

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
071/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.06.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/1385

Byggesak GBNR 92/9 Hole - Søknad om dispensasjon til utlegging av flytande landgang til badestove

Vedlegg:

2022007_VedleggB1-Dispensasjon
92/9 - Hole - Merknad til tiltak
2022007_VedleggD1-Situasjonskart
2022007_VedleggD2-KPA
2022007_VedleggD3-Regulering
2022007_VedleggD4_SjokartNGU

92-9 Plan 1-1000

92-9 Plan 1-5000

92-9 Ortofoto 1-1000

92-9 Ortofoto 1-5000

gnr92 bnr9 Hole - Uttale til dispensasjonssøknad - Utlegging av landgang til flytande badestove - Fiskeridirektoratet

Gnr. 92 bnr. 9 - NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon - Utlegging av landgang til flytande badestove -

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13 og frå gjeldande arealføremål, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1, 11-9 nr. 5 og 11-7 nr.6, til utlegging av flytande landgang til badestove, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen gjeld i inntil 4 år frå vedtaksdato
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltakshavar fjerne landgangen og tilbakeføre arealet til tidlegare tilstand."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett ved mellombels dispensasjon.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje mellombels dispensasjon klårt større enn ulemperne.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 071/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13 og frå gjeldande arealføremål, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1, 11-9 nr. 5 og 11-7 nr.6, til utlegging av flytande landgang til badestove, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, på følgjande vilkår:

- Dispensasjonen gjeld i inntil 4 år frå vedtaksdato
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltakshavar fjerne landgangen og tilbakeføre arealet til tidlegare tilstand.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett ved mellombels dispensasjon.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje mellombels dispensasjon klårt større enn ulemperne.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

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: 92/9

Tiltakshavar: Den Grøne Fabrikken AS

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av landgang til flytande badestove.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 92/35 ved brev av 02.05.2022:

"(...) Det er veldig positivt at det er liv i den grønne fabrikk, og at det vert drive næring i Mjøsvågen. "Vern gjennom bruk" er viktig. Det er eg heilt einig i.

Som grunneigar på naboeigendomen har eg likevel eit innspel til landgangen som går ut til badstova.

Dersom det vert gjeve løyve til landgangen frå kommunen og statsforvaltaren, meiner eg at ein ikkje skal gje varig dispensasjon frå arealplanar og lovverk. Dispensasjonen bør vere avgrensa i tid før den må opp til ny vurdering. Dette er mest demokratisk og fornuftig fordi det er snakk om eit kommersielt tiltak og difor ikkje er direkte knytt opp til ålmen bruk av sjø og strandsona. Ei avgrensing i tid er også med på å sikre at tiltaket kan reverserast. Å gje dispensasjon "så lengje landgangen er brukt aktivt i næring", er for upresist etter mi meining fordi det vert eit definisjonsspørsmål kva som er "aktiv næring". Dispensasjonen kan gjerne vere langvarig, for eksempel ti år, for å gje naudsynt forutsigbarhet i den kommersielle drifta."

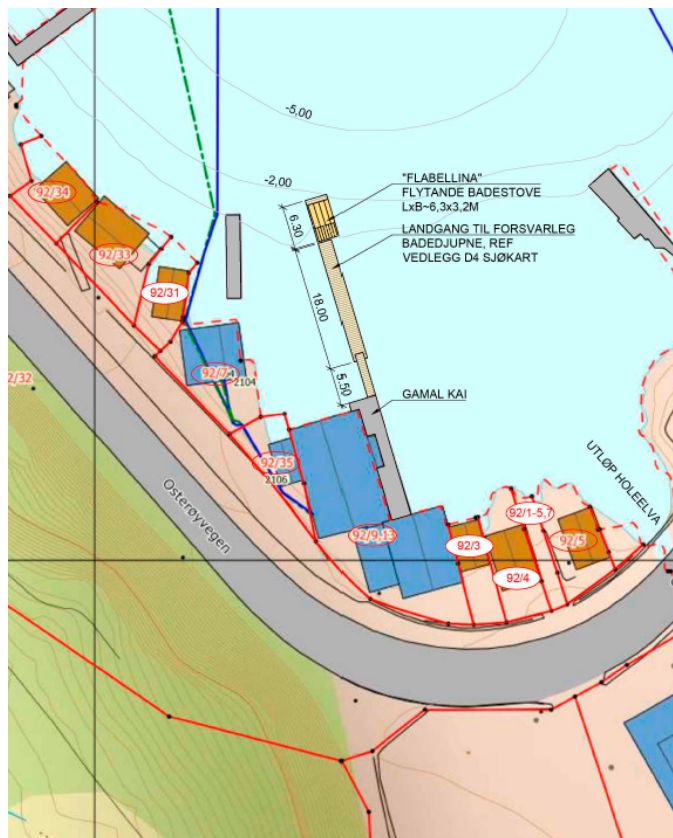
Kommunen syner elles til motteken nabomerknad.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område, jf. reguleringsplan Hosanger sentrum planId 504_63. Kommunedelplan for sjø og strandsone vert vedteken i februar 2018. Ved motstrid gjeld den nyaste planen, jf. plan- og bygningslova § 1-5 2. ledd. Kommunen konstaterer at det er motstrid mellom reguleringsplan Hosanger sentrum og kommunedelplan for sjø og strandsone og legg til grunn at kommunedelplan for sjø og strandsone skal leggjast til grunn, jf. plan- og bygningslova § 1-5 2. ledd. Føresegner for kommunedelplan for sjø og strandsone og kommuneplanen sin arealdel er samordna og skal vere likelydande. Føresegner sist revidert 24.06.2019, jf. vedtak av 24.06.2019 saknr. 001/19 vert lagt til grunn for handsaminga.

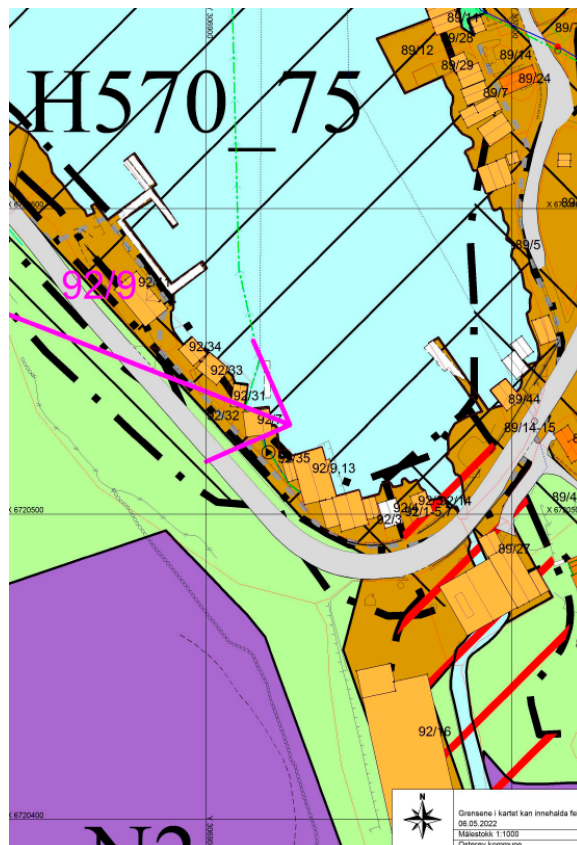
Kart/Foto

Utsnitt frå situasjonsplan:



Ortofoto:

Plan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

- Reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.
- Arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i kommuneplanføresegn punkt 1.1, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.
- Byggegrense mot sjø, jf. arealplankart i kommunedelplan for sjø og strandsone, jf. føresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 6.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det vil vere dyrt og omfattande å utarbeide ein reguleringsplan, at det er eit reversibelt tiltak, og at tiltaket er i tråd med Osterøy kommune sitt planprogram for revisjon av arealplanen, om å opna for reiselivsverksemd som krev tilgang til sjø.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Den norske kyrkja, Fiskeridirektoratet, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland, og Vestland fylkeskommune.

NVE skriv i brev av 24.05.2022 at dei har ingen merknadar i saka.

Fiskeridirektoratet skriv i brev av 30.05.2022 at dei ikkje har registrert fiskeriaktivitet, maritimt biologisk mangfald eller andre interesser Fiskeridirektoratet skal ivareta i området, og har difor ingen innvendingar mot at det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

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.

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.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at badstova får ein enkel tilkomst.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til privatiserande tiltak i strandsona.

Krav til reguleringsplan:

Omsyna bak krav til reguleringsplan er mellom anna å sikre ei heilskapleg planløyising som gir nødvendige rammer for planlegging av prosjekt. Planlegginga skal mellom anna sikre ålmenta sine interesser, ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Tiltakshavar/ansvarleg søkjar skriv i dispensasjonssøknaden at å utarbeide ein reguleringsplan vil vere for omfattande og medføre for høge kostnader.

Rådmannen vurderer at det i enkelte tilfelle er fornuftig å gje mellombels dispensasjon i nokre år, slik at ulike tiltak kan prøvast ut utan å gjennomføre ein planprosess først. Vidare har kommunen starta opp prosessen med utarbeiding av ny kommuneplan og har i planprogrammet opna for innspel knytt til næring, inkludert reiselivsverksemd, som krev tilgang til sjø. Det vil difor vere viktig å få avklart i kommuneplanprosessen kva sjøareal som skal nyttast til næring og reiselivsverksemd som krev tilgang til sjø. Her kan erfaringar frå aktivt bruk vere nyttig og få innverknad på vurderingane. Å gje ein varig dispensasjon frå gjeldande kommuneplan medan det pågår ein planprosess med utarbeiding av ny kommuneplan er dårleg arealforvaltning. Rådmannen vurderer difor at dersom det skal opnast for dispensasjon, må denne vere mellombels.

Byggegrense mot sjø:

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 friluftinteresser, 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.

Rådmannen vurderer at ein føresetnad med å leggje byggegrense til dels langs offentleg veg mellom anna er gjort for at det skal gjerast individuell vurdering av kor byggegrensa skal gå i samband med utarbeiding av reguleringsplan. Sidan det allereie ligg bygningar mellom byggegrensa og sjøen, syner dette at det i utgangspunktet ikkje skal oppførast nye bygningar i strandsona. Denne saka gjeld tiltak knytt til eksisterande bygning i strandsona, og vernet mot utbygging av strandsona vil ikkje gjere seg like gjeldande.

Bruk og vern av sjø:

Omsyna bak arealføremålet er å halde sjøareala fri for tiltak.

Landgangen skal nyttast til den flytande badestova som er etablert og som vert brukt heile året. Kommunen har ikkje motteke søknad om etablering av badestova. Det vert lagt til grunn at bruk av badestova medfører krav om betaling. Det går ikkje tydeleg fram av søknaden om landgangen er open eller stengt for dei som ikkje betalar.

Rådmannen vurderer at utlegging av landgangen kan vere med på å ytterlegare privatisere strandsona. På den andre sida er tiltaket lett reverserbart og kan etter ein prøveperiode enten verte lagt inn i arealdelen i kommuneplanen og dermed søkjast om å forlenge eller fjernast.

Kommunen har ved oppslag ikkje funnet registreringar som syner artar som skal takast omsyn til. Fiskeridirektoratet skriv at det ikkje er registrert fiskeriaktivitet, marint biologisk mangfald eller andre interesser Fiskeridirektoratet skal ivareta i området for omsøkt tiltak. Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med kjente artar i sjø.

Omsynssone:

Tiltaket er søkt plassert i omsynssone for kulturmiljø. Kommuneplan føresegn 7.6 seier at "Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale." Utlegging av landgang er eit mindre tiltak, som ikkje vil vesentleg endre uttrykket eller bygningsmiljøet innanfor omsynssona. Flytande landgang kan tilpassast eksisterande kulturmiljø, men det er ikkje opna for dette i kommunedelplan for sjø og strandsone.

Rådmannen vurderer at mellombels utlegging av flytande landgang ikkje vil ha ein vesentleg påverknad på det eksisterande kulturmiljøet. Bygningane som ligg innanfor omsynssona vil ikkje verte endra.

Rådmannen vurderer at mellombels utlegging av flytande landgang ikkje vil setje omsyna bak føremålet vesentleg til side.

Samla vurdering:

Rådmannen vurderer at omsyna bak reglene det er søkt dispensasjon i frå er så tungtvegande at det ikkje kan gjevast ein varig dispensasjon. Tiltaket må vurderast i samband med ein planprosess, til dømes i pågåande kommuneplanprosess. For å sikre aktivitet og næringsutvikling i området, vurderer likevel rådmannen at det kan opnast for mellombels dispensasjon for ein tidsavgrensa periode. Praksisen i tilsvarande tilfelle kor det opnast for mellombels dispensasjon, er å avgrense denne til 4 år. Rådmannen rår til at denne praksisen vert fylgt i denne saka og.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er reversibelt og dermed kan fjernast når det har gått 4 år.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan for sjø og strandsone er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje mellombels

dispensasjon til tiltaket i inntil 4 år.

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve mellombels dispensasjon til tiltaket i inntil 4 år frå vedtaksdato.