

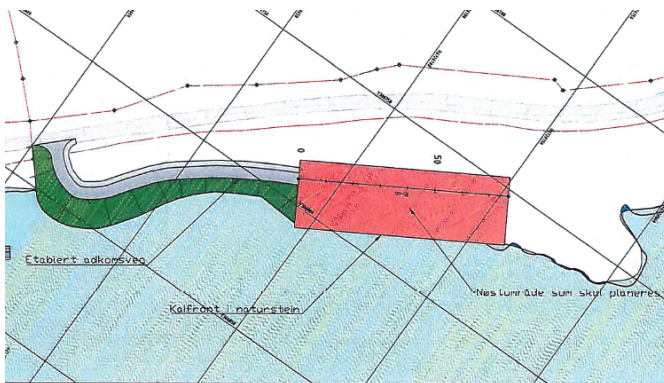


Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

Klage på dispensasjon til planering av naustområde, etablering av kaifront og oppføring av fem naust på gnr. 87 bnr. 1 på Hosanger

Vi viser til brev frå kommunen datert 01.06.2018 med melding om vedtak til klagevurdering. Saka gjeld dispensasjon til planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av fem naust.

Det er gitt dispensasjon frå reguleringsplanføresegn § 2 punkt 2.3, som dreier seg om krav om utarbeiding av detaljplan.



Fylkesmannen i Hordaland klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 24.05.2018, sak 051/18

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det dispenserast frå 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.

Fylkesmannen uttalte seg ikkje då saka var til uttale og vi beklagar dette. Vi vil peike på at det i høyringa ikkje var opplyst at kommunedelplan for sjø og strandsone skulle opp til handsaming i februar. Dette er vesentleg informasjon som endrar vurderinga av saka. Vi vil for ordens skyld også vise til at klageretten for Fylkesmannen ikkje fell bort dersom vi ikkje uttaler oss i ei sak (jf. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom>).

Planstatus

Kommunedelplan for sjø og strandsone (KDP) vart vedtatt 21.02.2018. Søknad om dispensasjon kom inn før den nye planen vart vedtatt, men vedtak om dispensasjon var gjort etter vedtaket av KDP. Det er tidspunkt for vedtaket eller tidspunkt da fristen gjekk ut som avgjer kva plangrunnlag ein skal leggja til grunn, jf. pbl. § 21-7 første, fjerde og femte ledd. Det vil seie at ny kommunedelplan for sjø og strandsone skal leggjast til grunn i denne saka.

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.

Kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedtatt 21.02.2018. Fylkesmannen kan ikkje sjå at KDP har føresegn for at reguleringsplanen for Hosanger sentrum skal gjelde før KDP. Vi legg difor til grunn at kommunedelplanen for sjø og strandsone går føre reguleringsplanen ved motstrid jf. pbl. § 1-5 andre ledd.

I kommunedelplan for sjø og strandsone ligg område som sentrumsformål på land og bruk og vern av sjø og strandsone i sjø. Fylkesmannen si vurdering er at naust og kai ikkje er i samsvar med sentrumsformål jf. punkt 2.27 i føresegnene til KDP og kaifront er ikkje i samsvar med arealformål bruk og vern av sjø og strandsone.

Det er Fylkesmannen si vurdering at det er naudsynt med dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, sentrumsformål og formål frå bruk og vern av sjø og strandsone i tillegg til dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Byggegrense mot sjø og sentrumsformål

Kommunedelplan for sjø og strandsone har byggegrense ved hovudvegen. Kommunen har difor nyleg vedtatt at det ikkje skal byggast nedanfor veggen. Dette området framstår på flyfoto som urørt landskap. Slik vi forstår det er veg ned til området godkjent og påbegynt. Vi ser på dette som svært uheldig og viser til at veggen ned til eit område med plankrav også burde vore omfatta av plankravet. Det er uklart for Fylkesmannen kor store inngrep som allereie er gjort. Vi meiner likevel at det er uheldig med ytterlegare inngrep i landskapet. Etter det vi kan sjå vil landskapsinngrepa ved tiltaket verte omfattande. I tillegg vil private naust og kai føre til ei auka privatisering av strandsona.

Fylkesmannen meiner det er uheldig at område framleis ligg som sentrumsformål når byggegrensa mot sjø klart seier at det ikkje skal byggast der. Dette skaper ein motstrid i planen. Vi meiner likevel at byggegrensa mot sjø er eit klart signal om at det ikkje skal byggast der, jf. punkt 1.13 i føresegnene til KDP. Vi vil i tillegg vise til at kommunedelplanen for sjø og strandsone er klar på kva ein ynskjer i sentrumsformål, nemleg kontor/forretning/bustad jf. punkt 2.27 i føresegnene i KDP. Naust og kai er ikkje i samsvar med sentrumsformål.

Dispensasjon frå plankrav

Fylkesmannen si vurdering er at det er naudsynt å utarbeide ein reguleringsplan for å kunne avklare om tiltaket kan gjennomførast. Vi viser til at tiltaket er i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone på fleire punkt. I tillegg vil tiltaket føre til relativt store landskapsinngrep. Fylkesmannen si vurdering er at det er mange uavklarte omsyn i denne saka. Omsyna dreier seg mellom anna om landskap, om det er formålstenleg med nye private naust og kai i sentrumsformålet og om det er naudsynt å byggje ned meir urørt strandsone. I tillegg har området store kulturminneverdiar. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak kommunedelplan for sjø og strandsone vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gitt dispensasjon til planering av naustområde, bygging av fem naust og kaifront.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon vert klart større enn ulempene etter ei samla vurdering av saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylt.

Fylkesmannen finn difor å måtte klaga på at det ikkje er søkt eller gitt dispensasjon ifrå byggegrense mot sjø og arealformål i kommunedelplan for sjø og strandsone og at det er gitt dispensasjon ifrå plankrav i Osterøy kommune sitt vedtak av 24.05.2018, sak 051/18.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følgje, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.