



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Klage - Osterøy – gbnr. 96/27 - Fotland - naust og kai med flytebrygge - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 25.05.2021 og opplysningar frå tiltakshavar i e-post av 04.06.2021. Saka gjeld dispensasjonsvedtak til klagevurdering for oppføring av naust og kai med flytebrygge på gbnr 96/27 på Fotland i Osterøy kommune.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde – bustad. Tiltaka ligg vidare innanfor byggeforbodsone langs sjø og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Statsforvaltaren klager på Osterøy kommune sitt vedtak av 19.05.2021 under sak 042/21, der det vart gjeve dispensasjon frå arealformåla «bustad» og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» og frå byggjegrænse til sjø i Kommunedelplan for sjø og strandsone for å byggje naust og kai med flytebrygge på gbnr. 96/27.

Kommunen si vurdering og vedtak

I vedtaket frå kommunen heiter det:

"Klagen vert teke til følge. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6, 11-9 nr. 1 og 5 til oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert sett som vilkår at eventuell anleggsverksemd vert utført utanfor dei gyteperiodar som er påpeika av fiskeridirektoratet.

Det vert sett vilkår om at det vert teke ei vurdering av eventuell skredfare før tiltak kan iverksetjast.

Eventuell flytebrygge skal være i tråd med føresegnene i Sjø- og strandsoneplanen.

Grunngjeving:

Utvalet har vore på synfaring. Det vart då klart at kartmateriale og satellittbilete gjev eit mangelfullt bilete av terrenget, og det var difor naudsynt å fysisk være på staden for å sjå klårt korleis terrenget og tiltaket vil verke inn. Området som er påverka av søknaden, består av bratt



svaberg/stup med ein liten bergknaus som stikk opp og ei lav grunne utom. Tiltaket er tenkt plassert på dette berget og grunnen for å gje minst mogeleg terrenginngrep. Området grensar til område som er avsett til naustformål i sjø og strandsoneplanen. Tiltaket er ynskt flytta ut av regulert område for å ikkje verte til hinder for ålmenta si ferdsle i området, og gje reduserte naturinngrep. Årsaka til dette er at det ubebygde arealet er beståande av slakt, glatt svaberg i sjø, der fiske og anna aktivitet er mogeleg. Dermed vil utbygging innanfor planområdet gje ein meir negativ verknad enn dersom ein gjev denne dispensasjonen. Utvalet vurderer at kommunen sin forvaltingspraksis ikkje vert sett til side gjennom å gje dispensasjonen. Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje tilsidesett. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon langt større enn ulempene."

Presisering av vedtaket

Det er i vedtaket synt til at klagen vert teken til fylgje. Rådmannen presiserer at dette ikkje er ei klagesak og vurderer at ordlyden i 1. setninga i vedtaket dermed er feil og fell bort, jf. forvaltningslova § 35 første ledd bokstav b.

Grunngjeving for klagen

Statsforvaltaren finn det naudsynt å klage på vedtaket om dispensasjon. Når det gjeld grunngjeving vil vi halde fram følgjande:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen 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. Vilkår i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

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

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Statsforvaltaren rådde i frå dispensasjon i brev av 22.03.2021:

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde – bustad. Tiltaka ligg vidare innanfor byggeforbodsone langs sjø og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Fotlandsvågen er vidare ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag»).

Tiltakshavar viser til at det ligg eit område sett av til naustformål i kommuneplanen, om lag 10-15 meter unna (på gbnr. 95/5) men vi finn at dette ikkje er relevant for denne vurderinga.

Vi vil vidare påpeike at det allereie er oppført eit naust på tomta til tiltakshavar i dag.



Dei omsøkte tiltaka vil føre til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsona, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna for natur og friluftsliv. Ein dispensasjon kan òg skape presedens og forventningar om tilsvarende avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen. Dette vil i så fall kunne setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen og undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Tiltaka vil føre til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsona, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna for natur og friluftsliv. Statsforvaltaren rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27, slik det er søkt om.

Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Statsforvaltaren meiner dispensasjonsvedtaket strir mot overordna plan og bryt med nasjonale føresetnader for arealpolitikken innanfor ansvarsområda våre.

Tiltakshavar har eit areal som er sett av til naustformål på eigen eigedom. På dette arealet er det allereie oppført eit naust, og det er ikkje plass til fleire naust på tiltakshavar sin eigedom. Naustformålet på tiltakshavar sin eigedom fortsett inn på den tilgrensande eigedomen i nord-vest (gbnr. 95/5). Det er slik vi kan sjå ikkje ført opp naust på dette arealet på gbnr. 95/5.

Vi kan ikkje sjå at kommunen gjennom dispensasjonen tek bort naustformålet nord-vest for omsøkte tiltak på gbnr 95/5. Denne saka handlar difor ikkje om eit «bytte» slik ein kan få inntrykk av. Denne saka handlar om ei dispensasjon frå arealformåla «bustad» og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone» og frå byggjegrænse til sjø i Kommunedelplan for sjø og strandsone, for å bygge naust og kai med flytebrygge. Det er tale om å gå utanom planformålet og mest sannsynleg utanom planintensjonen, sjå nedanfor. Det er difor uvesentleg for dispensasjonsvedtaket kva for tilhøve som eventuelt gjer omsøkte tiltak betre egna på tiltakshavar sin eigedom, framfor på areala som er sett av til naustformål på den tilgrensande eigedomen, sjå også våre merknader nedanfor.

Kommunedelplanen synest å fastsette naustformål for det eksisterande naustet på denne eigedommen og eit mogleg nytt naust på granneeigedommen: Det synest plassert her for at eit nytt naust hos grannen skal plasserast tett til det eksisterande for ikkje å ta anna og nytt areal. Det nye naustet er fastsett på granneeigedommen, ikkje på denne eigedommen. Det skal vere mogleg for næraste granne å byggje naust, dersom det skulle vere aktuelt. Vi kan ikkje sjå at kommunedelplanen med dette opnar for ytterlegare naust på denne eigedommen, eller i det heile for eit nytt naust på eigedommen. Det er berre gitt naustformålet for å ta vare på det eksisterande naustet. Nytt naust utanfor formålet er derfor klårt i strid med plangrunnlaget. Det same gjeld for brygga og dei andre tiltaka.

Vi har i tillegg vurdert tiltaka opp mot omsyna i strandsona og slik som kommunen har vurdert grunnlaget for dispensasjonen. I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og andre almenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Byggeforbodet i kommunedelplanen, som her erstattar den generelle byggeforbodssona i pbl. § 1-8 andre ledd, skal vege tungt i ein dispensasjonsvurdering. Byggegrensa vart vurdert og sett konkret for dette arealet i kommunedelplanen for sjø og strandsona i 2019, og bør som klår hovudregel ikkje fråvikast.



Tiltaka, slik det er gjeve dispensasjon til, inneber at det fyllast ut eit relativt stort areal i sjø. Dette er eit naturinngrep av noko storleik. Dispensasjonen fører til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsona, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, for landskap, og mellom anna for natur og friluftsliv. Heile utfyllinga i sjø er i eit kartlagt viktig friluftslivområde (type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag»), noko som i ytterlegare grad gjer denne dispensasjonen uheldig.

Vi vil også kommentere kommunens vurdering av at tiltaka knytt opp mot arealet som er avsett til naustområde på gbnr. 95/5, da det er ein vesentleg del av grunngevinga til kommunen. Det synleggjer også etter vår meining betre kvifor ein ikkje skal gje dispensasjon i saka. Det vert hevda at tiltaka slik det er gjeve dispensasjon til, vil gje mindre naturinngrep og mindre negativ verknad enn om tiltaka først opp på areal som er sett av i kommuneplanen. Statsforvaltaren er ikkje einig i dette. Naust og kai kan byggjast med relativt lite naturinngrep på arealet som er sett av i kommuneplanen på granneeigedommen. Dette er òg faktisk ein føresetnad for å byggje naust der. Vi viser i denne samanheng til kommuneplanens føresegn 2.57: «*I område BAB32 og 33 Naust – Fotlandsvåg er det tillatt med naust men det skal ikkje gjerast terrenginngrep i eksisterande svaberg/fjell.*» Dispensasjonen strir også mot denne føresegna i kommuneplanen. Det ligg naturleg til rette for å kunne setje opp naust og kai her utan terrenginngrep og tilsvarande landskapsverknad. Utfylling av relativt store areal i sjø slik det her er gjeve dispensasjon til, utgjer soleis eit mykje større naturinngrep. Når det gjeld at tiltaka «ynskt flytta ut av regulert område for å ikkje verte til hinder for ålmenta si ferdsle i området», vil vi peike på at utfylling i sjø inn i eit i kartlagt viktig friluftslivområde i langt større grad vil vere ei ulempe for ålmenta generelt, og for ålmenta si ferdsle på sjø, enn dersom ein byggjer naust og bryggje på det areal som er avsett til formålet.

Ein dispensasjon kan skape presedens og forventningar om tilsvarande avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen. Dette vil i så fall kunne setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen og undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Vi finn at rådmannen har gjort gode vurderingar i denne saka.

Statsforvaltaren finn at fordelane ved å gje dispensasjon hovudsakleg er av privat karakter og at ulempene i stor grad er av samfunnsmessig karakter. Vi vil i denne samanheng peike på at personlege omsyn normalt ikkje avgjerande vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova (jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)).

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka sett omsyna bak føremåla området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. Vi viser spesielt til at byggjegrænse til sjø vart vurdert konkret for dette arealet i 2019 og at dispensasjonen er i konflikt med eit kartlagt viktig friluftslivområde i sjø. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Statsforvaltaren klager på Osterøy kommune sitt vedtak av 19.05.2021 under sak 042/21, der det vart gjeve dispensasjon frå arealformåla «bustad» og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsona» og frå byggjegrænse til sjø i Kommunedelplan for sjø og strandsona for å byggje naust og kai med flytebrygge på gbnr. 96/27.

Dersom kommunen ikkje tek klaga til følge, skal saka sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren vil deretter sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for



oppnemning av setjestatsforvaltar, som fattar endeleg avgjerd.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
kommunaldirektør

Svein Kornerud
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent