

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.04.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1867

92/9 og 92/13 - Hole - Søknad om dispensasjon - kai

Vedlegg:

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

Uttale til søknad om dispensasjon for bygging av kai - gnr. 92 bnr. 9 og 13 - Mjøs vågen

Uttale - Osterøy - 92 9 13 - Hole - oppføring av kai - dispensasjon - ref 18 6771 FMHO

Sakspapir - 92-9 og 92-13 Hole - handsaming av klage

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.2.7, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 1 til bygging/forlenging av bryggje/kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13, 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. Fylkesmannen i Vestland har kome med negativ uttale til dispensasjonssøknaden. Det er stor fare for presedensverknader dersom kommunen gjev dispensasjon til tiltaket.

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 033/19

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, bad om at tidlegare vedtak i saka vart handsama på nytt saman med denne saka.

Det vart halde pause i drøfingane frå kl. 13.55 - kl. 14.10 med gruppemøte for AP, H og KRF.

Rådmannen viste til at tidlegare handsaming /vedtak i saka er sendt vidare og setjefylkesmann er oppnemnd.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, viste til tidlegare handsaming av sak 023/19 og gjorde slikt framlegg:
"Utvalet trekkjer tilbake sitt vedtak i sak 023/19 og handsamar denne på nytt saman med sak 033/19."

AVRØYSTING

Framlegget fall med 6 røyster (2H,2AP,2KRF) mot 1 røyst (1FRP)

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.2.7, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 1 til bygging/forlenging av bryggje/kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Grunngeving: Omsyna bak regelen der er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett. Reguleringsplan for Hosanger vert ikkje sett til side av dette vedtaket. Vedtaket representerer ikkje noko unødig fare for å skape presedens i slike saker. Føremålet med lova det vert dispensert ifrå er ikkje vesentleg sett til side, og fordelane med å gje dispensasjon er langt større enn ulempene vurdert utifrå intensjonen med dei aktuelle lover og forskrifter. Ålmenta sin tilgang til strandsona er godt sikra med dette tiltaket, og tiltaket vert ein berikelse for ålmenta som no kan komme seg ut på ein fin bryggepir for å fiske med meir. Etter ei vurdering etter pbl. § 12-14 andre ledd, er dette ei "endring som i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går ut over hovuddrammene i planen og heller ikkje berører viktige natur- og friluftsområde."

Framlegget vart trekt før avrøysting

Annbjørge B. Herland, KRF, gjorde på vegner av KRF og H, slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. Kommuneplanføresegn punkt 2.2.7., jf. Plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr.1 til bygging/forlenging av bygging/forlenging av bryggje/kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13, jf. Plan-og bygningslova paragraf 19-2 på følgjande vilkår:

1. Kaien skal vera tilgjengeleg for ålmenta både frå sjø og land, og det må såleis sikrast tilkomst til kaien utomhus, både frå land og frå sjøsidea.
2. Tiltaket skal vera innpassa i heilskapen i verneområdet Mjøsvågen med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8, punkt 8.1.

Grunngeving:

Plan-og kommunalteknisk utval har frå før, i møte 17.10.2018, saksnr. 098/18, gjeve dispensasjon frå plankravet i reguleringsplan Hosanger sentrum, reguleringsføresegn §2 punkt 2,3, samt frå byggegrense mot sjø. Utvalet ser i den samanhangen på ein dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål som ein naturleg følge av heilskapen i saka.

Dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål 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 tiltrenge gjestebåtplassar, som vil vera med å skapa liv i lokalmiljøet i Mjøsvågen. Området er i Sjø- og strandsonen planen regulert som sentrumsføremål. Plan- og kommunalteknisk utval ser tiltaket som langt på veg i tråd med føremålet, sjølv om bryggjer ikkje er uttrykkeleg nemnt i føremålet, då ein kai med fritt tilgjenge for ålmenta kan i eit slikt område vera å sjå på som eit

sentrumsføremål. På denne bakgrunnen meiner me at ein dispensasjon ikke vesentleg vil setja til side dei reelle omsyn som me meiner ligg bak arealformålet.

Det bør nemnast at ny eigar ønskjer å vidareutvikla kunst- og kulturaktivitetar i bygningen i samarbeid med dei andre aktivitetane rundt Mjøs vågen. Det har allereie vore to kunstutstillingar/prosjekt i bygget i 2018. Aktivitetane er i seg sjølv viktige bidrag, og i tillegg sikrar bruken ivaretaking av bygninga, også som kulturminne. Omgrepet ivaretaking gjennom tradisjonell verkstaddrift (reguleringsføresegna §5, pkt. 5.4.) er ikkje realistisk i dag. Ein dispensasjon vil såleis i dette tilfellet leggja til rette for «Vern gjennom bruk.» Fordelane med å gje dispensasjon er etter vårt syn samla sett klårt større enn ulempene".

Etter drøftingar vart det semje om å gjera framlegget til fellesframlegg frå alle parti i møtet.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster
Fellesframlegget	-	samrøystes vedteke (2H,2AP,2KRF,1FRP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. Kommuneplanføresegn punkt 2.2.7., jf. Plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr.1 til bygging/forlenging av bygging/forlenging av bryggje/kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13, jf. Plan-og bygningslova paragraf 19-2 på følgjande vilkår:

1. Kaien skal vera tilgjengeleg for ålmenta både frå sjø og land, og det må såleis sikrast tilkomst til kaien utomhus, både frå land og frå sjøsida.

2. Tiltaket skal vera innpassa i heilskapen i verneområdet Mjøs vågen med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8, punkt 8.1.

Grunngjeving:

Plan-og kommunalteknisk utval har frå før, i møte 17.10.2018, saksnr. 098/18, gjeve dispensasjon frå plankravet i reguleringsplan Hosanger sentrum, reguleringsføresegn §2 punkt 2,3, samt frå byggjegrænse mot sjø. Utvalet ser i den samanhengen på ein dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål som ein naturleg følge av heilskapen i saka.

Dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål 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 Mjøs vågen.

Området er i Sjø- og strandsonen planen regulert som sentrumsføremål. Plan- og kommunalteknisk utval ser tiltaket som langt på veg i tråd med føremålet, sjølv om bryggjer ikkje er uttrykkeleg nemnt i føremålet, då ein kai med fritt tilgjenge for ålmenta kan i eit slikt område vera å sjå på som eit sentrumsføremål. På denne bakgrunnen meiner me at ein dispensasjon ikke vesentleg vil setja til side dei reelle omsyn som me meiner ligg bak arealformålet.

Det bør nemnast at ny eigar ønskjer å vidareutvikla kunst- og kulturaktivitetar i bygningen i samarbeid med dei andre aktivitetane rundt Mjøs vågen. Det har allereie vore to kunstutstillingar/prosjekt i bygget i 2018. Aktivitetane er i seg sjølv viktige bidrag, og i tillegg

sikrar bruken ivaretaking av bygninga, også som kulturminne. Omgrepet ivaretaking gjennom tradisjonell verkstaddrift (reguleringsføresegna §5, pkt. 5.4.) er ikkje realistisk i dag. Ein dispensasjon vil såleis i dette tilfellet leggja til rette for «Vern gjennom bruk». Fordelane med å gje dispensasjon er etter vårt syn samla sett klårt større enn ulempene."

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

Tiltakshavar/eigar: Mjøsvågen sjøeiendom AS.

Ansvarleg søker: Arkoconsult AS.

Saka gjeld

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

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

På land ligg eigedomen i arealdelen i kommuneplanen i byggeområde sentrumsføresmål, og tiltaket er i strid med arealføreålet sentrumsføresmål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27.

Motteken søknad om dispensasjon gjeld arealføreålet sentrumsføresmål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.2.7.

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. Kommunen handsama klagen i plan- og kommunalteknisk utval i møte 06.03.2019 saksnr. 023/19, der tidlegare vedtak i saka vart oppretthalde, og saka er send til klagehandsaming.

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 arealføresmål 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 klagt på. Kommunen handsama klagen i plan- og kommunalteknisk utval i møte 06.03.2019 saksnr. 023/19, der tidlegare vedtak i saka vart oppretthalde, og saka er send til klagehandsaming.

