



Bergen Byggplan AS
Hjellevegen 11
5211 OS

Referansar:

Dykkar:

Vår: 20/2848 - 20/27596

Saksbehandlar:

Marit Nedreli

marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:

15.12.2020

88/38 Holme - Søknad om dispensasjon - oppføring av mur, opparbeiding av uteareal og utbetring av gangveg

Administrativt vedtak. Saknr: 481/20

Tiltakshavar: Verner Martin Heinesen
Ansvarleg søker: Bergen byggplan AS
Eigedom: Gbnr: 88/38
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg på gnr. 88 bnr. 38.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 08.10.2020 med tillegg motteke 26.11.2020 og 01.12.2020.

Planstatus

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

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Det er vidare krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a.

Uttale frå anna styresmakt

Søknad om dispensasjon vart send til uttale 21.10.2020 til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Vestland har i brev av 17.11.2020 kome med uttale til dispensasjonssøknaden.

Post

post@osteroy.kommune.no
Postboks 1
5293 Lonevåg

Kontakt

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

Konto

Org.nr. 864.338.712

Kommunen syner 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 situasjonsplan og teikningar motteke 08.10.2020.

Veglova

Avstand til offentlig veg er opplyst å vere 22,5 meter.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at det er send søknad om dispensasjon frå byggegrensa til offentlig veg, jf. informasjon på Vestland fylkeskommune si [nettside](#), jf. brev av 22.09.2020 frå Vestland fylkeskommune.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner plassering av murar.

Snitt syner eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Plangrunnlagt

I samband med at kommunedelplan for sjø- og strandsona vart vedteken i Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18, vart det i tillegg gjort vedtak om mindre endringar i kommuneplanen sin arealdel for at plankart og føresegner i begge planane skulle få likt juridisk innhald, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 014/18. Vidare er føresegner til kommuneplanen sin arealdel revidert 24.06.2019, jf. administrativt vedtak av 24.06.2019 saknr. 001/19. Dei sist vedtekne føresegnene vert lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

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 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Føremålet med byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova er mellom anna å sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

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.

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 friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å leggje kommunedelplan for sjø og strandsona til grunn for handsaming av søknad om dispensasjon i strandsona.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at strandsona vert meir nedbygd og privatisert.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at eigaren får nytte tomta om lag som han sjølv ynskjer, utan å ta omsyn til gjeldande plangrunnlag.

Rådmannen vurderer at det må leggjast stor vekt på gjeldande arealdel i kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsona som vart vedteken i Osterøy heradsstyre i februar 2018.

Det vart gjort eit omfattande arbeid i samband med ny sjø og strandsoneplan i kommunen, og det skal ikkje vere kurant å få dispensasjon frå ein ny plan. Det er i planen teke stilling til i kva område det skal vere høve til bygging i strandsona og ikkje.

Det vil gje uheldige verknader for allmenne interesser dersom strandsona vert utbygd og privatisert i strid med gjeldande plan.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommunedelplan for sjø- og strandsone vart vedteken for mindre enn 3 år sidan. Det vert vidare lagt vekt på at Fylkesmannen i Vestland har kome med negativ uttale i saka, jf. brev av 17.11.2020, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Rådmannen vurderer at både omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket. Vidare vil ulempene med å gje dispensasjon vere klårt større enn fordelane.

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

Det vert difor ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, og plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a, til oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg på gnr. 88 bnr. 38.

Tiltak

Tiltaket er i strid med arealdelen i kommuneplanen og søknaden kan ikkje handsamast, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, og plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a, til oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg på gnr. 88 bnr. 38.

Søknad om løyve til tiltak er i strid med reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og søknaden vert ikkje handsama, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd."

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 frå melding om vedtak er motteke. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller utan at det føreligg eit positivt endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/2848.

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	Søknad om dispensasjon	9.600,-
	Totalt gebyr å betala	9.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					9.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

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

Hege Eeg
einingsleiar

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bergen Byggplan AS
Verner Martin Heinesen

Hjellevegen 11
Åsheimbrekkene 140

5211 OS
5286 HAUS