



Gnr 111 bnr 13 - Strandengveien 29 - Oppført brygge - Dispensasjon fra regulert byggegrense og byggeforbudet i strandsonen

Saksbehandler: Hanna Kristensen Husabø

Saksnr.: 17/03186-18

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Hovedutvalget for teknikk og miljø søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 vedrørende byggeforbudet langs sjø, og regulert byggegrense for å oppføre brygge på 25,5 m².

Det tillates å reetablere og vedlikeholde landdelen av bryggen innenfor den opprinnelige bryggens areal.

Begrunnelse framkommer i saksutredningen.

Ås, 08.06.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Teknisk sjef

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalget for teknikk og miljø

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Dispensasjonssøknad

Vedlegg 2 - Tegning

Vedlegg 3 - Situasjonsplan

Vedlegg 4 - Fylkesmannens uttalelse

Vedlegg 5 - Brev fra Ås kommune om redegjørelse for oppført brygge

Vedlegg 6 - Redegjørelse fra tiltakshaver

Vedlegg 7 - Svar fra kommunen ang. redegjørelse

Bilde 1 - Oppført brygge, besiktigelse 16.03.2017

Bilde 2 - Utstikkende del, besiktigelse 16.03.2017

Bilde 3 - Fundament, besiktigelse 16.03.2017

Bilde 4 - Oppført brygge

Ås kommune

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Alle sakens dokumenter

Saksbehandler sender vedtaket til:

- Tiltakshaver
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen

Saksutredning:

Sammendrag:

Kommunen mottok den 01.03.2018 søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og byggeforbudet i 100-metersbeltet for oppføring av brygge. Bakgrunnen for søknaden er at kommunen i forbindelse med søknad om dispensasjon for oppføring av flytebrygge på eiendommen ble oppmerksom på at en eksisterende brygge på tomten er blitt revet og ny brygge er oppført. Det søkes nå om etterhåndsgodkjenning av den oppførte bryggen.

Saken er sendt til uttalelse hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus som overordnet fagmyndighet. Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Fakta i saken:

I forbindelse med søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for oppføring av flytebrygge, vår ref. 17/00926, ble Ås kommunes bygningsmyndigheter oppmerksomme på at en eksisterende brygge på den aktuelle eiendommen var blitt revet og ny brygge oppført uten at denne var omsøkt og godkjent av kommunen.



Tidligere brygge
Skråbilde tatt 19.08.2013



Omsøkt brygge
Skråbilde tatt 11.08.2016

Søknad om dispensasjon for flytebryggen ble innvilget av HTM i møte 02.11.2018.

Tiltakshaver ble bedt om å redegjøre for oppføringen av bryggen på eiendommen. Tiltakshaver har opplyst at bryggen ble oppført i den tro at tiltaket var å anse som en reparasjon av den eksisterende bryggen på tomten.

Da den eksisterende bryggen ble revet og den nye bryggen oppført i en annen form og størrelse er bryggen å anse som et nytt tiltak og krever søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og byggeforbudet i strandsonen.

Ås kommune

Kommunen mottok den 01.03.2018 søknad om tillatelse til oppføring av brygge med søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og regulert byggegrense. Bryggens størrelse er 25,4 m². Ut ifra måling på stedet er den opprinnelige bryggens areal utvidet med ca. 8 m² som utgjør delen av bryggen som stikker ut over vannet. I tillegg ser bryggen ut til å være utvidet noe innover land.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for et område ved strandengveien (R-235) med arealformål fritidsbebyggelse. Vedtatt i kommunestyret 27.02.2008.

Naboer/gjenboere er varslet om dispensasjonssøknaden og tiltaket i medhold av pbl. §19-1 jf. 21-3, og det er ikke innkommet merknader.

Søkers begrunnelse:

Søker skriver at bryggen som tidligere lå på eiendommen var gammel og var blitt endret og reparert flere ganger. Bryggen var laget av stener, betong og en utstikker som fikk dekke om sommeren. Betongen forvitret slik at utstikkeren ikke lenger var festet i betongen og bryggen ble ansett som farlig å bruke. Da det i 2005 ble gitt tillatelse til å oppføre flytebrygge på eiendommen mente søker at de hadde tillatelse til å reparere bryggen. Derfor søkes det nødvendige dispensasjoner først i ettertid nå.

Søker mener at bryggen ikke endrer på allmennhetens mulighet for tilgang til og ferdsel i strandsonen. Videre pekes det på at kystveien går i Strandengveien og ferdsel over deres eiendom er begrenset på grunn av bratt terreng.

Videre peker søker på at bryggen ikke er vesentlig større enn den tidligere bryggen. Den gamle utstikkeren som er fjernet var på ca. 6 m². Søker mener at Bunnefjorden er så bred på det aktuelle stedet at båttrafikken ikke påvirkes av bryggen.

Søker legger til at med ny brygge og flytebrygge som det allerede er gitt tillatelse til får de som eiere bedre tilgjengelighet til sjøen og en tryggere brygge. Oppsummert mener søker at fordelene ved å innvilge dispensasjon er større enn ulempene da verken allmennhetens tilgang til sjøen, naturverdier eller rekreasjonsverdier berøres. Søker mener videre at løsningen på en skånsom måte ivaretar de verdier 100-metersbeltet er ment å ivareta.

Rådmannens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Ansvarlig søker opplyser at bryggen ble bygget i den tro at tiltaket var i henhold til tillatelse til flytebrygge gitt i 2005, Sak 05/01728. Tillatelsen hadde imidlertid en gyldighet på tre år og ut ifra skråfoto datert 19.08.2013 fremgår det at endringene er gjort etter dette og derfor skulle vært omsøkt. Da området ble regulert i 2008 er reglene som gjelder for området blitt skjerpet siden tillatelse ble gitt i 2005.

I saker berørt av byggeforbudet i strandsonen skal saken sendes til uttalelse til Fylkesmannen som overordnet fagmyndighet. I denne saken fraråder Fylkesmannen i Oslo og Akershus at det gis dispensasjon. Deres vurdering er at tiltaket vil være i strid med nasjonale og regionale føringer for forvaltning av strandsonen. Fylkesmannens vurdering er førende for kommunens avgjørelse.

Ås kommune

Kommunen har forståelse for at eldre brygger må vedlikeholdes og sikres, men mener at den omsøkte bryggen ikke kan anses som en erstatning av den forrige bryggen da den har en annen form og størrelse.

Formålet med byggeforbudet i strandsonen jf. pbl. § 1-8. er å sikre at hensynet til allmennhetens ferdselsmuligheter og leveområder for planter og dyr ivaretas ved å begrense privatisering ved videre utbygging. Videre skal byggeforbudet sikre forutsigbarhet for grunneiere og myndigheter.

Området ble regulert i 2008 og et av formålene med reguleringsplanen var å begrense nye tiltak i strandsonen. Dette reflekteres i regulert byggegrense mot sjøen. Både nye tiltak og utvidelse av tiltak i strandsonen vil føre til at området vil fremstå som ytterligere privatisert.

Som også Fylkesmannen påpeker strekker den omsøkte bryggen seg i mindre grad utover sjøen enn den tidligere bryggen. Den vil derfor ikke øke den privatiserende virkningen på arealet på sjøen i vesentlig grad. På den annen side har den omsøkte bryggen et betydelig større areal over land enn tidligere og fremstår som mer fremtredende i landskapet. Slik Fylkesmannen også bemerker, vil den omsøkte bryggen derfor føre til at strandlinjen fremstår som mer privatisert.

Eiendommens karakter med bratt terreng ned mot vannet, samt det faktum at det alt er gitt dispensasjon for oppføring av flytebrygge på eiendommen gjør at allmennhetens tilgjengelighet til strandlinjen på eiendommen allerede er begrenset. Likevel er faren for presedens, som også Fylkesmannen viser til, en viktig faktor som tilser at det ikke bør gis dispensasjon for tiltaket. Det er kartlagt at det er flere brygger i området som ikke er omsøkt og det er stort press på arealene i strandsonen i dette området. Presedenshensynet tillegges derfor stor vekt.

Kommunen har forståelse for at tiltakshaver ønsker en større brygge, men vektlegger ikke dette hensynet da dispensasjonssøknaden i hovedsak skal vurderes ut ifra overordnede, samfunnsmessige hensyn.

Rådmannen finner at hensynet bak reguleringsbestemmelsen og hensynet i lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt og at ulempene ved å gi dispensasjon er større enn fordelene. Rådmannen anbefaler å avslå søknad om dispensasjon for den omsøkte bryggen. Kommunen kan tillate at bryggens landdel reetableres innenfor arealet til den opprinnelige bryggen.

Konklusjon:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår hovedutvalget for teknikk og miljø søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 vedrørende byggeforbudet langs sjø og regulert byggegrense for å oppføre brygge på 25,5 m².

Det tillates å reetablere og vedlikeholde landdelen av bryggen innenfor den opprinnelige bryggens areal.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen

Miljømessige konsekvenser:

Ås kommune

Vurdert av Fylkesmannens miljøvernavdeling i uttalelse.

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 innvilger Hovedutvalget for teknikk og miljø (HTM) dispensasjon fra regulert byggegrense og pbl. § 1-8 vedrørende byggeforbudet langs sjø for å oppføre brygge på 25,5 m². HTM finner at hensynet bak reguleringsbestemmelsen og hensynet i lovens formålsparagraf ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

HTMs begrunnelse for vedtaket: (Fyll inn)

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket om avslag kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart