

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	06.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1867

92/9 og 92/13 Hole - Søknad om dispensasjon - kai - handsaming av klage

Vedlegg:

92/9 og 13 - Hole - Klage på dispensasjonsvedtak - oppføring av kai
Klage - Osterøy - Gnr 92 bnr 9 og 13 - Hole - Oppføring av kai - Dispensasjon
171867 - dispensasjon ifm
Dispensasjon
Situasjonsplan
Visualisering
Foto før etter
Arkitektonisk redegjørelse
92-9 og 92-13 kommuneplan 1-1000
92-9 og 92-13 kommuneplan 1-5000
92-9 og 92-13 ortofoto 1-1000
92-9 og 92-13 ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 19.11.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 17.10.2018 saksnr. 098/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.
Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 023/19

PL - behandling:

Silje M. Vevle, MDG, gjorde slikt framlegg: Klage motteke 19.11.2018 vert teke til fylgje, vedtak av 17.10.2018 saksnr. 098/18 vert ikkje oppretthalde. Vedtak av 06.07.2018 saknr. 177/18, *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.*" vert gjeldande.

Grunngjeving:

Ein kan ikkje sjå at tiltaket vil sikre allment tilgjenge frå sjø og land, då tilkomst vil vere gjennom eit lagerbygg som vil bli oppfatta som privat eigedom. Intensjonen bak tiltaket er god og i tråd med ønska utvikling i Hosanger. I eit langsiktig perspektiv vil det likevel ikkje vere mogleg å garantere for at ålmenta kan nyttiggjere seg av kaien, så lenge tiltaket er på privat eigedom. Tiltak av denne storleiken bør og handsamast i planprosessar for ikkje å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	4 røyster (1H,1SP,1KRF,1FRP)
Silje M. Midtbø sitt framlegg	-	3 røyster (2AP,1MDG)

PL - vedtak:

"Klage motteke 19.11.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 17.10.2018 saksnr. 098/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 92 bnr. 9 og gnr. 92, bnr. 13, Hole.

Tiltakshavar/eigar: Mjøsvågen sjøeiendom AS.

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland.

Klage motteke: 19.11.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13.

Handsaming

Plan- og kommunalteknisk utval gjorde i møte 17.10.2018 saksnr. 098/18 fylgjande vedtak:

"Klage motteke 26.07.2018 med grunngjeving motteke 17.08.2018 vert teken til fylgje, og av det følgjer at vedtak i saka 06.07.2018 saknr. 177/18 vert oppheva. Kommunen gjev med dette dispensasjon frå 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 på følgjande vilkår:

1. Kaien skal vera allment tilgjengeleg både frå sjø og land.
2. Tiltaket skal vera innpassa i heilskapen i verneområdet Mjøsvågen med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8, punkt 8.1.

Grunngjeving:

Dispensasjon frå Sjø- og strandsoneplanen vil opna opp for at området som i dag ikkje er tilgjengeleg, vil kunna nyttast av ålmenta både frå land og sjø.

Tiltaket vil gje sårt tiltrengte gjestebåtplassar, som vil vera med å skapa liv i lokalmiljøet i Mjøsvågen.

Plan- og kommunalteknisk utval legg og stor vekt på at det ikkje er kome innvendingar frå kulturminnemynde og Hordaland fylkeskommune på tiltaket.

Området er i Sjø- og strandsoneplanen regulert som sentrumsføremål. Plan- og kommunalteknisk utval ser tiltaket som i tråd med denne planen, då ein kai med tilgjenge for ålmenta er i eit slikt område er å sjå på som eit sentrumsføremål.

Ein dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan (Hosanger Sentrum) er ikkje å sjå på som ei stor ulempe, då planen er gamal og er ikkje tilpassa vår tid.

Det bør i tillegg nemnast at ny eigar ønskjer å utvikla kunst- og kulturaktivitetar i bygningen i samarbeid med dei andre aktivitetane rundt Mjøsvågen. Det har allereie vore to kunstutstillingar/prosjekt i bygget i 2018. Aktivitetane er i seg sjølve viktige bidrag, og i tillegg sikrar det ivaretaking av bygninga og kulturminnet, jfr. omtalen av kulturminneplanarbeidet i saka. Omgrepet ivaretaking gjennom tradisjonell verkstaddrift (reguleringsføresegna §5, pkt. 5.4.) er ikkje realistisk i dag, og då er truleg dette den beste bruken ein kan få til. I nærleiken av eigedomen er det allereie ei rekkje større eldre bygg som står til forfall av di dei ikkje er i bruk. Ein dispensasjon vil såleis i dette tilfellet leggja til rette for «Vern gjennom bruk».

Fordelane samla sett med å gje dispensasjon er etter vårt syn klart større enn ulempene."

Klage

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 19.11.2018 klaga på vedtaket av 17.10.2018 saknr. 098/18.

Grunngjeving for klagen er:

"Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. 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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 18.06.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

«Kommunedelplan for sjø og strandsone blei vedtatt for berre få månader sidan. Kommunen har lagt inn byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen etter ei konkret vurdering for kort tid sidan. Fylkesmannen meiner at både byggegrensa mot sjø og at det ikkje er lagt inn eit formål for hamn/småbåtanlegg i dette området vitnar om eit bevist val frå kommunen om at ein ikkje ynskjer fleire og større bryggjar i dette området.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det ligg føre nokon særskilte grunnar for tiltaket og meiner at faren for presedens for andre sakar i område vil vere stor. Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon til utviding av kai her kan undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til utviding av kai.»

Fylkesmannen si vurdering er at det er naudsynt med fleire dispensasjonar enn det som er gitt. Administrasjonen har vurdert at det er naudsynt med dispensasjon frå kommuneplanføresegn om krav om reguleringsplan (punkt 1.2), byggegrense mot sjø (punkt 1.13) og at tiltaket ikkje er i tråd med sentrumsformålet (punkt 2.27).

Det er også naudsynt med dispensasjon frå reguleringsføresegn i reguleringsplan for Hosanger sentrum. Det dreier seg om krav om reguleringsplan (§ 2, punkt 2.3) og bevaring av kulturell verdi i området (§ 5 punkt 5.4). Det er gitt dispensasjon frå byggegrense mot sjø og krav om reguleringsplan i reguleringsplan for Hosanger sentrum. Administrasjonen har valt å handsame dei dispensasjonane det er søkt om, men gjer merksam på at det er trong for fleire dispensasjonar som eventuelt må søkjast om. Plan- og kommunalteknisk utval er ikkje samd med administrasjonen om at det er naudsynt med dispensasjon frå sentrumsformålet.

I grunngjevinga av vedtaket står det at:

«Området er i Sjø- og strandsoneplanen regulert som sentrumsføresmål. Plan- og kommunalteknisk utval ser tiltaket som i tråd med denne planen, då ein kai med tilgjenge for ålmenta er i eit slikt område er å sjå på som eit sentrumsføresmål.»

I rettleiar for Kommuneplanens arealdel (s. 56) står det at sentrumsformål omfattar formål som er vanleg i eit by- eller tettstadssentrum og fortsett med at formålet omfattar forretningar, tenesteyting og bustader. Vidare står det at formålet berre bør brukast der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis løyve til gjennomføring av tiltak.

Fylkesmannen meiner at det kan vere rom for bryggjar i eit sentrumsformål om kommuneplanen har føresegn som opnar for dette. I kommuneplanen til Osterøy er det klargjort at det i sentrumsformål er tilløte med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad jf. føresegn 2.27. Fylkesmannen si vurdering er at sentrumsformålet i Hosanger ikkje opnar for bryggjar. Det er difor naudsynt med dispensasjon frå formålet. Vi meiner elles at det er uheldig at ikkje kommunen har kravt søknad om dispensasjon for alle relevante formål før handsaming av saka. Vi meiner det er relevant for konklusjonen at ein kan sjå heilskapen i saka. Dette gjeld særleg når det er snakk om dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

I grunngjevinga av vedtaket står det at *«ein dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan (Hosanger Sentrum) er ikkje å sjå på som ei stor ulempe, då planen er gamal og er ikkje tilpassa vår tid.»*

Fylkesmannen meiner at det at reguleringsplanen er *«gamal og ikkje tilpassa vår tid»* tilseier at det

er naudsynt med ei ny oppdatert plan for området.

Brygga skal vere 33 meter lang og 3,5 meter brei, totalt 115 m². Vi vurderer dette som eit stort tiltak. Til samanlikning viser vi til at kommuneplanen angir maks storleik på 4 meter lengd og 2 meter breidde for bryggar med fast fundament i områder med formål BAB jf. føresegn 2.64 i kommuneplanen.

Det er stilt vilkår om at kaien skal vere allment tilgjengeleg både frå sjø og land. Slik vi forstår det skal tilgangen frå land vere igjennom eksisterande lagerbygg. Fylkesmannen si vurdering er at folk i stor grad vil oppfatte ei lagerbygning som eit privat område som ein ikkje utan vidare kan gå igjennom. Området er slik vi forstår det ikkje tilgjengeleg for allmenta frå land i dag, men vi kan ikkje sjå at tiltaket i særleg grad vil føre til at det vert det heller.

Fylkesmannen har den siste tida hatt fleire dispensasjonssøknader på høyring frå dette området. Vi meiner difor at det er eit vist press i området. Det er trøgt om plassen og mange interesser. Vi meiner at om det er trøgt og eit ynskje frå kommunen med fleire bryggjer eller båtplassar i området, må dette handsamast samla i ein reguleringsplan.

Fylkesmannen si vurdering er at byggjegransa mot sjø sett i samband med kommunedelplanen for sjø og strandsone som nyleg vart vedtatt, i utgangspunktet er klar på at ein ikkje ynskjer ytterlegare bygging i strandsona her. Om det er slik at kommunen likevel ser behovet for ein utvikling i strandsona i dette området er det viktig at dette følgjer plansporet. Det er mykje i denne saka som peiker mot ein reguleringsplan for området. Området har ein eldre reguleringsplan som kommunen meiner er utdatert, arealformåla i reguleringsplan eller kommuneplan opnar ikkje for kai/bryggje i området, det er sett byggjegrænse mot sjø oppe ved vegen og det er store kulturminneinteresser i området som tilseier at det er interessekonfliktar som det bør sjåast samla på.

Ein dispensasjon til eit så stort tiltak i området kan få presedensverknader for resten av området då det vil vere vanskeleg å sei nei til dispensasjon til kaier/flytebryggjer i tilknytning til bygningane i området, særleg viss dei er mindre enn omsøkt tiltak. Ein samla reguleringsplan vil gje ein heilt anna styring av utviklinga i området enn ein dispensasjon.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan for Hosanger sentrum og pbl. § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Osterøy kommune sitt vedtak av 17.10.2018, sak 098/18.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon."

Kommunen syner elles til klage av 19.11.2018 frå Fylkesmannen i Hordaland.

Merknader til klage og søknad om dispensasjon

Ansvarleg søkjar har i brev av 30.01.2019 kome med merknader til klagen og søkt om dispensasjon frå gjeldande arealføremål sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplanen for sjø og strandsone, jf. arealplankart og kommuneplanføresegn punkt 2.27.

Ansvarleg søkjar har i merknader til klagen mellom anna synt til at kommunen har gjeve dispensasjon frå plankravet og frå byggjegrænse mot sjø, og legg til grunn at vedtaket om dispensasjon omfattar

plankravet etter kommuneplanen sin arealdel/kommunedelplan for sjø og strandsone. Dersom kommunen er uenig i denne vurderinga, er dette ein søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn/kommunedelplan for sjø og strandsone punkt 1.2. Det er mellom anna synt til at omsynssone bevaring av kulturmiljø i kommuneplan/kommunedelplan gjeld før reguleringsføresegn punkt 5.4. Det er ikkje krav om dispensasjon frå kommuneplanføresegn/kommunedelplanføresegn punkt 7.6. Hordaland fylkeskommune har hatt saka til uttale, og kravet er oppfylt. Dei har vurdert at det må søkjast om tilleggsdispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. arealplankart og føresegn punkt 2.27 i arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplanen, og ber om at denne dispensasjonssøknaden vert teke inn i pågåande sak.

Ny søknad om dispensasjon vart sendt til uttale 18.02.2019, og denne dispensasjonssøknaden vil verte handsama når høyringsfristen er ute.

Klagesaka vert teke til handsaming, jf. forskrift om byggesak § 7-1, bokstav c.

Kommunen syner elles til mottekne merknader frå ansvarleg søkjar i brev av 30.01.2019.

Plangrunnlag

Kommunedelplan for sjø og strandsone planID 12532014007 vart vedteke i møte i Osterøy heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18.

Osterøy heradsstyre gjorde i møte 21.02.2018 saksnr. 014/18 vedtak om mindre endringar i kommuneplanen sin arealdel planID 12532010001.

Det var feil versjon av føresegnene som vart handsama i møte den 21.02.2018 saksnr. 014/18, og denne feilen vart retta ved at kommunen i vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18 gjorde vedtak om mindre endring av kommuneplanen sin arealdel planID 12532010001.

Kommunen legg til grunn at arealdelen i kommuneplanen fastset framtidig arealbruk for området, er bindande for nye tiltak eller ved utviding av eksisterande tiltak og gjeld frå vedtak, jf. plan- og bygningslova § 11-6, 1. ledd.

Kommunen legg vidare til grunn at ny plan går ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planregel, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Kommunen vurderer at det er motstrid mellom reguleringsplan Hosanger sentrum og arealdelen i kommuneplanen.

Kommuneplanen sin arealdel planID 12532010001 er sist vedteke, jf. vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18, og denne planen vert difor lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova §§ 1-5 og 11-6.

Planstatus

På land ligg eigedomen i arealdelen i kommuneplanen i byggeområde sentrumsføremål, og tiltaket er i strid med arealføremålet sentrumsføremål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27. Søknad om dispensasjon vert handsama når høyringsfristen er ute.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2. Det er tidlegare søkt om dispensasjon frå plankravet i reguleringsplan Hosanger sentrum reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3, og plan- og kommunalteknisk utval har i møte 17.10.2018 saksnr. 098/18 gjeve

dispensasjon frå plankravet. Dette vedtaket har Fylkesmannen i Hordaland klaga på, og klagehandsaminga gjeld dette punktet.

I sjø ligg eigedomen i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Sjøarealet ved gnr. 92, bnr. 9 og gnr. 92, bnr. 13 er ikkje avsett til byggjeområde bryggje/kai arealføremål BAB, og tiltaket er i strid med arealdelen i kommuneplanen. Vidare er storleiken på tiltaket i strid med kommuneplanføresegn punkt 2.64. Kommunen har ikkje motteke dispensasjonssøknad frå arealbruken i sjø.

Tiltaket ligg innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø H570_75. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø, tiltaket skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale, og alle tiltak skal avklarast med Hordaland fylkeskommune. Saka har vore til uttale til Hordaland fylkeskommune, som i brev av 16.07.2018 uttalte seg saka. I konklusjon rår dei til at kommunen legg vekt på detaljane og kvalitet i gjennomføring i samsvar med kulturminneverdiane i området.

Tiltaket er i strid med byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13. Det er tidlegare søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, og plan- og kommunalteknisk utval har i møte 17.10.2018 saksnr. 098/18 gjeve dispensasjon frå byggegrensa mot sjø. Dette vedtaket har Fylkesmannen i Hordaland klaga på, og klagehandsaminga gjeld dette punktet.

Vurdering

Det er i klagen mellom anna synt til at kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteke for berre få månader sidan, kommunen har lagt inn byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen etter ei konkret vurdering for kort tid sidan, og både byggegrensa mot sjø og at det ikkje er lagt inn eit føremål for hamn/småbåtanlegg i dette området vitnar om eit bevisst val frå kommunen om at ein ikkje ynskjer fleire og større brygger i dette området.

Rådmannen legg utvalet sitt vedtak til grunn for vurderinga, og kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje ligg føre nokon særskilte grunnar for tiltaket og at faren for presedens for andre saker i område vil vere stor. Ein dispensasjon til utviding av kai her kan dermed undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy.

Rådmannen legg utvalet sitt vedtak til grunn for vurderinga, og kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at det er naudsynt med fleire dispensasjonar enn det som er gjeve. Mellom anna har administrasjonen i kommunen vurdert at det er naudsynt med dispensasjon frå kommuneplanføresegn om krav om reguleringsplan (punkt 1.2), byggegrense mot sjø (punkt 1.13) og at tiltaket ikkje er i tråd med sentrumsføremålet (punkt 2.27). Det er også naudsynt med dispensasjon frå reguleringsføresegn i reguleringsplan for Hosanger sentrum. Det dreier seg om krav om reguleringsplan (§ 2, punkt 2.3) og bevaring av kulturell verdi i området (§ 5 punkt 5.4). Det er gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og krav om reguleringsplan i reguleringsplan for Hosanger sentrum. Administrasjonen har valt å handsame dei dispensasjonane det er søkt om, men gjer merksam på at det er trong for fleire dispensasjonar som eventuelt må søkjast om. Plan- og kommunalteknisk utval er ikkje samd med administrasjonen om at det er naudsynt med dispensasjon frå sentrumsføremålet.

I rettleiar for Kommuneplanens arealdel (s. 56) står det at sentrumsføremål omfattar føremål som er vanleg i eit by- eller tettstadssentrum og held fram med at føremålet omfattar forretningar,

tenesteyting og bustader. Vidare står det at føremålet berre bør brukast der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gjevast løyve til gjennomføring av tiltak.

Fylkesmannen meiner at det kan vere rom for bryggjer i eit sentrumsføremål om kommuneplanen har føresegn som opnar for dette. I kommuneplanen til Osterøy er det klargjort at det i sentrumsføremål er tillate med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad jf. føresegn 2.27. Fylkesmannen si vurdering er at sentrumsføremålet i Hosanger ikkje opnar for bryggjer. Det er difor naudsynt med dispensasjon frå føremålet. Fylkesmannen meiner elles at det er uheldig at ikkje kommunen har kravt søknad om dispensasjon for alle relevante føremål før handsaming av saka, mellom anna fordi det er relevant for konklusjonen at ein kan sjå heilskapen i saka. Dette gjeld særleg når det er snakk om dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Rådmannen vurderer at tiltaket er i strid med arealføremålet sentrumsføremål, jf. ordlyd i kommuneplanføresegn punkt 2.27. Kommunen har motteke dispensasjon frå dette føremålet, og denne dispensasjonssøknaden vil verte handsama når uttalefristen er ute.

Årsaka til at kommunen har teke søknad om dispensasjon frå plankravet til handsaming utan å be om å få tilsend fleire dispensasjonssøknader, er at søknad om dispensasjon frå plankrav er ein overordna dispensasjon, og utfallet av denne søknaden er avgjerande for den vidare handsaminga av saka. Dersom det ikkje vert gjeve dispensasjon frå plankravet, vil ikkje dei andre dispensasjonssøknadene vere relevante å handsame, og ein vurderte at det var unødvendig å be om fleire dispensasjonssøknader. Ein minner om at kommunen sitt vedtak av 06.07.2018 saknr. 177/18 var: *"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."*

Det var handsaminga av klagen på vedtak av 06.07.2018 saknr. 177/18 i plan- og kommunalteknisk utval i møte 17.10.2018 saksnr. 098/18 som førte til eit anna resultat.

Kommunen har ikkje motteke søknad om løyve til tiltak, og rådmannen vurderer at klagesaka skal handsamast, jf. forvaltningslova §§ 28 og 33.

Det er i klagen mellom anna synt til at det i grunngjevinga av vedtaket står at «ein dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan (Hosanger Sentrum) er ikkje å sjå på som ei stor ulempe, då planen er gamal og er ikkje tilpassa vår tid.» Fylkesmannen meiner at det at reguleringsplanen er «gamal og ikkje tilpassa vår tid» tilseier at det er naudsynt med ei ny oppdatert plan for området.

Rådmannen er einig om at plangrunnlaget for Hosanger sentrum bør oppdaterast. Dette var kjent på vedtakstidspunktet og rådmannen vurderer at det er ikkje kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at brygga skal vere 33 meter lang og 3,5 meter brei, totalt 115 m². Fylkesmannen vurderer dette som eit stort tiltak, og syner vidare til at kommuneplanen fastset maksimum storleik på brygger med fast fundament til 4 meter lengd og 2 meter breidde i område med føremål BAB jf. føresegn 2.64 i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at tiltaket er stort og at det er i strid arealdelen i kommuneplanen § 11-7, nr. 6 og kommuneplanføresegn punkt 2.64. Det er dermed trong om dispensasjon frå desse tilhøva før det kan gjevast løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Det er i klagen synt til at det i vedtak av 17.10.2018 saksnr. 098/18 er stilt vilkår om at kaien skal vere allment tilgjengeleg både frå sjø og land. Slik Fylkesmannen forstår det skal tilgangen frå land vere

igjennom eksisterande lagerbygg. Fylkesmannen si vurdering er at folk i stor grad vil oppfatte ein lagerbygning som eit privat område som ein ikkje utan vidare kan gå igjennom. Området er slik vi forstår det ikkje tilgjengeleg for allmenta frå land i dag, men vi kan ikkje sjå at tiltaket i særleg grad vil føre til at det vert det heller.

Rådmannen vurderer at privatisering av strandsona fører til at private ikkje får tilgang til strandsona, og dersom det skal sikrast allmenn tilgang til strandsona må dette skje ved at strandsona ikkje vert privatisert. Verkemiddel her kan vere at det ikkje vert gjeve løyve til tiltak. Elles kan regulering av område sikra allmenn tilgjenge, til dømes ved å regulere areal til offentleg område, grønstruktur med underføremål friområde eller liknande. Kommunen kan kjøpe/ekspropriere areal langs sjø og tilrettelegge området til allmenn bruk.

Rådmannen kan ikkje sjå at utvalet sitt vedtak vil sikra allment tilgjenge frå både sjø og land.

Det er i klagen synt til at Fylkesmannen den siste tida har hatt fleire dispensasjonssøknader på høyring frå dette området. Vi meiner difor at det er eit vist press i området. Det er trongt om plassen og mange interesser. Vi meiner at om det er trong og eit ynskje frå kommunen med fleire bryggjer eller båtplassar i området, må dette handsamast samla i ein reguleringsplan.

Rådmannen vurderer at alle dispensasjonssøknadene som kjem inn tyder på at gjeldande plangrunnlag ikkje er oppdatert i høve til ynskjeleg arealbruk i området. Rådmannen er difor skeptisk til bruk av dispensasjon frå plankravet. Sidan problemstillinga var kjent for utvalet ved handsaminga, legg rådmannen utvalet sitt vedtak til grunn for vurderinga, og kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Det er i klagen synt til at byggjegransa mot sjø sett i samband med kommunedelplanen for sjø og strandsone som nyleg vart vedteke, i utgangspunktet er klar på at ein ikkje ynskjer ytterlegare bygging i strandsona her. Om det er slik at kommunen likevel ser behovet for ei utvikling i strandsona i dette området er det viktig at dette følgjer plansporet. Det er mykje i denne saka som peiker mot ein reguleringsplan for området. Området har ein eldre reguleringsplan som kommunen meiner er utdatert, arealføremåla i reguleringsplan eller kommuneplan opnar ikkje for kai/bryggje i området, det er sett byggjegrænse mot sjø oppe ved vegen og det er store kulturminneinteresser i området som tilseier at det er interessekonfliktar som det bør sjåast samla på.

Rådmannen legg utvalet sitt vedtak til grunn for vurderinga, og kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Det er i klagen synt til at ein dispensasjon til eit så stort tiltak i området kan få presedensverknader for resten av området då det vil vere vanskeleg å seie nei til dispensasjon til kaier/flytebryggjer i tilknytning til bygningane i området, særleg viss dei er mindre enn omsøkt tiltak. Ein samla reguleringsplan vil gje ein heilt anna styring av utviklinga i området enn ein dispensasjon.

Rådmannen legg utvalet sitt vedtak til grunn for vurderinga, og kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at Fylkesmannen i Hordaland i brev av 18.06.2018 rådde i frå å gje dispensasjon til tiltaket. Det går fram av plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Omsyna bak arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplan for Hosanger sentrum og plan- og bygningslova § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gjeve dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. setning. Det er vidare synt til at det ikkje ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 2. setning. Lova

sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Rådmannen legg utvalet sitt vedtak til grunn for vurderinga, og kan ikkje sjå at det har kome nye moment i klagen på dette punktet som fører til at tidlegare vedtak i saka bør endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 19.11.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 17.10.2018 saksnr. 098/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Vestland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.