



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Osterøy - 88/38 - Holme - oppføring av mur mm. - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 21.10.2020. Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av mur, opparbeiding av uteareal og utbetring av gangveg på gbnr 88/38.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. I følgje kommunen er tiltaket plassert i strid med gjeldande byggegrense mot sjø, som er fastsett i arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Kommunen har i vedtak av 22.08.2012 saksnr. 077/12 gjeve dispensasjon til oppføring av terrasse og trapp som tilbygg til eksisterande fritidsbustad. Terrasse er oppført.

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 unngåast. Fylkesmannen er difor i utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei utbygging.



Arealet er sett av til LNF-formål i kommuneplanen. Det er vidare sett ei byggegrense mot sjø på tomta. Det er uheldig å gje dispensasjon til tiltak som ikkje er i samsvar med kommuneplanen sitt arealformål og i det som såleis er vurdert som funksjonell strandsone. Mjøs vågen er dessutan ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag»).

Dei omsøkte tiltaka er relativt store, med oppføring av mur, trapper og opparbeiding av tomt i strandsona. Dei omsøkte tiltaka vil etter Fylkesmannen sitt syn føre til nedbygging og privatisering av strandsona og gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna natur, landskap og friluftsliv. Området er frå før i utgangspunktet lite nedbygd i strandsona. Det vil vere uheldig å ytterlegare bygge ned strandsona på denne tomta.

Ein dispensasjon slik det er søkt om vil vidare vere uheldig då det kan skape forventningar om tilsvarande 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

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av mur, opparbeiding av uteareal og utbetring av gangveg på gbnr 88/38 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.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent