

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/1867 - 18/14194

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
06.07.2018

92/9 og 92/13 Hole - Søknad om dispensasjon - oppføring av ny bryggje/kaifront - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 177/18

Tiltakshavar: Mjøsvågen Sjøeiendom AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

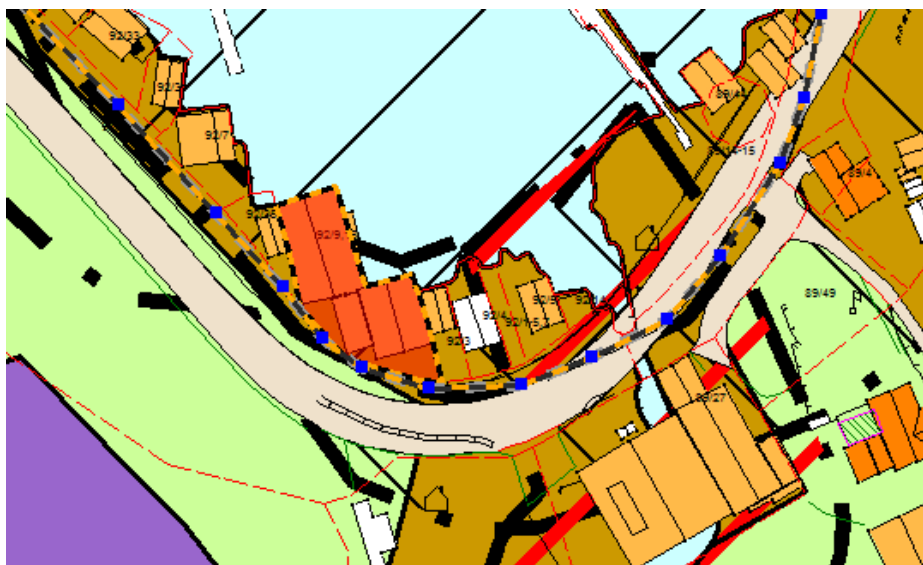
Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2 punkt 2.3 plankrav og byggegrense mot sjø, jf. arealplankart til sjø- og strandsoneplan for oppføring av ny bryggje/kaifront på gnr. 92, bnr. 9 og 13, Hole.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 09.05.2018.

Planstatus

I arealdelen i kommuneplanen ligg eigedomen i byggeområde sentrumsføremaal, og utanfor byggegrense mot sjø, jf. kommunedelplan for sjø og strandsone.

Utsnitt frå kommuneplankart (byggegrense mot sjø er utheva med blå firkantar og svart-oransje stipla linje):

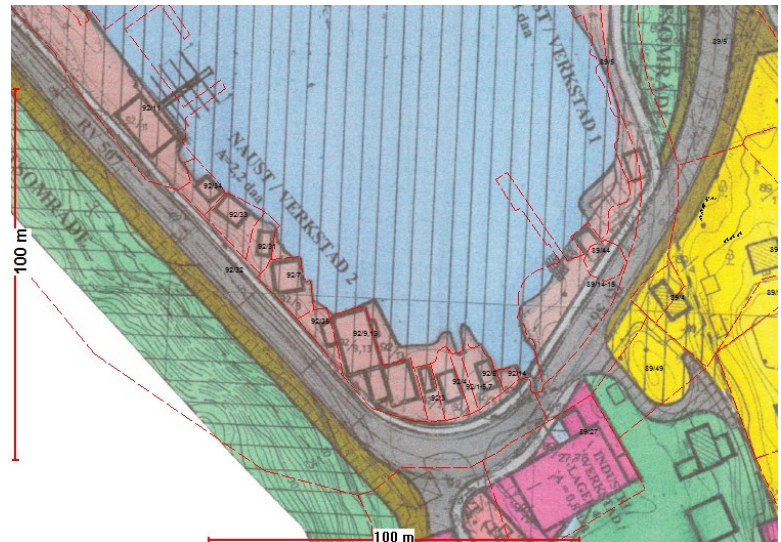


Sjøarealet ligg i område bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, med omsynssone 570_75 bevaring kulturmiljø.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 er definert som byggeområde blanda føremål naust/verkstad 2.

Område i sjø er definert som offentlig trafikkområde hamneområde i sjø og spesialområde bevaringsområde.

Utsnitt frå plankart:



I område for blanda føremål er det mellom anna krav om utarbeiding av plan, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3.

I område for naust/verkstad skal området sin kulturelle verdi bevarast på best mogeleg vis og takast vare på gjennom stadtilpassa utviding og tradisjonell verkstaddrift, jf. reguleringsføresegn § 5, punkt 5.4.

I tilgrensande område er det vedteke reguleringsendring, sjå planID 2008 300.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

- Reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 - plankrav.
- Byggegrense mot sjø, jf. arealplankart i kommunedelplan for sjø- og strandsone, jf. føresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 6.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Veglova

Mot regulert veg er det ikkje fastsett byggegrense i plankart.

Spørsmål om byggegrenser mot offentlig veg og tilhøvet til veglova i regulerte område: sjå nettsida til regjeringa <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-byggegrenser-mot-offentlig-veg-og-forholdet-til-vegloven-i-regulerte-omrader/id2483900/>

Frå tolkingsuttale av 14.04.2016, siste avsnitt:

".... Det legges derfor fortsatt til grunn at dersom reguleringsplanen ikke har egne byggegrenser, må veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt anses som inkorporert i planen. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må da behandles etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon."

I regulert område:

Er det ikke oppgitt byggegrense mot vei i planene? Sjekk hvilket årstall reguleringsplanen din er vedtatt, og finn byggegrensen i tabellen under. Vil du bygge nærmere enn dette, må du søke om dispensasjon.

Du kan lese mer om byggegrense mot offentlig vei i [kapittel 5 i veglova](#).

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til fylkesvei	Avstand til riksvei	Avstanden måles fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	3,5 meter	Veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	5,0 meter	Veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	7,5 meter	Veikant
1964 - 31. juni 1996	12,5 meter	12,5 meter	30,0 meter	Veiens midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	15,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje

Gjeldande reguleringsplan vart vedteken 05.11.2002, og byggegrense til fylkesveg er 15,0 meter.

Det er dermed krav om dispensasjon for tiltak nærare vegmidte enn 15,0 meter.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt saka til uttale til Fylkesmannen i Hordaland, Biskopen i Bjørgvin, Fiskeridirektoratet, Hordaland fylkeskommune, Kystverket, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen og Stiftelsen Bergen sjøfartsmuseum.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 18.06.2018 kome med uttale til saka, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til utviding av kai. Det er mellom anna synt til at kommunedelplan for sjø- og strandsone gjeld før reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-5. Føremålet kai er ikkje ein del av sentrumsføremålet eller føremålet bruk og vern av sjø og strandsone. Det er dermed krav om dispensasjon frå arealføremåla sentrumsområde og bruk og vern av sjø og strandsone.

Kystverket har i brev av 08.06.2018 kome med uttale i saka. Dei vurderer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med farleia, eller med navigasjonsinstallasjonar i området, og har ikkje merknader til at kommunen gjev dispensasjon. Dei minner om at saka skal handsamast etter hamne- og farvasslova, og at dei tiltaka som

vert planlagt etablert må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den påkjenninga dei kan verta påført av farvatnet.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) har i e-post av 19.06.2018 skrive at dei ikkje har merknader til dispensasjonssøknaden.

Kommunen syner elles til dei mottekne uttalane.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan og teikningar motteke 09.05.2018..

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at søkjar meiner ei ytterlegare detaljplanlegging ut over det som framgår av eksisterande plangrunnlag, ikkje vil skaffe eit betre avgjerdsgrunnlag enn det ein byggjesøknad vil gje. Saka gjeld berre utviding av eksisterande bryggje, og eigedomen elles er bygd med naust. Det er vidare synt til at tiltaket vil betre tilgangen til strandsona, ved at det kan leggjast til rette for betre tilkomst med båt.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad med grunngjeving.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at tiltaket kan starte opp om kort tid, og ein sparar tid viss ein slepp utarbeide detaljregulering av området. Vidare kan det vere positivt at eksisterande bygning og anlegg vert oppgradert og nytta.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at problemstillingar knytt til arealbruk, kulturmiljø, kulturminne, utforming, grad av utnytting med vidare ikkje vert avklart i ein planprosess.

Det er motstrid mellom ny kommunedelplan for sjø- og strandsone og reguleringsplan Hosanger sentrum, og ny kommunedelplan for sjø- og strandsone gjeld føre eldre plan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

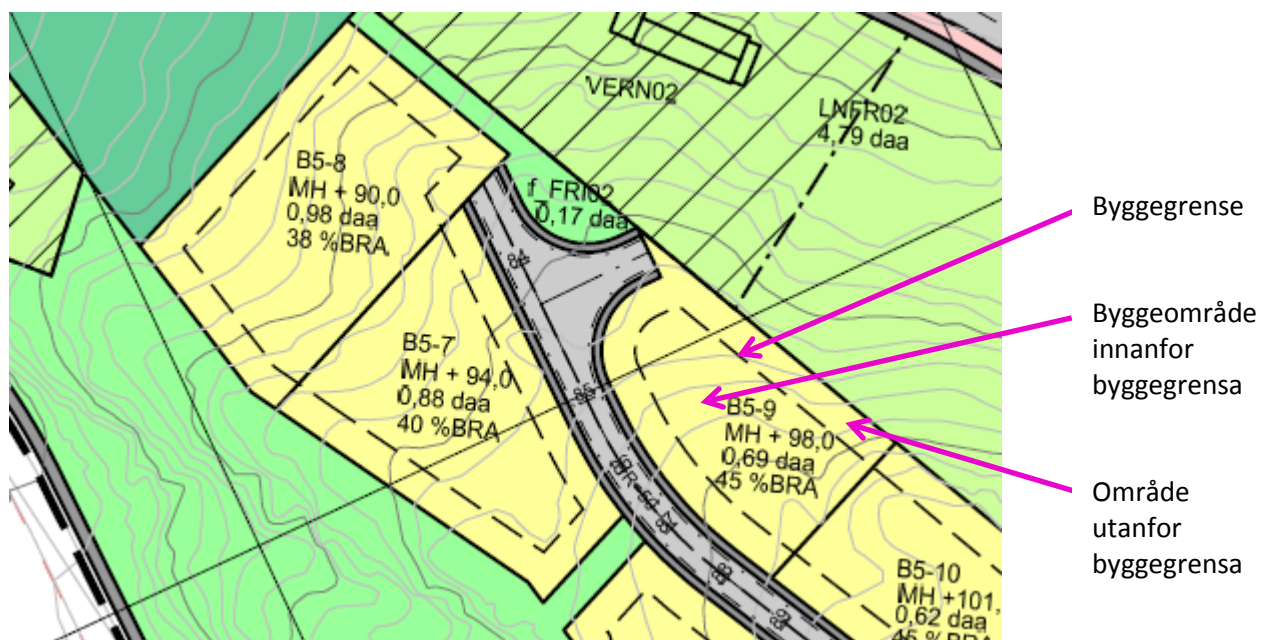
Rådmannen legg til grunn at kommunedelplan for sjø og strandsone er ein heilt ny plan, og planen må difor tilleggjast stor vekt. Byggjegrænse mot sjø er fastsett i plankartet, og syner at tiltaket ligg utanfor byggjegrænse, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 18.06.2018 mellom anna skrive:

"Kommunen skriv at tiltaket ligg utanfor byggjegrænse mot sjø. Byggjegrænse går på nedsida av hovudvegen og vi legg til grunn at tiltaket som heilheit ligg innanfor byggjegrænse mot sjø og at det er naudsynt med dispensasjon frå byggjegrænse i kommunedelplan for sjø og strandsone."

Rådmannen konstaterer at kommunen og fylkesmannen er ueinig om ordbruken "innanfor" og "utanfor" byggjegrænse.

Rådmannen legg til grunn at på ei vanleg bustadtomt vil byggearealet på tomte vere innanfor byggjegrænse, medan arealet som det ikkje er lov å byggje på er det arealet som ligg utanfor byggjegrænse.



Rådmannen vurderer at tilhøvet må vere det same for byggjegrænse mot sjø, og utsnitt frå plankartet i sjø- og strandsoneplanen syner at heile gnr. 92 bnr. 9 og 13 ligg utanfor byggjegrænse mot sjø.

Det er dermed krav om dispensasjon frå føresegn 1.13 i kommunedelplan for sjø- og strandsoneplan, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5.



Rådmannen vurderer at 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 friluftsinnteresser, 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.

Rådmannen legg til grunn at kommunedelplan for sjø- og strandsona vart vedteke 21.02.2018. Etter ei konkret vurdering er det i planen lagt inn byggegrense mot sjø. Rådmannen vurderer at den fastsette byggegrensa syner at det ikkje skal byggjast meir i strandsona i dette området.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i føresegn 1.2 i kommunedelplan for sjø og strandsona.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i reguleringsplan Hosanger sentrum føresegn § 2, pkt. 2.3.

Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av detaljplan for arealbruken, og dersom det skal gjerast endringar på byggegrensa mot sjø må dette gjerast i plansamanheng.

Tiltaket ligg vidare innanfor omsynssone kulturmiljø, der det skal takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø, og tiltaket skal avklarast med Hordaland fylkeskommune, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.

Hordaland fylkeskommunen har hatt saka til uttale, og kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Fylkesmannen i Hordaland har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknadene.

Rådmannen legg vekt på at ei direkte rørt regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningsslova § 19-2, 4. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i strid med byggjeforbodet langs sjø i den nye kommunedelplanen for sjø og strandsona, og at regional styresmakt har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn punkt 1.13 i kommunedelplan for sjø- og strandsone og frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 i reguleringsplan Hosanger sentrum ikkje er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå føresegn punkt 1.13 i kommunedelplan for sjø- og strandsone og frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 i reguleringsplan Hosanger sentrum til oppføring av ny bryggje/kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13, Hole.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon føresegn punkt 1.13 i kommunedelplan for sjø- og strandsone og frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 i reguleringsplan Hosanger sentrum for planering oppføring av ny bryggje/kaifront på gnr. 92, bnr. 9 og 13, Hole, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 5, 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/1867.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.1	Dispensasjon: byggegrense mot sjø	17.600,-
9.1.4	Dispensasjon: plankrav	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	35.200,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					35.200,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
konstituert leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakrarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
Mjøsvågen Sjøeiendom AS	Hosanger	5282	LONEVÅG