

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
017/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
036/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	19/2617

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

Vedlegg:

Uttale - Osterøy - 129/28 - Hamre - oppføring av naust - dispensasjon
129/28 - Hamre - Klage på avslag
Klage på avslag på søknad om dispensasjon ved gbnr. 129,28, sak 19,2617
129/28 Hamre - Søknad om dispensasjon til oppføring av naust - Vedtak
129/28 Hamre Prestegard - Søknad om dispensasjon
Følgeskriv dispensasjonssøknad
Vedlegg 1, Dispensasjonssøknad arealformål LNF og byggeforbudssone mot sjø
Vedlegg 2-1, Kart Naust
Vedlegg 2-2, Kart Naust kommuneplan
Vedlegg 3, Teikningar
Vedlegg 5, Dispensasjon fra byggegrense - FV 5624
129-28 Hamre - Kommuneplan 1-1000
129-28 Hamre - Kommuneplan 1-5000
129-28 Hamre - Ortofoto 1-1000
129-28 Hamre - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klaga får ikkje medhald i klage motteke 06.01.2021, vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 vert oppretthalde, og klagen vert send til Statsforvaltaren i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 skal endrast.
Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 017/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde framlegg om synfaring.

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 036/21

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagar får medhald i klage motteke 06.01.2021, vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 vert gjort om, og det vert gjeve løyve som omsøkt. Vedtaket vert send til Statsforvaltaren i Vestland til orientering.

Grunngjeving

Arealet har vore nytta til lagring av båt og reiskap i om lag 40 år og er såleis vore nytta til aktiv bruk og før søknaden vart sendt inn. Det er kommentert i saksframlegget at det vart sendt inn merknad i arbeidet med sjø og strandsoneplanen til kommunen. Her kom det inn svært mange merknader, og det vart understreka i dialogmøta med overordna mynde (fylkesmannen) at dette ikkje var ein plan der me skulle legge inn enkelttiltak slik som naust, flytebrygger o.l. Difor vart ikkje dette og mange andre tiltak teke med i planen. Det er difor verdt å merke seg kvifor ikkje dette var teke inn i planen, og det er såleis ikkje grunnlag for å avslå søknaden av den grunn. Det har ved fleire høve dei siste par åra også vorte gitt løyve til naust og flytebrygger med grunngjeving at dei var gløymte i planen. Dette underbygger at det allereie er gitt ei oppmjuking til denne planen, og at det då må handsamast likt for alle søkjarar. Kommunen sin gjeldande forvaltningspraksis vert dermed ikkje sett til side i saka. Omsøkte tiltak er ellers er i tråd med føresegnene i planen som omhandlar frittstående naust. Kommunen sin arealdel er no vorte noko gamal, og difor er det stundom trong for å gje dispensasjon for å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» jfr plan og bygningslova §1-1.

Utvalet har vore på synfaring på eigedomen. Område mot vest er nyleg opparbeidd i samband med utbygging av kommunalt vass og avlaupsanlegg. Mot aust er det ein bergknaus som ikkje vert direkte berørt av omsøkte tiltak. Terreng i vest og sør-vest er prega av vegetasjon av villniss etter graving til vass og avlaup. Framom tiltaket er berget som ei naturleg hylle tiltaket vil det verte open strandsone og god tilkomst for besøkande. Terreng gjer at eit byggetiltak vil verte dempa / lite synleg for omgjevnadene, og vil få ein dempa fasade mot sjøen og båttrafikken då terreng bakom og på sidene vil skjule det nokså mykje. Det vert vurdert som positivt at denne tomte vert opparbeidd, då det vil sikre betre tilgjenge til sjø i eit ellers vanskeleg tilgjengeleg terreng. Det vert i tillegg oppfatta som mindre skjemmande for omgjevnadene både på land og sjø dersom båtar og reiskap kan oppbevarast innomhus, og ikkje under presenningar o.l. Presenning og plastikk forvitrar, og endar dermed lett som mikroplast i sjøen like ved. I tillegg utgjer dette ein fare for dyreliv med meir. Ut frå eit miljøomsyn vil eit permanent bygg gje lågare belastning på miljøet. Langs heile fjorden rundt Osterøy ligg det lagra båtar, reiskap og brygger gjennom året, og det er eit skjemmande syn for folk som vitjar fjorden med båt. Det er ei visuell ureining som vil betrast dersom det vert gjeve løyve. Tomte er prega av lausmassar, og det vil difor være avgrensa trong for sprenging for å kunne gjennomføre tiltaket.

Etter ei samla vurdering er omsyna til føresegnene det vert gjeve dispensasjon frå, ikkje sett til side.

Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje dispensasjon i saka, JFR Plan og bygningslova §19-2."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	2 røyster (1H,1MDG)
Alf T. Mortensen sitt framlegg	-	3 røyster (1AP,1SP,1FRP)

PL - vedtak:

"Klagar får medhald i klage motteke 06.01.2021, vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 vert gjort om, og det vert gjeve løyve som omsøkt. Vedtaket vert send til Statsforvaltaren i Vestland til orientering.

Grunngjeving

Arealet har vore nytta til lagring av båt og reiskap i om lag 40 år og er såleis vore nytta til aktiv bruk og før søknaden vart sendt inn. Det er kommentert i saksframlegget at det vart sendt inn merknad i arbeidet med sjø og strandsoneplanen til kommunen. Her kom det inn svært mange merknader, og det vart understreka i dialogmøta med overordna mynde (fylkesmannen) at dette ikkje var ein plan der me skulle legge inn enkelttiltak slik som naust, flytebrygger o.l. Difor vart ikkje dette og mange andre tiltak teke med i planen. Det er difor verdt å merke seg kvifor ikkje dette var teke inn i planen, og det er såleis ikkje grunnlag for å avslå søknaden av den grunn. Det har ved fleire høve dei siste par åra også vorte gitt løyve til naust og flyte-brygger med grunngjeving at dei var gløymte i planen. Dette underbygger at det allereie er gitt ei oppmjuking til denne planen, og at det då må handsamast likt for alle søkjarar. Kommunen sin gjeldande forvaltningspraksis vert dermed ikkje sett til side i saka. Omsøkte tiltak er ellers er i tråd med føresegnene i planen som omhandlar frittståande naust. Kommunen sin arealdel er no vorte noko gamal, og difor er det stundom trong for å gje dispensasjon for å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» jfr plan og bygningslova §1-1.

Utvalet har vore på synfaring på eigedomen. Område mot vest er nyleg opparbeidd i samband med utbygging av kommunalt vass- og avlaupsanlegg. Mot aust er det ein bergknaus som ikkje vert direkte berørt av omsøkte tiltak. Terreng i vest og sør-vest er prega av vegetasjon av villniss etter graving til vatn og avlaup. Framom tiltaket er berget som ei naturleg hylle tiltaket vil det verte open strandsone og god tilkomst for besøkande. Terrenget gjer at eit byggetiltak vil verte dempa / lite synleg for omgjevnadene, og vil få ein dempa fasade mot sjøen og båttrafikken då terrenget bakom og på sidene vil skjule det nokså mykje. Det vert vurdert som positivt at denne tomte vert opparbeidd, då det vil sikre betre tilgjenge til sjø i eit ellers vanskeleg tilgjengeleg terreng. Det vert i tillegg oppfatta som mindre skjemmande for omgjevnadene både på land og sjø, dersom båtar og reiskap kan oppbevarast innomhus, og ikkje under presenningar o.l. Presenning og plastikk forvitrar, og endar dermed lett som mikroplast i sjøen like ved. I tillegg utgjer dette ein fare for dyreliv med meir. Ut frå eit miljøomsyn vil eit permanent bygg gje lågare belastning på miljøet. Langs heile fjorden rundt Osterøy ligg det lagra båtar, reiskap og brygger gjennom året, og det er eit skjemmande syn for folk som vitjar fjorden med båt. Det er ei visuell ureining som vil betrast dersom det vert gjeve løyve. Tomte er prega av lausmassar, og det vil difor være avgrensa trong for sprenging for å kunne gjennomføre tiltaket.

Etter ei samla vurdering er omsyna til føresegnene det vert gjeve dispensasjon frå, ikkje sett til side.

Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje dispensasjon i saka, JFR Plan og bygningslova §19-2."

Saksopplysninger:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

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

Vedtaket skal sendast til statlege og regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 129 Bnr. 28, Hamre

Tiltakshavar/eigar: Erik Eikeland

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Klagar: Arkoconsult AS

Klage motteke: 06.01.2021

Saka gjeld

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

Administrasjonen handsama dispensasjonssøknaden og gjorde følgjande vedtak 15.12.2020 saksnr. 477/20:

"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."

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar klaga på vedtaket.

Planstatus

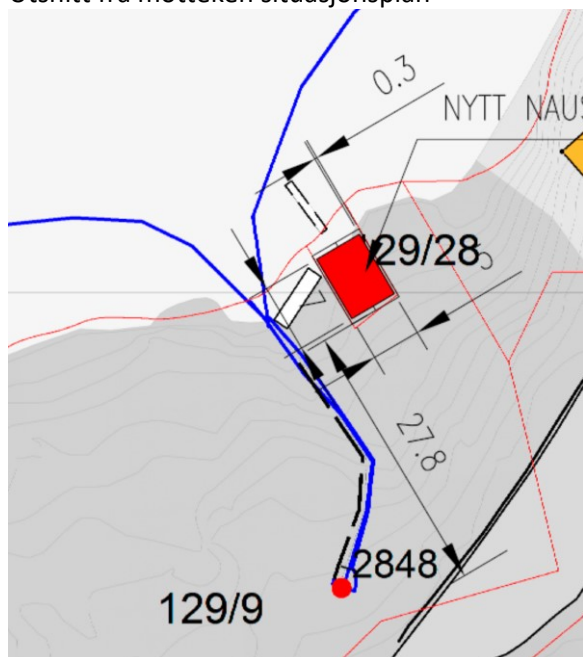
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- område. Tiltaket ligg vidare innanfor byggeforbodssona mot sjø.

