

Osterøy kommune
Rådhusplassen
5282 LONEVÅG

Bergen, 08.02.2019
E-post: ak@stieglerwks.no
Ansvarlig advokat: Aksel Kayser
Vår ref. 14382

111/44 Øvre Raknes - Dispensasjon - klage

Vårt firma er kontaktet av Tor Gunnar Fick.

Vedtak datert 25. januar 2019 påklages herved.

På vegne av Tor Gunnar Fick skal påpekes at det bør være grunnlag for dispensasjon for oppføring av enebolig på eiendommen gnr. 111 bnr. 44 i Osterøy kommune.

Generelt:

Eiendommen er en restparsell som ligger i et område med andre bebyggede eiendommer på Eldsneset i Osterøy kommune. Den bebyggelse som allerede er på stedet består av en blanding av fritidsboliger og eneboliger og alle de nærmeste eiendommene er bebygde.

Det har ikke vært drevet landbruk her på lang tid og arealet er heller ikke del av en landbrukseiendom. Arealet hvor bygg er omsøkt plassert er heller ikke i bruk til fritidsaktiviteter.

Den del av eiendommen som er omsøkt bebygget med ny enebolig ligger mellom andre boligeiendommer i Raknesvegen og Eldsnesvegen. Det kan således påpekes at Eldsnesvegen 1 er en fritidseiendom med grenselinje mot sjø. Bebyggelsen ligger her på et høydedrag og det er bratt ned til strandlinjen. Det kan påpekes at Raknesvegen 780 er en eiendom som består av bolig, garasje og naust og at Raknesvegen 786 også er en boligeiendom. Å plassere en bolig av den karakter som er omsøkt på bnr. 44 vil derfor innebære en tilpasset bruk av eiendommen, særlig ved den plassering søknaden omfatter, i naturlig og fornuftig sammenheng med annen bebyggelse og utnyttelse i området.

Det er så vidt vites ikke knyttet noen ulemper til en slik plassering. Oppføring av bolig her vil derimot innebære fornuftig bruk av et ellers unyttbar eiendomsareale. Det kan påpekes at allmenheten ikke benytter dette arealet og at allmenheten ved bebyggelse her ikke vil bli hindret i sin tilkomst til sjø.

Det er for noen år siden etablert en god gangveg til sjø noe lenger sør, på sørsiden av naustene på denne eiendommen og naustet på gnr. 111 bnr. 70.

Da gangvegen ble flyttet var det et vilkår at den tidligere gangvegen skulle utraderes. Dette kommer jeg tilbake til nedenfor.

På forsiden av det området hvor huset er omsøkt plassert er terrenget bratt og like nedenfor grenser arealet til kommunedelplanens areal BAB 21. Grenselinjen for strandsonene går derfor helt ned til sjø i dette området.

På selve planen ser dette slik ut:



Dette kartet viser at det er inntegnet et grått område (som en trekant) i bakkant av BAB 21. Dette antyder at dette arealet bør kunne bebygges og det ligger omtrent i det området søknaden gjelder.

Hva som ellers er ment å være strandlinje sjø eller byggegrense når det gjelder de grå flekkene på kartet, hvor firkanter tilsynelatende symboliserer bebyggelse, er ellers vanskelig å si noe sikkert om.

Kartet som ved utarbeidelse av strandsonenplan er betegnet «Vedlegg 10 Utsnitt Hjellvik – Raknesvågen» har en stiplet linje i samme område, slik:



Ut fra å lese disse kartene er det nærliggende å peke på at de åpner for bebyggelse i bakkant og bakenfor BAB 21. Det er videre nærliggende å mene at dette bør omfatte boligbebyggelse på gnr. 111 bnr. 44.

På denne bakgrunn kan påpekes at omsøkt bolig ikke vil krenke strandsonen og at det meste ligger i LNF, i hvert fall tilsynelatende. Tomten ligger i det vesentlige innenfor linjen som markerer den funksjonelle strandsonen slik denne er plassert i planen.

Det er allerede oppført naust på gnr. 111 bnr. 44 og det taler i seg selv for at resten av eiendommen kan benyttes til bebyggelse, herunder fordi det meste av strandlinjen også utenom naust og brygge ligger innenfor BAB 21. Den oppgradering av naustet som nybyggingen av det innebar støtter at eier bør få etablere bolig i nærheten av det.

Det gamle naustet ble godkjent revet og nytt satt opp på samme tomt i vedtak 15. juli 2010. Endret gangveg til naustet ble godkjent i vedtak 20. august 2012. Grunnet forholdene på stedet ble det godkjent at naustet ble flyttet noe opp i forhold til sjølinjen og det ble godkjent plassert på gnr. 111 bnr. 44 i vedtak 2. mars 2015.

På vegne av klager kan påpekes at dispensasjon innebærer fordeler som er klart større enn ulempene ut fra en mer samlet vurdering. Jeg viser til det som er påpekt ovenfor om påregnelig og fornuftig bruk av tomten. Fordelene ved å benytte tomten til bolig i tilknytning til og like bak BAB 21, hvor eier av tomten også har nylig oppført naust på egen grunn, er klart større enn ulempene ettersom reelle ulemper ikke kan påpekes.

Det fremgår av Føresegner for Sjø- og Strandsoneplan punkt 1.2 at området BAB 21 m.fl. er unntatt fra plankrav.

Oppføring av enebolig som omsøkt vil ikke forringe landbruks- eller naturareal og heller ikke i seg selv innebære en privatisering av strandlinjen ettersom denne allerede og i det vesentlige er inntatt i BAB 21. Det kan heller ikke påpekes noe som innebærer vesentlig tilsidesettelse av

bestemmelsene det dispenseres fra. De samme momenter gjør seg gjeldende i forhold til dette.

Det kan også påpekes at Statens Vegvesen ved brev 13. desember 2018 har uttalt at så snart spørsmålet om kommunal dispensasjon er avklart kan det påregnes forhåndstilsagn med krav om utbedret avkjørsel, med sikte på endelig godkjenning.

Klager bor i Bergen og ønsker å flytte tilbake til hjemstedet, der han vokste opp. Han håper at dispensasjon kan gis ikke minst fordi også Osterøy kommune trenger flere innflyttere til kommunen.

Kommentarer til vedtaket:

Denne klagen retter seg mot vedtak datert 25. januar 2019 og den begrunnelse som er gitt der.

Generelt kan påpekes at vedtakets avveining av hensyn i forhold til lovgrunnlaget taper av syne de mer konkrete forhold i dette tilfellet. Strandsoneplanen i seg selv endrer ikke styrken av det regelverk både knyttet til LNF og strandsone som har eksistert tidligere. Det er ikke slik at strandsoneplanen i seg selv skal gjøre det vanskeligere å få dispensasjon.

I dette tilfellet er det som ovenfor angitt derimot forhold ved planen som peker i retning av en klar oppmykning i forhold til situasjonen slik den var før planen ble vedtatt. Strandsonen er åpenbart gjort smalere i det området søknaden gjelder og det er lagt inn i tegningen er grå trekant i sammenheng med strandsonelinjen som peker i retning av at det i hvert fall ikke bør være utelukket med bolig på gnr. 111 bnr. 44.

Når det gjelder dispensasjonssøknadens henvisning til oppføring av nytt bolighus på gnr. 111 bnr. 73 i 2015 er poenget for søker at man har tillatt en utvikling med henblikk på en mer befestet boligbebyggelse i dette området. Dette gjelder den nordøstlige del av Eldsneset. Det kan påpekes at den tidligere bygning på eiendommen var en fritidsbolig og at det ble godkjent en endring til bolig. På søkers eiendom gnr. 111 bnr. 44 ble det godkjent en oppgradering av naustet til dagens standard. Disse forhold begge i retning av en utvikling i området mer enn en forbudslinje.

Det kan i denne sammenheng påpekes at det på østsiden av Raknesvågen nylig er tillatt oppført en mer moderne fritidsbolig på en tidligere ubebygget tomt, gnr. 111 bnr. 117. Også denne tomten ligger nær sjø. På samme måte som byggetomtdelen av gnr. 111 bnr. 44 ligger i bakkant av et område lagt ut til bygg/anlegg ligger gnr. 111 bnr. 117 på samme måte bak et område som allerede da søknaden ble godkjent besto av en rekke med naust mv. Jeg viser til vedlegg, som er dokumenter sendt klager etter innsynsbegjæring. Det er særlig verdt å merke seg at terskelen for å ha gode grunner for dispensasjon ikke har vært streng i det tilfellet.

Poenget med å påpeke forholdene knyttet både til gnr. 111 bnr, 73 så vel som gnr. 11 bnr. 117 er at dispensasjonssøknaden for gr. 111 bnr. 44 mer representerer en oppfølging av samme type utvikling enn et brudd på den. Bnr. 117 har ligget ubebygget siden den ble fradelt i 1976 på samme måte som bnr. 44 har ligget ubebygget over lengre tid.

Når det gjelder forståelsen av innholdet i KPA kan det være vanskelig å lese fargene og det kan i hvert fall ut fra vedlegg 10 nevnt ovenfor se ut for at vi befinner oss i LNF med mulighet for spredt boligbebyggelse. Også tegnsettingen som er påpekt ovenfor, hvor det er tegnet inn en grå trekant i bakkant av BAB 21 peker i retning av dette. Det kan i hvert fall inngi holdepunkter for at det å gi dispensasjon bekrefter fordelene ved en slik benyttelse, uten at det kan påpekes særskilte ulemper ved en slik arealbruk.

Når det gjelder spørsmålet om privatisering av strandsonen fastholder søker sitt standpunkt om dette. Området foran omsøkt boligtomtareal er allerede privatisert. I stedet for å vektlegge dette forholdet tar man i vedtaket opp hvorvidt tomten blir privatisert ved boligbygging.

Området hvor boligen plasseres blir selvsagt privatisert. Det er ikke noe særsyn i dette tilfellet. Spørsmålet er om dette skjer til fortrenghet for allmenn ferdsel. Det er riktignok slik at allmennhetens ferdselsrett i Norge ikke har rettsvern slik at heller ikke det utelukker boligbygging. I dette tilfellet er det i tillegg slik at allmenheten har fått langt bedre muligheter for å ta seg til sjø i dette området. I forbindelse med at søker fikk rive det gamle naustet og bygge nytt ble det etablert en flott gangveg ned til sjøområdet på sørsiden av BAB 21.

Den gangsti som også er innstiplet på kartgrunnlag ble i den sammenheng flyttet slik det fremgår av godkjenning i 2012, se vedlegg. Vedtaket fra 2012 har bla. følgende ordlyd:

Det vert gjeve løyve til endra gangveg, maksimum 1,5 meter brei, til nytt naust på gnr. 111, bnr., 62 (dvs. bnr. 44), Raknes, jf. plan- og bygningslova §§ 70 og 93. Eksisterande gangveg må tilbakeførast til LNF-føremål.»

Ettersom gangatkomsten til sjø ble flyttet fra den trase som er inntegnet med rød farge til den som er inntegnet med grønn farge på vedlagte fotografier blir det forfeilet når det i vedtak 25. januar 2019 står skrevet at «ferdselsretten vil verte innskrenkla»; den er derimot utvidet og forbedret ettersom den er gjort mer tilgjengelig. Det er dessuten slik at det vil være mulig å gå i terrenget mellom tomtens boligareal og BAB 21.

Hva angår vedtakets henvisning til at det er gått kort tid siden KPA ble vedtatt i februar 2018 og at det ikke skal «vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan» mener klager at alle søknader må vurderes konkret. Dette gjelder også i denne saken.

Det har pågått en mer langsiktig og god utvikling når det gjelder tomten hans, ved at det gamle

naustet er revet og nytt bygget opp, det i den sammenheng ble etablert bedre atkomst til sjøen og siden etableringen av BAB 21. Selv etableringen av BAB 21 tilsier i motsetning til det som vedtaket legger til grunn at det bør være en åpning for en mer helhetlig utvikling i området, herunder slik at det kan settes opp boliger på de tomtene hvor det i realiteten representerer den eneste fornuftige bruk av en tomtedparsell.

Gnr. 111 bnr. 44 fremstår som et restareal godt egnet for boligbebyggelse etter at byggetomten på bnr. 70 ble delt fra som byggetomt tidligere.

At det er boliger i bakkant av et naustområde stemmer godt overens med situasjonen på andre side av vågen, der hvor bnr. 117 ligger.

For øvrig er det litt vanskelig å finne ut hvilke momenter den ene eller den andre veien vedtak fattet 25. januar 2019 bygger på. Det er vanskelig å forstå at noe av det som fremgår av vedtaket innebærer at hensynene bak LNF/byggegrense/strandsone blir vesentlig tilsidesatt i dette konkrete tilfellet. Det er også vanskelig å finne ut hvilke ulemper som administrasjonen mener kan påpekes i dette tilfellet. Det eneste er vel dette med den alminnelige ferdselsrett til sjø – men her bygger vedtaket på en misforståelse hensett til at stien skulle utgå ved etablering av bedre gangveg.

Når det for øvrig kun kan påpekes fordeler ved forsvarlig bruk av en velegnet boligtomt i et område som ellers er bebygget i hele strekningen langs Raknesvågen og til ytterst på Eldsneset bør dispensasjon gis.

Behov for befarng:

Det kan fremheves som viktig at det gjennomføres befarng i forbindelse med behandlingen av denne klagen.

Avslutning:

Klager ber om at det gis dispensasjon slik at søknaden om oppføring av bolig kan godkjennes.

Med vennlig hilsen
Stiegler WKS Advokatfirma AS



Aksel Kayser
Advokat/Partner

Kopi: Tor Gunnar Fick