

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018
045/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018
051/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	14/833

87/1 - Hoshovde - søknad om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront

Vedlegg:

87/1 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon

87-1 ortofoto 1-1000

87-1 ortofoto 1-5000

87-1 plan 1-5000

87-1 plan 1-1000

Plankart

Planføresegner

Kulturminnefråsegn- søknad om dispensasjon- pbl § 19 i omsynsone - planering av naustområde og etablering av kaifront - gbnr 87 1, Hosanger, Osterøy kommune

Uttale til søknad om dispensasjon - planering av naustområde og etablering av kaifront - gbnr 87_1 - Osterøy kommune.pdf

18_23576-2Uttale til søknad om dispensasjon - planering av naustområde og etablering av kaifront - gnr. 87 bnr. 1 - Hoshovde - Osterøy kommune med vedlegg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 034/18

PL - behandling:

Kari L. Mjøs, KRF, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 045/18

PL - behandling:

Det vart halde synfaring i saka for utvalet før møtet.

Til møtet vart følgjande dokument delt ut:

- notat motteke 24.04.18 frå søkjar vedrørande byggjeløyve for kaifront og naust på Refsneset

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.35 - kl. 14.50 med gruppemøte for AP, KRF og H

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1 Hoshovde, jfr. plan- og bygningslova §§ 12-4, nr. 11, jfr. § 19-2."

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett til neste møte."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart vedteke med 5 røyster (2H,2AP,1KRF) mot 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Saka vert utsett til neste møte."

Plan- og kommunalteknisk utval - 051/18

PL - behandling:

Lars Fjeldstad, SP, gjorde på vegner av SP, H, AP og KRF slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2.

På fylgjande vilkår:

- Kaifront skal oppførast i naturstein
- Naust skal byggjast i naturmateriale og etter skikk som står i stil med, og som er minst mogleg i konflikt med kulturmiljøet i området
- Skråning langs veg skal jordfyllast og beplantast

Grunngjeving:

Området vart ved utbetring av fylkesveg særskjært, og tiltaket vil vera med å forskjøna området vesentleg. Oppføring av naust i klynge fylgjer opp vilkåra som er gitt i sjø- og strandsoneplanen. Tiltaket vil føra til betre tilgang til strandsona i eit område som i dag er utilgjengeleg for ålmenta.

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2.

Vilkår: Fylling vert lagt jord på og sådd i, og det vert gjort enkel beplanting av tre for å dempe

inntrykket frå Vegvesenet si skjæring (sett frå kyrkja), og for å binda saman grøntområda på oppsida og nedsida av fylkesvegen.

Grunngjeving: Dette er eit område som ligg i områdeplanen for Hosanger sentrum. Denne dispensasjonen er søkt om fordi planføresegna seier at område nytta til kombinert formål skal detaljregulerast. No er det ikkje lenger aktuelt å søkje om kontorbygg på tomta, og området er dermed ikkje kombinert formål lenger. Bygningsmasse er og monaleg redusert. Dette vil gje eit betre inntrykk i forhold til kyrkja og omsynet til kulturminna. I tillegg er veggen allereie bygd, endå til med fortau. Tomta er i dag nytta til steintipp. Dette er massar som er lovleg lagra på tomta for framtidig bruk til prosjektet som no vert søkt om. Me ser ingen grunn til å nekte dette prosjektet."

Det vart halde pause i drøftigane med gruppemøte for KRF, AP, H og SP frå kl. 13.20 - kl. 13.25

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - 0 røyster

Alternativ avrøysting

FRP sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

Fellesframlegget - 5 røyster (2AP,1H,1KRF, 1SP)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2.

På fylgjande vilkår:

- Kaifront skal oppførast i naturstein
- Naust skal byggjast i naturmateriale og etter skikk som står i stil med, og som er minst mogleg i konflikt med kulturmiljøet i området
- Skråning langs veg skal jordfyllast og beplantast

Grunngjeving:

Området vart ved utbetring av fylkesveg særskjemt, og tiltaket vil vera med å forskjøna området vesentleg. Oppføring av naust i klynge fylgjer opp vilkåra som er gitt i sjø- og strandsoneplanen. Tiltaket vil føra til betre tilgang til strandsona i eit område som i dag er utilgjengeleg for ålmenta."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Biskopen i Bjørgvin til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.

Tiltakshavar/eigar: Aksjeselskapet Hoshovde.

Ansvarleg søkjar: Refsneset rådgivning.

Dispensasjonssøknad motteke: 26.01.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er definert som byggeområde - naustområde/kontor. Sjøarealet er definert som offentlege trafikkområde - hamneområde i sjø.

Før handsaming av byggeløyve er det krav om utarbeidd detaljert plan for felt med blanda føremål, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3.

Utsnitt frå reguleringsplankart:

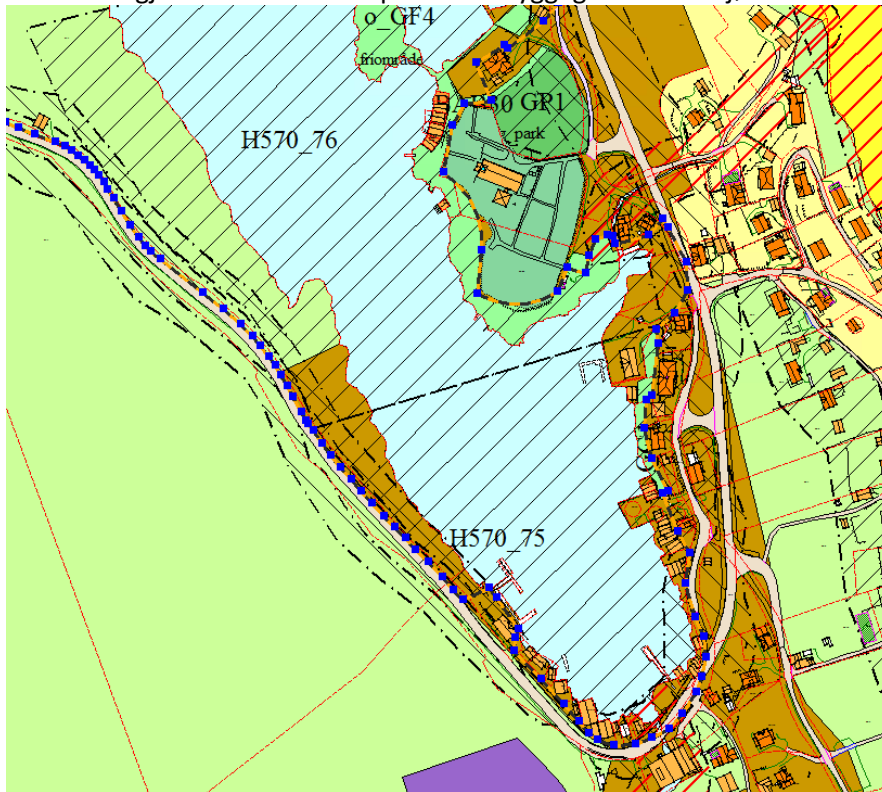


Vidare har Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18 vedteke ny kommunedelplan for sjø og strandsone.

I kommuneplanføresegn punkt 1.13 er det fastsett reglar for byggjegrænse mot sjø:

Byggjegrænse fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100 meter byggjegrænse til sjø. Fastsett byggjegrænse skal gjelda framfor vedteke eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggjegrænse lagt til føremålsgrensa.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart - byggegrense mot sjø er utheva:



Omsynssone H570 gjeld omsynssone kulturmiljø, sjå kommuneplanføresegn punkt 7.6. 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 Hordaland fylkeskommune.

Dispensasjon

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar ikkje skal bygge kontorbygg på arealet, søknaden gjeld berre 5 naust for småbåtar, bruken vil dermed ikkje vere blanda, omfanget av tiltaket er så lite at nødvendige detaljar kan ivaretakast ved søknad om byggjeløyve, kommunen har tidlegare gjeve løyve til bygging av tilkomstveg, tiltaket vil betre tilgjenge til strandsona, tiltaket vil forenkla uttak av skog, og tiltaket vil vere positivt for lokalbefolkninga som ynskjer å få leige naust og båtplassar.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Fiskeridirektoratet, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Kystverket, Statens vegvesen og Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum.

Hordaland fylkeskommune har i brev av 23.02.2018 kome med kulturminnefråsegn. Fylkeskonservatoren har merknader til omsøkte tiltak når det gjeld omsynet til kulturminne, og ber om at planarbeidet legg særleg vekt på nær- og fjernverknad til Hosanger kyrkjestad og Mjøsvågen. Vurderinga er at området har store kulturminneverdiar som er best tent med å bli teke vare på ut frå eigne kulturhistoriske kvalitetar. Området er sårbart for inngrep, og ei utbygging som dette er for delar av kulturmiljøet særleg skjemmaende. Hordaland fylkeskommunen meiner at ulempene ved å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane då tiltaket vil få negative konsekvensar for dei regionale og nasjonale kulturminneinteressene. Kulturminne er ikkje-fornybare ressursar som bør takast vare på for nolevande og komande generasjonars oppleving, sjølvforståing, trivsel og

verksemd. Omsynet til føremålet med plan- og bygningslova § 1 vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon. Tiltaket er òg i strid i høve til at det ikkje sikrar vern av verdifulle landskap og kulturmiljø, jf. plan- og bygningslova § 3-1. Hordaland fylkeskommune rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak, og at kravet til detaljert plan må fylgjast opp.

Rådmannen syner elles til motteken uttale.

Kystverket vest har i brev av 23.02.2018 kome med uttale til saka. Kystverket har ingen merknader til at kommunen dispenserer frå reguleringsføresegna, men minner om at tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd. Dei tiltak som vert planlagt etablert må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei tåler den påkjenninga dei kan verta påført av farvatnet.

Rådmannen syner elles til motteken uttale.

Statens vegvesen har i brev av 27.02.2018 kome med uttale til saka. Det vert mellom anna synt til at det skal føreliggje godkjent byggeplan og vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar ved bygging av avkøyrsla. Avkøyrsla skal ikkje ha dårlegare standard enn det vedteken reguleringsplan syner. Ein føresetnad for at vegvesenet skal kunne stille seg positiv til søknaden om dispensasjon frå kravet om detaljplan, er at det skal kan dokumenterast at avkøyrsla frå fylkesveg 567 vert bygd i tråd med vedteken reguleringsplan, og etter ein byggeplan som Statens vegvesen har godkjent. Kravet om inngått gjennomføringsavtale vil i alle høve gjelde for alt arbeid knytt til fylkesveganlegget.

Rådmannen syner elles til motteken uttale.

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 føresegna 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 leggast 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 leggast 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.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at tiltaket kan starte opp om kort tid, og ein sparer tid viss ein slepp utarbeide detaljregulering av området. Vidare er det positivt at tiltaket er redusert i omfang, og at tilkomsten til arealet vert betre.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at problemstillingar knytt til kulturmiljø, kulturminne, utforming, grad av utnytting med vidare ikkje vert avklart i ein planprosess.

Rådmannen legg til grunn at kommunedelplan for sjø og strandsone er ein heilt ny plan, og difor må tilleggjast stor vekt. Byggjegrænse mot sjø er fastsett i plankartet, og syner at tiltaket ligg utanfor byggjegrænse, og dermed er ulovleg, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

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.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommunedelplan for sjø og strandsone. Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av detaljplan for å vurdere ny byggegrense mot sjø for området, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Tiltaket ligg vidare innanfor omsynssone kulturmiljø, der det skal takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø, og tiltaket skal avklarast med Hordaland fylkeskommune, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.

Hordaland fylkeskommunen har hatt saka til uttale, og har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Rådmannen legg difor vekt på at ei direkte rørt regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i strid med byggjeforbodet langs sjø i den nye kommunedelplanen for sjø og strandsone, og at regional styresmakt har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 ikkje er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 til planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.

Ikkje vedlagte dokument:

Føresegner sjø- og strandsonenplan:

http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/4101147.2239.jpwpqwbipwus7/02_F%C3%98RESEGNER_KDPSS_26022018.pdf

Plankart sjø- og strandsonenplan:

http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/4089735.2239.snslmjzilkbi/03_PLANKART.pdf