

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
058/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.05.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/668

Byggesak GBNR 86/5 Heldal - Søknad om dispensasjon til utlegging av flytebrygge

Vedlegg:

Uttale til førehandsvarselet, saksnr. 22-668

86/5 - Søknad om rammetillatelse

8_KART_Situasjonsplan_A10-02 Situasjonsplan _ Layout.pdf

9_TEGN_TegningNyPlan_A10-04 Situasjonsplan B _ Layout.pdf

12_KORR_Annet_vedlegg-kart-hosanger.pdf

13_KORR_Annet_Hoshovdstølen fagrapport naturmangfald.pdf

86-5 Plan 1-1000

86-5 Plan 1-5000

86-5 Ortofoto 1-1000

86-5 Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 2.71, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 til utlegging av flytebryggje på gnr. 86 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 på følgjande vilkår, jf. naturmangfaldloven §§ 8-12:

- Arbeidet skal ikkje skje i hekkeperioden.
- Tiltaket skal ta omsyn til gytefelt for torsk og prosjekterast i samsvar med fagrapportane Fiskeridirektoratet har synt til.
- Dispensasjonen gjeld i inntil 4 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltakshavar fjerne flytebryggja og tilbakeføre arealet til tidlegare tilstand."

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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 058/22

PL - behandling:

Aksel Mjøs, H, ønskja sin gildskap vurdert då han har samarbeida mykje med initiativtakar i denne saka.

Aksel Mjøs, H, forlet møte.

Johannes Hauglad, SP, møtte som vara.

Øyvind Litland, AP, tok over som møteleiar.

AVRØYSTING gildskap:

Aksel Mjøs vert samrøystes kjend gild.

Johannes Mjøs, SP, forlet møte

Aksel Mjøs, H, kom tilbake i møte og overtok som møteleiar.

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg vert vedteke 4 røyter (AP, H, FRP, SP) mot 1 røyst (MDG)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 2.71, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 til utlegging av flytebyggje på gnr. 86 bnr. 5, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 på følgjande vilkår, jf. naturmangfaldloven §§ 8-12:

- Arbeidet skal ikkje skje i hekkeperioden.
- Tiltaket skal ta omsyn til gytefelt for torsk og prosjekterast i samsvar med fagrapportane Fiskeridirektoratet har synt til.
- Dispensasjonen gjeld i inntil 4 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltakshavar fjerne flytebyggja og tilbakeføre arealet til tidlegare tilstand."

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

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: 86/5

Tiltakshavar: Heldal Tomteselskap AS

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 for utlegging av flytebrygge med båtplassar.

Nabovarsel

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

Eigar av gbnr. 87/27 har i brev av 15.02.2022 komme med merknader til dispensasjonssøknaden.

Søkjar har kommentert nabomerknaden ved e-post datert 15.02.2022.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar.

Planstatus

Tiltaket er søkt plassert i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for sjø- og strandsone er definert som framtidig kombinert byggje- og anleggsformål.

Ved etablering av flytebrygger i område BKB2 Hoshovde er det i kommuneplanen sin arealdel føresegn 2.71 krav om at detaljar skal avklarast i reguleringsplan.

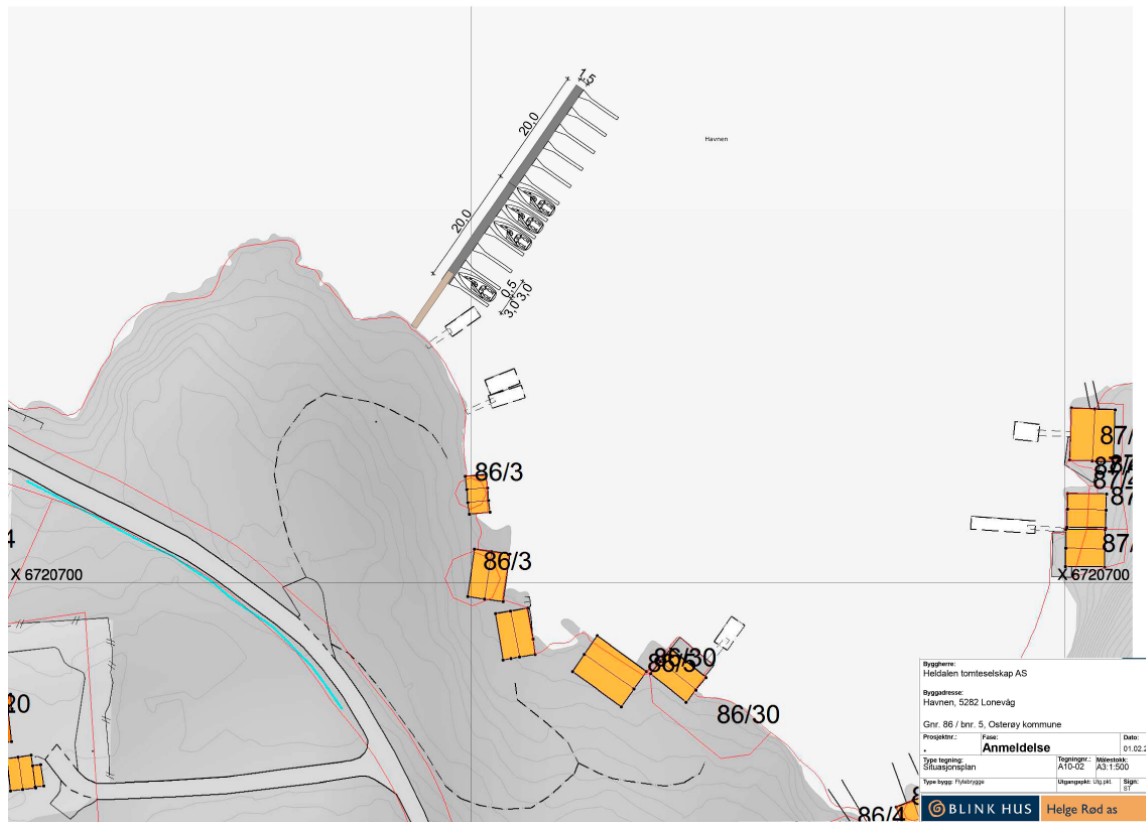
Området ligg innanfor reguleringsplan Hoshovdestølen planId 46302019003 som er under arbeid. I framlegget til reguleringsplan er det framlegg om å definere området som Småbåtanlegg i sjø og vassdrag og i framlegg tii illustrasjonsplan er det teikna inn to flytebrygger med plass til 60 båtar.

Planarbeidet har teke lenger tid enn forventa og kommunen har no motteke søknad om mellombels

dispensasjon frå reguleringskravet i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan. Søknaden gjeld dispensasjon til mellombels tiltak for ein periode på 4 år og etablering av flytebrygge med plass til 10-12 båtar.

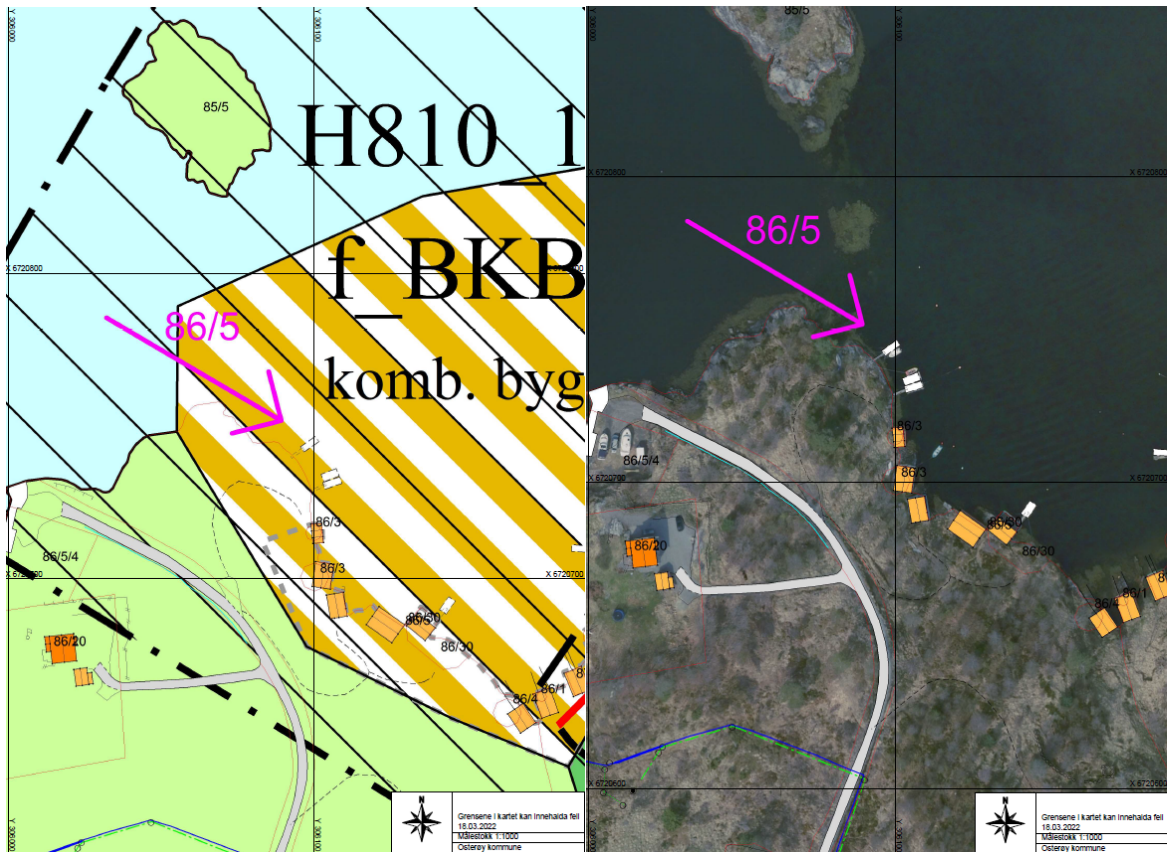
Kart/Foto

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Utsnitt frå kommunedelplan:

Ortofoto:



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Kommunen sendte førehandsvarsel om at kommunen vill vurdere mellombels forbod mot tiltak, jf. plan- og bygningslova § 13-1.

Søkjar sendte inn merknad til førehandsvarselet og endra dispensasjonssøknaden til søknad om mellombels dispensasjon i frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn 1.2 for 4 år i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan.

Frå grunngjeving for dispensasjonssøknaden frå dokument motteken 21.02.2022:

"Tiltaket gjeld oppføring av flytebrygge med båtplassar. Området er i Kommuneplanen for sjø- og strandsone sett av til føremålet kombinert bygg og anlegg og føreseigna seier at det mellom anna kan etablerast ei småbåthamn i dette området. Reguleringsplanen for området, Hoshovdestølen, er under arbeid, men prosessen er stoppa opp i hovudsak grunna manglande godkjenning av gangvegen. Derfor ynskjer tiltakshavar i denne omgang å få dispensasjon frå plankravet og byggja ein mindre del av den småbåthamna som er vist i illustrasjonsplanen til

den nemnde reguleringsplanen. Utbygging av hyttefeltet i Helldalen, småbåthamna og bustader på Hoshovdstølen heng saman, og no når prosessen rundt hamna og bustadane er stoppa opp, melder det seg eit behov for å få starta på delar av hamna, slik at hyttefeltet som er under utbygging, får dei båtplassane det var tiltenkt.

Det vil berre vera båtplassar på austsida av flytebrygga for å halde den planlagde badestranda på austsida fri for båtferdsel, noko det er lagt vekt på i reguleringsplanen.

Tiltaket fell saman med intensjonane i både kommuneplan og pågåande reguleringsarbeid, i tillegg til at småbåthamna ikkje er årsaka til at reguleringsarbeidet er stoppa opp. Derfor meiner me at det ikkje er urimeleg å få dispensasjon frå plankravet.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje ein dispensasjon er klart større enn ulempene og at intensjonen i planen ikkje vert sett til side."

Frå brev av 15.03.2022:

"Me ser at det kan vera vanskeleg å gje løyve til eit permanent tiltak sidan området er i ein reguleringsprosess. Derfor ynskjer me å gjera om søknaden til ein søknad om midlertidig tiltak, der det vert søkt om å oppføre flytebrygga for ein avgrensa periode på 4 år. Då vil tiltaket vera reverserbart og gjera det mogeleg med endringar, dersom reguleringsplanen ikkje skulle verta vedteken eller det skulle koma andre endringar.

I løpet av den relativt lange planprosessperioden til reguleringsplanen, er Kommuneplanen for sjø- og standsone vorte godkjent. Føresegna i den seier at det kan etablerast ei småbåthamn i dette området. Dermed er tiltaket innanfor intensjonane i den overordna planen, i tillegg til at det vil vera ei avgrensa utbygging som kan reverserast.

Tiltaket vil ikkje føra med seg ei privatisering av strandsona, men heller forbetra tilkomsten til sjøen for allmenta då utsida av brygga som ikkje har utliggarar, vil vera tilgjengeleg for badande og kajakkbrukarar. Grunneigar har og vore i kontakt med Bergen og Omland Friluftsråd, og dei er positive til prosjektet og med badestranda som er planlagt i samanheng med brygga. (...)"

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad og tillegg.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fiskeridirektoratet, Kystverket, Statsforvaltaren i Vestland, Stiftelsen museum vest, og Vestland Fylkeskommune.

Kystverket har i brev av 11.04.2022 uttalt at dei ikkje har merknader til etablering av flytebrygge slik det er synt i søknaden.

Fiskeridirektoratet har i brev av 03.05.2022 uttalt at området ligg i eit gytefelt for torsk, og syner til fagrapportane "Miljøvennlige småbåthavner" og "Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus".

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 19.04.2022 uttalt at

"(...)Tiltaket er søkt plassert i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som framtidig kombinert byggje- og anleggsformål BKB2. Føresegnene til kommuneplanen fastslår at det innafor BKB skal etablerast småbåthamn, lagringsboder, bryggjer og naust. Ved etablering av flytebrygger i område BKB2 Hoshovde er det i kommuneplanen sin arealdel føresegn 2.71 krav om at detaljar skal avklarast i reguleringsplan. Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringskravet. I søknaden er det søkt om dispensasjon til mellombels tiltak for ein periode på 4 år i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan. Det er søkt om etablering av flytebrygge med plass til 10-12 båtar.

Reguleringsplan Hoshovdestølen (planId 46302019003) er under arbeid. I reguleringsplanen er området definert som Småbåtanlegg i sjø og vassdrag. I planforslaget er det teikna inn flytebrygge med plass til 60 båtar. Statsforvaltaren er i dialog med kommunen om planforslaget, og kommunen har utsett medverknaden i saka (jf. pbl. § 1-4). Dette gjeld òg retten til ev. å fremje motsegn, fram til endra planforslag ligg føre og Statsforvaltaren har gitt endeleg uttale.

Det er gjort avklaringar på overordna nivå i kommunedelplan som opnar for etablering av småbåtanlegg. Det er òg utarbeida ulike utgreiingar i samband med planarbeidet for Hoshovdstølen, mellom anna knytt til tilhøve i strandsona. Det er likevel store strandsoneverdiar i bukta ved Havnen. Statsforvaltaren peika i dialogmøte om planutkastet for Hosovdstølen med kommunen den 09.11.2022 på at planforslaget må vareta dei store verdiane i strandsona, særleg i bukta ved Havnen. I utgangspunktet må tiltak av ein slik storleik og type

regulerast for å sikre at alle naudsynpte vurderingar vert varetekne. Ved søknad om oppføring av småbåtanlegg skal det normalt dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, slik at verksemda ikkje skal forureine omgjevnadane. Reguleringsplanen drøfter vidare normalt tema knytt til privatisering, konsekvens for bruk av landareal, parkering, støy, visuell endring, botnforhold, konsekvens for bruk av sjøareal mv. Det er uheldig dersom ein gir dispensasjon utan at slike tilhøve er avklart.

Tilråding

Dersom kommunen skal gje mellombels dispensasjon slik det er søkt om, må tiltaket vurderast særleg med omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Vilråra for å gje dispensasjon jf. pbl § 19-2 må være til stades. Vurderingane må utgreiast og omtalast i dispensasjonsvedtaket. (...)"

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 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.

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. Vilråra 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 planlegging og vedtak vert sikra medverknad, og ein føreseieleg og open prosess.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikre en heilskapleg planløyising som gir nødvendige rammar for planlegging av prosjekt. Planlegginga skal mellom anna sikre ålmenta sine interesser, ferdslø og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Fordelar med å gje mellombels dispensasjon vil mellom anna vere at etablering av båtplassar til det nye hyttefeltet kan ta til før reguleringsplanen for Hoshovdestølen bustadområde er ferdigstilt.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gitt løyve til tiltak i strid med gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for sjø og strandsone, i eit område kor det ikkje føreligg ein endeleg

vedtatt reguleringsplan.

For utbyggar av hyttefeltet vil det vere positivt å komme i gang med bygging av flytebryggje med båtplassar, som kan gjere området meir attraktivt og dermed skaffe nye hytteeigarar.

Rådmannen legg til grunn at arealet i kommunedelplan for sjø- og strandsone vart utlagt til byggeområde som framtidig kombinert byggje- og anleggsformål BKB2 småbåthamn. Dispensasjonssøknaden gjeld difor reguleringskravet og ikkje arealføremålet.

Statsforvaltaren i Vestland har mellom anna synt til at det må gjerast vurderingar av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Fiskeridirektoratet har synt til at tiltaket ligg i eit gytefelt for torsk. Rådmannen vurderer at tiltaket må ta omsyn for gytefeltet, og må prosjekterast i samsvar med fagrapporten "Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus." for å avgrense og motverke negativ miljøverknad.

Rådmannen legg til grunn at det i samband med utarbeiding av reguleringsplanen for Hoshovdestølen er utarbeidd ein fagrapport for naturmangfaldet i planområdet og legg denne til grunn for vurderinga. Av rapporten fylgjer det at det ikkje er funne førekomstar av viktige naturtypar innanfor planområdet. Det er heller ikkje registrert livsmiljø og nøkkelbiotopar i området. På Heldalsholmen, om lag 70 meter frå den omsøkte flytebryggja, er det registeret førekomst av fiskemåke, som er ein trua art. I samband med bygging av flytebryggje kan ein tenkje seg at dette kan virke forstyrrande for fuglelivet på Heldalsholmen. I rapporten er det uttalt at fuglane er for langt vekke til å bli skada av tiltaket. Rådmannen vurderer at det ved etablering av flytebryggje må takast omsyn til fuglelivet og arbeidet kan difor ikkje skje i hekkesesongen.

Rapporten syner vidare til at det planlagde tiltaket, her heile reguleringsplanen, ikkje vil påverke verdifulle naturelement eller viktige funksjonsområde. Rådmannen vurderer at dette tilseier at ein mellombels dispensasjon til å bygge flytebrygge ikkje vil medføre skade på naturmiljøet i området.

I området kor flytebryggja er søkt utlagt ligg det i dag fleire nøst og private flytebryggjer. I reguleringsplanen er det planlagt ein badestrand aust for området. Området er per i dag mest egna til båttaktivitet, og ikkje anna friluftaktivitet. Utlegging av mellombels flytebrygge vil difor ikkje

medføre ei større endring i typen aktivitet som blir utøvd i området, bortsett frå auka aktivitet.

Det er søkt om flytebrygge med plass til 10-12 båtar. I framlegg til reguleringsplan Hoshovdestølen planId 46302019003 er det i illustrasjonsplanen teikna inn to flytebryggjer med plass til totalt 60 båtar. Rådmannen vurderer at flytebryggje med 10-12 båtar er eit mykje mindre tiltak enn 60 båtar, og det vil vere eit mindre inngripande tiltak. Innverknaden på landskapet, friluftslivet og kulturmiljøet vil vere avgrensa.

I motteken nabomerknad er det mellom anna synt til at reguleringsplanen er under arbeid, innsendte merknader til planen og friluftsområde i strandsona.

Rådmannen vurderer at merknadene først og fremst gjeld framlegg til reguleringsplan. Det kan sjå ut som nabo er positiv til etablering av 12 båtplassar, dersom dette medfører at det ikkje vert etablert 60 båtplassar. Rådmannen vurderer at utfallet av reguleringsplan ikkje er avklart og det er vanskeleg å sjå føre seg kva som vil skje i planarbeidet. Ein mellombels dispensasjon vil difor ikkje avgrense ein framtidig reguleringsplan. Innspel til planarbeidet vert ikkje teke stilling til i samband med dispensasjonsvurderinga.

Når det gjeld friluftsområde i strandsona vert det synt til vurderinga over.

Rådmannen vurderer at nabomerknadene ikkje inneheld moment som det er aktuelt å leggje vekt på.

Dispensasjonssøknaden er tidsavgrensa til 4 år og rådmannen vurderer at det dermed er enkelt å få fjerna tiltaket når perioden er over. I tilsvarende saker der plan er under arbeid har praksis vore å gje dispensasjon i inntil 4 år. Dette for å sikre framdrift i både utbygging og planarbeid i avsett byggeområde. Å vente på at reguleringsplanen skal verte ferdigstilt kan bli tidkrevjande.

Rådmannen vurderer at parallelt arbeid med utarbeiding av plan og etablering av tiltak i dette tilfellet vil vere fornuftig, mellom anna fordi Heldal hyttefelt er ferdig regulert og oppføring av hytter har teke til.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealet er avsett til byggeområde for småbåthamn, planen er under arbeid og dispensasjonen er mellombels for inntil 4 år.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankravet er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 har vurdert omsyn til sjøfugl og gyteområde for torsk og stiller vilkår i samband med dispensasjonsvedtaket. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome ytterlegare i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve mellombels dispensasjon i inntil 4 år til utlegging av flytebyggje på gnr. 86 bnr. 5. Det bør setjast vilkår om at arbeidet med tiltaket ikkje skal skje i hekkeperioden.