



OSTERØY KOMMUNE  
RÅDHUSET  
5282 LONEVÅG  
Att. Marit Nedreli

Kontakt saksbehandlar

Merete Jensen Sunnarvik, 51 56 87 19  
fmromjs@fylkesmannen.no

## Klageavgjerd i byggesak - gnr. 92 bnr. 9 og 13, Hole, Osterøy kommune- tiltakshavar: Mjøsvågen sjøeiendom AS v/Lars Magne Bysheim

**Fylkesmannen i Hordaland (nå: Fylkesmannen i Vestland) har påklaga kommunen sitt vedtak om dispensasjon for utviding av eksisterande brygge lengst inne i Mjøsvågen. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak og gir avslag på søknaden om utviding av eksisterande brygge.**

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si oversending av saka i brev av 27.03.2019, kor Fylkesmannen i Rogaland blei oppnemnd som settefylkesmann.

### **Bakgrunn for saka**

Saka gjeld søknad om dispensasjon for utviding/forlenging av eksisterande brygge/kaifront lengst inne i Mjøsvågen i Osterøy kommune. Eksisterande steinfylling vil bli kledd igjen med tredekke, og det vil bli laga ei trapp opp til eksisterande brygge.

Søknaden er grunngeven med at ytterlegare detaljplanlegging ikkje vil gi eit betre grunnlag for saka enn denne byggesøknaden, særleg fordi det berre er søkt om forlenging av eksisterande brygge på ein allereie utbygd nausttomt. Tiltaket medfører ingen vesentlege terrenginngrep, og heller ikkje tilkopling av VA. Naboane ivaretek sine interesser gjennom ordinær nabovarsling. Tiltaket vil betre allmenta sin tilgang til strandsona, ved at det vert betre å legge til med båt og enklare å bade. Tiltaket vil ivareta eksisterande kulturmiljø, og plasseringa vil ikkje gjere at brygga kjem i konflikt med gjennomgangstrafikk. Det er bygd ei større brygge på gnr. 89 bnr. 14, og likebehandlingsomsyn bør gjere seg gjeldande.

Det har ikkje komme inn nabomerknader mot søknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 18.06.2018 rådd i frå at dispensasjon vert gitt. Kommunedelplan for sjø og strandsona vedteken 21.02.2018 går føre føresegn i reguleringsplanen ved motstrid, jf. pbl. § 1-5 andre ledd. Planen er nyleg vedteken, og kommunen har etablert ei konkret byggegrensing mot sjø og ikkje lagt inn føremål hamn/småbåtanlegg i det aktuelle området. Det vitnar om at kommunen har gjort eit bevisst val om at ein ikkje ynskjer større eller fleire brygger i området. Det ligg ikkje føre særskilte grunnar for tiltaket, og faren for presedens i liknande sakar er stor. Ein dispensasjon vil undergrava kommunedelplanen som styringsverktøy.



## Kommunen sitt første vedtak var avslag på søknaden

Kommunen v/administrasjonen gjorde 06.07.2018 følgende 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.»*

## Klage frå tiltakshavar

Vedtaket blei påklaga av Arkoconsult på vegne av tiltakshavar den 25.07.2018, med grunngjeving i brev datert 15.08.2018. Klager peikte på følgende:

- Han fekk ikkje moglegheit til å uttale seg i behandlinga av strandsoneplanen, til tross for at han eig vesentlege områder sentralt i Mjøsvågen.
- Dette var i strid med god forvaltningsskikk.
- Tiltaket ville betre allmenta sin tilkomst til, og bruk av områda langs sjøen.
- Det vart ingen motstrid med omsyna bak reglane om byggegrense.
- Dispensasjonssøknaden gjaldt både for plankravet i reguleringsplanen og kommunedelplanen.
- Tiltaket kravde ikkje detaljregulering fordi det var eit relativt lite tiltak på utbygd eigedom.
- Omsyna bak ein reguleringsprosess ville blitt tatt hand om i byggesaka.
- Tiltaket bryt ikkje med lokal byggeskikk.
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt med strandsoneomsyna.
- Byggegrensa i strandsoneplanen kan ikkje tolkast som eit absolutt byggeforbod, jf. «*lyt avgrensast*».
- Hordaland fylkeskommune har som regional sektormyndigheit for kulturminnevern ikkje hatt innvendingar til tiltaket.
- Heller ikkje Bergen Sjøfartsmuseum har hatt innvendingar mot tiltaket.
- Kommunen bør følge fagetatane sine faglege råd når det gjeld føresegn om verneverdigheit.
- Vilkåra for dispensasjon er oppfylt.
- Det er ingen klare ulemper ved å gjennomføre tiltaket.

Fylkesmannen viser til klagen samt vedlegg i sin heilheit.

## Klagen ble tatt til følge og kommunen ga i staden dispensasjon

Kommunen v/plan- og kommunalteknisk utval behandla klagen og tok klagen til følge. Kommunen fatta den 17.10.2018 følgende 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.»*



### **Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket**

Vedtaket blei påklaga av Fylkesmannen i Hordaland (nå: Fylkesmannen i Vestland) i brev av 19.11.2018. Fylkesmannen i Hordaland legg til grunn at det er naudsynt med fleire dispensasjonar enn dei som er gitt. I tillegg til dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen i punkt 1.2, byggegrensa mot sjø i punkt 1.13 og dispensasjon frå arealføremålet (punkt 2.27), krev tiltaket dispensasjon frå følgjande føresegn i reguleringsplan for Hosanger sentrum:

- krav om reguleringsplan i § 2 punkt 2.3, og
- bevaring av kulturell verdi i området i § 5 punkt 5.4.

Klagar er ikkje samd med kommunen si vurdering i saka om at brygga er i tråd med sentrumsføremålet i kommuneplan, så lenge den er tilgjengeleg for allmenta. Sentrumsføremålet i planen opnar ikkje for brygger, jf. punkt 2.27. Kommunen bør behandle alle dispensasjonane samla, slik at dei kan vurdere saka under ett. Klagar peikar på at når planen er «*gamal og ikkje tilpassa vår tid*», så er det naudsynt med ein ny oppdatert plan for området.

Klagar vurderer tiltaket som eit stort tiltak. Kommuneplanen angir ein storleik på 4 meter lengde og 2 meter breidde for brygger med fast fundament, jf. punkt 2.64 i kommuneplanen.

Når det gjeld vilkåret som er stilt, er det klagar si oppfatning at folk i stor grad vil oppfatte lagerbyggingen som eit privat område som ein ikkje kan gå gjennom. Området vil ikkje i særleg grad framstå som tilgjengeleg for allmenta, frå land.

Fylkesmannen i Hordaland har den siste tida hatt fleire søknader om dispensasjon på høyring, frå dette området. Klagar oppfatar det som eit område med eit visst press, og det er trøgt om plassen, med ulike interesser tett innpå kvarandre. Også byggegrensa mot sjø gjer det klart at utgangspunktet er at det ikkje skal bli bygd ut ytterlegare frå vegen og ned mot strandsona. Dersom kommunen ønske å legge til rette for brygger eller båtplassar i området – bør det skje via ein reguleringsprosess. Ein slik prosess vil ivareta kulturminneinteressene, og greie ut om interessekonfliktane i området.

Tiltaket sin storleik vil gjere det vanskeleg å seie nei til tilsvarande tiltak i området. Særleg om tiltaka er mindre. Ein reguleringsplan vil gi ein annan styring av området enn ein dispensasjon. Omsyna bak arealdelen til kommuneplanen vert vesentleg sett til side dersom dispensasjon blir gitt. Fordelane ved tiltaket er ikkje klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning.

### **Utsett iverksetting av vedtaket er gitt**

Klagar bad om at det vert gitt utsett iverksetting av vedtaket til klagesaka er avgjort, jf. fvl. § 42. Kommunen vurderte oppmodinga i brev av 26.11.2018, og ga utsett iverksetting av vedtaket.

Ansvarleg søkjar har i brev av 30.01.2019 kome med merknader til klagen og søkt om dispensasjon frå sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplanen for sjø og strandsona. Den nye søknaden er sendt til uttale, og er ikkje ein del av denne behandlinga.

### **Kommunen tok ikkje klagen frå Fylkesmannen i Hordaland til følgje**

Klagen blei behandla av plan- og kommunalteknisk utval i møte 06.03.2019. Kommunen sitt vedtak av 17.10.2018 blei oppretthaldt og klagen blei ikkje tatt til følgje.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.



### **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen legg til grunn at klagarane har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefrista, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for heil eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gje dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan prøves fullt ut av Fylkesmannen.

Utviding av brygga krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-1 bokstav a, jf. § 20-2. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedommen er i reguleringsplan for Hosanger sentrum, godkjent av Osterøy heradstyre den 17.10.2001 og stadfesta av Fylkesmannen 05.11.2002, vist med blanda føremål; naust/verkstad 2 på land og hamneområde i sjø. I sjø- og strandsonen, vedtatt 21.02.2018 for Osterøy kommune er arealet avsett til sentrumsføremål. Både på land og i sjø ligg området innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø H570\_75. På kommuneplannivå er området avsett til sentrumsføremål på land, og til område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner i sjø. Kommuneplanen er vedtatt 12.07.2018.

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, byggegrense mot sjø og arealføremål sentrum, jf. kommuneplan punkt 1.2, 1.13 og 2.27. I klagebehandlinga er det opplyst at det nå er søkt om dispensasjon frå sentrumsføremålet i kommuneplanen punkt 2.27, og at kommunen vil behandle søknaden når høyringsfristen er ute. Den delen av tiltaket som ligg i sjøen er i strid med arealføremålet i kommuneplanen. Kommunen har ikkje mottatt søknad om dispensasjon frå dette føremålet. Videre er tiltaket i strid med punkt 2.64 i kommuneplanen om storleik på brygge med fast fundament. Føresegn i ny plan går føre føresegn i eldre planar, også ved motstrid, jf. pbl. § 1-5 andre ledd. Fylkesmannen i Rogaland kan ikkje sjå at det går fram av kommuneplanen at andre planar skal ha forrang. Søkjaren skal opplyse kva grunnar som talar for at dispensasjon kan bli gitt.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Dei omsyna som plan- og bygningslova og den aktuelle planen bygger på vil vere sentrale i vurderinga. Det vil særleg bli lagt vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegnene eller lova sitt føremål blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

### **Dispensasjon frå plankrav**

Kommunen har gitt dispensasjon frå plankravet i reguleringsplan for Hosanger § 2 punkt 2.3. Omsynet bak plankravet er at det er behov for ein grundigare vurdering av arealdisponeringa, enn det gjeldande kommuneplan gir. I tillegg skal offentlegheita ha moglegheit til å gjera sine synspunkt gjeldande før ein treff ei avgjerd om eit tiltak.

Fylkesmannen i Rogaland meiner at omsyna bak plankravet blir vesentleg satt til side ved å gi ein dispensasjon for dette tiltaket. Vi viser til omfanget av tiltaket i storleik og utforming, samt plassering av tiltaket i strandsona der særlege nasjonale omsyn gjer seg gjeldande. Totalt sett blir det nye bryggeanlegget ca. 120 m<sup>2</sup>, og ca. 87 m<sup>2</sup> av dette er heilt nytt. Fylkesmannen i Rogaland vurderer tiltaket som stort. Plankravet bygger på ein vurdering knytt opp mot pbl. § 12-1 tredje ledd, og etter vår oppfatning kan det ikkje dispenserast for eit tiltak av dette omfanget.



Fylkesmannen i Rogaland viser til at gjeldande kommuneplan og kommunedelplan er vedtatt i 2018. Kommunen har ikkje konkret lagt til rette for utbygging på den aktuelle staden. Å gje ein dispensasjon frå plankravet vil svekke kommuneplanen som styringsverktøy i kommunen, og opne for tilsvarende tiltak utan at kommunen har tatt ein overordna planmessig vurdering. Kommunen har lagt vekt på at tiltaket skal vera allment tilgjengeleg og at det vil gje sårt tiltrengde gjesteplassar og bidra til liv i lokalmiljøet. Slik Fylkesmannen i Rogaland ser det, høyrer slike vurderingar heime i ein reguleringsprosess, der gjeldande reguleringsplan blir oppdatert. I ein slik prosess vil kommunen også kunne vurdere alternative plasseringar av tiltaket, og ta nærmare stilling til kva slags type utvikling som er ønska i Mjøsvågen. Fylkesmannen i Vestland har etter det opplyste hatt fleire søknadar om dispensasjon på høyring den siste tiden, frå det aktuelle området. Dette talar for at det er eit reelt behov for ein reguleringsprosess, slik at alle interesser kommer fram.

Dette går også fram av dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen punkt 7.2. Planretningslinjene legg opp til at kommunane kan vedta planer som betyr bygging til ulike føremål, også i 100-metersbeltet til sjø, i områder med mindre press på areala (Osterøy er definert som eit slikt område i retningslinja). Berre ved mindre tiltak kan kommunen gi dispensasjon etter ei konkret vurdering.

Etter Fylkesmannen i Rogaland si vurdering vil dispensasjonen vesentleg sette til side omsyna bak gjeldande plankrav, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

#### **Dispensasjon frå regulert byggegrense**

Kommunen har gitt dispensasjon frå kommunedelplan for sjø og strandsone punkt 1.13 om regulert byggegrense til sjø. Byggegrensa er satt på ein slik måte at heile tiltaket krev dispensasjon. Byggegrensa mot sjø ble konkret vurdert av kommunen i 2018. Omsyna bak byggegrensa er å ivareta fellesskapet sine interesser i natur- og kulturmiljø, landskap og friluftsliv. Det er sentralt å sikre allmenta tilgjengelegheit til strandsona, eller til sjølve brygga. Sjølv om det er satt vilkår om at brygga skal vere tilgjengeleg for allmenta, er Fylkesmannen i Rogaland samd med klagar i at passasjen gjennom eksisterande bygg ikkje vil legge tilstrekkeleg til rette for det. Slik Fylkesmannen i Rogaland forstår teikningane er det ikkje mogleg å komme til brygga verken frå øst eller vest. Frå land vil brygga etter dette i liten grad vere tilgjengeleg for allmenta. Omkringliggende område er godt utbygd både med brygger og naust. Fylkesmannen ser det som viktig å oppretthalde allmenta sin tilgang til gjenværande areal, og kan ikkje sjå at det er gitt grunnar som kan føre til eit anna resultat. Fylkesmannen i Rogaland finn at etablering av tiltaket, til tross for vilkåra satt i dispensasjonen, vil føre til eit enda meir utbygd preg, utan at allmenta sine interesser er tilstrekkeleg ivaretatt.

Etter Fylkesmannen i Rogaland si oppfatning blir omsyna bak regulerte byggegrense satt vesentleg til side ved å gi ein dispensasjon for dette tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Da det ikkje er grunnlag for å gi dispensasjon frå plankrav og regulert byggegrense, har Fylkesmannen kome til at vedtaket til Osterøy kommune må gjerast om slik at tiltaket blir avslått.



**Vedtak:**

**Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 17.10.2018, og avslår søknad om dispensasjon for utviding av brygge.**

**Klagen blir tatt til følgje.**

Vedtaket er endeleg og kan ikkje påklagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Tage A. T. Eriksen  
fagleiar

Merete Jensen Sunnarvik  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

FYLKESMANNEN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291	VALESTRAN DSFOSSEN
MJØSVÅGEN SJØEIENDOM AS	Hosanger	5282	LONEVÅG

Adresseliste: