



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 LONEVÅG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Klage på dispensasjon frå sentrumsformål til oppføring av kai på gnr. 92 bnr. 9, 13 - Hole – Osterøy.

Vi viser til brev frå kommunen datert 15.04.19. Saka gjeld dispensasjon for bygging av kai på gnr. 92. bnr. 9 og 13. Kommunen har tidlegare gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav i same sak. Dette vedtaket er påklaga av Fylkesmannen. Det er no i tillegg søkt om dispensasjon frå sentrumsformål i arealdelen av kommuneplanen/kommunedelplanen for sjø og strandsone, jf. arealplankart og kommuneplanføresegn punkt 2.27.

Saka vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval i møte den 10.04.2019 saksnr. 033/19, der følgjande vedtak vart fatta:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremålet sentrumsføremål, jf. Kommuneplanføresegn punkt 2.2.7., jf. Plan- og bygningslova § 11-6 og 11-7, nr.1 til bygging/forlenging av bygging/forlenging av brygge/kai på gnr. 92, bnr. 9 og 13, jf. Plan- og bygningslova paragraf 19-2 på følgjande vilkår:
1. Kaien skal vera tilgjengeleg for ålmenta både frå sjø og land, og det må såleis sikrast tilkomst til kaien utomhus, både frå land og frå sjøsida.
2. Tiltaket skal vera innpassa i heilskapen i verneområdet Mjøsvågen med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8, punkt 8.1.»

Fylkesmannen i Vestland klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 10.04.2019, saknr. 033/19.

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. 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 rådde i frå dispensasjon i brev av 18.03.2019. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«Hosanger har store areal med sentrumsformål som strekkjer seg heilt til sjø. Fylkesmannen har også mottatt fleire dispensasjonar på høyring i dette området, i det siste. Vi oppfattar difor at det er eit byggjepress her. Vi meiner difor det er stor fare for uheldig presedens ved å gje dispensasjon til oppføring av bryggje her.

Vi meiner også at brygger som hovudregel skal vere open for allmenta i sentrumsområde. I dispensasjon er det stilt vilkår om at kaien skal vere allment tilgjengeleg både frå sjø og land. Slik vi forstår det skal tilgangen frå land vere igjennom eksisterande lagerbygg. Fylkesmannen si vurdering er at folk i stor grad vil oppfatte ei lagerbygning som eit privat område som ein ikkje utan vidare kan gå igjennom. Vi kan ikkje sjå at tiltaket i særleg grad vil vere tilgjengeleg for allmenta frå land.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå sentrumsformål for bygging av kai på gnr. 92 bnr. 9 og 13.»

I vedtaket som no ligg føre er det sett vilkår om at det skal sikrast tilkomst til kaien utomhus, både frå land og frå sjøsida. Det er uklart for Fylkesmannen korleis tilkomsten frå land skal sikrast utomhus, og om denne tilkomsten vil krevje ny dispensasjon frå byggjegrænse.

Bruk av sentrumsformål i kommuneplanen er tett knytt opp til krav om reguleringsplikt. Vi viser til rettleiar til kommuneplanens arealdel der det står at sentrumsformål berre bør nyttast der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis løyve til gjennomføring av tiltak jf. Veileder, Kommuneplanens arealdel, Utarbeiding og innhold, Miljøverndepartementet, side 56. Fylkesmannen meiner det er naudsynt med ein ny reguleringsplan i området for å vurdere kva som er dei beste løysingane for tilkomst til strandsona frå land og sjø. Forslaget som her ligg føre framstår, per i dag, ikkje som den beste løysing, men ein reguleringsplanprosess kan belyse dette betre. Ein reguleringsplan kan også slå fast kor bryggjar kan plasserast og på den måten vil det ikkje lenger vere fare for uheldig presedens i området. Fylkesmannen meiner det er uheldig å ikkje handsame alle dispensasjonar til same tiltak samla.

Vi kan ikkje sjå at fordelane er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klaga på Osterøy kommune sitt vedtak av 10.04.2019, saknr. 033/19.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon frå sentrumsformål.

Dersom klagen ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Vestland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.



Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent