

Innkalling

av

Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 17.10.2018
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13.00 – kl. 17.00

Eventuelle forfall må meldast i Møteportalen, eller til Bente Skjerpings per tlf. 56192100, sms til 41587200
eller per epost til bente.skjerpings@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
094/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
095/18	Godkjenning av møtebok
096/18	Referatsaker og meldingar
097/18	Delegerte saker
098/18	92/9 Hole - Søknad om dispensasjon - oppføring av ny bryggje/kaifront - handsaming av klage
099/18	14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - dispensasjonssøknad - ny klagehandsaming
100/18	133/1 - Skår - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå driftsbygning til næringsføremål
101/18	Dispensasjon - Dispensasjon -deling - tilleggsareal - gbnr 144/2 Brakvatne
102/18	Andre gongs handsaming - Plansak 12532017002 - Reguleringsendring Hauge barnehage - Hauge
103/18	62/66 og 62/67 Haus - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til bygning, og bruksendring og ombygging av 2. etasje i eksisterande bygning - handsaming av klage
104/18	62/194 Lekneset - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom - leikeareal - klage

10. oktober 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerpings
sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
094/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		18/2022

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
095/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		18/2022

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 19.09.2018

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
096/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/2022

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
1	58/1 - Avklaring om forståinga av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
097/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/2022

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
234/18	1/104 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad og garasje - søknad om mellombels bruksløyve for delar av tiltaket - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppført einebustad på gnr. 1, bnr. 104, Loftås på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: oppført einebustad.
2. Frist for å sende inn dokumentasjon som syner at vilkår nr. 6 i vedtak av 02.01.2018 saknr. 001/18, jf. sakID 16/1693 er tilfredsstilt er 08.10.2018.
3. Seinast ved søknad om ferdigattest må det sendast inn dokumentasjon som syner at vilkår nr. 7 i vedtak av 02.01.2018 saknr. 001/18, jf. reguleringsføresegn § 2.1.4 er tilfredsstilt. Dokumentasjonen må syne innmålt gjerde.
4. Frist for å sende inn utomhusplan og framdriftsplan som syner opparbeiding og ferdigstilling av f_LEIK09, jf. reguleringsføresegn § 3.7, jf. § 2.1.1 er 31.05.2019.
5. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.03.2020."

Saksnummer	Tittel
241/18	1/2 Loftås - Mellombels bruksløyve veg etappe 3

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for veg etappe 3 på gbnr 1/1,2,3 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: veg etappe 3.

-
2. Permanent sikring.
 3. Det må gjerast tiltak i gangveg f GV01 slik at gjennomkjøring på gangveg vert hindra.
 4. Innmåling av tiltaket
 5. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.10.2019.
-

Saksnummer	Tittel
------------	--------

242/18	1/50 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad - mellombels bruksløyve
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppført einebustad på gnr. 1, bnr. 50, Loftås på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 19.12.2018.
3. Elles gjeld vedtak av 25.08.2017 saknr. 207/17 og alle vilkår skal tilfredsstillast."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

244/18	1/50 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad - mellombels bruksløyve
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppført einebustad på gnr. 1, bnr. 50, Loftås på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
 2. Fullstendig søknad om ferdigattest skal liggje føre innan 19.12.2018.
 3. Ferdigattest skal liggje føre innan 10.01.2019, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 7. ledd.
 4. Elles gjeld vedtak av 25.08.2017 saknr. 207/17 og alle vilkår skal tilfredsstillast."
-

Saksnummer	Tittel
------------	--------

233/18	1/59 - Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 6-mannsbustad - ferdigattest
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av 6-mannsbustad på gnr. 1, bnr. 59, Loftås.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d."

Saksnummer	Tittel
235/18	1/84 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad - mellombels bruksløyve - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppført einebustad på gnr. 1, bnr. 84, Loftås, på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: einebustad med carport.
 2. Frist for å sende inn dokumentasjon som syner at vilkår nr. 5 i vedtak av 07.12.2017 saknr. 343/17, jf. reguleringsføresegn § 2.1.2, jf. sakID 16/1693 er tilfredsstilt er 08.10.2018.
 3. Frist for å sende inn utomhusplan og framdriftsplan som syner opparbeiding og ferdigstilling av f_LEIK08, jf. reguleringsføresegn § 3.7, jf. § 2.1.1 er 31.05.2019.
 4. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.03.2020."
-

Saksnummer	Tittel
232/18	1/89 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad og garasje - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av einebustad og garasje på gnr. 1, bnr. 89, Loftås på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 28.05.2018 motteke 06.09.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til
-

påkopling datert 13.08.2018 sakID 18/1664, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

3. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via regulert veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan datert 28.05.2018.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
7. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
8. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

229/18	121/22 Mjelstad Nordre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bygning for reinseanlegg - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Mjelstad restdeponi planID 504_65, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-5 og 12-7 til oppføring av bygning for reinseanlegg på gnr. 121, bnr. 22, innanfor areal regulert til spesialområde avfallsfylling, jf. plan- og bygningslova § 19-2, jf. situasjonsplan motteke 03.08.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av bygning for reinseanlegg på gnr. 121, bnr. 22 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 03.08.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal oppførast i samsvar med krav frå Fylkesmannen i Hordaland.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

238/18	130/24 - Søknad om reseksjonering - vedtak
--------	--

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Lov om eigarseksjonar 2017 § 21, jf. §§ 7, 11 og 15 er tilfredsstilt, og gnr. 130, bnr. 24 vert reseksjonert, jf. søknad om reseksjonering med vedlegg motteke 21.06.2018, jf.

eigarseksjonslova § 13. Endringa gjeld ny oppført garasje som skal vere tilleggsareal bygning til seksjonsnummer 1.

