

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021
064/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.08.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/985

89/56, 89/58, 89/59 Mjøs - Søknad om dispensasjon for mellombels utviding av eksisterande flytebrygge

Vedlegg:

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Vedlegg D - Situasjonsplan

Forsideskriv

Vedlegg A - Søknad

Nabomerknad

89-56-kommuneplan-1-1000

89-56-kommuneplan-1-5000

89-56-reguleringsplan-1-1000

89-56-reguleringsplan-1-5000

89-56-ortofoto-1-1000

89-56-ortofoto-1-5000

89-56-situasjonskart-1-1000

89/56 - Mjøs - Uttale frå Bergens sjøfartsmuseum

Uttale til Dispensasjonssøknad for mellombels utviding av flytebrygge gnr89 bnr56 Mjøs

Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 89/56 Mjøs - Mellombels utviding av flytebrygge sendt fra en enhet i Den norske kirke

21_01675-2Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 8956 Mjøs - Mellombels utviding av flytebrygge

Uttale - Osterøy - 89/56 - Mjøs - utviding av flytebrygge - dispensasjon

89-56 - Vedtak 2006

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 og 11-9 nr. 5 til mellombels utviding av eksisterande flytebrygge på gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59, 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.

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 054/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Møteteiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 10.09.21, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 10.09.21, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Plan- og kommunalteknisk utval - 064/21

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Kari L. Mjøs, KRF, ønskja sin gildskap vurdert. Grunngeving: ho har aksjer i Mjøsvågen Landhandleri.

Kari L. Mjøs, KRF, forlot møtet. Det møtte ikkje noko vara i denne saka.

4 av 5 medlemmer tilstades

AVRØYSTING Gildskap:

Kari L. Mjøs, KRF, vart kjend samrøytes ugild.

Grunngeving:

Utvalet fann at opplysningene om Kari L. Mjøs sine aksjer i Mjøsvågen Landhandleri tilseier at ho må kjennast ugild, jf. fvl. §6, 2.ledd "*likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet, [...] legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap [...]*".

Alf Terje Mortesen, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 og 11-9 nr. 5 til mellombels utviding av eksisterande flytebrygge på gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Løyvet gjeld for 4 år. Løyvet fell vekk dersom drifta av landhandleriet opphøyrer."

Grunngeving:

Utvalet har vore på synfaring.

Osterøy kommune har i lengre tid hatt eit mål om å få auka tilreising og ei auke i reiselivet i kommunen. Dette er og vedtekne mål. Mjøsvågen landhandleri som vil nyte godt av at det vert gjeve

eit løyve, er ei av desse verksemdene som treff innaforsatsingsområdet. For verksemda er det viktig at det er god tilkome med båt, då mykje av dei besøkjande innover i fjorden vel å nytte båt. Dette ser ein mellom anna resultat av på Hjelmåskaia med god aktivitet i helgane, Modalen har i lengre tid vore ein populær destinasjon for båtfolket, og no har Mjøsvågen og greidd å få på plass eit tilbod som gjer det attraktivt å reise dit. Dei sikrar og ein betydeleg mengde besøkjande til eit av regionens mest spektakulære veganlegg: Kossdalssvingane. Med auka aktivitet kjem og trongen for auka plass. Ein minner om at antalet fritidsbåtar har auka formidabelt gjennom Covid 19 pandemien, og dette skaper press langs heile kysten. Ifølgje Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Osterøy er no i omsynsone 3. Sjø og strandsoneplanen for kommunen er laga etter dei gamle retningslinjene, og når det er snakk om dispensasjon frå ein plan vil desse vere førande for kva som kan dispenserast frå. Tiltaket og dispensasjonar der derfor vurdert ut frå punkt 10.1 i planretningslinjene. Jamfør punkt 10.2 er ikkje omsøkte tiltak i eit område «med spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Det gjelder foreksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter. Forholdet til andreinteresser, som for eksempel landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig». Det vert her vist til rådmannen si vurdering og dei uttalar som er kome fagmynde, kyrkja og kulturmynde. Jamfør punkt 10.2 avsnitt 5: Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Tiltaket som vil vere til nytte for næringsverksemd, og det bidreg til å auke tilkomsten til det vakre naustområdet i Mjøsdalen med mellom anna treskofabrikken, galleriet, kafêdrift osv. Det bidreg og til at folk kan nyte den vakre sjølina langs Mjøsvågen og osterøy ellers i frå båten sin. Auka ferdsel langs strandsona i båt bidreg til at strandsona og naturen ikring vert ein viktigare del av den totale opplevinga. Dette er eit av måla med å satse på turisme som ikkje gjev auka terrengslitasje. Grunngevinga under dette punktet er og dekkande for vurderinga av punkt 10.2 avsnitt 6: Det kan vere grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, nærings tiltak og sjørettede reiselivs anlegg. Ein føyer til at verksemda sjølv må syte for tiltak som sikrar at ikkje naboar opplever støyplager, jamfør grannelova §2. Etter ei samla vurdering er det langt større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon. Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett.

AVRØYSTING:

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 og 11-9 nr. 5 til mellombels utviding av eksisterande flytebrygge på gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Løyvet gjeld for 4 år. Løyvet fell vekk dersom drifta av landhandleriet opphøyrer."

Grunngeving:

Utvalet har vore på synfaring.

Osterøy kommune har i lengre tid hatt eit mål om å få auka tilreising og ei auke i reiselivet i kommunen. Dette er og vedtekne mål. Mjøsvågen landhandleri som vil nyte godt av at det vert gjeve eit løyve, er ei av desse verksemdene som treff innaforsatsingsområdet. For verksemda er det viktig at det er god tilkome med båt, då mykje av dei besøkjande innover i fjorden vel å nytte båt. Dette ser

ein mellom anna resultat av på Hjelmåskaiaen med god aktivitet i helgane, Modalen har i lengre tid vore ein populær destinasjon for båtfolket, og no har Mjøsvågen og greidd å få på plass eit tilbod som gjer det attraktivt å reise dit. Dei sikrar og ein betydeleg mengde besøkande til eit av regionens mest spektakulære veganlegg: Kossdalssvingane. Med auka aktivitet kjem og trongen for auka plass. Ein minner om at antalet fritidsbåtar har auka formidabelt gjennom Covid 19 pandemien, og dette skaper press langs heile kysten. Ifølge Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er Osterøy er no i omsynsone 3. Sjø og strandsoneplanen for kommunen er laga etter dei gamle retningslinjene, og når det er snakk om dispensasjon frå ein plan vil desse være førande for kva som kan dispenserast frå. Tiltaket og dispensasjoner der derfor vurdert ut frå punkt 10.1 i planretningslinjene. Jamfør punkt 10.2 er ikkje omsøkte tiltak i eit område «med spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Det gjelder foreksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter. Forholdet til andreinteresser, som for eksempel landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig». Det vert her vist til rådmannen si vurdering og dei uttalar som er kome fagmynde, kyrkja og kulturmynde. Jamfør punkt 10.2 avsnitt 5: Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Tiltaket som vil være til nytte for næringsverksemd, og det bidreg til å auke tilkomsten til det vakre naustområdet i Mjøsdalen med mellom anna treskofabrikken, galleriet, kafèdrift osv. Det bidreg og til at folk kan nyte den vakre sjølina langs Mjøsvågen og osterøy ellers i frå båten sin. Auka ferdsel langs strandsona i båt bidreg til at strandsona og naturen ikring vert ein viktigare del av den totale opplevinga. Dette er eit av måla med å satse på turisme som ikkje gjev auka terrengslitasje. Grunngevinga under dette punktet er og dekkande for vurderinga av punkt 10.2 avsnitt 6: Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsannlegg. Ein føyer til at verksemda sjølve må syte for tiltak som sikrar at ikkje naboar opplever støyplager, jamfør grannelova §2. Etter ei samla vurdering er det langt større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon. Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59.

Tiltakshavar: Øvsthus AS

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 15.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for mellombels utviding av flytebrygge på gnr. 89 bnr. 56. Det er opplyst at søknaden gjeld for 10 år.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 89 bnr. 54 og 55.

