

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
044/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.05.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/3266

## **129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon for utviding av kai og utlegging av flytebrygge - Handsaming av klage**

### **Vedlegg:**

129/87 Hamre - Søknad om dispensasjon for utviding av kai og utlegging av flytebrygge - vedtak

129/87 - Hamre . Klage på avslag på søknad om dispensasjoner

Klage på avslag

129/87 Hamre -Søknad om dispensasjon for tiltak

Vedlegg D-1 SITUASJONSPLAN

Vedlegg B-1 Dispensasjon arealformål og avstand sjø

Vedlegg F-1 Redegjørelse

129-87-kommuneplan-1-1000

129-87-kommuneplan-1-5000

129-87-ortofoto-1-1000

129-87-ortofoto-1-5000

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

"Kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 050/21 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 - 044/21**

#### **PL - behandling:**

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

#### **AVRØYSTING - synfaring**

Framlegget vart samrøystes vedteke

#### **PL - vedtak:**

"Saka vert utsett for synfaring."

## **Saksopplysningar:**

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

### **Saksopplysningar**

Eigedom: Gnr. 129 bnr. 87.

Tiltakshavar: Roger Merkesvik.

Innsendar: Arkoconsult AS.

Klagar: Arkoconsult AS.

Klage motteke: 10.03.2021.

### **Saka gjeld**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen/kommunedelplan for sjø og strandsone for utviding av kai og ulegging av flytebrygge på gnr. 129 bnr. 87.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 18.02.2021 saknr. 050/21.

Det er motteke klage på vedtaket frå Arkoconsult AS den 10.03.2021.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel/kommunedelplan for sjø og strandsone er definert som byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

### **Klage**

Klagen gjeld dispensasjonsvedtaket og klagar ynskjer følgjande endringar i vedtaket det er klaga på: At det vert gjeve dispensasjon til tiltaka.

Kommunen syner elles til motteken klage.

### **VURDERING**

Det er i klagen mellom anna synt til at omsynet til regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett. Arealet ved sjøen vil ikkje ha ein verdi som ressurs for framtidige bustader. Det vil ikkje vere problem med støy for naboane, og naboane har ikkje hatt merknader til søknaden. Utvidinga av kaien og utlegginga av flytebrygga vil bidra til å gjere båt og fiske meir tilgjengeleg. Flytebrygga vil medføre at bølgene vert dempa og dermed gjev rolegare farvatn. Dette vil betre situasjonen for tiltakshavar og gje auka fritidsaktivitet og fiske i området. Når det gjeld areal for ålmenta er badeplassen ved Hamre kyrkje flittig i bruk, og utvidinga av kaien og flytebrygga vil ikkje påverke eller hindre ålmenta sin rett til fri ferdsel ytterlegare enn dagens situasjon. Hamre grendaskule er interessert i å nytte kaianlegget i undervisninga, og ei utviding kan gjere området tryggare. At tiltakshavar ikkje har kome med innspel eller innvendingar til kommunedelplan for sjø og strandsona kan ikkje ha noko vekt i vurderinga. Det kan ikkje vere krav om utarbeiding av plan for utviding av eksisterande kaianlegg då dette vil vere eit urimeleg krav. Utvidinga vil ikkje vere privatiserande og ingen av omsyna bak reglane vert tilsidesett.

Rådmannen legg til grunn at kommunen berre kan dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i arealdelen i kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd.

I gjeldande arealdel i kommuneplanen er hovudføremålet for gnr. 129 bnr. 87 byggeområde bustad.

Kai og flytebrygge er ikkje i samsvar med arealføremålet bustad, og det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1.

Arealføremålet for sjø er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Kai og flytebrygge er ikkje i samsvar med arealføremålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, og det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-7, nr. 6.

Vidare ligg tiltaka i byggeforbodsgrensa mot sjø, jf. plankart og kommuneplanføresegn punkt 1.13.

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

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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Søknad om dispensasjon skal handsamast i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2 er ein kan regel, der det i enkelte tilhøve er mogeleg å gje dispensasjon til konkrete tiltak. Eventuelle dispensasjonar endrar ikkje vedteken plan, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Dersom kommunen har gjeve dispensasjon til bygging av kai, må det likevel søkjast om ny dispensasjon ved eventuell søknad om utviding av kai, oppattbygging av kai og utlegging av flytebrygge.

Rådmannen vurderer at å argumentere for at det skal gjevast dispensasjon dersom omsynet bak regelen ikkje er vesentleg sett til side både er motsett og feil utgangspunkt for vurderinga.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum er ein regel for i kva tilfelle det ikkje er mogeleg å gje dispensasjon. Sjølv om det ikkje føreligg vesentleg tilsidesetting i ei sak, fører likevel ikkje dette til at ein har krav på dispensasjon. Saka går i slike tilfelle frå å vere ei sak der ein ikkje har lov til å gje dispensasjon i, til ei sak der ein kan vurdere om ein skal gje dispensasjon.

Dersom vilkåra i plan- og bygningslova § 19-1, 2. ledd, 1. punktum er oppfylt er det vidare eit krav om at det etter ei samla vurdering så skal fordelane ved å gje dispensasjon i tillegg vere klårt større enn ulempene, før kommunen har høve til å gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 2. punktum.

Vidare skal det ved dispensasjon leggast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd. Dette medfører at dersom ikkje alle vilkåra i plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd for å gje dispensasjon er oppfylt, er det ikkje nødvendig å vurderer vilkåra i § 19-2, 3. ledd.

Når rådmannen syner til at det må vurderast i ein overordna plan i kva høve det skal byggjast ut i strandsona, er dette i samsvar med gjeldande lov, regelverk og kommuneplan. At ein ikkje har kome med innspel til kommunedelplan for sjø og strandsona, då ein hadde høve til det, tyder at ein må vente til neste høve med å kome med innspel til aktuelt planarbeid. Sidan arealdelen i kommuneplanen skal vurderast på nytt og det er planlagt oppstart av planarbeidet i 2021, vurderer rådmannen at det er høve til å koma med innspel til kommuneplanen i nær framtid.

Sjølv om tiltakshavar ikkje kom med innspel til kommunedelplan for sjø og strandsone sjølv, vart tiltaket til eigar av gnr. 129 bnr. 87 likevel vurdert i samband med planarbeidet. Rådmannen legg difor til grunn at tiltaket har vore vurdert politisk i Osterøy kommune i plansamanheng og at framlegget vart nedstemt i alle utval. Det skal dermed ikkje vere kurant å få dispensasjon til tiltaket i ettertid. Det vil vere krav om ei ny vurdering i samband med nytt planarbeid.

Alternativet om at private, tiltakshavarar, organisasjonar og andre styresmakter har rett til å kome

med framlegg til detaljregulering, medrekna utfyllande regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringar står i plan- og bygningslova § 12-3, 2. ledd. Dette er ei løysing enkelte private/tiltakshavarar vel for å raskare få ei avklaring av plantilhøvet, i staden for å vente på kommunal planlegging.

Byggegrensa mot sjø skal mellom anna motverke at det vert bygd langs heile strandsona, det skal vere opne område utan nye tiltak, og det skal vere tilgjengeleg for alle. Oppføring av tiltak i strandsona, både i sjø og på land, fører til privatisering av strandsona, og dess større tiltak dess meir privatisering. Når det i kommunedelplan for sjø og strandsona vart fastsett kvar og kva det skal vere høve til å byggje i strandsona, er dette konkrete vurderingar, som det må leggjast stor vekt på. Vidare er det fastsett maksimum storleik på kai og flytebrygge dei stadene det kan byggjast i strandsona. Det vil difor vere tale om å setje gjeldande kommunedelplan vesentleg til side, dersom det skal opnast for ei så omfattande utbygging, som det her er søkt om, i strid med gjeldande plan. Rådmannen vurderer difor at det er betre med etablering av felleskai, som er open for alle, enn mange private kaiar, som er stengt for ålmenta. I dei områda det er opna for at båtlaga har båthamn for medlemmer, bør det i tillegg vere tilgjengeleg gjestekai.

At tiltakshavar får betre tilgang til sjø og dermed får auka fritidsaktivitet og fiskeaktivitet er ein personleg fordel, som kan verke negativt på ålment tilgjenge. Eventuelle privatrettslege avtalar med privatskule eller andre organisasjonar vil berre gjelde så lenge avtalen gjeld, og kan ha ein positiv effekt for elevane i ein avgrensa periode.

At det i nærleiken av Hamre kyrkje er avsett og etablert friområde og offentleg friluftsområde i strandsona er positivt for ålmenta. Det syner vidare kor viktig det er med heilskapleg vurdering av strandsona for å sikre stader som er opne og tilgjengeleg for alle.

Konsekvensen av å gje dispensasjon vil mellom anna vere ei forventning om at alle som har eigedom langs sjø kan byggje seg kai og leggje ut flytebrygge utan å ta omsyn til gjeldande arealplan. At naboane ikkje har protestert eller kome med merknader kan til dømes kome av at dei sjølv ynskjer å byggje kai eller leggje ut flytebrygge og difor håpar på eit positivt vedtak, som dei eventuelt seinare kan syne til ved innsending av søknad. Ulempene med å gje dispensasjon vil dermed vere klårt større enn fordelane. Rådmannen vurderer at det er viktig å sikre ei styrt og planlagt utvikling, der overordna omsyn vert vurdert og vektlagt.

Rådmannen vurderer at samanlikninga mellom fiskeutstyr på land og firmabil med utstyr parkert ved bustadhuset er ufullstendig og ikkje relevant. Ein firmabil kan samanliknast med ein båt og innhaldet i bilen kan samanliknast med fiskeutstyret på båten. Når det gjeld kai og flytebrygge, som søknaden faktisk gjeld, er dette varige konstruksjonar som ikkje har nokon parallell til verken firmabil eller innhaldet i ein bil. Hadde samanlikninga derimot vore til eventuell søknad om oppføring av garasje/næringsbygg, vurderer rådmannen at dette kan vere samanliknbart. I eit slikt tilfelle vil krava til arealføremål, byggegrenser, utnyttingsgrad, avstandsreglar, tekniske krav, med vidare, gjelde fullt ut, og det vil vere krav om fleire samanliknbare dispensasjonssøknader. Momentet som klagar har synt til er ikkje relevant og vert ikkje lagt vekt på.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje er mottekne nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

### **Konklusjon**

Rådmannen rår til at klage motteken 10.03.2021 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 050/21 vert oppretthalde.

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

