

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
031/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2848

88/38 Holme - Søknad om dispensasjon for oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg - handsaming av klage

Vedlegg:

88/38 - Holme - Klage på vedtak for saks nr. 482/20

Saks nr. 481 20, gnr. 88, bnr. 38 Osterøyvegen 2264

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

88/38 - Søknad om dispensasjon - situasjonsplan og teikningar

88/38 - Tilleggsdokument

88/38 - Hosanger - Søknad om oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg

88-38 situasjonskart 1-1000

88-38 kommuneplan 1-1000

88-38 kommuneplan 1-5000

88-38 ortofoto 1-1000

88-38 ortofoto 1-5000

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

Uttale - Osterøy - 88 38 - Holme - oppføring av mur - dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Administrativt vedtak av 15.12.2020 saknr. 481/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 023/21

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde framlegg om synfaring før handsaming.

Leiar teknisk forvaltning gjorde merksam på sakshandsamingsfristen i saka.

AVRØYSTING

Framlegg om synfaring - samrøystes vedteke

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 30.04.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Utvalet slutta seg samrøystes til framlegget.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett til neste møte for synfaring.

"Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 30.04.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Plan- og kommunalteknisk utval - 031/21

PL - behandling:

Det vart halde synfaring for utvalet før møtet.

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: Klagen vert teke til følge. Det vert gjeve løyve som omsøkt. Det vert sett som vilkår at det vert leplanta på framsida. Stadeigen vegetasjon skal ivaretakast. Mur skal oppførast med front i naturstein.

Grunngjeving:

Terrenget er svært bratt i dag, og det er regelrett farleg å ferdast rundt bygget per i dag. Det er difor trong for å gjere tiltak for å førebyggje personskade på eigedomen.

Tiltaket vil ikkje føre til auka privatisering av strandsona i området. Dette er fordi einaste ferdselvegen ned mot strandsona på eigedomen er over og like forbi eksisterande hytte. Det er såleis positivt for all tilkomst til og frå strandsona at dette tiltaket vert innvilga. Tvert om aukar dette tilkomst for ålmenta til sjøen og strandsona langs denne eigedomen.

Fjernverknad vil verte låg når muren vert leplanta på framsida, samt at den vert opparbeidd med natursteinsfront mot sjø.

Det er kommentert i saksframlegget tilhøvet til sjø og strandsonen til kommunen. Her kom det inn svært mange merknader, og det vart understreka i dialogmøta med overordna mynde (fylkesmannen) at dette ikkje var ein plan der me skulle legge inn enkelttiltak slik som naust, flytebrygger o.l. Difor er ikkje dette og mange andre tiltak teke med i planen. Det er difor verdt å merke seg kvifor ikkje dette var teke inn i planen, og det er såleis ikkje grunnlag for å avslå søknaden av den grunn. Det har ved fleire høve dei siste par åra også vorte gitt løyve til naust og flytebrygger med grunngjeving at dei var gløymte i planen. Dette underbygger at det allereie er gitt ei oppmjuking til denne planen, og at det då må handsamast likt for alle søkjarar. Kommunen sin gjeldande forvaltningspraksis vert dermed ikkje sett til side i saka. Omsøkte tiltak er ellers er i tråd med føresegnene i planen. Kommunen sin arealdel er no vorte noko gamal, og difor er det stundom trong for å gje dispensasjon for å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar» jfr plan og bygningslova §1-1.

Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje dispensasjon i saka, JFR Plan og bygningslova §19-2.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg	-	2 røyster (1H,1MDG)
Alf T. Mortensen sitt framlegg	-	3 røyster (1FRP,1AP,1SP)

PL - vedtak:

"Klagen vert teke til følge. Det vert gjeve løyve som omsøkt. Det vert sett som vilkår at det vert leplanta på framsida. Stadeigen vegetasjon skal ivaretakast. Mur skal oppførast med front i naturstein.

Grunngjeving:

Terrenget er svært bratt i dag, og det er regelrett farleg å ferdast rundt bygget per i dag. Det er difor trong for å gjere tiltak for å førebyggje personskade på eigedomen.

Tiltaket vil ikkje føre til auka privatisering av strandsona i området. Dette er fordi einaste ferdselvegen ned mot strandsona på eigedomen er over og like forbi eksisterande hytte. Det er såleis positivt for all tilkomst til og frå strandsona at dette tiltaket vert innvilga. Tvert om aukar dette tilkomst for ålmenta til sjøen og strandsona langs denne eigedomen.

Fjernverknad vil verte låg når muren vert leplanta på framsida, samt at den vert opparbeidd med natursteinsfront mot sjø.

Det er kommentert i saksframlegget tilhøvet til sjø og strandsoneplanen til kommunen. Her kom det inn svært mange merknader, og det vart understreka i dialogmøta med overordna mynde (fylkesmannen) at dette ikkje var ein plan der me skulle legge inn enkelttiltak slik som naust, flytebrygger o.l. Difor er ikkje dette og mange andre tiltak teke med i planen. Det er difor verdt å merke seg kvifor ikkje dette var teke inn i planen, og det er såleis ikkje grunnlag for å avslå søknaden av den grunn. Det har ved fleire høve dei siste par åra også vorte gitt løyve til naust og flytebrygger med grunngjeving at dei var gløymte i planen. Dette underbygger at det allereie er gitt ei oppmjuking til denne planen, og at det då må handsamast likt for alle søkjarar. Kommunen sin gjeldande forvaltningspraksis vert dermed ikkje sett til side i saka. Omsøkte tiltak er ellers er i tråd med føresegnene i planen. Kommunen sin arealdel er no vorte noko gamal, og difor er det stundom trong for å gje dispensasjon for å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar» jfr plan og bygningslova §1-1.

Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje dispensasjon i saka, JFR Plan og bygningslova §19-2."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Vedtaket skal, dersom det vert gjort nytt enkeltvedtak, sendast til statlege og regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 88 bnr. 38 Holme.

Tiltakshavar: Verner Martin Heinesen.

Ansvarleg søkjar: Bergen byggplan AS.

Klagar: Bergen byggplan AS.

Klage datert: 04.01.2021.

Klage motteken: 05.01.2021.

Saka gjeld

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.

Kommunen handsama dispensasjonssøknaden i vedtak av 15.12.2020 saknr. 481/20 og gjorde

fylgjande 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."

Det er motteke klage på vedtaket av ansvarleg søkjar Bergen byggplan AS den 05.01.2021.

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.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at naboar ikkje har kome med merknader til tiltaket, det er bygningar på eigedomen og det er ikkje søkt om nye bygg, Fylkesmannen sin uttale gjeld at eigedomen ikkje ligg i eit regulert område, bruken av eigedomen vil ikkje verte endra, og tiltaket vil ikkje vere til hinder for bruk av den funksjonelle strandsona, og eigedomen er svært bratt og har ein krevjande tilkomst til eksisterande naust og kai.

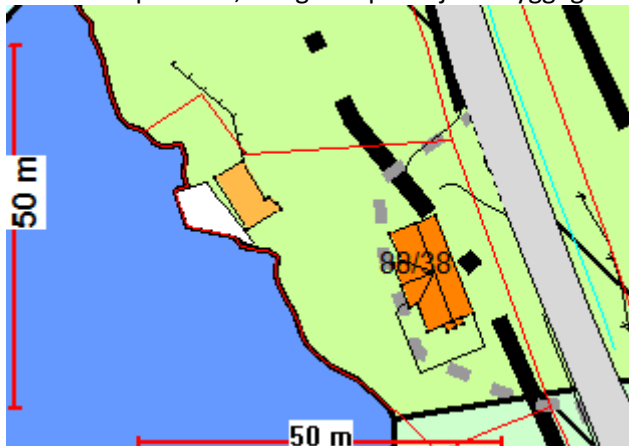
Rådmannen syner til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådeling eller bygging utanom til landbruksføre mål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Etter plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd gjeld det eit generelt forbod mot tiltak nærare sjø enn 100 meter. Forbodet gjeld så langt det ikkje er fastsett ei anna byggegrense i plan. I kommunedelplan for sjø og strandsona, vedteken i februar 2018, vart det fastsett byggegrense mot sjø i plankartet, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, og denne byggegrensa gjeld for tiltaket.

Utsnitt frå plankart, der grå stipla linje er byggegrense mot sjø:



Rådmannen legg til grunn at saka gjeld handsaming av klage på avslag av dispensasjonssøknad frå

byggeforbudet i strandsona og LNF-området.

I LNF-område er det berre tillate med tiltak som er nødvendige for landbruk og anna næring basert på garden sine ressursar, sjå kommuneplanføresegn punkt 5.1-5.3. Tiltaka er i strid med arealføremålet.

Mur, uteareal og gangveg ligg innanfor areal der byggeforbudet mot sjø gjeld, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje har kome merknader frå naboane. Rådmannen vurderer at det ikkje har noko å seie for vurderinga av dispensasjonssøknaden at det ikkje har kome merknader til søknaden, då nabomerknader generelt gjeld kva verknader tiltaket vil ha på naboeigedomen, og vil sjeldan gjelde allmenne og offentlege interesser.

Det er i klagen kommentert Fylkesmannen i Vestland sin uttale til søknaden. Rådmannen vurderer at Fylkesmannen i Vestland sin uttale er konkret i høve søknaden, og vurderer at kommunen skal leggje vekt på uttalen, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Det er i klagen synt til at eigedomen er bygd, at bruken av eigedomen ikkje vil verte endra og at det ikkje er søkt om nye bygningar. Tiltaket vil vidare ikkje vere til hinder for den funksjonelle strandsona. Rådmannen vurderer at bruken av eigedomen vil verte endra ved etablering av uteområde og oppføring av mur. Tiltaket vil ha ei privatiserande effekt, og det vil ikkje utan vidare vere naturleg for ålmenta å nytte seg av eit privat uteområde knytt til naust og fritidsbustad.

Det er i klagen synt til at eigedomen er bratt med krevjande tilkomst til naust, kai og sjø. Rådmannen legg til grunn at det er ei viktig nasjonal målsetjing å unngå bit-for-bit nedbygging av strandsona. Landskap og urørt natur i seg sjølv er viktige verdiar som det skal takast omsyn til i strandsona. Privatisering og bygging i strandsona bør difor berre vere tillate der det er opna for det i overordna plan.

Rådmannen vurderer at omsyna bak byggeforbudet i strandsona og LNF-området vil verte vesentleg sett til side ved dispensasjon til oppføring av mur og etablering av uteområde. Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 04.01.2021 ikkje vert teke til fylgje, og at administrativt vedtak av 15.12.2020 saknr. 481/20 vert oppretthalde.

Saka vert send Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.