringsverksemd på bustadeigedomen i strid med gjeldande kommuneplan/kommunedelplan.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein eventuell dispensasjon vil vere at vedteken kommunedelplan for sjø og strandsone ikkje vert lagt til grunn ved etablering av nye tiltak. Gjeldande plan vil dermed verte uthola, og omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen vert sett til side.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at omsyna bak byggeforbodet i strandsona og gjeldande arealføremål vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert opna for å gje dispensasjon til utviding av kai og utlegging av flytebrygge.

Ettersom tiltaka vesentleg set til side omsyna bak reglane, er det ikkje naudsynt å ta stilling til om fordelane ved dispensasjon vil vere klårt større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, då begge vilkåra må vere til stades for at det skal kunne gjevast dispensasjon.

Rådmannen vurderer at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og gjeldande arealføremål ikkje er til stades. Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og gjeldande arealføremål til utviding av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 129 bnr. 87.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og gjeldande arealføremål, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 1 og 6 og § 11-9, nr. 5, til utviding av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 129 bnr. 87."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/3266.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1	Søknad om dispensasjon frå byggeforbod i strandsona og arealføremål	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Roger Merkesvik	Hamrenesvegen 806	5281	VALESTRANDSFOSSEN