

SØKNAD OM DISPENSASJON

**GNR. 92 / BNR. 9+13
OSTERØY KOMMUNE**

ANLEGGING/FORLENGING AV KAI

**Tiltakshaver:
MJØSVÅGEN SJØEIENDOM AS**

1. Søknad om dispensasjon

2. Nabovarsel

3. Situasjonsplan

4. Tegning/foto

5. Naboerklæringer

6. Arkitektonisk redegjørelse

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
18.04.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 92/32 I OSTERØY KOMMUNE

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i anleggelse av ny brygge/kaifront i forlengelse av den eksisterende bryggen innerst i Mjøsvågen i Osterøy kommune. Som en del av tiltaket vil eksisterende steinfylling kles igjen med tredekke og det blir laget en trapp opp til eksisterende brygge.

Tiltakshaver er Mjøsvågen sjøeiendom AS, v/ Lars Magne Bysheim, som også er hjemmelshaver til eiendommen.

Plan

Området er underlagt reguleringsplan for Hosanger sentrum, planid. 504_3, samt Sjø –og strandsoneplan for Osterøy kommune. I bunn ligger kommuneplanens arealdel (KPA).

Arealformålet etter reguleringsplan er blandet formål; «naust/verkstad/kontor». I strandsoneplanen er arealet avsatt til sentrumsformål (oransje farge).

Det fremgår av reguleringsplanens § 2 pkt. 2.3 at det er krav til detaljregulering av tiltak for at kommunen skal kunne behandle en byggesøknad. I denne saken er det ikke ønsket for tiltakshaver og det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

Det fremgår av strandsoneplanen at byggegrense mot sjø følger formålsgrensen. Dvs. at den går langs selve skille mellom land og sjø. Deler av tiltaket vil ligge i sjø og det søkes derfor om dispensasjon også fra byggegrensen iht. gjeldende strandsoneplan.

Det søkes etter dette dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- *Reguleringsplanens § 2 pkt. 2.3 – plankrav*
- *Byggegrense mot sjø, jfr. arealplankart til Sjø –og strandsoneplan for Osterøy kommune*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt». Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene. Vilåårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at «det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Plankravet

Formålet med oppstilling av plankrav i kommuneplanen, er å sikre at videre utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken mener vi at en ytterligere detaljplanlegging utover det som fremgår av eksisterende plangrunnlag, ikke vil skaffe et bedre beslutningsgrunnlag enn det en byggesøknad vil gi. Det vises i denne forbindelse til at det i all hovedsak kun er tale om forlengelse av eksisterende brygge. Eiendommen for øvrig er allerede bebygget med naust. Tiltaket medfører ingen vesentlige terrenginngrep og det er ikke tale om tilkobling av VA til offentlig infrastruktur. Naboer varsles i henhold til regler for nabovarsling av tiltak og kan ivareta sine interesser på denne måten. En tilsidesetter således ikke de hensyn som ligger bak plankravet.

Når det gjelder fordeler/ulempes ved å gi dispensasjon, se avslutningsvis under neste punkt.

Byggegrense mot sjø - strandsonen

Byggegrensen mot sjø slik den er skissert i lokalt plangrunnlag må anses å skulle ivareta de /samme hensyn og interesser som ligger til grunn for restriksjonen i plan –og bygningslovens § 1-8. Det fremgår av forarbeidene til pbl. § 1-8 at hovedmålet med byggeforbudet i strandsonen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre ønsker man å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken vil deler av tiltaket komme i sjø, og således utenfor byggegrensen. Dette kan vanskelig unngås, ettersom det er tale om en brygge. Denne vil etter vårt skjønn likevel ikke utfordre de hensyn som ligger bak bestemmelser om byggegrense mot sjø og byggeforbudet etter pbl. 1-8.

Et vesentlig poeng er at det her er snakk om en utbygging og forlenging av bryggeanlegg i et allerede etablert naustområde. Det legges ved bilder som illustrerer dette, se vedlegg Q. Det nye tiltaket vil således ikke forverre forholdene med hensyn til allmennhetens rett til ferdsel og tilgang til strandområdene. Det kan tvert imot argumenteres for at tiltaket bedrer allmennhetens tilgang til strandsonen, ved at det legges til rette for bedre adkomst med båt. Det vil også være mulig å benytte den forlengede kaifronten til bading, noe som er vanskelig i dag ettersom det er så langgrunt innerst i vågen. Samlet sett vil tiltaket øke mulighetene samt utvide bruken av Mjøsvågen som rekreasjonsområde.

Det vises også til at det gjøres minimale terrenginngrep. Eksisterende steinfylling blir værende, men kles inn med kledningsbord som en del av kaianlegget. Adkomst fra land gjøres enklere med ny trapp. Tiltaket medfører heller ikke større inngrep i eksisterende kulturlandskap. Tiltakshaver ønsker tvert imot at tiltaket skal ivareta eksisterende kulturmiljø.

Tiltaket blir liggende innerst i Mjøsvågen og vil derfor ikke komme i konflikt med gjennomgangstrafikk. Bryggen danner en naturlig «endestasjon» for trafikk i Mjøsvågen. Annen trafikk kan ikke påregnes i særlig grad.

Til slutt må det nevnes at det allerede er bygget kaianlegg på naboeiendom, gbnr. 89/14. Denne bryggen fremstår som noe større enn det omsøkte tiltak. Alminnelige likebehandlings – og rettferdighetshensyn tilsier derfor at tiltakshaver får godkjent dispensasjon i sin sak. Vi mener det ikke kan argumenteres for at det omsøkte tiltak er mer i strid med ovennevnte hensyn enn tiltaket på naboeiendommen.

Det er ingen store ulemper slik vi ser det. Tiltaket vil ikke føre til at allmenhetens tilgang til strandområdet reduseres. Friluftsområdet og området langs strandlinjen ikke bli mindre tilgjengelig enn før. Tiltaket vil ellers se pent ut både fra land og sjø. Det vises til vedlagt skisse og bilder som illustrerer før og etter tiltak. Tiltakshaver får en brygge som legger bedre til rette for tilkomst fra sjø enn dagens situasjon tillater, fordi Mjøsvågen er langgrunn og eksisterende brygge går ikke langt nok ut i sjø til at båter kan legge forsvarlig til. Ved å forlenge bryggen ut til dypere sjø, avbøtes dette noe, i hvert fall tilstrekkelig til at i det minste vanlige småbåter kan legge til uten å risikere skade som følge av grunnstøting. Bryggen vil sikre at dagens bruk kan styrkes og videreføres.

Vi mener etter dette at hensynene bak bestemmelsene det bes om dispensasjon fra ikke er vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkår for dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre ledd, første og andre punktum er oppfylt.

Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 970 19 880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS