

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
126/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	30.11.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/2676

95/35 Gatland - Søknad om dispensasjon for utviding av kai i samband med utskifting av trekai med betongkai

Vedlegg:

95/35 Gatland - Erstatte eksisterande trekai med betongkai
4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_1366_VedleggB1-Dispensasjon.pdf
7_KART_Situasjonsplan_1366_VedleggD1-Situasjonskart.pdf
8_KART_Situasjonsplan_1366_VedleggD2-KPA.pdf
9_KART_Situasjonsplan_1366_VedleggD3-Sjokart.pdf
10_KART_Situasjonsplan_1366_VedleggD4-Flyfoto.pdf
11_TEGN_TegningNyttSnitt_1366_VedleggE1-Hovudsnitt.pdf
12_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_1366_VedleggF2-Skredfarevurdering.pdf
13_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_1366_VedleggQ1-AsplanViakSkredfarevurdering.pdf
17_KORR_Folgebrev_1366_VedleggF1-RedegjorelseSoknad.pdf
95-35-kommuneplan-1-1000
95-35-kommuneplan-1-5000
95-35-temadata-1-5000
95/35 Gatland - Uttale fra kystverket til dispensasjonssøknad - Riving av trekai og oppføring av betongkai
Uttale til dispensasjonssøknad - gbnr 95_35 Gatland - Riving av trekai og oppføring av betongkai - Osterøy kommune - Vestland fylke
95/35 Gatland - NVE si fråsegn - Høyring - Dispensasjonssøknad for riving av trekai og oppføring av betongkai
Uttale til dispensasjonssøknad frå Fiskeridirektoratet
95/35 - Gatland - Supplering av søknad
3_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_1366_VedleggF3-Kvikkleireskred.pdf

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, til oppføring av betongkai 1 meter utanfor byggegrensa på gnr. 95 bnr. 35, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår.

- Det skal takast omsyn til gyteperioden for torsk og vekstperioden for torskeyngel. Arbeidet med betongkaien skal difor utførast om hausten. Vidare skal det nyttast siltgardin for å hindre spreiding av støv og partiklar til gytefeltet."

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 klart større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 126/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, til oppføring av betongkai 1 meter utanfor byggegrensa på gnr. 95 bnr. 35, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår.

- Det skal takast omsyn til gyteperioden for torsk og vekstperioden for torskeyngel. Arbeidet med betongkaia skal difor utførast om hausten. Vidare skal det nyttast siltgardin for å hindre spreiding av støv og partiklar til gytefeltet.

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 klart 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: gnr. 95 bnr. 35.

Tiltakshavar: Sjøtroll havbruk AS.

Ansvarleg søker: Hansen & Eknes AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 29.08.2022.

Tilleggsdokument motteke: 27.10.2022.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense langs sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, i samband med utskifting av trekai med betongkai på gnr. 95 bnr. 35.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som akvakulturområde VA10.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø for utviding av kai, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eksisterande kai gjer drifta tungvint og tida ei kan liggja til kai er avgrensa av tidevatnet. Ei utbetring av kaien vil forenkla handtering av utstyr på sjølve kaiplata, gjera ein mindre avhengig av høgt tidevatn ved bruk av kranbåtar og gjera kaien trygg i bruk. Eksisterande kai er gamal og levetida er overskriden. Tiltakshavar har mykje av anlegga sine på sjøen i fjorden rundt Osterøy. Kaien på Saltverket vert nytta til mellomlagring av utstyr til anlegga. Det vert i tillegg synt til planprogrammet for revisjon av kommuneplanen sin arealdel med høyringsfrist 12.04.2022.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fiskeridirektoratet, Kystverket, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland, Stiftelsen museum vest og Vestland fylkeskommune.

Kystverket har i brev av 26.09.2022 kome med uttale og har ikkje merknader til saka.

NVE har i brev av 05.10.2022 kome med uttale til saka. Det vert mellom anna synt til at tiltaket ligg under marin grense, noko som kan bety at kvikkleire kan førekome. Ved etablering av betongkaien, skal det nyttast pelar til fjell/sjøbotn. Dei syner til NVE sin rettleiar 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred". I kapittel 2.8 er det informasjon om aktsemd i strandsona. NVE syner vidare til utbygging i aktsemdområde for steinsprang og snøskred. Kaien ligg i aktsemdområde for steinsprang og snøskred. Eit område like sør for kaien har dokumentert tryggleik i høve til snøskredfare i Asplan Viak sin farerapport (04.06.2019). I søknaden ligg dei same vurderingane til grunn for tilstrekkeleg tryggleik for kaien. NVE har ingen merknader til snøskred-vurderingane.

NVE kjem vidare med generell rettleiing om sikker byggegrunn ved bygge- og deletiltak. Kommunen må ikkje gje godkjenning til utbygging i fareområde, utan at tryggleiken er teken i vare. Dersom tiltaket kan vere utsett for naturfare, som flaum og skred, skal kommunen sjå til at tiltakshavar dokumenterer at krav i plan- og bygningslova § 28-1 og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) kapittel 7 er stetta. Krav til tryggleik gjeld ved alle typar byggearbeid og deling, jf. temarettleiinga frå Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) om utbygging i fareområde kapittel 2.7-2.9. Å dispensere frå kravet til sikker byggegrunn i plan- og bygningslova § 28-1 vil kunne auke faren for tap av/skade på menneskeliv eller skade på eigedom, noko som vil kunne innebære at omsynet bak føresegna blir sett til side, og at dispensasjon dermed ikkje kan gjevast. Dette er presisert i kapittel 3.5 i rundskriv H-5/18 "Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling" frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD, no KDD).

Fiskeridirektoratet har i brev av 06.10.2022 kome med uttale til tiltaket. Det er registrert eit regionalt viktig gytefelt for torsk med høg verdi i området utanfor tiltaksområdet. Torsken gyt i perioden januar til og med april og yngelen veks opp i grunne område i nærleiken av gytefeltet frå mai månad. I denne perioden er yngelen ekstra ømfintleg for ytre påkjenningar. Fiskeridirektoratet region vest oppmodar til at arbeidet med betongkaien vert utført på hausten då livet i strandsona er mest i ro. Ved fare for spreiding av støv og partiklar til gytefeltet bør ein nytte siltgardin.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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. 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.

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 friluftsimteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

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

Fordeklar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at eksisterande kai kan skiftast ut med ny betongkai og bruken av kaien vert enklare. Vidare vert ein mindre avhengig av tidevatnet ved bruk av kranbåtar.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det bygd lengre ut i sjø enn det kommuneplanen opnar for.

Rådmannen legg til grunn at arealet, både i sjø og på land, kan nyttast til akvakulturområde, jf. kommuneplankart i arealdelen i kommuneplanen. Føremålet er område for akvakultur i sjø og på land inkludert i vassøyle og på sjøbotn, jf. kommuneplanføresegn punkt 6.8. For eksisterande lokalitetar er det krav om reguleringsplan ved vesentlege endringar. Med vesentlege endringar er det meint større utviding av anlegg, skifte av type anlegg og liknande, jf. kommuneplanføresegn punkt 6.9. For Saltverket kan det etablerast landbasert akvakultur, jf. kommuneplanføresegn punkt 6.13.

Rådmannen vurderer at motteken søknad om utskifting av eksisterande kai ikkje er ei vesentleg endring, og det er ikkje krav om reguleringsplan.

Arealet både i sjø og på land er i arealdelen i kommuneplanen avsett til akvakulturområde VA10. Rådmannen vurderer difor at nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Når det gjeld ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsimteresser, vurderer rådmannen at det ikkje er naturleg at ålmenta har tilgang til eit akvakulturområde. Utviding av kai med 1 meter vil dermed ikkje ha noko innverknad på ålmenta sine interesser. Omsynet bak reglane det er søkt dispensasjon i frå vert dermed ikkje vesentleg tilsidesett.

Rådmannen vurderer at utviding av kai med 1 meter vil vere eit mindre avvik på byggegrensa mot sjø. Sidan det både er lov med akvakulturanlegg i sjø og på land, vil det uansett vere ein glidande overgang mellom bruken av arealet. Rådmannen vurderer difor at omsyna i føremålsreglane i lova berre i mindre grad vert tilsidesett.

Det skal vidare leggjast vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Rådmannen vurderer at jordvern ikkje er aktuelt i denne saka, og dette vert difor ikkje vurdert nærare.

Når det gjeld helse, miljø, tryggleik og tilgjenge er dette viktige moment for dei som arbeider på anlegget. Utsifting av kai vil verke positivt på arbeidsmiljøet, og gjere arbeidet tryggare. På den andre sida vil eventuell naturfare medføre reduksjon i tryggleiken, jf. uttale frå NVE.

Ansvarleg søkjar har i tilleggskdokument kome med ytterlegare utgreiing av tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følg av natur- eller miljøforhold, og trong om eventuelle sikringstiltak.

Det vert mellom anna synt til rapporten til Asplan Viak og at denne vurderer både tryggleiken mot snøskred og lausmasseskred. "... faren for jord- og flaumskred mot planområdet er svært lågt. Dette er basert på følgjande argument:

- Det er ingen observerte bekkar i fjellsida og det er eit lite nedslagsfelt for området.
- Det var ikkje teikn til nyleg erosjon og massetransport, eller observert ferske eller gamle skredavsetningar i form av lausmasseskred i, eller i nærleiken av området.
- Det er ingen registrerte lausmasseskredhendingar i eller i nærleiken av planområdet."

Asplan Viak vurderer at "...årleg nominell sannsyn for lausmasseskred med øydeleggande kraft inn i planområdet er lågare enn 1/100, 1/1000 og 1/5000".

Tiltaksområdet ligg litt utanfor området Asplan Viak har vurdert skredsikring for . Deira områdeskildring og observasjonar er likevel i stor grad gjeldande for dette tiltaket.

Tiltaket ligg i eit kupert område som hellar mot nordaust. Kart henta frå lausmessedatabasen til NGU viser at tiltaket ligg i areal av bart fjell. Det er ikkje andre avsetningar i tiltaksområdet, men noko forvitningsmateriale i sørvest.

Gjennom synfaring er det dokumentert synleg berg i området rundt tiltaket.

Det planlagde tiltaket ligg under marin grense og risiko for områdeskred er vurdert etter kriteria i NVE sin rettleiar 1/2019 "Sikkerhet mot kvikkleireskred".

Prosedyre for utgreiing av områdeskredfare er omhandla i rettleiinga og baserer seg på 11 punkt. Utgreiinga kan avsluttast tidlegare dersom tilhøve tilseier at det ikkje er fare for områdeskred og fullstendig utgreiing ikkje er naudsynt.

Basert på synfaring og registrering av synleg berg beskrive i Topografi og geologi, finn ein følgjande:

- lausmassedekke er tynt og usamanhengande over berggrunn
- synlege fjellknauser hindrar eventuelle lausmassar å koma inn i tiltaksområdet
- ingen observerte bekkar og det er eit lite nedslagsfelt for området
- ikkje teikn til nyleg erosjon og massetransport, eller observert ferske eller gamle skredavsetningar i form av lausmasseskred i, eller i nærleiken av tiltaksområdet

- ingen registrerte lausmasseskredhendingar i eller i nærleiken av tiltaksområdet

Vurderinga vart avslutta etter prosedyre nr. 2 i høve til rettleiinga frå NVE.

Ansvarleg søkjar har kome med fylgjande oppsummering:

"På bakgrunn av våre funn, Asplan Viak sin rapport og at rehabiliteringsarbeidet ikkje rører grunnen anna enn ved boring av foringsrør for stålkernepelane, vurderer me at verken naturlege hendingar eller byggearbeida kan medføre eit større områdeskred."

Kommunen legg mottekne utgreiingar, vurderingar og konklusjonar til grunn for handsaminga. Rådmannen vurderer at det er motteke tilfredsstillande utgreiing av tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve.

Basert på dei ulike omsyna kommunen skal ta i handsaminga av dispensasjonssøknader vurderer rådmannen at fordelane med å gje dispensasjon i denne saka vil vere klårt større enn ulempene.

Når det gjeld vurderinga av om kommunen skal gje dispensasjon vert det mellom anna lagt vekt på uttalen frå Fiskeridirektoratet i brev av 06.10.2022. Det er i uttalen synt til at det er registrert eit regionalt viktig gytefelt for torsk med høg verdi i området utanfor tiltaksområdet. Torsken gyt i perioden januar til og med april og yngelen veks opp i grunne område i nærleiken av gytefeltet frå mai månad. I denne perioden er yngelen ekstra ømfintleg for ytre påkjenningar. Fiskeridirektoratet region vest oppmodar difor til at arbeidet med betongkaien vert utført på hausten då livet i strandsona er mest i ro. Ved fare for spreining av støv og partiklar til gytefeltet bør ein nytte siltgardin.

Rådmannen vurderer at dersom det vert stilt vilkår for dispensasjonen med omsyn til kva tid på året arbeidet kan utførast og krav til bruk av siltgardin, kan kommunen vurdere å gje dispensasjon til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arbeidstilhøva vert betra, kaien kan nyttast uavhengig av tidevatnet, eksisterande kai treng utskifting og at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø 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. Det skal takast omsyn til gyteperiode for torsk og vekstperioden for torskeyngel. Kommunen kan elles ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til utskifting av eksisterande trekai til betongkai på gnr. 95 bnr. 35. Betongkaien kan utvidast med 1 meter utanfor byggegrensa. Det skal takast omsyn til gyteperioden for torsk og vekstperioden for torskeyngel. Arbeidet med betongkaien skal difor utførast om hausten. Vidare skal det nyttast siltgardin for å hindre spreining av støv og partiklar til gytefeltet.