Merknader av 04.04.2021:

Vi har følgende merknader til mottatt nabovarsel:

V-C 3

Under bakgrunn for søknaden står det at eksisterende flytebrygge er godkjent, dette er feil da eksisterende flytebrygge allerede innebefatter det som no søkast dispensasjon på, dette vart etablert allerede sumaren 2020 i strid med gjeldande arealplan for området.

Marinaen vert i praksis nytta som båthavn for tilreisande båtar, dette er for oss greitt men det er ikkje dette det er søkt om. For våre fire bueiningar har me erfart at tilreisande båtar driv med festlegheitar til langt ut på natta i vekedagar, dette er til sjenanse for våre bueiningar då det er støy frå marinaen på nattestid i vekedagar. Me ber difor om at det må opprettast eit regelverk med tidspunkt for når det skal vera stilt i marinaen på nattestid, spesielt i vekedagar.

Sånn me oppfatter det i søknaden vert det søkt dispensasjon om eit kaianlegg for av og ombordstigning for besøkande til landhandleriet, det hadde vert fint å fått klarheit i om dette er tiltenkt bruk eller om utvidinga er tiltenkt som gjestehavn med overnatting.

Søklar har kommentert nabomerknadene i e-post av 13.04.2021:

Viser til merknadane dykkar til nabovarselet om utviding av eksisterande flytebrygge ved Mjøs vågen Landhandleri, datert 04.04.21.

Dagens flytebrygge er godkjent oppført i 2006. Vedtak og kart er vedlagt. Før området kan byggjast ut vidare, er det krav om detaljregulering. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket. Dette er årsaka til at ein søker om ei midlertidig utviding av eksisterande anlegg. Sidan tiltaket blir midlertidig, og er flyttbar - er det søkjars vurdering at fordelane er klart større enn ulempene.

Når det gjelder støy frå området om natta er det ulike lovverk som omhandlar dette, blant anna naboloven.

Eksisterande anlegg er godkjent som flytebrygge. Det er naturleg at brygga blir nytta til ulike formål, også gjestebrygge. All bruk av området må forholde seg til det ei kvar tid gjeldande offentlege regelverk.

Eigarar av gnr. 89 bnr. 54 og 55 har kome med fylgjande tilleggsmerknader i e-post av 19.04.2021:

Det som først var søkt om her var båthavn for bedriften Mjøs metall, og ikkje til allmennheten. Den var forbeholdt tilsette.

Viser til vedlagt uttale frå Blink hus. Vedlagt kart stemmer ikkje med det du sier er godkjent.

Vi går ikkje imot det omsøkte tiltaket. Det vi stiller spørsmål ved er om bruken er som den er søkt om.

Vår opplevelse er at dette er gjestehavn til kommersiell drift med havneavgift og betalt strøm. Tiltaket som er omsøkt er av og påstigningskai for Mjøs vågen landhandleri sine kunder, noe vi ikke har noe imot. Dagens bruk går utover livskvaliteten til oss som bor her, da vi til tider ikke får natтеро. Derfor ber vi om at dette blir lagt ved til videre behandling. Og at det blir regulert hvordan anlegget skal brukes.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 som på land er definert som byggeområde bustad/forretning/kontor. I sjø er området definert som offentlege trafikkområde hamneområde i sjø og spesialområde friluftområde i sjø.

Føremålet med reguleringsplanen er mellom anna å fastsetje bruken og utforminga av hamneområdet i Mjøs vågen.