Kart/Foto

Ortofoto



Utsnitt fra motteken situasjonsplan



Utsnitt av kommuneplan



Utdrag av skråfoto 2011



Omsøkt eigedom

Klage

Klagar syner til at eigedomen er nytta til lagring av båt på land og til lagring av anna tilhøyrande utstyr i tilknytning til båt og flytebrygge. Arealet vert ikkje nytta til landbruksføremål og er ikkje eigna til slik bruk i framtida. Eigedomen er privat og klagar meiner at tiltaket ikkje vil medføra ytterlegare privatisering. Ligg inntil bebygde eigedomar og meiner at terrenget i området ikkje er eigna til friluftsliv med ulendt tilkome. Klagar kan ikkje sjå at tiltaket vil auka privatisering i høve tilhøva i dag.

Det vert elles synt til motteken dispensasjonssøknad og klageskriv.

Uttale

Søknaden har etter motteken klage vorte sendt til uttale til overordna mynde. Statsforvaltaren i Vestland tilrår at det ikkje vert gjeve dispensasjon, og skriv mellom anna at: *"omsynet til verdiane i strandsona vil verte sett vesentleg til side"*.

Veglova

Statens vegvesen har i vedtak av 13.11.2019 gjeve dispensasjon til bygging av naust minimum 28 meter frå vegmidte i fylkesveg FV 5624.

VURDERING

Klagefrist

Klagar ba om forlenga klagefrist då vedtak vart motteke rett før jul. Klagen er motteke rettidig.

Plangrunnlaget

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 føresegnar 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.

Klage

Klagar syner mellom anna til argumentasjonen i søknad om dispensasjon og meiner at omsyna som ligg bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Statsforvaltaren i Vestland har mellom anna gjeve fylgjande vurdering i sin uttale:

"Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsone skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Privatisering og nedbygging i strandsone skal unngåast. Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativ til at strandsone vert utbygd dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

Det omsøkte tiltaket ligg ved eit kartlagt viktig friluftslivområde av type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag» Størst mogleg del av strandsone i område som dette bør ikkje byggjast ut, men vere tilgjengeleg for både dei som høyrer til i området og for ålmenta. Vi ser derfor ikkje grunnlaget for å bygge naust her, då omsynet til verdiane i strandsone vil verte sett vesentleg til side.

Det omsøkte tiltaket ligg elles utanfor byggegrensa til sjø i kommuneplanens arealdel. Her er det gjort ei konkret vurdering av byggegrensa til sjø i området og på den aktuelle tomte. Når denne vurderinga er konkret, bør ein ikkje avvike frå denne gjennom dispensasjon. Ein dispensasjon vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og kunne skape presedens for liknande saker i framtida.

Det er ønskjeleg at ein søkjer felles løysingar for naustmiljø, og at grunnlaget for dette blir lagt ved å sette av areal til naustformål i kommuneplanen, etter ei samla og overordna vurdering."

Rådmannen legg til grunn at sjø- og strandsoneplanen er av nyare dato. Tiltakshavar har hatt innspel til sjø og strandsoneplanen, men har ikkje fått innspelet innvilga. Rådmannen vurderer at sjø- og strandsoneplanen gjennom ein omfattande prosess med gjennomgang av innspel har sett av dei areala som skal kunne nyttast til naust, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.50 og er i plankartet merka med brun farge og bokstavane BAB. Eventuelle naustplasseringar utanfor desse fastsette naustområda er dermed ikkje lov. Omsøkt plassering av naust ligg for seg sjølv og ikkje inntil eksisterande naust eller i naustområde.

Kommunen kan ikkje ta omsyn til at det tidlegare er frådelt enkelttomtar til naust, men må sjå søknaden i samanheng med overordna bruk av området.

Arealstyringa i planen er eit resultat av ein grundig prosess, og kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken for berre 3 år sidan. Kommunen har teke konkret stilling til kva strandsoneareal som kan byggast ut og kva tiltak som skal tillatast, og tiltaket det er søkt om er klårt i strid med denne arealstyringa.

Ut frå vurderingar gjort i vedtak av 15.12.2020 saknr. 477/20 finn ikkje rådmannen nye moment i klagen som gjer at vedtaket bør endrast.

Konklusjon

Klagar får ikkje medhald i klage motteke 06.01.2021, vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 vert oppretthalde, og klagen vert send til Statsforvaltaren i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Lenke til innsyn: [Arkivsak 19/2617 - Byggesak gbnr 129/28 - Hamre - Søknad om dispensasjon - oppføring av naust - Osterøy kommune \(sing.no\)](#)