

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
076/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1867

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

Vedlegg:

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

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

929 og 9213 - Hole - Sakspapir - søknad om 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

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

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

Klageavgjørelse byggesak

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

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klagar får medhald i klage motteke 03.05.2019 og vedtak av 10.04.2019 saksnr. 033/19 vert oppheva, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd."

Nytt vedtak i saka:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf.

kommuneplanføresegn punkt 2.27, 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:

Det er krav om 5 dispensasjonssøknader for å gjennomføre det planlagde tiltaket. Handsaminga av dei 2 første dispensasjonssøknadene er endeleg avgjort og er avslått av Fylkesmannen i Rogaland i vedtak av 07.05.2019. Slik saka står er det ikkje grunnlag for å gjennomføre tiltaket før det er gjennomført ei grundig vurdering av arealdisponeringa i området.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 076/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

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

PL - vedtak:

"Klagar får medhald i klage motteke 03.05.2019 og vedtak av 10.04.2019 saksnr. 033/19 vert oppheva, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd."

Nytt vedtak i saka:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27, 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:

Det er krav om 5 dispensasjonssøknader for å gjennomføre det planlagde tiltaket. Handsaminga av dei 2 første dispensasjonssøknadene er endeleg avgjort og er avslått av Fylkesmannen i Rogaland i vedtak av 07.05.2019. Slik saka står er det ikkje grunnlag for å gjennomføre tiltaket før det er gjennomført ei grundig vurdering av arealdisponeringa i området. 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 følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

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

Tiltakshavar/eigar: Mjøsvågen sjøeiendom AS.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Klagar: Fylkesmannen i Vestland.

Klage motteke: 03.05.2019.

Saka gjeld

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

Søknad om dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 10.04.2019 saksnr. 033/19 dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn § 2.2.7 (skal vere 2.27), jf. plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr. 1, til bygging/forlenging av bryggje kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13.

Fylkesmannen i Vestland klaga på vedtaket i klage motteke 03.05.2019.

Kommunen sende 10.05.2019 den mottekne klagen til uttale til ansvarleg søkjar og tiltakshavar. Frist for merknader til klagen var 27.05.2019.

Kommunen har ikkje motteke merknader til klagen.

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.

Klage

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 kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen råde i frå dispensasjon i brev av 18.03.2019. 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 uttale som grunnlag for si klage:

«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.»

I vedtaket som no ligg føre er det sett vilkår om at det skal sikrast tilkomst til kaien utomhus, både frå land og frå sjøsida. Det er uklart for Fylkesmannen korleis tilkomsten frå land skal sikrast utomhus, og om denne tilkomsten vil krevje ny dispensasjon frå byggjegrænse.

Bruk av sentrumsformål i kommuneplanen er tett knytt opp til krav om reguleringsplikt. Vi viser til rettleiar til kommuneplanens arealdel der det står at sentrumsformål berre bør nyttast der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis løyve til gjennomføring av tiltak jf. Veileder, Kommuneplanens arealdel, Utarbeiding og innhold, Miljøverndepartementet, side 56. Fylkesmannen meiner det er naudsynt med ein ny reguleringsplan i området for å vurdere kva som er dei beste løysingane for tilkomst til strandsona frå land og sjø. Forslaget som her ligg føre framstår, per i dag, ikkje som den beste løysing, men ein reguleringsplanprosess kan belyse dette betre. Ein reguleringsplan kan også slå fast kor bryggar kan plasserast og på den måten vil det ikkje lenger vere

fare for uheldig presedens i området. Fylkesmannen meiner det er uheldig å ikkje handsame alle dispensasjonar til same tiltak samla.

Vi kan ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klaga på Osterøy kommune sitt vedtak av 10.04.2019, saknr. 033/19.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon frå sentrumsformål."

Rådmannen syner elles til motteken klage.

Tidlegare handsaming

Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og krav om reguleringsplan

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 17.10.2018 saksnr. 098/18 dispensasjon frå kommuneplanføresegn/ kommunedelplan for sjø og strandsone punkt 1.13, og reguleringsføresegn Hosanger sentrum § 2, punkt 2.3 til oppføring av ny bryggje/kaifront på gnr. 92, bnr. 9 og 13.

Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket i klage motteke 19.11.2018.

Plan- og kommunalteknisk tok ikkje klagen til fylgje i møte 06.03.2019 saksnr. 023/19. Saka vart send til klagehandsaming.

Fylkesmannen i Rogaland handsama klagesaka og tok klagen til følgje i vedtak av 07.05.2019:

"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."

Vurdering

Handsaminga gjeld klage på vedtaket som plan- og kommunalteknisk utval gjorde i møte 10.04.2019 saksnr. 033/19. Vedtaket gjeld dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn § 2.2.7 (skal vere 2.27), jf. plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr. 1, til bygging/forlenging av bryggje kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13.

Rådmannen legg tidlegare vurderingar og Fylkesmannen i Rogaland sitt vedtak av 07.05.2019 til grunn for handsaminga. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og søknad om dispensasjon frå plankrav er avslått.

Rådmannen vurderer at det ikkje er mogeleg å gjennomføre tiltaket sidan 2 av dispensasjonssøknadene er avslått, jf. Fylkesmannen i Rogaland sitt vedtak av 07.05.2019, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Rådmannen vurderer vidare at det er krav om nye 2 dispensasjonssøknader i tillegg til dei kommunen tidlegare har motteke. Dette gjeld arealføremål i sjø for den delen av tiltaket som ligg i sjø og kommuneplanføresegn punkt 2.64 for storleik på brygge med fast fundament.

Det er krav om til saman 5 dispensasjonssøknader for å gjennomføre det planlagde tiltaket.

Handsaminga av dei 2 første dispensasjonssøknadene er endeleg avgjort og er avslått av Fylkesmannen i Rogaland i vedtak av 07.05.2019. Slik saka står er det ikkje grunnlag for å gjennomføre tiltaket før det er gjennomført ei grundig vurdering av arealdisponeringa i området.

Konklusjon

Rådmannen finn at tiltaket ikkje kan gjennomførast, jf. Fylkesmannen i Rogaland sitt vedtak av 07.05.2019, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, 2. punktum.

Rådmannen rår difor til at klagar får medhald i klage motteke 03.05.2019, vedtak av 10.04.2019 saksnr. 033/19 vert oppheva, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd, og kommunen gjer nytt vedtak i saka i samsvar med rådmannen sitt framlegg til vedtak i sakspapir handsama 10.04.2019 saksnr. 033/19.

Kommuneplanføresegner: <https://www.osteroy.kommune.no/siteassets/innhald/plan-bygg-og-eigedom/planar/arealplan-2011-2023/arealdel-foresegner.pdf>