



Bergen Og Omland Friluftsråd Kommunalt Oppgavefelleskap  
Hellebakken 45  
5039 BERGEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/217 - 23/4793

Saksbehandlar:  
Sture Helle  
sture.helle@osteroy.kommune.no

Dato:  
05.05.2023

## 89/29 Mjøs - Søknad om dispensasjon og oppretting av ny grunneigedom - vedtak

**Administrativt vedtak. Saknr: 061/23**

**Tiltakshavar:** Bergen Og Omland Friluftsråd Kommunalt Oppgavefelleskap  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon og deling etter plan- og bygningslova (pbl.) § § 19-1 og 20-1.

### Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen frå arealføremålet sentrumsområde, funksjonell strandsone og utnyttingsgrad for fradeling av tomt for naust på om lag 25 m<sup>2</sup> frå gnr. 89 bnr. 29 på følgjande vilkår, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, 11-9 nr. 1 og 5:

- Det vert vidare gjeve dispensasjon frå minsteavstand til nabogrensa i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd, jf. plan- og bygningslova § 19-2.
- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan motteken saman med dispensasjonssøknaden.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom for eksisterande naust på om lag 25 m<sup>2</sup> frå gnr. 89 bnr. 29 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad jf. pbl. § 29-4.
- Sørleg grense mot gnr. 89 bnr. 7 bør følgje eksisterande grense, jf. plan- og bygningslova § 26-1.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd."

**Vedtak vert send Statsforvaltaren i Vestland for klagevurdering.**

## Tiltak

Saka gjeld søknad oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 89 bnr. 29 Mjøs for frådelling av eksisterande naust. Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå kommuneplan og minsteavstand til nabogrensa. Arealet er opplyst til om lag 25 m<sup>2</sup>.

## Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 03/05/2023 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til uttale hjå regionale og statlege styresmakter, jf. plan- og bygningslova § 19-1, jf. § 21-7, 4. ledd.

Fristen går ikkje i den tida saka ligg til handsaming hjå regionale og statlege styresmakter, jf. orienteringsbrev, jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

## Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i kommuneplanen er definert som sentrumsføremål . Kommuneplan gjeld føre reguleringsplan som har naust og verkstad som planføremål.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25% BYA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen (KPA) for funksjonell strandsone, krav om regulering og tillaten grad av utnytting på 25 % BYA. Det er vidare søkt om dispensasjon frå minsteavstand til nabogrensa.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden:

*Det søkes om dispensasjon fra arealformål, utnyttingsgrad, byggegrense mot sjø, og avstand til nabogrense, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5, 1.13 og 2.27 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, 11-9 og 29-4, 2. ledd.*

*Det søkes å fradele "vareskuret" på eiendom 89/29 i Osterøy kommune og opprette ny eiendom for dette skuret, antatt ca 25,0 m2. Se området merket "OH" i vedlagte kartskisse.*

*I bygden Hosanger på Osterøy har det gjennom de siste årene vært et stort lokalt engasjement for å skape liv i bygden og ta vare på, og formidle, stedets kulturarv. Det er flere organisasjoner i bygden som arbeider for dette. Her kan nevnes «Vener av Mjøs vågen», «Osterøy kunstlag» og «Mjøs vågen landhandleri».*

*Fra gammelt av var dampbåtbryggen et sentrum i bygden. Her var det faste anløp av «fjordabåtene» som transporterte både varer, post og passasjerer til og fra byen og de mange lokalsamfunnene langs fjorden.*

*Audun Hellevang har i mange år vært eier av det tidligere vareskuret (nå naust) etter Hosanger og Bysheim handelslag. Naustet står på eiendommen gnr/bnr 89/29. I forbindelse med Bergen og Omland Friluftsråd sin overtakelse av dampbåtbryggen (gnr/bnr 89/12, 28, 29) ønsker partene å justere grensene, slik at grunnen under naustet blir fradelt og overtatt av eieren av naustet. Dette for å bringe bedre klarhet i de ulike eierforholdene på kaien. Eieren av naustet ønsker samtidig at sønnen, Ove Hellevang, skal overta naustet samt grunnen som naustet står på.*

Ref avtale inngått mellom Audun Hellevang og Bergen og Omland Friluftsråd den 30.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art (frådeling) ikkje sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

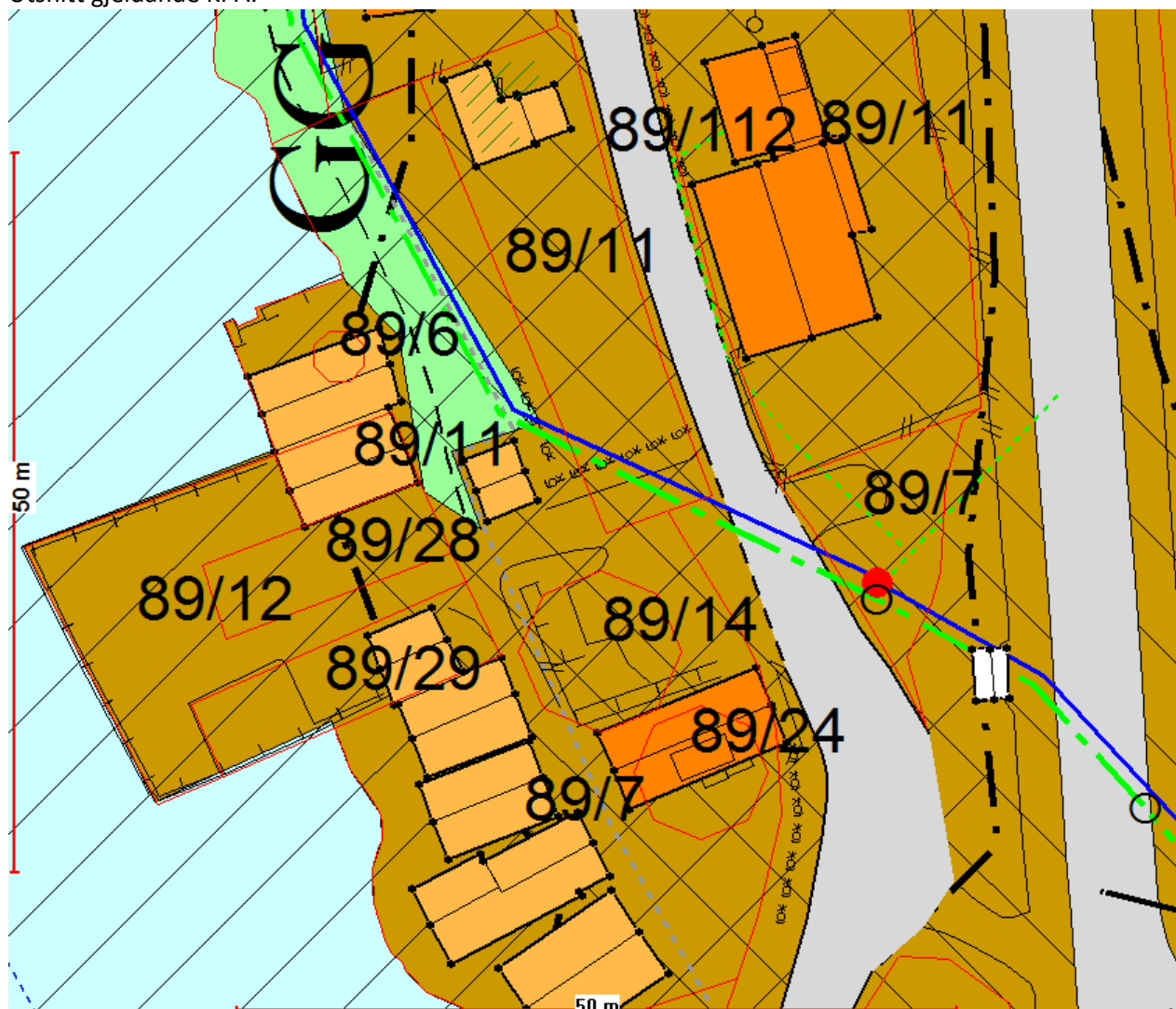
### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagd søknad.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Utsnitt gjeldande KPA:



#### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

#### **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:**

##### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. 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.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre tiltak som ikkje er til ulempe for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

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

Omsynet bak delingsforbodet 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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere opprettinga av privat eigedom i strandsona.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere å få samsvar i eigedomstilhøva slik at det vert samanfall mellom eigar av tomt under eksisterande bygg og eigar av bygning.

Rådmannen legg til grunn at det er meint at frådelinga skal gjelde eksisterande bygning, og ikkje eit areal rundt bygningen. Det er dermed krav om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad og avstand til nabogrensa.

Rådmannen vurderer tiltaket som lite. Det har vore ei eigedomsovertaking der BOF har overteke eigedomar i strandsona. Dette er ei avslutning på denne prosessen. At storleiken på eigedomen vert så liten som mogeleg, er i samsvar med kommunen sin praksis ved oppretting av nausttomter. Dette er vidare i samsvar med føremålet med BOF si overtaking av kaiareal/strandareal for sikring, drift og tilrettelegging i strandsona til ålment bruk. Det vil difor vere viktig å ikkje frådele meir areal enn nødvendig til privat bruk.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ta tomta omfattar eksisterande bygg, her vert ikkje endringar i eksisterande bruk og ålmenta sin tilgang til sjø vert sikra gjennom denne prosessen som Bergen og omland friluftsråd gjennomfører. Vidare er det lagt vekt på at dispensasjon for redusert minsteavstand til nabogrensa og auka utnyttingsgrad er i samsvar med kommunal praksis for naust og nausttomter i kommunen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon for frådeling av om lag 25 m<sup>2</sup> for ny tomt frå gnr. 89 bnr. 29.

Det vert vurdert som føremålstenleg å gje dispensasjon.

### **Vurdering av pbl. § 26-1**

Oppretting eller endring grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Det følgjer av pbl. § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det vert oppretta tomter som ikkje er eigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Kommunen vurderer at sørleg grense mot gnr. 89 bnr. 7 bør følgje eksisterande grense.

## Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland/Statsforvaltaren i Vestland.

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

## Konklusjon

Rådmannen vurderer at søknaden er fullstendig, og sidan det ikkje er søkt om unntak vert det lagt til grunn at tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4. 1. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon til frådelling av eksisterande naust frå gnr. 89 bnr. 29.

Kommunen gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 89 bnr. 29.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd.

## 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. 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.

## Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/217.

## Bortfall av løyve

Vedtak om dispensasjon er gyldig i 3 år, jf. pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

## 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	Tal	Sum kr.
9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	9 600,-
11.1.3	Basisgebyr: Deling som ikkje er i samsvar med arealformål	1	7 500,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>17 100,-</b>

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.100,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4 (6).

#### **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

Tore Johan Erstad  
leiar

Sture Helle  
Sakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Mottakarar:**

Bergen Og Omland Friluftsråd  
Kommunalt Oppgavefelleskap

Hellebakken 45

5039

BERGEN