

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018
006/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/2119

## 129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai

### Vedlegg:

129/87 dispensasjonssøknad med vedlegg

129-87 ortofoto 1-1000-

129-87 ortofoto 1-5000-

129-87 kommuneplan 1-1000-

129-87 kommuneplan 1-5000-

129-87 skråfoto

129/87 - Hamre - Uttale til søknad om dispensasjon - kai - Osterøy kommune - Hordaland fylke.

Uttale - Osterøy - Gnr 129 bnr 87 - Hamre - Kai - Dispensasjon

18\_219084-2Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - Utviding av kai - Gnr. 129 bnr. 87 - Hamre i Osterøy kommune

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og 11-9, nr. 5 til bygging av kai på gnr. 129 bnr. 87, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

## Plan- og kommunalteknisk utval - 117/18

### PL - behandling:

Til møtet vart følgjande dokument delt ut:

E-post datert 26.11.18 med vedlegg frå Roger Merkesvik.

-----

Kim Andre Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og

bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og § 11-9, nr. 5, til bygging av kai på gnr. 129/bnr. 87, j fr. plan- og bygningslova § 19-2. Grunngeving: Med bakgrunn i at søkjar seier at han vil disponere kaien til både turistbåtar og privatpersonar, ser me det som positivt at den eksisterande kaien blir opprusta, og kan verta benytta til gode formål."

Framlegget vart ikkje røysta over.

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

-----  
Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13. 25 - kl. 13.35 med gruppemøte for AP, H, SP og KRF  
I pausen fekk rådmannen avklart om utsetjing av handsaminga kan medføra tap av gebyrinntekter for kommunen.

-----  
Rådmannen viste til at ein med heimel i byggesaksforskrifta § 7-3, kan forlenga saksbehandlingsfristen ut januar 2019.

-----  
Utvalsleiar gjorde framlegg om slikt tillegg: "Av omsyn til synfaringa vert saksbehandlingsfristen i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3, forlenga ut januar 2019."

#### **AVRØYSTING - synfaring**

Utsetjingsframlegget med tillegg vart samrøystes vedteke.

#### **PL - vedtak:**

**"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til synfaringa vert saksbehandlingsfristen, i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3, forlenga ut januar 2019."**

#### **Plan- og kommunalteknisk utval - 006/19**

#### **PL - behandling:**

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

-----  
Kim Andre Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § § 11-6, 11-7, nr. 1 og 6 og § 11-9, nr. 5 til bygging av kai på gnr. 129/bnr. 87, jfr. plan- og bygningslova § 19.02. Grunngeving: Med bakgrunn i at søkjar seier at han vil disponera kaien til både turistbåtar og privatpersonar, ser me det som positivt at den eksisterande kaien blir opprusta og kan verta benytta til gode formål."

-----  
Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.00 - kl. 14.10 med gruppemøte for FRP, H, MDG og KRF.

-----  
Det vart halde pause i møtet frå kl. 14.10 - kl. 14.25 14.10 - 14.25.

-----  
Rådmannen opplyste at det i vedtaket kan stillast vilkår om utanomhusplan med krav om tilrettelegging for allment tilgjenge til kaien. Vilkår om tinglysing som hefte på eigedomen er meir usikkert.

-----  
Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.25 - kl. 14.30 med gruppemøte for KRF og MDG, kl. 14.25

- og for H og FRP.

-----  
Det vart halde ny pause i drøfingane frå kl. 14.32 - kl. 14.40 med gruppemøte for FRP, H, KRF og MDG og for MDG og KRF  
-----

## **AVRØYSTING**

### **Alternativ røysting**

Rådmannen sitt framlegg	-	5 røyster (2AP,2KRF,1MDG)
FRP sitt framlegg	-	2 røyster (1H,1FRP)

### **PL - vedtak:**

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og 11-9, nr. 5 til bygging av kai på gnr. 129 bnr. 87, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### **Grunngjeving:**

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

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 regionale styresmakter til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: gnr. 129, bnr. 87, Hamre.

Heimelshavar: Opplysningsvesenets fond.

Festar/tiltakshavar: Roger Merkesvik, Hamrenesvegen 806, 5281 Valestrandsfossen.

Ansvarleg søkjar: Auctor Bergen AS, Sjødalsvegen 24, 5305 Florvåg.

#### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av ny kai på gnr. 129, bnr. 87. På eigedomen er det 2 kaiar, og tiltaket gjeld samanbygging av desse til ein stor kai.

#### **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 byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket ligg vidare innanfor strandsona der det er byggeforbod.

### **Dispensasjon**

Det er krav om dispensasjon frå arealføremål i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar nyttar båt i næring/fiske og er avhengig av ein funksjonell kai for sikker tillegging med båt. Osterfjorden kan vere verhard og det er påkrevd med ein betre og meir funksjonell kai. Det er etablert fleire tiltak i strandsona i området/nærliggjande eigedomar. Kystverket har tidlegare godkjent tiltaket utan innvendingar.

Kommunen syner elles til motteke dispensasjonssøknad.

### **Kulturminne**

Målingar på kart syner at tiltaket ligg om lag 300 meter frå Hamre kyrkje.

### **Veglova**

Målingar på kart syner at tiltaket ligg om lag 40 meter frå vegmidte fylkesveg 365.

### **Uttale**

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Fiskeridirektoratet, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Kystverket, Statens vegvesen og Stiftelsen Bergen sjøfartsmuseum.

Kommunen har i brev av 11.10.2018 motteke uttale frå Kystverket. Kystverket har vurdert at tiltaket ikkje kjem i konflikt med areal avsett til farleia «2263 - Molviksundet» eller med navigasjonsinstallasjonar i området, og har ingen merknader til at kommunen dispenserer frå kommuneplanen sin arealdelen.

Dei minner vidare om at bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan virke på tryggleiken og framkoma i farvatnet, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, også må handsamast etter hamne- og farvasslova. Tiltaket ligg i kommunen sitt sjøområde, og det er kommunen som er hamnemynde etter §27 i gjeldande hamne- og farvasslov.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Statens vegvesen har i brev av 31.10.2018 kome med uttale til saka, og skriv mellom anna at eigedomen har tilkomst via fylkesvegen Fv.365, men då tiltaket gjeld utviding av eksisterande kai, kjem det ikkje i konflikt med våre interesser. Statens vegvesen har ingen merknad til kommunen si handsaming av dispensasjonssøknaden.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 22.10.2018 kome med uttale til saka, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bygging av kai på gnr. 129, bnr. 87.

### Fylkesmannen si vurdering

*"Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.*

*Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til*

*offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.*

*Slik vi forstår saka, så er det allereie to kaier på eigedomen og søker ønsker å bygge dei saman til ein stor kai, med kaifront på over 20 meter. Kommuneplanføresegn 2.64 opnar for brygger med ein storleik på 4 x 2 meter, noko som er vesentleg mindre enn det det vert søkt om her. I søknaden står det at tiltakshavar brukar båt til næring/fiske. Fylkesmannen vil peike på at dette er eit område for bustad og ikkje næring, og at det er kommuneplanen som er arena for å vurdere kor ein skal ha dette.*

*Kommunedelplanen for sjø og strandsonen er nyleg vedtatt og den vurderte mellom anna kor ein skulle ha brygger/kaier. Det er sett av eit område til dette om lag 200 meter aust for omsøkt tiltak. Kommunen la også inn byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen etter ei konkret vurdering. Kommunen har med andre ord nyleg vurdert at det framleis er strandsoneverdiar her og at ein ikkje ynsker ytterlegare nedbygging av strandsona i dette området.*

*Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka vil føre til nedbygging av strandsona, utan at vi kan sjå nokon gode grunner til det. Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.*

*Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai på gnr. 129 bnr. 87*

*Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming."*

Kommunen syner elles til motteken uttale.

## **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 tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 kompensere 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 friluftinteresser, 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.*

At Kystverket har godkjent tiltaket tidlegare kan ikkje tilleggjast vekt, sidan Kystverket sitt vedtak

ikkje gjeld arealdelen i kommuneplanen, og kommunen no er hamnemynde, jf. hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd, jf. § 9. Vidare er det ikkje høve til å gje løyve til tiltak etter hamne- og farvasslova kapittel 4 i strid med vedtekne arealplanar etter plan- og bygningslova, utan at vedkomande plan- og bygningsstyresmakt har gjeve dispensasjon, jf. hamne- og farvasslova § 32, 2. ledd. Rådmannen vurderer at tilhøvet til arealdelen i kommuneplanen dermed må avgjerast fyrst, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav e.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 129, bnr. 87 ligg i byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket er vidare søkt plassert i strandsona der det er byggeforbod.

Rådmannen vurderer at det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Dispensasjonssøknaden er mellom anna grunngeven med at tiltakshavar nyttar båt i næring/fiske og difor er avhengig av ein funksjonell kai.

Rådmannen legg til grunn at det i kommunedelplan for sjø og strandsone er det opna for bygging av brygge eller kai innanfor dei områda som er merka på plankartet med dette arealføremålet og har forkortinga BAB og eit nummer, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.61.

Sjøarealet ved gnr. 129, bnr. 87 er ikkje avsett til byggeområde brygge/kai arealføremål BAB, og tiltaket er i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone. Vidare er storleiken på tiltaket i strid med kommuneplanføresegn punkt 2.64.

Rådmannen legg til grunn at kommunen vedtok ny kommunedelplan for sjø og strandsone i heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18.

Tiltaket vart vurdert i samband med handsaming for 2. gongs offentleg ettersyn av sjø- og strandsoneplanen i planutvalet (møtedato 01.02.2017), formannskapet (møtedato 08.02.2017) og heradsstyret (møtedato 22.02.2017).

Det vart politisk fremja slikt framlegg til vedtak:

*«Heimelshavar til gbnr 129/ 87 fekk i 2014 løyve til å setje opp igjen eksisterande kai som var rasa ned. Opphaveleg var dette ein del av to gamle kaiar som låg med litt avstand.*

*I forbindelse med søknad om å reparere den nedfalte kaien, søkte heimelshavar om få knytta saman dei 2 gamle kaiane, slik at den nye kaien ville framstå med samla kaifront.*

*Tiltaket er også godkjent av Kystverket.*

*Heimelshavar fekk av Osterøy Kommune berre løyve til å setje opp igjen den øydelagde kaien.*

*“Samanføyninga” måtte handsamast i samband med sjø- og strandsoneplanen.*

*Heimelshavar vore i den tru at ynskje om “samanføyning” automatisk vart handsama i arbeidet med sjø- og strandsoneplanen, noko som syner seg å ikkje være tilfelle.*

*Heimelshavar er aktiv fiskar og vil nyttiggjera seg kai som omsøkt.*

*Heimelshavar sitt ynskje om å få sett opp kaifront naturleg avgrensa av dei to eksisterande kaiar, vert imøtekome.”*

Framlegget vart nedstemt i alle utval og ikkje teke vidare til endeleg vedtak av kommunedelplanen.

Føresegnene § 2.63 og 2.64 i kommuneplanen sin arealdel set avgrensingar for storleik for brygge/kai. Kaien det her er søkt om er vesentleg større enn det som er rammene i gjeldande kommuneplan. Dersom kaien skal nyttast til fritidsføremål kan dette ha ein presedens verknad i høve til storleiken på brygge/kai til fritidsføremål. Rammene for storleiken på brygge/kai er sett på

bakgrunn av at storleiken skal stetta ein bruk til tilflot og ilandstigning frå båt. Det har i prosessen med kommunedelplanen vore eit fokus på at tiltak i strandsona ikkje skal vera større enn det som det er trong for. Rådmannen vurderer at overordna plan må leggest til grunn, og kan ikkje sjå at det i bustadområde skal vere trong om å etablere større kai enn det som allereie er etalbert. Dersom det er trong for kaiareal til næring og til dømes fortøying av fiskebåt må det gjerast ei konkret vurdering av behovet og vurdere alternativ plassering i samsvar med gjeldande kommuneplan/sjø og strandsonenplan. Rådmannen legg til grunn at dersom arealet skal nyttast til næring, vil det vere krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein eventuell dispensasjon vil vere at tiltakshavar får etablert næringsverksemd på bustadeigedomen i strid med gjeldande kommuneplan/kommunedelplan.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein eventuell dispensasjon vil vere at nyleg vedteken kommunedelplan for sjø og strandsonen ikkje vert lagt til grunn, planen vert uthola, og omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen vert sett til side.

Rådmannen kjenner ikkje til at kommunen har gjeve dispensasjonsløyve til andre søknader om bygging av bryggje/kai i strid med kommunedelplan for sjø og strandsonen av 21.02.2018 saksnr. 013/18.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunedelplan for sjø og strandsonen vart vedteke i 2018, og denne saka er den fyrste søknaden om dispensasjon for oppføring av kai etter at planen vart vedteken. Saka har vore vurdert i samband med sjø og strandsonenplanen, og det vart ikkje lagt inn i planen at det skal vere byggeområde for kai/bryggje BAB på denne eigedomen. Kaifronten er dessuten 5 gonger så lang som det er opna for i vedteken sjø og strandsonenplan.

Rådmannen legg vidare vekt på at Fylkesmannen i Hordaland har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bygging av kai på gnr. 129, bnr. 87.