



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155

Uttale - Osterøy - 110/39 - Nedre Raknes - flytebrygge - dispensasjon

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 28.03.2022. Saka gjeld uttale til søknad om dispensasjon for utlegging av flytebryggje på gbnr. 110/39.

Planstatus for det aktuelle området er byggeområde fritidsbustad med krav om regulering i KPA. Det er sett byggjegrænse til sjø i kommunedelplanen for kommunedelplanen for sjø- og strandsone for Osterøy frå 2018, og det omsøkte tiltaket ligg i funksjonell strandsone.

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. 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 første 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 som kjent unngåast. Statsforvaltaren er difor i utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd gjennom dispensasjonar dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei utbygging.

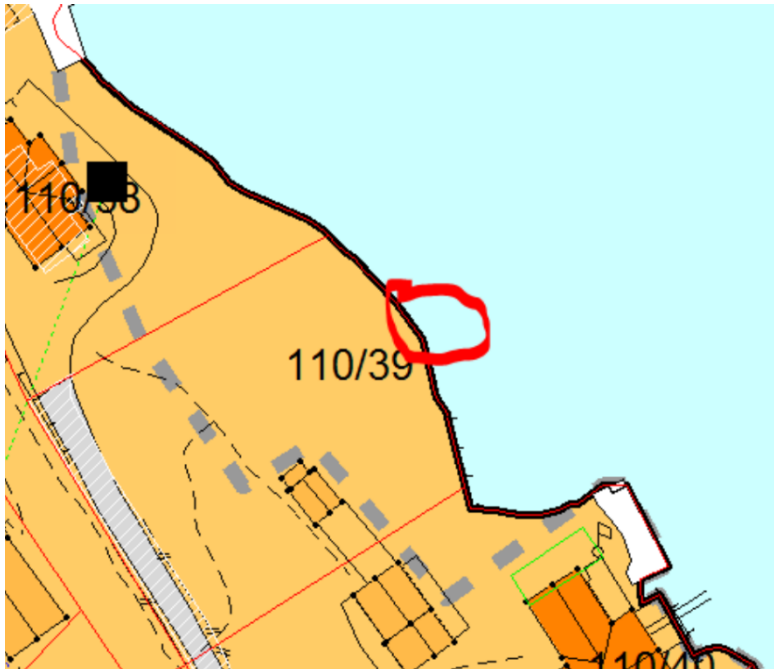
Det er søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona samt krav om regulering i kommuneplanen for å etablere ei flytebryggje på 3 x 8 meter på gbnr. 110/39. Denne skal òg tene naboeigedomen gbnr. 110/40. Det er i utgangspunktet positivt at ein søker å redusere nedbygging



av strandsona gjennom felles tiltak, men tiltaket må likevel vurderast ut frå lovkrav som gjeld for dispensasjonar jf. pbl. § 19-2.



Flyfoto viser at strandsona i området har relativt god kvalitet, men området sør for det omsøkte tiltaket er sterkt privatisert gjennom mellom anna fritidsbustader og kai.



Det er sett byggjegrensa til sjø i området (jamfør grå stipla linje i bilete over). Byggjegrensa vart vurdert og sett konkret for dette arealet i kommunedelplanen for sjø- og strandsone for Osterøy frå 2018, og bør som klår hovudregel ikkje fråvikast. Byggjegrensa er tydeleg vurdert og sett med hensikt om å skjerme og ivareta strandsona i den delen av området som ikkje er utbygd. Det er



difor uheldig at det vert dispensert frå byggegrensa mot sjø på dette arealet. Tiltaket vil verke privatiserande i strandsona og gje ein uheldig negativ verknad for mellom anna friluftsliv.

Ein dispensasjon kan skape presedens og forventningar om tilsvarande avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen. Dette vil i så fall kunne setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen og undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Tilråding

Byggegrensa mot sjø vart vurdert og sett konkret for dette arealet kommunedelplanen for sjø- og strandsone for Osterøy frå 2018, og bør som klår hovudregel ikkje fråvikast. Tiltaket vil verke privatiserande i strandsona og gje ein uheldig negativ verknad for mellom anna friluftsliv.

Statsforvaltaren rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona samt krav om regulering i kommuneplanen for utlegging av flytebyggje på gbnr. 110/39 slik det er søkt om.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak i saka til klagebehandling.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent