



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon for endring av brygge - GB 25/150 - Østre Bastholmen

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
109/16	Plan- og miljøutvalget	22.06.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og § 11-6 - rettsvirkning av kommuneplan, avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 22.06.2016

Behandling:

Daland (FRP) fremmet følgende forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Borøyas bestemmelse om maks størrelse på kaifront, for utvidelse av brygge som omsøkt på følgende vilkår:

Brygga skal gis en god naturtilpasning.

Begrunnelse for vedtaket:

Plan og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 sier:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Plan og miljøutvalget (pml) har etter en helhetsvurdering falt ned på at dispensasjonsvedtaket ikke tilsidesetter eller strider mot lovens formålsbestemmelse.

Dispensasjonsvedtaket vil ikke få negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, snarere vert imot.

Utvalgets vurdering av statlige myndigheter:

Fylkesmannen forutsetter god naturtilpasning. Dette er lagt inn som vilkår.

Avvikning fra rådmannens vurdering knyttet til planbestemmelse:

Pml henviser til det vedtaket som ble gjort i sak PS 60/16 GB 28/416 vedrørende brygge innenfor arealformålet, men i strid med bestemmelsen om kaifront.

Begrunnelse:

Utvalget støtter opp om søkers argumentasjon, og legger stor vekt på sikkerheten og funksjonaliteten for brukerne av fellesbryggen. Samtidig legges det nå til rette for at rutebåten vil kunne legges til ved kaia.

Utvalget finner ingen vesentlige ulemper knyttet til saken, men en stor overvekt av fordeler som beskrevet over her.

Votering:

Rådmannens forslag ble satt opp mot forslaget fra FRP.

FRP sitt forslag ble vedtatt med 8(H, FRP, KRF, V, AP) mot 1 (MDG) stemmer.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Borøyas bestemmelse om maks størrelse på kaifront, for utvidelse av brygge som omsøkt på følgende vilkår:

Brygga skal gis en god naturtilpasning.

Begrunnelse for vedtaket:

Plan og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 sier:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Plan og miljøutvalget (pml) har etter en helhetsvurdering falt ned på at dispensasjonsvedtaket ikke tilsidesetter eller strider mot lovens formålsbestemmelse.

Dispensasjonsvedtaket vil ikke få negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, snarere tvært imot.

Utvalgets vurdering av statlige myndigheter:

Fylkesmannen forutsetter god naturtilpasning. Dette er lagt inn som vilkår.

Avvikning fra rådmannens vurdering knyttet til planbestemmelse:

Pml henviser til det vedtaket som ble gjort i sak PS 60/16 GB 28/416 vedrørende brygge innenfor arealformålet, men i strid med bestemmelsen om kaifront.

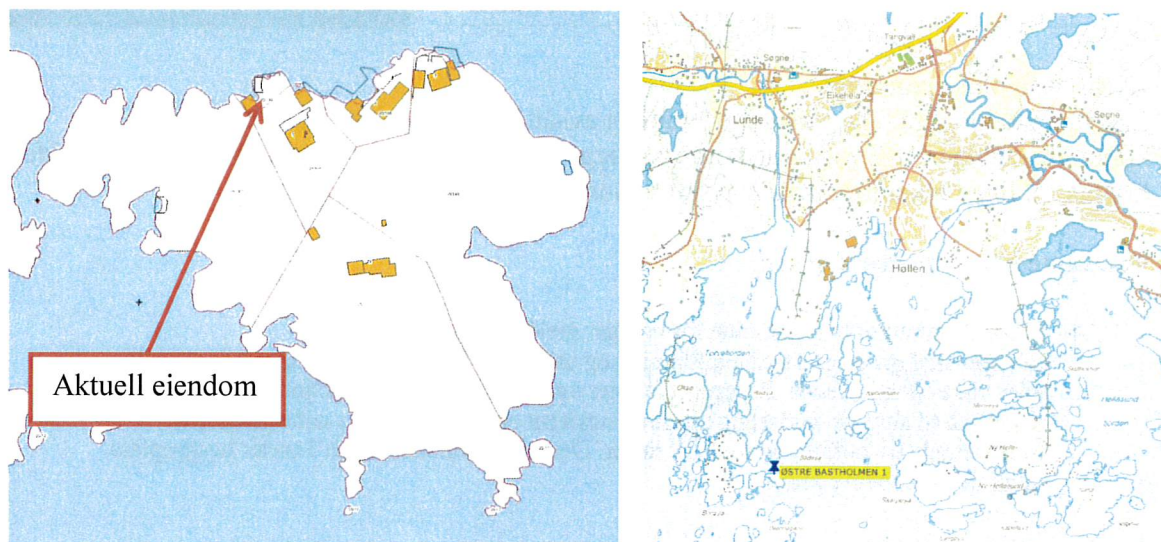
Begrunnelse:

Utvalget støtter opp om søkers argumentasjon, og legger stor vekt på sikkerheten og funksjonaliteten for brukerne av fellesbryggen. Samtidig legges det nå til rette for at rutebåten vil kunne legges til ved kaia.

Utvalget finner ingen vesentlige ulemper knyttet til saken, men en stor overvekt av fordeler som beskrevet over her.

Bakgrunn for saken:

Det søkes om å bygge på en eksisterende brygge slik at den dekker noen skjær som gjør det vanskelig å komme inn til brygga. Eksisterende brygge har en total bryggefront på 16,72 m. Etter endringen vil brygga ha en front på totalt 18,9 m. Lengden på brygga øker med 2,18 m. Utvidelse av brygga vil kreve dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelser om at lengden på brygger ikke skal være mer enn 8 m pr tomt.

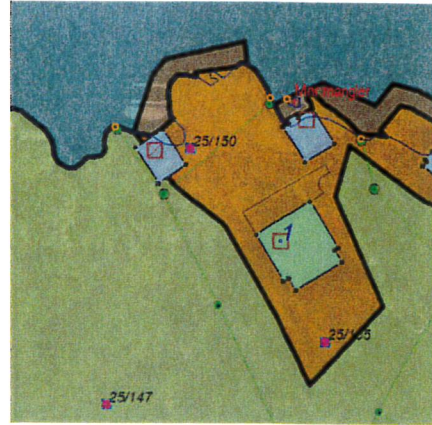
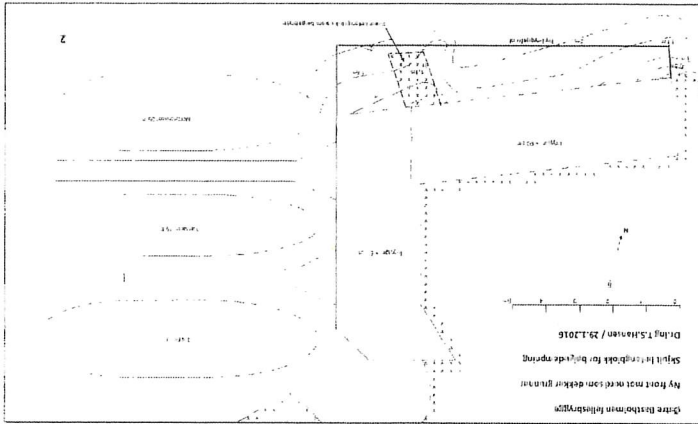


Saksutredning:

Vi har 10.2.2016 mottatt en søknad om å endre eksisterende brygge på GB 25/150. Det søkes om å trekke frem bryggefront for å dekke en grunne foran brygga. Det søkes også om å støpe en skjult bølgedemper under brygga. Brygga ligger på en eiendom som er felles for eiendommene GB 25/17, GB 25/149 og GB 25/155. Eksisterende brygge ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse nåværende i kommunedelplan for Borøya. Utvidelsen av brygga vil ligge innenfor område avsatt til annet byggeområde, brygger. Utvidelsen av brygga vil, i likhet med eksisterende brygge, være i strid med reguleringsbestemmelsenes § b) 4 om at maks lengde på kaifront pr tomt er 8 m. Brygga får 2,18 m lengre kaifront som følge av tiltaket. Arealet blir større. Reguleringsbestemmelsene har ikke noen bestemmelse om areal på brygger.

Det vises til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

I kommunedelplanen for Borøya er dette å forstå slik at bestemmelsen om 8 m gjelder pr eiendom. Det har ingen betydning at den aktuelle eiendommen i følge matrikkelen er et sameie mellom 3 eiendommer. Dette er privatrettslig. To av de aktuelle eiendommene har egne brygger på egen eiendom. Den tredje (GB 25/17) har ikke brygge på egen eiendom. Det er ikke regulert inn noen brygge på denne eiendommen. Den ligger værhardt til. To av de tre eiendommene har samme eier. Det ble bestemt i en jordskiftesak i 1991 at brygga fortsatt skulle være felleseie mellom 3 eiendommer. I den aktuelle jordskiftesaken ble øya delt mellom flere arvinger. Disse eier ikke lengre de aktuelle eiendommene.



Gjeldende plangrunnlag:

Eksisterende brygge ligger innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende, i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer vedtatt 8.9.2005. Utvidelsen av brygga vil ligge innenfor område avsatt til annet byggeområde, brygger.

Relevante bestemmelser i saken:

4. I område avsatt til byggeområde for brygger gjelder følgende:

Brygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Brygger, båtfester og andre varige konstruksjoner og anlegg skal ta hensyn til allmenn ferdsel og utformes nøkternt og av fortrinnsvis naturmaterialer. Maks lengde på kaifront pr. tomt= 8 meter. Det er krav om minimum 3 meter bryggeplass til all ny fritidsbebyggelse.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder uttaler følgende: I dette tilfellet gjelder det felles bryggeanlegg for flere tomter. Forutsatt god naturtilpasning vil vi derfor ikke frarå dispensasjon fra 8-metersregelen.

Vest-Agder fylkeskommune: har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.



Relevante punkter i søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Fellesbrygga på Østre Bastholmen, slik den er bygget i henhold til godkjente byggeplaner er i dag 10,27 m lang i front mot nord.

Rehabilitering av brygga er godkjent i sak 2008/1626. Sammenkobling av bryggene er godkjent i sak 2009/1532.

Det søkes om å trekke bryggefronten noe mer fram for å dekke et undervannsskjær foran vestre del av brygga. Grunnen har ved flere anledninger ført til grunnstøting og særlig ved lavvann er det knapt 70 cm ned til fjellryggen. Dette har bl.a. også skapt problemer ved ekstra anløp av rutebåt og forhindret forhaling av seilbåt fra eier av eiendom GB 25/149 ved dårligere vær fra SØ.

Lengde på ny bryggefront blir ca. 10,20 m dvs. 7 cm kortere enn nåværende bryggefront.

Fundamentet under brygga vil en forlenges inn til land. Dette vil samtidig virke som en bølgedemper skjult under brygga for ytterste båt på uttriggerbrygga.

Herved søkes om dispensasjon fra 8 meters regelen for å beholde nåværende bryggefrontlengde, også av estetiske grunner.

Bryggefronten for uttriggerbrygga, som går vinkelrett ut fra landsonen, og som i dag er ca. 6,45 m vil forlenges tilsvarende det hoved fronten trekkes fram i vestre del med 2,25 m dvs. denne bryggefronten blir derved 8,70 m. Den økte lengden vil løse problemet med for trange båtplasser for midterste og innerste båt i dag og behovet for bredere gangbane på uttriggere.

Herved søkes om dispensasjon fra 8 meters regelen om det måtte være påkrevet i dette tilfellet for denne bryggedlen også.

Dette innebærer at total lende for dagens brygge er 10,27 m pluss 6,45 m dvs totalt 16,72 m. Etter endringen blir total lengde for brygga 10,20 m pluss 8,70 m dvs totalt 18,9 m. Endringen av brygga fører til at den totale lengden på brygga øker med 2,18 m.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om utvidelse av eksisterende brygge med bølgedemper under, for å dekke over en grunne. Tiltaket er i strid med kommunedelplanen. Total bryggefront øker med 2,18 m til 18,9 m som følge av tiltaket.

I gjeldende kommunedelplan søkes utvidelsen av brygga plassert i et område som er avsatt til annet byggeområde, brygger.

Kommunedelplanen er vedtatt i 2005, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Kommunedelplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet bak kommunedelplanen er at området der utvidelsen av brygga kommer, skal benyttes til annet byggeområde, brygger. Bestemmelsene tillater bare 8 m brygge pr eiendom. Den aktuelle eiendommen har allerede 16,72 m brygge. Utvidelsen av brygga fører til at kaifronten øker med 2,18 m til 18,9 m.

Brygga søkes oppgradert for å dekke over en grunne som har ført til grunnstøtninger for store båter og problemer i forbindelse med ekstra anløp av rutebåten. Ved denne grunnen er det kun 70 cm dypt ved lavvann.

Det er gitt strenge føringer fra nasjonalt hold når det gjelder bygging i strandsonen. Dette er en av de tingene plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Det er viktig at naturen i strandsonen bevares mest mulig uberørt.

I dette tilfellet uttaler Fylkesmannen at søknaden gjelder felles bryggeanlegg for flere tomter. Forutsatt god naturtilpasning vil derfor ikke fylkesmannen frarå dispensasjon fra 8-metersregelen. Brygga er felles for tre eiendommer. En av dem har ikke brygge på egen eiendom og heller ikke mulighet til dette.

Siden det allerede er en brygge på stedet, vil naturen i mindre grad bli berørt enn hvis det var snakk om en helt ny brygge. Administrasjonen konkluderer derfor med at hvis det blir gitt dispensasjon fra 8-metersregelen i dette tilfellet vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Kommunen skal behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår, som begge må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis. Derfor må det, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I dette tilfellet gjelder søknaden oppgradering av en eksisterende fellesbrygge som vil gjøre den mer brukbar. Dette anses som en fordel for brukerne av brygga. GB 25/150 eies i følge matrikkelen av GB 25/17 Østre Basthomen 4, GB 25/149 Østre Bastholmen 3 og GB 25/155 Østre Bastholmen 1, med 1/3 hver. Den er felles bryggeplass for disse. Østre Bastholmen 3 og Østre Bastholmen 4 har samme eier. Østre Bastholmen 4 har ikke brygge på egen eiendom. Det er heller ikke regulert inn noen brygge på denne eiendommen i kommunedelplanen. De aktuelle eiendommene har nok bryggeplass uten den aktuelle oppgraderingen. Fordelen gjelder kun for en svært begrenset gruppe mennesker og er derfor ikke en tungtveiende grunn.

Presset for nedbygging av strandsonen er stort. Oppføring av brygge som søkt vil være uheldig og skape presedens for andre lignende saker. Oppføring av brygge bør bare skje dersom det er i tråd med godkjent reguleringsplan. Det er ikke tilfelle her.

Fordelene med å gi dispensasjon anses derfor ikke som klart større enn ulempene. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor ikke gis.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - Endring av brygge - GB 25/150 - Østre Bastholmen
- 2 Tegninger
- 3 Følgebrev
- 4 Uttalelse til søknad om dispensasjon for endring av felles brygge - Østre Bastholmen - GB 25/150