



Byggmester Øystein Mosevoll AS
Valestrandsvegen 223
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/85 - 18/3296

Saksbehandlar:

Marit Nedreli

marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:

26.02.2018

146/65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 042/18

Tiltakshavar:

Cato Stamnes

Innsendar:

Byggmester Øystein Mosevoll AS

Søknadstype:

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

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65, Søndre Reigstad.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 20.12.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var klar for handsaming den 20.12.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 1. ledd.

Kommunen har fastsett byggegrense i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone, som skal gjelda framfor 100 meter byggegrense til sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Post

post@osteroy.kommune.no
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Kontakt

www.osteroy.kommune.no
Telefon 56 19 21 00
Telefaks 56 19 21 01

Konto
Org.nr. 864.338.712

Utsnitt frå plankart - lys grå stipla linje er fastsett byggegrense mot sjø:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, gnr 146 / 64 og 65

I Osterøy Kommune

Søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel i samband med tiltak på 146/64 og 65 tiltakshaver er Kari og Cato Stamnes, tiltaket består i bygging av 2 stk einebustader med støtemurer. Tomtane blei fråskild frå gnr 146/1 i 1978 Osterøy bygningsråd saksnr 189/78. Tomtane ligg langs privat veg som tiltakshaver eig.

Tomtane ligg i bratt terreng som er lite eigna for LNF-område. Det har vert gitt dispensasjon Dei siste åra til bygging på tomter i LNF-området. Det ligg eitt bustadhus som grenser til desse 2 tomtane. Det vert lagt opp til påkopling på kommunalt vatn og det må byggjast privat renseanlegg for avløp.

Fordelane med og gi dispensasjon må klårt vera større enn ulempene

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen har sendt saka til uttale til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Kystverket og Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum.

Kommunen har i brev av 31.01.2018 motteke uttale frå Fylkesmannen i Hordaland, der det mellom anna vert synt til:

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Tomten ligg om lag 80 meter frå sjøen i bratt terreng. Det er veg, fulldyrka jord og litt skog mellom tomte og sjøen. Det er Fylkesmannen si vurdering at tiltaket vil vere godt synleg frå sjøen og vil ha negativ innverknad på kulturlandskapet.

Etter det vi kan sjå er det også sett av områder til bustad i nærleiken. Det burde vere mogleg å finne bustad i nærleiken utan å tilsidesette kommuneplanen.

Det ligg også fleire andre fradelte tomter i nærleiken som det ikkje er bygd på (på gnr. 146 bnr. 64 er det allereie søkt om å få bygge). Vi vurderer difor presedensverknaden for stor i denne saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til bygging av bustad på gnr. 146 bnr. 65. Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak i saka til eventuell klagevurdering.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Kommunen har i e-post av 15.01.2018 motteke uttale frå Bergens sjøfartsmuseum, der det mellom anna vert synt til:

Museet kjenner ikkje til marine kulturminne i Innegardsvika i Osterøy kommune som kan bli direkte råka av tiltaket.

Museet har ingen andre merknader til det planlagde tiltaket.

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.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplanar motteke 20.12.2017.

Privatrettslege tilhøve

Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidning over andre sin grunn skal dokumenterast ved tinglyst dokument, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

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 er søkt dispensasjon i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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.

I planskildringa til kommuneplanen sin arealdel er det i dei overordna arealstrategiane mellom anna synt til at gjeldande kommunedelplan for landbruk legg føringar for bygging i LNF-område. Tema som har konsekvensar ved ny arealbruk i LNF-område er både konsekvensar for landbruksproduksjon og konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Andre tema som har konsekvensar ved ny arealbruk er mellom anna kulturminne og kulturmiljø, der det mellom anna skal leggjast vekt på verneverdige kulturminne, kulturmiljø, eldre busetnad og gardstun.

Rådmannen legg til grunn at sjølv om eit areal er frådelt ein landbrukseigedom i LNF-område, endrar ikkje frådelinga arealstatusen for eigedomen, og ved nye tiltak på eigedomen vil det og vere krav om ny dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at sjølv om arealdisponeringsomsyna ikkje vert direkte råka ved enkelte tiltak, til dømes på grunn av at eigedomen er frådelt, kan det vere andre omsyn som vert råka, til dømes konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Fordelen med dispensasjon er at eigar av grunnen får nytte arealet til oppføring av ny einebustad i strid med gjeldande kommuneplan og utan krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Ulempa med dispensasjon er mellom anna at dispensasjon kan undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjeringsplan, samråd og medverknad i

planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjon, men i samband med kommuneplanlegging og utarbeiding av reguleringsplanar.

På søknadstidspunktet var sjøarealet avsett til framtidig akvakulturområde. Etter vedtak av kommunedelplan for sjø- og strandsone 21.02.2018 ligg tiltaket i sjø i område for bruk og vern av sjø og vassdrag. I arealdelen til kommuneplanen er det under generelle føresegnar punkt 1.1 fastsett kva areala innanfor plangrensa er avsett til. Det går ikkje fram av føresegnene at det er høve til etablering av avlaupsanlegg i sjø, og rådmannen legg til grunn at det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for legging av avlaupsleidningar i både LNF-område og i sjøområde, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1 og 1.2.

Byggegrense mot sjø er konkret vurdert i samband med utarbeiding av kommunedelplan for sjø- og strandsone. Planen vart vedteke av Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18 og mindre endring av kommuneplanen sin arealdel vart vedteke i etterfylgjande sak med saksnr. 014/18.

Rådmannen vurderer at arealdelen i kommunedelplanen for sjø- og strandsone har vore gjennom ein omfattande prosess, og det bør difor ikkje gjevast dispensasjon frå byggegrense fastsett i plankart, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, berre nokre dagar etter planen er vedteken. Omsyna bak regelen det er søkt dispensasjon i frå vil ved ein dispensasjon verte vesentleg tilsidesett.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det finst andre område avsett til byggeområde bustad i Valestrandsområdet.

Vidare er det lagt vekt på at Fylkesmannen i Hordaland har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

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

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd for oppføring av ein bustad på gnr. 146, bnr. 65 og legging av avlaupsleidningar til sjø."

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, jf. fvl § 29 (1). 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.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsone	16.800,-
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	16.800,-
	Totalt gebyr å betala	33.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					33.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

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

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Byggmester Øystein Mosevoll AS	Valestrandsvegen 223	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Cato Stamnes	Reigstad S	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Kari Kaland Stamnes	Reigstad S	5281	VALESTRANDSFOSSEN