Dispensasjon

Ansvarleg søkjar har i brev av 30.01.2019 kome med merknader til Fylkesmannen i Hordaland sin klage av 19.11.2018, og søkt om dispensasjon frå gjeldande arealføremål sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplanen for sjø og strandsone, jf. arealplankart og kommuneplanføresegn punkt 2.27.

Kommunen handsama klage av 19.11.2018 i plan- og kommunalteknisk utval i møte 06.03.2019 saksnr. 023/19, der tidlegare vedtak i saka vart oppretthalde, og saka er send til klagehandsaming.

Uttale

Ny søknad om dispensasjon motteke 30.01.2019 vart send til uttale 18.02.2019 til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune, Kystverket, Statens vegvesen, Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum, Fiskeridirektoratet og Bjørgvin biskop.

Kystverket har i e-post av 27.02.2019 kome med fylgjande uttale:

"Viser til brev av 18.2.2019 vedkomne gbnr. 92/9 og 92/13 Hole - Osterøy kommune. Viser og til vår tidlegare uttale i saka datert 8.6.2018.

Tiltaket ligg i kommune sitt sjøområde og kommunen har vurdert søknaden etter hamne- og farvasslova. Kystverket har ikkje merknader til at Osterøy kommune gjev dispensasjon til søknaden."

Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum har i e-post av 13.03.2019 kome med fylgjande uttale:

"Me viser til brev motteke 18.02.2019, me viser også til tidligare fråsegn i saka 26.10.2018.

Saka har igjen vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Hosanger gnr. 92/9 og 13 i Osterøy kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne."

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 18.03.2019 kome med fylgjande uttale:

"Vi viser til brev frå kommunen datert 18.02.2019. Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av kai på gnr. 92. bnr. 9 og 13. Kommunen har tidlegare gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav i same sak. Dette vedtaket er påklaga av Fylkesmannen. Det er no i tillegg søkt om dispensasjon frå sentrumsformål i arealdelen av kommuneplanen/kommunedelplanen for sjø og strandsone, jf. arealplankart og kommuneplanføresegn punkt 2.27.

Fylkesmannen har omtalt dispensasjon frå sentrumsformål i klagen vår:

«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 bryggjer 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 bryggjer. 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.»

Hosanger har store areal med sentrumsformål som strekkjer seg heilt til sjø. Fylkesmannen har også mottatt fleire dispensasjonar på høyring i dette området, i det siste. Vi oppfattar difor at det er eit byggjepress her. Vi meiner difor det er stor fare for uheldig presedens ved å gje dispensasjon til oppføring av bryggje her.

Vi meiner også at brygger som hovudregel skal vere open for allmenta i sentrumsområde. I dispensasjon er det 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. Vi kan ikkje sjå at tiltaket i særleg grad vil vere tilgjengeleg for allmenta frå land.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå sentrumsformål for bygging av kai på gnr. 92 bnr. 9 og 13.

Vi ber om å få saka til klagevurdering."

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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen i kommuneplanføresegn punkt 2.27 er mellom anna å fastsetje kva sentrumsområde skal nyttast til.

Fordelar med dispensasjon vil at tiltakshavar får bygge ny/utvida kai på eigedomen i strid med gjeldande arealføremål.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at planen ikkje vil fungere som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Rådmannen vurderer at det er stor fare for presedens ved å gje dispensasjon til bygging av kai/bryggje i strid med gjeldande kommuneplan/reguleringsplan. Vidare er storleiken på tiltaket i strid med kommunen sine retningslinjer for bryggje med fast fundament, der maksimum lengde målt frå naust/bygning er 4 meter og maksimum breidde er 2 meter.

Rådmannen er uroa over korleis det vil verte sjåande ut inst i Mjøsvågen dersom alle sjøeigedomane skal etablere kaiar og flytebryggjer av ein slik storleik.

Utsnitt frå skråfoto (2011):



I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i strid med gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for sjø og strandsone og fare for presedensverknader. Det vert vidare lagt vekt på at Fylkesmannen i Vestland har kome med ein negativ uttale til dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.27 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.27 til bygging/forlenging av kai/bryggje på gnr. 92, bnr. 9 og 13.