

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

30.01.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 92/9+13 I OSTERØY KOMMUNE

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.

Kommunen ga dispensasjon fra strandsonenplanens byggegrense mot sjø og plankravet i reguleringsplanens § 2 pkt. 2.3 i sitt vedtak av 17.10.2019, saksnr. 098/18. Dette ble påklaget av Fylkesmannen. Videre er det etterlyst flere dispensasjoner i saken.

Ansvarlig søker legger til grunn at det foreligger vedtak om dispensasjon fra plankravet samt fra byggegrense mot sjø, jfr. det påklagede vedtak 098/18. Vi anser vedtaket om dispensasjon for også å gjelde for plankravet etter KPA/KDP pkt. 1.2. Det er de samme hensyn som i stor grad gjør seg gjeldende. Dersom kommunen er uenig, er dette å anse som dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens/områdeplanens pkt. 1.2.

Vi har også vurdert om reguleringsplanens pkt. 5.4 vedrørende kulturell verdi gjelder, men har kommet til at kommunedelplan/kommuneplanens hensynsone for bevaring av kulturmiljø går foran, jfr. også Fylkesmannens vurdering. Hensynsonen fremtvinger i utgangspunktet ikke krav om dispensasjon, det fremgår av KDP/KPA pkt. 7.6 at saken skal forelegges Hordaland Fylkeskommune. Dette er gjort, vi viser til Fylkeskonservatorens brev av 16.07.2018 ref. 2018/11402-2. En uttaler her at tiltaket «bryt ikkje vesentleg med kulturminneverdi i område.» Vi anser det derfor unødvendig å søke om dispensasjon, da reguleringsbestemmelsen og hensynsonen må anses å verne om de samme bakenforliggende hensyn. Det essensielle her er at riktig sektormyndighet har uttalt seg i forbindelse med kommunens behandling av saken.

Således er det kun Fylkesmannen som har uttalt seg negativt i saken.

Etter dette har vi kommet til at det må søkes følgende tilleggdispensasjoner som vi ber om at legges til pågående sak:

1. *Sentrumsformålet, jfr. kommuneplanens (KPA) og kommunedelplanens arealplankart og bestemmelsen pkt. 2.27 i begge plangrunnlag*

Plan

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

Arealformålet etter reguleringsplan er blandet formål; «naust/verkstad/kontor». I strandsonenplanen er arealet avsatt til sentrumsformål (oransje farge). I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet definert som «sentrumsformål».

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. Vilklårene 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», jfr. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Sentrumsformålet

Det følger av kommuneplanens arealdel (KPA), jfr. kommunedelplan for strandsonen (KDP) pkt. 2.27 begge steder, at arealformålet innen planområdet er avsatt til «sentrumsformål». I dette ligger tillatelse til å gjennomføre tiltak til blandet formål, herunder «kontor/forretning/bustad».

Det omsøkte tiltak er muligens ikke i samsvar med dette og det søkes derfor om dispensasjon.

Vi mener det er gode grunner for å kunne dispensere fra arealformålet. Det mest sentrale poenget er at det vedtatte arealformål ikke tar hensyn til eksisterende bebyggelse. Det omsøkte tiltaket ligger langs strandsonen i et naust –og bryggemiljø. Det ligger flere tomter langs strandområdet som må defineres som naust med tilhørende brygge. Det mest nærliggende skulle da være at dette miljøet var med i sentrumsformålet. Slik Fylkesmannen i sitt klageskriv tolker sentrumsformålet vil deler av eksisterende bebyggelse i Hosanger sentrum være i strid med plan. Dette kan neppe ha vært intensjonen med utforming av ny KDP. Hosanger sentrum har alltid vært preget av maritimt miljø og det fremkommer ikke i høringsgrunnlaget at det har vært meningen å fravike dette. På denne bakgrunn mener vi at en

dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette de reelle hensyn som ligger bak arealformålet. Sett i dette lyset, kan en også argumentere for at tiltaket ikke er i strid med arealformålet. Dette må anses som en naturlig videreutvikling av eiendommen og et ledd i bevaring av eksisterende kulturmiljø. Ved å åpne for tilkomst til bryggen, vil en få et mer levende og lettere tilgjengelig naustmiljø, jfr. de planer tiltakshaver har for området på sikt. Det er ingen motsetning mellom et levende sentrum og sentrumsformålet slik det bør og må tolkes i plan.

Et annet poeng er at en utelatelse fra sentrumsformålet harmonerer dårlig med de bevaringshensyn som ligger i plan, jfr. kommuneplanens pkt. 7.6. Det må være adgang til å utføre nødvendig og aktuelt vedlikehold og utvikling av tomtene uten å komme i konflikt med denne bestemmelsen.

Etter dette mener vi at en ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som ligger bak sentrumsformålet.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er at en kan gjennomføre tiltak på eksisterende bebyggelse uten å komme i strid med plan. Videre vil det gi et signal om at det er lov å søke om å gjennomføre nødvendige oppgraderings -vedlikeholds -og bevaringsarbeider på brygge –og naustmiljøet i Hosanger sentrum. Tiltaket er tiltalende og sikrer god tilkomst til strandområdet. Det understrekes at tilgjengeligheten for publikum til strandsonen vil bli godt ivaretatt ved at det sikres tilkomst mellom naustene, gjennom naustbygget samt fra sjøsiden ved at bryggeanlegget er åpent for trafikk. Dette til markant forskjell fra dagens situasjon der området fremstår utilgjengelig både fra land og sjø. Det vises ellers til kommunens vedtak 098/18 der det ble fattet positivt vedtak om dispensasjon fra både strandsone og plankrav.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS