



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar: Lena Lekve
Vår: 19/2617 - 20/27517

Saksbehandlar:
Torbjørn Helgeland
torbjorn.helgeland@osteroy.kommune.no

Dato:
15.12.2020

129/28 Hamre - Søknad om dispensasjon til oppføring av naust - Vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 477/20

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Tiltakshavar/fakturamottakar: Erik Eikeland, Eikeland 24, 5281 Valestrandsfossen.
Eigedom: Gbnr. 129/28

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av naust på gnr. 129 bnr. 28.

Det vert elles vist til dispensasjonssøknad motteken 23.10.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Tiltaket er vidare søkt plassert i strid med gjeldande byggegrense mot sjø, som er fastsett i arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Det er vidare krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

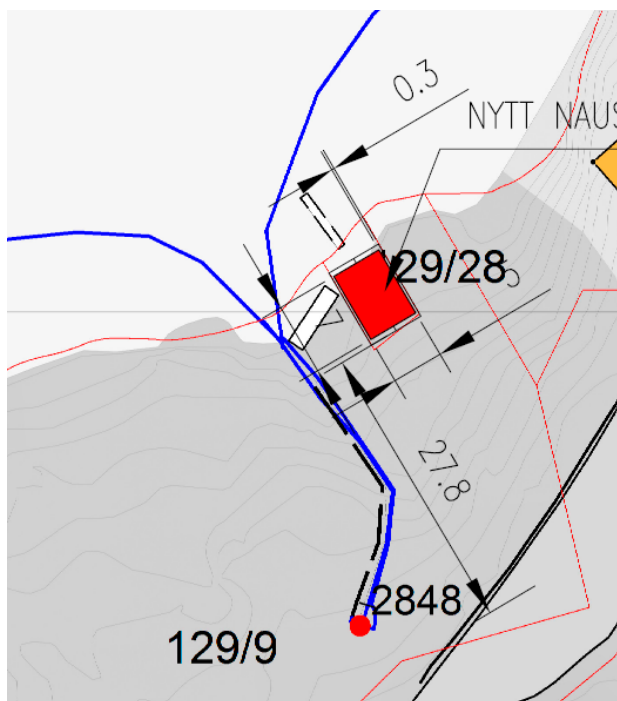
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 19-1, jf. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan og teikningar motteke 23.10.2020.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Veglova

Avstand til offentlig veg er opplyst til å vere 27,8 meter.

Statens vegvesen har i vedtak av 13.11.2019 gjeve dispensasjon til bygging av naust 28 meter frå vegmidte.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING

Plangrunnlagt

I samband med at kommunedelplan for sjø- og strandsona vart vedteken i Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18, vart det i tillegg gjort vedtak om mindre endringar i kommuneplanen sin

arealdel for at plankart og føresegner i begge planane skulle få likt juridisk innhald, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 014/18. Vidare er føresegner til kommuneplanen sin arealdel revidert 24.06.2019, jf. administrativt vedtak av 24.06.2019 saknr. 001/19. Dei sist vedtekne føresegnene vert lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Utnytting

Til orientering er BYA% = 25% i kommuneplanen medan det omsøkte tiltak ser ut til ut frå tomtestorleik å vera over 50%, jf. Føresegn til kommuneplanen punkt 1.5.

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.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å leggje kommunedelplan for sjø og strandsona til grunn for handsaming av søknad om dispensasjon i strandsona.

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

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at strandsona vert meir nedbygd og privatisert.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigaren får nytte tomte om lag som han sjølv ynskjer, utan å ta omsyn til gjeldande plangrunnlag.

Rådmannen vurderer at det må leggjast stor vekt på gjeldande arealdel i kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsona som vart vedteken i Osterøy heradsstyre i februar 2018.

Det vart gjort eit omfattande arbeid i samband med ny sjø og strandsoneplan i kommunen, og det skal ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein ny plan. Det er i planen teke stilling til i kva område det skal vere høve til bygging i strandsona og ikkje.

Det vil gje uheldige verknader for allmenne interesser dersom strandsona vert utbygd og privatisert i strid med gjeldande plan.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommunedelplan for sjø- og strandsone vart vedteken for mindre enn 3 år sidan.

Rådmannen vurderer at både omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket. Vidare vil ulempene med å gje dispensasjon vere klårt større enn fordelane.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert difor ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, og plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a, til oppføring av naust på gnr. 129 bnr. 28.

Tiltak

Tiltaket vil ut frå motteken situasjonsplan verta plassert nær kommunale VA-leidningar.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, og plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a, til oppføring av naust på gnr. 129 bnr. 28."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/2617.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.1.a	Søknad om dispensasjon	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
einingsleiar

Torbjørn Helgeland
fagansvarleg byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kåre Magnar Flesland Hammarsdalen 41 5281 VALESTRANDSFOSSEN

Mottakarar:

Arkoconsult AS Postboks 103 5291 VALESTRANDSFOSSEN
Erik Eikeland Eikeland 24 5281 VALESTRANDSFOSSEN