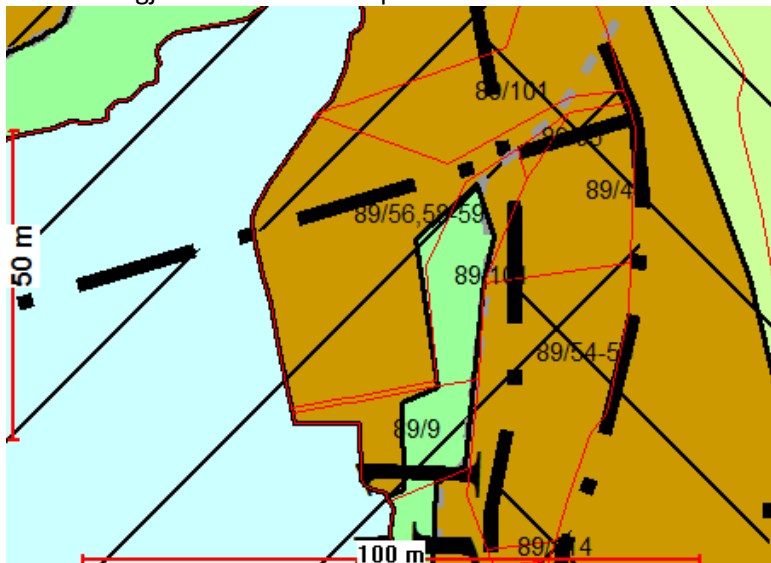
I arealdelen i kommuneplanen ligg arealet på land innanfor sentrumsføremål. I sentrumsområde er det tillate med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27. Arealet i sjø ligg i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Arealet ligg vidare innanfor omsynssone 570 bevaring kulturmiljø H570_75 Mjøs vågen. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Kommunen legg til grunn at det ved motstrid mellom planar gjeld den sist vedtekne planen, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Kommunedelplan for sjø og strandsona vart vedteken 21.02.2018. I samband med vedtaket vart plankartet og føresegnene til arealdelen i kommuneplanen oppdatert for å sikre at det var samsvar mellom ny kommunedelplan for sjø og strandsona og arealdelen i kommuneplanen. Arealdelen i kommuneplanen er den sist vedtekne planen, jf. siste revisjon i vedtak av 24.06.2019 saksnr. 001/19, og arealdelen i kommuneplanen skal leggjast til grunn for handsaminga av tiltak i sjø.

Byggegrensa mot sjø er plassert slik at heile eigedomen gnr. 89 bnr. 56 ligg innanfor byggeforbodssona mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13 og plankrav i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og reguleringsføresegn § 2 nr. 2.3.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Flytebrygga vert i dag brukt som gjestebrygge for landhandleriet. Ei vidare satsing på landhandleriet gjer det ønskeleg med ei utviding av gjestebrygga for å gjera landhandleriet og heile Mjøs vågen meir attraktivt for båtturistar. Sidan omsynet bak byggjeforbodet i strandsona mellom anna er å halde den fri frå tiltak for å sikre fri ferdsel og friluftsinnteresser, meiner me at ei gjestebrygge til eit landhandleri ikkje vil vera til hinder for dette. Strandsona vil ikkje privatiserast, men heller gje rom for fleire til å koma sjøvegen. I frå land er området allereie tilgjengeleg for alle.

På eit mindre tiltak som dette, som både er avgrensa i tid og flyttbart, meiner me at det ikkje er urimeleg å få dispensasjon frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan før nye tiltak. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket. Ein fordel med tiltaket vil vera at intensjonen i reguleringsplanen for Hosanger sentrum vert realisert med tanke på at ei flytebrygge er teikna inn på planen.

Mjøs vågen er i Kommuneplan for sjø- og strandsona merka av som omsynssone 570_75 som omhandlar bevaring av kulturmiljø. Utvidinga vil ikkje koma lenger frå land enn eksisterande flytebrygge og er eit mindre tiltak som i liten grad vil endra området fysisk. Ein eventuell auke i båtttrafikk og besøkande i sommarmånadane vil heller gjera det meir økonomisk berekraftig å ta vare på dette området for framtida.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Dispensasjonssøknaden er sendt på høyring til Den norske kyrkja, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Statsforvaltaren i Vestland, Stiftelsen museum vest og Vestland fylkeskommune.

Stiftelsen museum vest v/Bergens sjøfartsmuseum har i e-post at 04.05.2021 kome med uttale til saka:

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Hosanger, Mjøs gbnr. 89/56 i Bergen kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Me har gjennomført marinarkeologiske undersøkingar i området tidligare.

Museet har derfor ingen merknader til mellombels utvidinga av flytebrygga.

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.

Fiskeridirektoratet har i brev av 07.05.2021 kome med uttale til saka:

Fiskeridirektoratet region Vest sin vurdering av søknad

Fiskeridirektoratet kan ikkje sjå at søknad om mellombels dispensasjon for utviding av flytebryggje kjem i konflikt med arealbruk tilknyta utøving av fiske. Vi har ingen vidare merknader til søknaden.

Den norske kyrkja har i brev av 11.05.2021 kome med uttale til saka:

Tiltaket er nabo til Hosanger kyrkje og kyrkjestad. Etter 1. januar 2021 gjeld følgjande regel for sakshandsaming av slike endringar nær kyrkja, men utanfor soknet sin eigedom: Både soknet og biskopen skal ha saker knytt til kyrkja sine omgjevnader til uttale, jf. rundskriv Q-06/2020 kap. 4.3.7: *Biskopen, og soknet som berørt eier, skal på vanlig måte høres i areal- og reguleringsplansaker som berører kirken og dens omgivelser.*

Vi har vore i kontakt med Osterøy kyrkjelege fellesråd og vurdert tiltaket som nabo til kyrkja som er listeført som verneverdig og den automatisk freda kyrkjegarden som ligg under og like rundt kyrkjebygget.

Etter vårt skjønn, vil tiltaket ikkje virka særleg skjemmande på kyrkja og kyrkjestaden, og vi føreset at det vert teke omsyn til at dette er nær nabo til gravplassen som både er ein stad for gravferder og ein stad der besøkjande søker ro.

Fylkeskommunen skal ha høve til å uttala seg i saka med omsyn til at tiltaket ligg i omgjevnadane til ei listeført kyrkje, jf. rundskriv Q-06/2020 kap. 4.4.1.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 21.05.2021 kome med uttale til saka:

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

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. Strandsona 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 strandsona skal som kjent unngåast. Statsforvaltaren er difor i

utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd gjennom dispensasjonar dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei utbygging.

Det omsøkte tiltaket er relativt stort, om lag 40 meter ny flytebryggje i tilknytning til allereie eksisterande stor flytebryggje. Tiltak av eit slikt omfang vil kunne gje negative konsekvensar for mellom anna natur, miljø og friluftsliv. Tiltaket ligg i eit område med stor verdi og krav til særlege omsyn. Dette gjeld mellom anna omsyn til bevaring av kulturmiljø og omsyn til friluftslivverdiar. Lusavågen ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag»). Eventuelle negative konsekvensar av tiltaket er ikkje utgreidd. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå reguleringskrav og byggegrense mot sjø til eit så stort tiltak.

Ein dispensasjon slik det er søkt om vil vidare vere uheldig då det kan skape forventningar om tilsvarende avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen og såleis setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen.

Konklusjon

Statsforvaltaren rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for mellombels utviding av flytebrygge på gbnr. 89/56 i Osterøy kommune.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Vi ber om å få eit eventuelt vedtak i saka til klagebehandling

Kommunen syner elles til dei mottekne uttalanene.

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 føreseigna 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.

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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert prosjektert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Vidare skal det enkelte tiltaket utførast forsvarleg.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre at iverksetjing av tiltak skal skje i samsvar med arealdelen i kommuneplanen og gjeldande reguleringsplan.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at landhandelen får plass til å ta i mot fleire båtar enn tidlegare og dermed kan auke talet på kundar.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert etablert båtplassar i strid med gjeldande plangrunnlag.

I motteken nabomerknad er det mellom anna synt til at flytebrygga alt er utvida, bruken av eksisterande brygge er i strid med kommunen sitt løyve, det vert halde fest på båtane til langt på natt, det bør avklarast om bruken av kaien omfattar gjestehamn med overnatting eller berre kortare besøk for av- og påstiging, brygga skulle nyttast av tilsette i bedrifta Mjøs metall og det bør utarbeidast eit regelverk for bruken av anlegget.

Søkjjar syner mellom anna til at kravet til utarbeiding av reguleringsplan både er omfattande og dyrt, tiltaket skal vere mellombels og kan seinare flyttast til ein annan stad, ein kan nytta nabolova ved problem med støy, og eksisterande anlegg er godkjent flytebrygge som er naturleg å nytta til fleire føremål, også gjestebrygge.

Rådmannen har undersøkt i arkivet og legg til grunn at eksisterande flytebrygge vart etablert i samsvar med kommunen sitt løyve av 05.04.2006 saksnr. 070/06:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 7 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Hosanger sentrum, og med vising til same lova § 93 vert løyve til oppføring av flytebrygge som omsøkt. Særskild grunn etter plan- og bygningslova § 7 er at tiltaket ikkje er til hinder for omgjevnaden og utføring av planen, jfr. rådmannen si vurdering.

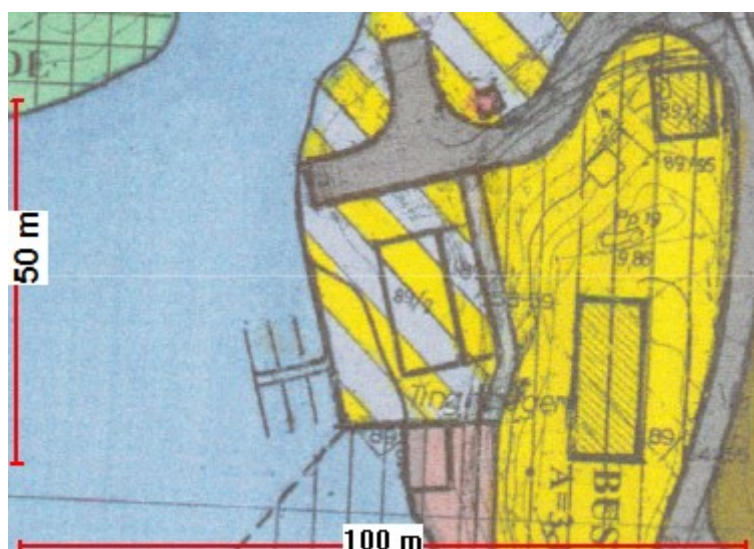
Kystverket sine krav må vera tilfredsstilt.

Ved søknad om ferdigattest må det fylgja med koordinatar for innmålte hjørner for tiltaket.

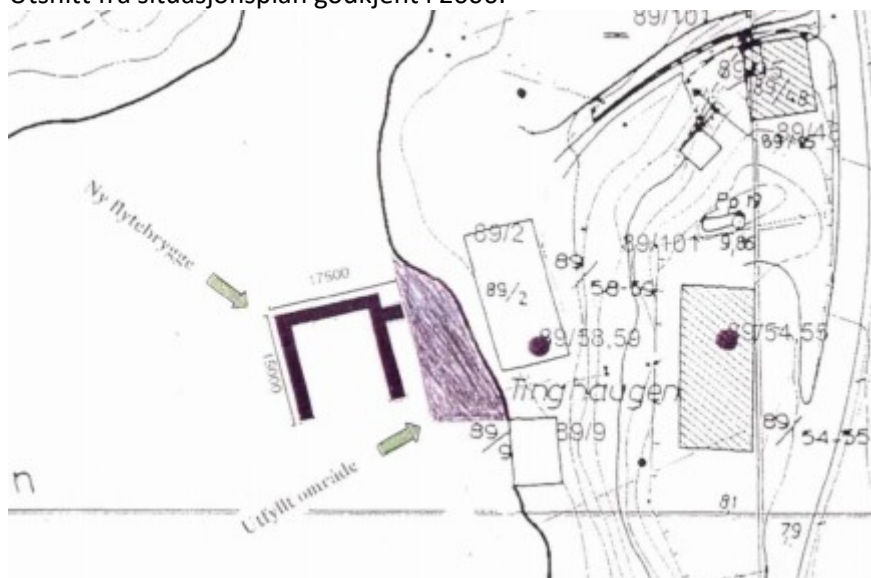
Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova kapittel XVI. "

Det var krav om dispensasjon ved etablering av flytebrygga i 2006, sidan anlegget var større enn det reguleringsplanen Hosanger sentrum gav rom for.

Utsnitt frå plankart reguleringsplan Hosanger sentrum:



Utsnitt fra situasjonsplan godkjent i 2006:



Utsnitt fra ortofoto fra 2018:



Rådmannen kan ikkje sjå at det i søknaden eller vedtaket av 05.04.2006 saksnr. 070/06 er synt til at flytebrygga skal nyttast for tilsette i bedrifta Mjøs metall. Ein finn heller ikkje informasjon om at flytebrygga skal nyttast som gjestebrygge med overnatting, kortare besøk for av- og påstiging eller fast fortøyingstad for båteigarar. Det er heller ikkje fastsett i reguleringsføresegn for Hosanger sentrum, kommunedelplan for sjø- og strandsona eller arealdelen i kommuneplanen kva

eksisterande flytebrygge kan/skal nyttast til.

Rådmannen vurderer at gjestebrygge med overnatting er ein ny bruk samanlikna med tidlegare etablert bruk av flytebrygga, jf. løyve av 05.04.2006 saksnr. 070/06. Kommunen kan ved endra/utvida bruk av flytebrygga stilla krav til den endra/utvida bruken.

Folkehelse

Gjestehamn med privatbåtar som ligg til kai om kvelden og natta kan føre til aktivitetar, som til dømes omfattar feststøy. Dersom støy fører til redusert søvn kan dette påverke folkehelsa på ein negativ måte.

Miljø

Arealet ligg innanfor omsynssone 570 bevaring kulturmiljø H570_75 Mjøs vågen. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Bygdeutvikling

Rådmannen legg ut frå motteken informasjon til grunn at tiltaket er viktig for utvikling av den etablerte landhandelen i Hosanger. Rådmannen vurderer at utvikling av gjestehamner i kommunen vil vere positivt for Osterøy som reiselivsmål, og auka aktivitet i bygdene kan på sikt gje auka tilreisning. Tilrettelegging for gjester til landhandelen gjev føretaket fleire inntektskjelder. For å sikra ei planlagt utvikling av gjestehamner i kommunen vurderer rådmannen at plasseringa av slike hamner må skje i samband med ein planprosess. På denne måten kan ein sikre medverknad og unngå store konflikter i lokalsamfunnet.

Kommunale vass- og avlaupsleidningar

Kommunen har lagt nye leidningar i området og delar av desse ligg mellom anna på gnr. 89 bnr. 56. Ved etablering av nye tiltak skal det takast omsyn til dei kommunale leidningane, og plassering av eventuelle feste for flytebrygge, både i sjø og på land, må avklarast med kommunal va-avdeling.

Hamne- og farvasslova

For tiltak i sjø er det krav om søknad og handsaming etter hamne- og farvasslova § 14, 1. ledd, jf. § 14, 2. ledd, 1. punktum. Før søknad om tiltak i sjø kan handsamast må det sendast inn informasjon om djupne, plassering av feste og type feste m.v.

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/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Delkonklusjon

Utviding av eksisterande flytebrygge er i strid med gjeldande arealføremål i arealdelen i kommuneplanen. Sjølv om det er søkt om mellombels dispensasjon i ein tidsavgrensa periode på 10 år, vil omsynet til reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova verte tilsidesett ved tiltaket.

Sjølv om landhandelen vil ha fordelar ved at det vert plass til fleire båtar vil ulempene ved etablering av gjestehamn med overnatting vere stor for dei fastbuande. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve i handsaminga av søknader etter plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-6, men rådmannen kan ikkje heilt sjå korleis søkjar har tenkt at dei fastbuande skal nytta grannelova ved støy frå båtane.

Rådmannen legg vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har kome med negativ uttale til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at utvidinga av flytebrygga medfører at storleiken på anlegget vil verte om lag dobbelt så stort som eksisterande anlegg.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til mellombels utviding av flytebrygga på gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59.