1. **Avgrensing av dei enkelte brukseiningane fylgjer av teikningar motteke 21.06.2018.**
2. **Føremålet med seksjon nr. 1 og 2 er bustad.**
3. **Sameigebrøk for seksjon nr. 1 er ½ og sameigebrøk for seksjon nr. 2 er ½.**
4. **Eksisterande situasjonsplan og ny situasjonsplan ligg som vedlegg til vedtaket.**
5. **Eksisterande planteikningar for bustadhus og ny planteikning for garasje ligg som vedlegg til vedtaket."**

Saksnummer	Tittel
-------------------	---------------

246/18	135/115 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 3 einebustader i rekkje - ferdigattest
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av 3 einebustader i rekkje på gnr. 135, bnr. 115.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d."

Saksnummer	Tittel
-------------------	---------------

245/18	136/122 - Eide - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av mur - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av mur på gnr. 136, bnr. 122, Eide."

Saksnummer	Tittel
-------------------	---------------

243/18	14/193 Hatland - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av familiens hus - søknad om igangsetjing - bygningsmessige arbeid innvendig, tekniske installasjonar til
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av delar av tiltaket for oppføring av familiens hus på gnr. 14, bnr. 193 på fylgjande vilkår:

- Igangsetjinga gjeld bygningsmessig arbeid innvendig, tekniske installasjonar til VVS, naudlys og brannsystem.
- Rammeløyve av 30.04.2018 saknr. 101/18 med vilkår gjeld for tiltaket.
- Igangsetjingsløyve av 16.05.2018 saknr. 120/18 gjeld for tiltaket.
- Igangsetjingsløyve av 28.06.2018 saknr. 167/18 gjeld for tiltaket."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

231/18	141/21 Burkeland - Søknad om løyve til tiltak - reparasjon av skorstein - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev løyve til reparasjon av skorstein i einebustad på gnr. 141, bnr. 21, Burkeland, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 22.08.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 9-3.
2. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

230/18	146/113 Reigstad Søndre - Søknad om løyve til tiltak - riving entre og tilbygg til bustadhus - vedtak
--------	---

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for riving av eksisterande entre og oppføring av tilbygg til bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før tiltaksarbeida startar opp må det sendast inn oppdaterte teikningar på plan og fasadar som syner utvendig bod.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksnummer	Tittel
------------	--------

239/18	147/22 Stokke - Søknad om løyve til tiltak - reparasjon av skorstein - vedtak
--------	---

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Kommunen gjev løyve til reparasjon av skorstein i einebustad på gnr. 147, bnr. 22, Stokke, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 29.08.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 9-3.
2. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

236/18	60/30 - snr. 1 - Votlo - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til bustadhus - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført tilbygg til bustadhus på gnr. 60, bnr. 30, snr. 1, Votlo.

Bygningen eller delar av han må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d."

Saksnummer	Tittel
------------	--------

247/18	78/4 - Svar på søknad om frådeling av våningshus
--------	--

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 løyve til frådeling av ein parsell med bustadhus frå landbrukseigedomen «Geitrem», gnr. 78 bnr. 4 i Osterøy kommune.

Parsellen blir avgrensa til eit maksimum 600 m2 stor tomt rundt huset som vist på kartfigur 1 under.

Det blir sett som vilkår at jordbruksareala på 78/4 blir leigd bort til bruk i aktiv drift i minimum 10 år, jf. jordlova § 8.

Saksnummer	Tittel
250/18	78/4 Geitrheim - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 600 m² frå gnr. 78, bnr. 4 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal vere i samsvar med plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.08.2018 saksnr. 081/18.
- Tiltaket skal plasserast som synt i illustrasjon under rådmannen sin konklusjon i plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.08.2018 saksnr. 081/18, og figur 1 i administrativt vedtak av 28.09.2018 saknr. 247/18, jf. pbl. § 29-4.

Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl § 21-9."

Saksnummer	Tittel
248/18	Igangsetjingsløyve - del av vassleidning, Hosanger

Ansvarleg søkjar: Asplan Viaks AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune, miljø og teknikk

Søknaden motteke: 26/09/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løyve til igangsetting av del av tiltak for legging av vassleidning på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2.ledd.
4. Løyvet gjeld frå Hoshovdestølen via borhol ned til sjø.

Saksnummer	Tittel
-------------------	---------------

237/18	Søknad om løyve til tiltak - riving av rasskada einebustad - gbnr 60/101 Vatile
--------	---

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for rivning av bustadhus på følgjande vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest med dokumentert avkopling frå offentleg VA anlegg samt dokumentasjon for levert avfall.**

Saksnummer	Tittel
-------------------	---------------

251/18	113/3 - Svar på søknad om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket.
--------	--

Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga. Det er i alt løyvd inntil kr.37 030,- i tilskott til arbeid med rydding av 14,7 daa gamal kulturmark, oppsetjing av 610 meter nytt gjerde og 3 stk. nye grindar. Tiltaka skal utførast på gnr./bnr. 112/1 og 113/1.

Saksnummer	Tittel
------------	--------

252/18	gbnr 14/63 løyve til tilbygg -bustad
--------	--------------------------------------

Tiltakshavar/fakturamottakar: Ingrid Halland Soldal

Søknaden motteke: 23/07/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

" I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret av 14.12.2011 vert det gjort slikt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Saksnummer	Tittel
------------	--------

254/18	89/84 Mjøs - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av garasje - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63: reguleringsføresegn § 3.3 takutforming, byggegrense mot veg, arealføremål offentleg veg og regulert frisiktlkje frå veg 11 til veg 4, til oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i utgreiing, situasjonsplan og teikningar motteke 19.09.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."
-

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
098/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1867

92/9 Hole - Søknad om dispensasjon - oppføring av ny bryggje/kaifront - handsaming av klage

Vedlegg:

Klage på vedtak, saksnr. 171867 - Gbnr

Klage - sak 171867

Klage

Vedlegg 1

92/9 og 92/13 Hole - Søknad om dispensasjon - oppføring av ny bryggje/kaifront - vedtak

Søknad om dispensasjon - gbnr

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Visualisering

Foto før etter

Arkitektonisk redegjørelse

92-9 og 92-13 situasjonsplan 1-5000

92-9 og 92-13 situasjonsplan 1-1000

92-9 og 92-13 reguleringsplan 1-5000

92-9 og 92-13 reguleringsplan 1-1000

92-9 og 92-13 kommuneplan 1-1000

92-9 og 92-13 kommuneplan 1-5000

92-9 og 92-13 ortofoto 1-5000

92-9 og 92-13 ortofoto 1-1000

Uttale - søknad om dispensasjon - kai - gbnr 92_9 og 92_13 Hole - Osterøy kommune - Hordaland fylke.pdf

Uttale - Osterøy - Gnr 92 bnr 9 og 13 - Hole - Oppføring av kai - Dispensasjon

NVE sin uttale til søknad om dispensasjon for bygging av kai - GBnr 929 og 13 - Osterøy kommune

Kulturminnefagelg fråsegn - Omsynssone kulturmiljø - dispensasjon for kai på Hole - gnr 92 bnr 9 og 13, Hosanger, Osterøy kommune.pdf

18_120776-2Uttale - Søknad om dispensasjon for bygging av kai - gnr. 92 bnr. 9 og 13 - Osterøy kommune - Mjøsvågen Sjøeiendom AS - Ber om uttale

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 26.07.2018 med grunngjeving motteke 17.08.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 06.07.2018 saknr. 177/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 92, bnr. 9 og 13, Hole.

Tiltakshavar: Mjøsvågen sjøeiendom AS, Hosanger, 5282 Lonevåg.

Innsendar: Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandsfossen.

Klagar: Arkoconsult AS.

Klage motteke: 26.07.2018 og grunngjeving motteke 17.08.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2 punkt 2.3 plankrav og byggegrense mot sjø, jf. arealplankart til sjø- og strandsoneplan for oppføring av ny bryggje/kaifront på gnr. 92, bnr. 9 og 13, Hole.

Kommunen handsama søknaden og gjorde fylgjande vedtak i saka 06.07.2018 saknr. 177/18:

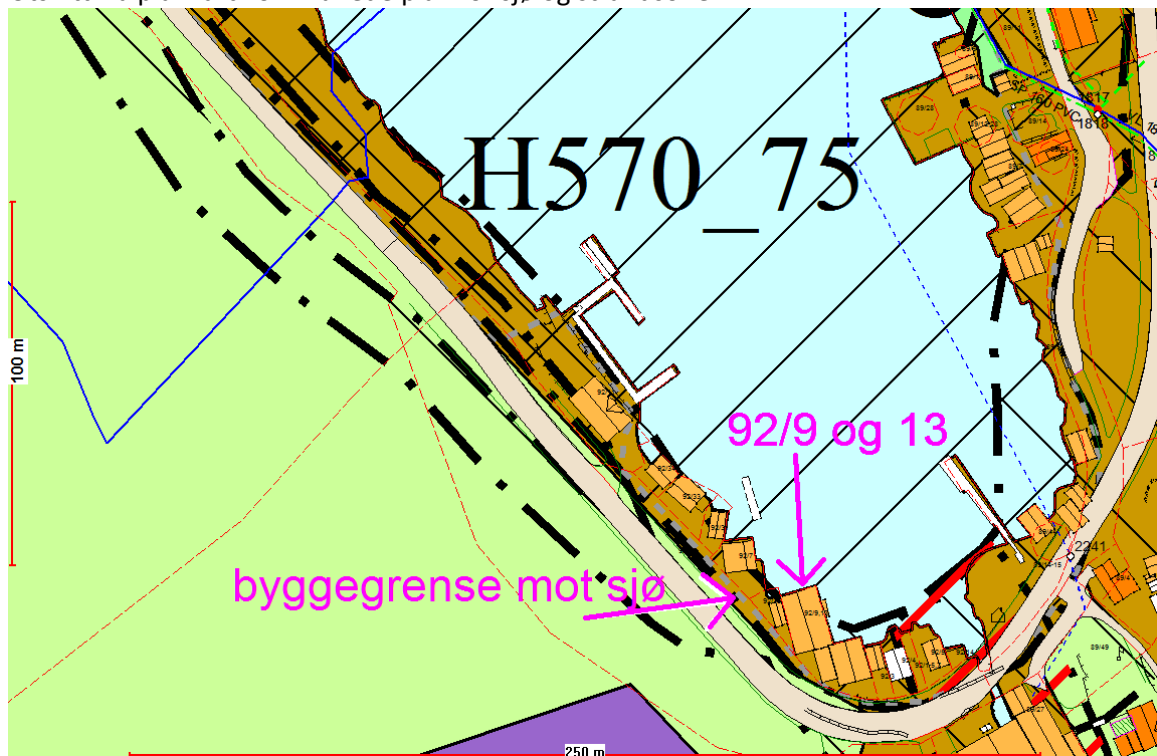
"Kommunen gjev ikkje dispensasjon føresegn punkt 1.13 i kommunedelplan for sjø- og strandsone og frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 i reguleringsplan Hosanger sentrum for planering oppføring av ny bryggje/kaifront på gnr. 92, bnr. 9 og 13, Hole, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 5, 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2."

Arkoconsult AS har i e-post av 25.07.2018 klaga på vedtaket og i vedlegg til e-post av 17.08.2018 grunngjeve klagen.

Planstatus - kommuneplan

I arealdelen i kommuneplanen ligg eigedomen på land i byggeområde sentrumsføremål og innanfor strandsona langs sjø der det er bygge og deleforbod, jf. kommunedelplan for sjø og strandsone. Vidare ligg eigedomen i sjø i område bruk og vern av sjø og vassdrag og innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø H570_75, jf. kommunedelplan for sjø og strandsone.

Utsnitt frå plankart kommunedelplan for sjø og strandsone:



Det er krav om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2, 1.13 og 2.27, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, 11-8, 3. ledd, bokstav c) og 11-9, nr. 5.

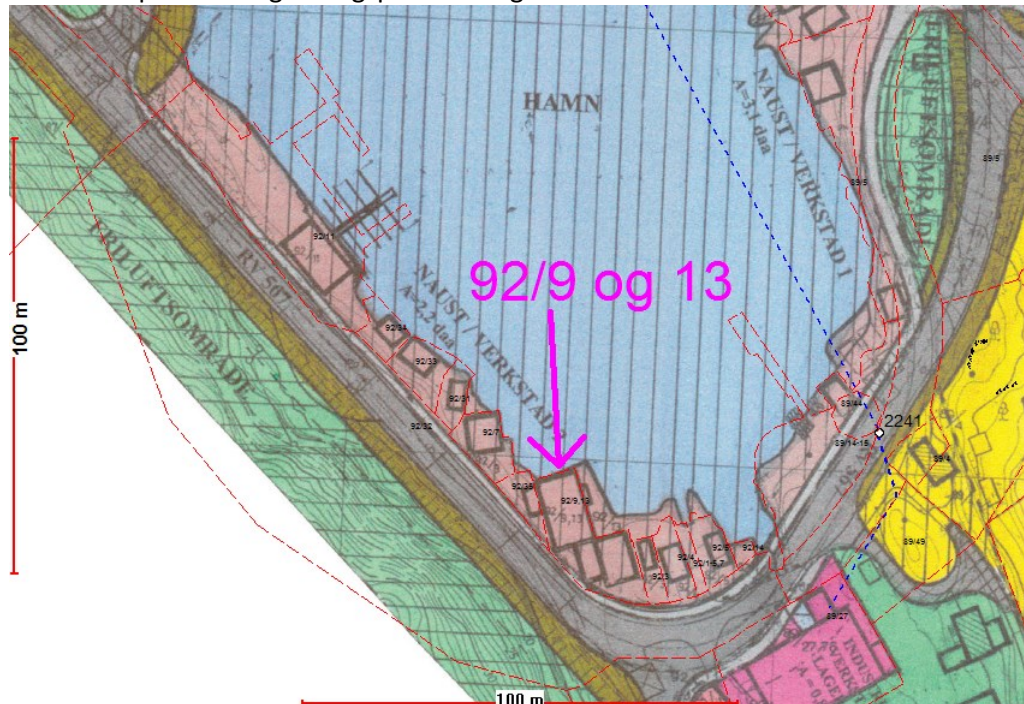
Planstatus - reguleringsplan

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 er definert som byggeområde blanda føremål naust/verkstad 2.

Område i sjø er definert som offentleg trafikkområde hamneområde i sjø.

Både område på land og område i sjø ligg innanfor spesialområde bevaringsområde.

Utsnitt frå plankart reguleringsplan Hosanger sentrum:



I område for blanda føremål er det mellom anna krav om utarbeiding av plan, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3.

I område for naust/verkstad skal området sin kulturelle verdi bevarast på best mogeleg vis og takast vare på gjennom stadtilpassa utviding og tradisjonell verkstaddrift, jf. reguleringsføresegn § 5, punkt 5.4.

Utfylling i sjø, særleg inst i Mjøsvågen bør skje på bakgrunn av meir detaljerte planar som er i tråd med det verneverdige bygningsmiljøet og ha som prinsipp at det ikkje skal fyllast ut der strandlinja er intakt, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.7.

I spesialområde bevaringsområde skal mellom anna nye bygg og tilbygg vere innpassa i heilskapen i det einskilde verneområde med omsyn til storleik, form, materialbruk og farge, jf. reguleringsføresegn § 8, punkt 8.1.

Det er krav om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 og § 5, punkt 5.4, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4, 12-5, nr. 1, 12-7, nr. 1, 6 og 11.

Dispensasjon

Kommunen mottok søknad om dispensasjon frå:

- Reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 - plankrav.
- Byggegrense mot sjø, jf. arealplankart i kommunedelplan for sjø- og strandsone, jf. føresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 6.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at tiltakshavar ikkje hadde høve til å uttale seg i samband med

utarbeiding av ny kommunedelplan for sjø og strandsona. Det vert synt til at tiltaket vil betre tilkomst til, og bruk av sjøområdet. Det er ikkje krav om detaljregulering ettersom det er tale om eit relativt lite tiltak på bygd eigedom. Tiltaket i seg sjølv bryt ikkje med lokal byggeskikk og kjem ikkje i konflikt med strandsoneomsyn. Hordaland fylkeskommune og Bergen sjøfartsmuseum har ikkje innvendingar mot tiltaket.

Tiltakshavar har i vedlegg til klagen kome med tilleggsinformasjon om Mjøsvågen og tiltaket. Det er mellom anna synt til at arbeidet som er gjort for å skape og tilretteleggje for kulturmiljø og møteplassar. Tiltaket er meint å styrke dette arbeidet og bidra til auka potensiale for økonomisk verdiskaping. På grunn av langgrunn fjøre er tilbodet i dag ikkje direkte tilgjengeleg via sjøvegen, og for å betra tilkomsten er det ynskje om å rusta opp ein besøkskai inst i Mjøsvågen.

Kommunen syner elles til motteken klage, grunngjeving for klagen og vedlegg til klage.

Vurdering

Krav om dispensasjon

Rådmannen vurderer at det er trong om fleire dispensasjonar for å realisere prosjektet enn det er søkt om. Dette hindrar ikkje at kommunen handsamar dei dispensasjonssøknadene som er mottekne. Ein vil likevel minne om at kommunen ikkje kan vurdere og gje dispensasjon til meir enn det er søkt om, jf. kravet om at dispensasjon krev grunngjeven søknad, jf. plan- og bygningslova § 19-1, 1. punktum. Dersom det vert gjeve dispensasjon i samsvar med motteken søknad må det difor sendast inn ny søknad om dispensasjon for dei tilhøva som ikkje vil vere avklart, jf. plan- og bygningslova § 1-6, 2. ledd, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Kommunedelplan for sjø og strandsone

Klagar syner mellom anna til at han ikkje fekk kome med innspel til og uttale seg om sjø og strandsoneplanen.

Prosess sjø og strandsoneplan

Høyring planprogram og kunngjering 29.09.2014. Høyringsfrist til 10. november 2014.

Innspelsrunde 1 kunngjort i Bygdanytt og på kommunen sine heimesider 13. januar 2015. Frist for innspel 6. mars 2015.

1. Off ettersyn – kunngjort 4. mars 2016 med frist for innspel 29. april 2016. Det vart samstundes opna for å kome med innspel til arealendringar i denne perioden.

Vart halde opne folkemøte: Bruvik 5. april, Lonevåg 7. april og Fotlandsvåg 12. april 2016.

2. off ettersyn – kunngjort 7. april 2017 med frist for innspel 2. juni 2017.

3. off ettersyn kunngjort 13. desember 2017 med høyringsfrist 12. januar 2018.

Vurdering

Kommunen hadde 3 kunngjeringar med høve til å kome med innspel til kommunedelplan for sjø og strandsone i perioden 13.01.2015 - 02.06.2017.

Rådmannen legg til grunn at siste frist for å kome med innspel til kommunedelplan for sjø og strandsone var 02.06.2017.

Klagar syner til at han tok kontakt med kommunen hausten 2017, og fekk opplyst at det var for seint å kome med innspel. Rådmannen vurderer at dette var korrekt tilbagemelding hausten 2017.

Rådmannen vurderer at kravet om kunngjering av oppstart, jf. plan- og bygningslova § 11-12, 2. ledd, kravet om utarbeiding av planprogram med høyring, jf. plan- og bygningslova § 11-13, kravet om høyring av planframlegg, jf. plan- og bygningslova § 11-14, og kravet om vedtak av kommunedelplan, jf. plan- og bygningslova § 11-15, er følgd.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum

Klaga syner mellom anna til at omsyna i lova vert ivareteke på ein god måte. Det vil verte betre tilkomst til og bruk av sjøområdet enn det er ved dagens situasjon. Eksisterande lagerbygg skal opnast for gjennomgangstrafikk for publikum.

Rådmannen legg til grunn at dispensasjon kan kommunen velje å gje, dersom vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt, og ingen har i utgangspunktet krav på å få dispensasjon, jf. ordlyd i plan- og bygningslova § 19-2.

Plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler"

Rådmannen legg til grunn at det er oppstilt eit krav om at det må føreligge klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon, for at kommunen skal kunne gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum.

Rådmannen vurderer at tiltaket ber preg av privatisering av strandsona i strid med kommunedelplan for sjø og strandsona og reguleringsplan Hosanger.

Kommunen har ikkje motteke teikningar som syner korleis det skal verte betre tilgjenge i strandsona og korleis eksisterande lagerbygg skal opnast for gjennomgangstrafikk for publikum.

Rådmannen legg til grunn at eitt av omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova er at byggesakshandsaming etter lova skal sikre at tiltak vert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, jf. plan- og bygningslova § 1-1, 3. ledd.

Rådmannen vurderer at gjeldande planar skal leggjast til grunn for handsaminga, og spesielt nye planar skal tilleggjast stor vekt.

Rådmannen legg til grunn at kommunedelplan for sjø- og strandsone vart vedteke 21.02.2018. Etter ei konkret vurdering er det i planen lagt inn byggegrense mot sjø. Rådmannen vurderer at den fastsette byggegrensa syner at det ikkje skal byggjast meir i strandsona i dette området, og at dette skal leggjast til grunn ved handsaming av søknad, jf. plan- og bygningslova § 1-1, 3. ledd.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Plankrav

Klaga syner til at det ikkje har noko å seie om det er søkt om dispensasjon frå både kommunedelplan for sjø og strandsone og reguleringsplan. Klaga meiner vidare at det ikkje er krav om detaljregulering av området sidan det gjeld eit relativt lite tiltak på bygd eigedom. Tiltaket bryt

ikkje med lokal byggeskikk og kjem ikkje i konflikt med strandsoneomsyn.

Rådmannen vurderer at det ved oppstart av planarbeid vil kravet til utarbeiding av plan i gjeldande kommuneplan, kommunedelplan og/eller reguleringsplan verte ivareteke. Dersom det ikkje vert gjennomført ein planprosess i samsvar med plankrava i kommuneplan, kommunedelplan og/eller reguleringsplan, må det søkjast om dispensasjon frå alle planar med føresegnar tiltaket er i strid med, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 2. ledd og 20-2, 1. ledd, 2. punktum.

Rådmannen minner vidare om at kommunedelplan for sjø og strandsone ved motstrid går føre eldre plan eller planregel, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Det vil dermed ikkje vere nok å søkje om dispensasjon frå reguleringsplan, dersom tiltaket òg er i strid med kommuneplan/kommunedelplan.

Rådmannen legg vidare til grunn at:

"Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress. Det kan i forbindelse med kommune- eller fylkesplanleggingen være gitt retningslinjer som differensierer hensynene ut fra konkrete vurderinger av strandsonen. Slike retningslinjer bør legges til grunn for vurderingen av dispensasjonssøknader. Tilsvarende vil gjelde for vassdrag, fjellområder og viktige jordbruksarealer. Ved behov for utbygging i slike områder, vil det likevel gjennomgående være behov for å kreve arealplanbehandling.", jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) kapittel 6 punkt 6.19 side 243.

Det er ikkje fastsett i reguleringsplan Hosanger at det kan byggjast kai/bryggje på staden. Heile sjøarealet er avsett til offentlig trafikkområde hamneområde i sjø. Dette tyder at privatisering av arealet vil vere i strid med reguleringsplan Hosanger.

I kommunedelplan for sjø og strandsone er det opna for bygging av bryggje eller kai innanfor dei områda som er merka på plankartet med dette arealføremålet og har forkortinga BAB og eit nummer, jf. føresegn 2.61.

Sjøarealet ved gnr. 92, bnr. 9 og 13 er ikkje avsett til byggjeområde bryggje/kai arealføremål BAB, og tiltaket er i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone. Vidare er storleiken på tiltaket i strid med kommuneplanføresegn punkt 2.64.

Rådmannen vurderer at ein kai som er 33,8 meter lang og 3,6 meter brei vil bryte med lokal byggeskikk i området.

Rådmannen vurderer at tiltaket treng fleire dispensasjonar enn det er søkt om, og at tiltak som krev fleire dispensasjonar frå nyare vedteken plan, vil vere av eit slikt omfang at avklaringane må skje gjennom utarbeiding av arealplan.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Omsynssone kulturmiljø

Klaga syner mellom anna til at Hordaland fylkeskommune har hatt saka til uttale og dei skriv mellom anna i uttalen:

"Hosanger kyrkjestad og Mjøsvangen har stor kulturminneverdi og er regulert til vern i eksisterande plan. Plassering og dimensjon av planlagt kai/brygge innerst i vangen bryt ikkje vesentleg med kulturminneverdi i område. Fylkeskonservatoren ber kommunen legge vekt på detaljane og kvalitet i

gjennomføring av tiltaket, slik at det er i samsvar med kulturminneverdiane i område. Bruken av tre bør vektleggjast."

Hordaland fylkeskommune skriv vidare i uttalen:

"Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum. Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Hosanger gbnr. 92-9 og 13 i Osterøy kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket og har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet."

Rådmannen legg til grunn at kvar enkelt kommune har ansvar for god forvaltning av kulturminne i sin kommune. I 2013 vedtok fylkesutvalet i Hordaland at alle kommunar i Hordaland bør ha kommunedelplan for kulturminne.

Formannskapet i Osterøy kommune gjorde i møte 25.11.2015 saksnr. 096/15 vedtak om oppstart av planarbeid for kommunedelplan for kulturminne i Osterøy kommune 2016-2026, planID 12532015007, jf. plan- og bygningslova § 11-12.

Planarbeidet har som målsetting å kartlegge og prioritere lokalt viktige kulturminne, som i framtida vil vere grunnlag for opplevingar, kunnskap og verdiskaping. Osterøy kommune har ikkje tidlegare prioritert å utarbeide ein kulturminneplan. Dette arbeidet vil difor vere eit viktig og avgjerande verkty for å løfte kulturminneforvaltninga i kommunen og for å utvikle ein heilskapleg kulturminnepolitikk.

I møte med framtida står kulturminner ovanfor ei rekkje utfordringar som til dømes befolkningsvekst og klimaendringar. Arbeidet med kulturminneplanen har som mål å utvikle og samordne strategiar for korleis ein ønskjer å møte utfordringane og støtte opp under ei berekraftig forvaltning av kulturarven.

I utarbeidinga av kulturminneplanen vil ein arbeide med 2 parallelle målsetnader:

1. Etablere grunnlag for føreseieleg og kunnskapsbasert forvaltning av kulturminne
2. Utvikle ein heilskapleg kultur(minne)politikk

Osterøy kommune har ei relativt høg befolkningsvekst og det er venta at kommunen vil fortsetta å vekse fram mot 2030. Målsettingar om samordna bustad-, transport- og arealpolitikk, befolkningsvekst, og utfordringar knytt til infrastruktur og geografi er med på å auke presset på areal i sentrale område i kommunen. I mange av desse områda er det ein konsentrasjon av ulike kulturminne. Ein sentral problemstilling er difor korleis ein skal ivareta desse kulturminna i den vidare utviklinga av tettstader og bygder i kommunen.

Hordaland fylkeskommune peiker på at det er eit høgt tap av kulturminner i Hordaland. Klimaendringar kan gjere det meir utfordrande å ta vare på kulturminner i framtida. I arbeidet med kulturminneplanen vil det difor vere viktig å fokusere på korleis ein best kan sikre god ivaretaking av kulturminna i kommunen, særskilt med tanke på klimaendringar. Kunnskap frå fortida kan og vere ein nyttig ressurs med tanke på klimatilpassing. Lokale byggeteknikkar og byggeskikk gjev til dømes eit bilete på korleis lokalsamfunna har tilpassa seg klima gjennom historia og det kan vere relevant å sjå slik praksis i samanheng med framtidig klimatilpassing.

Samfunnsmessige endringar gjer også at fleire kulturminne har mindre eller anna bruk enn dei hadde tidlegare. Nye måtar å bu, jobbe og leva på utgjer både moglegheiter og utfordringar for fleire kulturminne.

Arbeidet med kulturminneplanen har diverre stoppa opp, og kommunen har ikkje fullført

planprosessen.

Rådmannen konstaterer at det i Hosanger er mange dispensasjonssøknader og dermed fleire konflikhtar med omsyn til at utviklinga av området. Rådmannen vurderer at utviklinga av dei ulike tettstadene i kommunen må skje gjennom ein planprosess, mellom anna for å sikre ei styrt utvikling og samla vurdering av kva ein skal ta vare på og ikkje. Rådmannen vurderer at tiltaket treng fleire dispensasjonar enn det er søkt om, og at tiltak som krev fleire dispensasjonar frå nyare vedteken plan, vil vere av eit slikt omfang at avklaringane må skje gjennom utarbeiding av arealplan.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 26.07.2018 med grunngjeving motteke 17.08.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 06.07.2018 saknr. 177/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	14/356

14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - dispensasjonssøknad - ny klagehandsaming

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Snitt som bygget

Merknad Åse Guri Larsen

Kommentar til nabomerknader

14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - ny handsaming av dispensasjonssøknad

14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustad i kvar rekkje - ny handsaming av dispensasjonssøknad - klage

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad

Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - Oppføring av einebustader – Utnyttingsgrad

SKM_C55818041109331

SKM_C454e16070810400

Døme på praksis 1 - Myking - Søknad om løyve til tiltak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Vedtak av 31.05.2018 saknr. 053/18 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teken til fylgje.

Saka vert send Fylkesmannen i Hordaland til avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf.

forvaltningslova § 33.

Grunngjeving

Rådmannen har gjort ei konkret vurdering av om omsyna bak føresegna vert vesentleg til side og kome til at det ikkje er tilfelle. Rådmannen har og gjort ei interesseavveining og drøfta fordelar mot ulempene ved å gje dispensasjon og funne at fordelene oppvegar ulempene. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering." Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, og ikkje gjer endra vedtak, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 14 bnr. 379, Hatland.

Adresse: Hatland.

Tiltakshavar: Bergan Eigedom AS.

Klagar: Åse Guri Larsen ved Advokatfirma Høgseth DA.

Klage motteke: 13.06.2018.

Tidlegare handsaming av dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 31.05.2017

saknr.064/17. Vedtaket vart påklaga, og plan- og kommunalteknisk utval handsama mottekne klager i møte 27.09.2017 saknr 116/17 der klage ikkje vart teke til fylgje, og saka vart send Fylkesmannen i Hordaland.

I vedtak av 06.02.2018 handsama Fylkesmannen i Hordaland klagesaka og gjorde fylgjande vedtak:

"Fylkesmannen opphevar Osterøy kommune ved Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 31.05.2017, sak 064/17."

Søknad om dispensasjon motteke 24.02.2017 måtte difor handsamast på nytt.

Saka vart handsama på nytt i plan- og kommunalteknisk utval i møte 24.05.2018 saknr. 053/18 og gjorde fylgjande vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 32 % på gnr. 14, bnr. 379, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med."

Grunngjeving: Ein finn etter ei samla vurdering at fordelene med å gje dispensasjon for auka

utnyttingsgrad på gnr. 14/bnr. 379 er klart større enn ulempene i dette høvet, jfr. rådmannen si saksutgreiing. Utvalet sluttar seg her til rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka."

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planID. 504_51 ved oppføring av til saman 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379, Hatland.

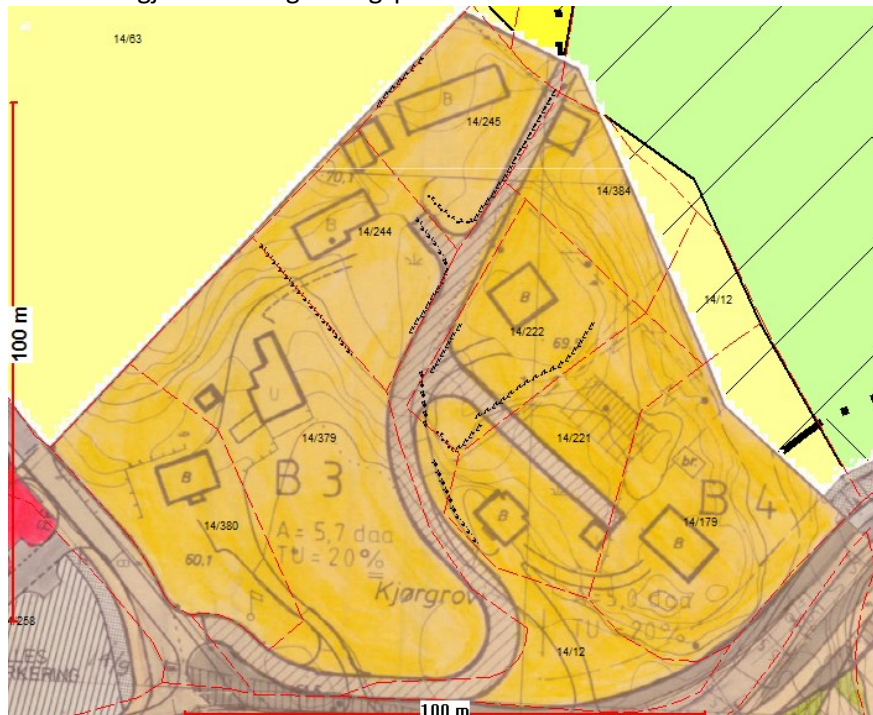
Det vart gjeve løyve på vilkår i vedtak datert 24.05.2018 saknr. 053/18.

Det er motteke klage på vedtaket av Åse Guri Larsen ved Advokatfirma Høgseth DA den 13.06.2018.

Planstatus

Gnr. 14, bnr. 379 ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Lonevåg – Hatland, planID. 504_51 er definert som byggeområde bustad felt B3.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU = 20 %.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i møte 07.03.2012 saksnr. 013/12 og gjorde fylgjande vedtak:

"Det vert gjeve dispensasjon frå Reguleringskartet for reguleringsplan "Lonevåg – Hatland" med TU% = 27% jf. reguleringsføresegna § 1 pkt. 1.6, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Vilkåret for dispensasjon er at reguleringsplanen med infrastruktur vert fylgd.

Byggesøknadane vert handsama administrativt."

Ved tilsyn har det synt seg at utnyttingsgrad er utrekna feil. I tillegg er det gjort justeringar i konstruksjonen som inneber høgare utnytting enn det som det var søkt om.

Kart/Foto



Ortofoto før bygging der grønne streker er innmålt situasjon etter bygging.



Reguleringsplan der grønne striper er innmålt situasjon.

Klage

Klagen er inndelt i fleire punkt.

I klagen vert det mellom anna synt til måten kommunen har rekna ut utnyttingsgrad og protesterer ved å syna til byggesaksforskrift 1987 med rettleiar.

Klagar hevdar at det ikkje er laga uteområde/leikeplass på til saman 400 m². Meiner at dette skal tilleggast i utnyttingsgraden. Syner vidare til at parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgrad og syner mellom anna til opplysningar, som kommunen bad om, har rekna med parkeringsarealet som del av bygd areal ved utrekning av BYA.

Klagar skriv vidare at utbyggjar har brote føresegna i kommuneplanen sidan leikeareal ikkje er opparbeidd. Det er og påstand om at vegarealet som er trekt frå tomtearealet er større enn oppgjeve.

Det er klaga på byggehøgder, og syner mellom anna til at høgd golv 1. etasje på nedre rekke er 14 cm høgare enn godkjent og 18 cm høgare på golv øvre rekkje. Klagar påstår at tiltaket er i strid med plan-

og bygningslova § 29-4.

Kommunen syner elles til klage motteke 14.06.2018.

Klagen vart send til ansvarleg søkjar og utbygger (tiltakshavar) til uttale. Kommunen har ikkje motteke uttale.

Vurdering

Utnyttingsgrad

Klagar syner til at det etter plan- og bygningslova § 1-5 så skal nyaste plan gjelda ved motstrid.

Rådmannen syner til kommuneplanføresegn punkt 1.5 der det står:

"I område der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i gjeldande planar, er maksimum utnyttingsgrad 25% BYA (PBL § 11-9 nr. 5)."

Rådmannen legg til grunn at det er fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje er motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan, sidan det er fastsett utnyttingsgrad i reguleringsplan. Rådmannen vurderer at reguleringsplanen skal leggjast til grunn for handsaminga av saka.

I samband med at kommunen hadde vedteke mindre endring av kommuneplanen sin arealdel med oppdaterte kommuneplanføresegner 21.02.2018, vart det likevel bede om at utnyttingsgrad i tillegg vart opplyst i BYA%. Kommunen mottok 11.04.2018 opplysningar om BYA%. Desse utrekningane er medrekna parkeringsareal og det er opplyst at BYA% = 31,6%.

Rådmannen legg til grunn at i nyare reguleringsplanar er utnyttingsgraden hovudsakleg basert på bygd areal BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5. I samanliknbare område ligg utnyttingsgrad på 30-60% BYA, alt etter kva type bustader som skal førast opp. For rekkehus er det vanleg med 50 % BYA, medan det for einbustader og tomannsbustader er vanleg med 30% BYA. Rådmannen vurderer ut frå desse føresetnadene at det for gnr. 14, bnr. 379 i samband med utarbeiding/oppdatering av plan kan vere aktuelt å fastsetje utnyttingsgrad til 40% BYA.

Rådmannen utførte tilsyn ved tiltaket, der det synte seg at utnyttingsgraden i søknaden var feil. Utbygger har difor retta utrekninga og søkt om ny dispensasjon for høgare utnyttingsgrad. Det har i søknadsprosessen kome fram opplysningar som syner at bruksarealet vart auka undervegs i byggeprosessen. Denne endringa er søknadspliktig fordi utnyttingsgraden er høgare enn det kommunen hadde gjeve løyve til.

Klagar har mellom anna kome med påstand om at parkeringsarealet skal reknast med i utrekninga av utnyttingsgrad. Det vert mellom anna synt til rettleiinga i byggeforskrifta 1987, som er gjeldande for utrekninga av utnyttingsgrad.

Rådmannen legg til grunn at det ved handsaming av motteken søknad om dispensasjon, skal søknaden vurderast som om tiltaket ikkje er bygd.

Gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_21 gjeld frå 10.11.1993.

Rådmannen legg Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar - "Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler" publikasjonskode: H-2300 B til grunn for utrekning av utnyttingsgrad. Tilhøvet til eldre reguleringsplanar er omtalt i kapittel 5, side 53 - 60. Under tolking av eldre reguleringsplanar er det mellom anna skrive at det ikkje er høve til å fråvike byggteknisk forskrift

kapittel 5 og 6 i reguleringsplan. Dette er grunngeve med at dei tekniske krava ikkje skal vere ulike frå kommune til kommune, men felles for heile landet. For å avklare korleis grad av utnytting skal reknast ut, må ein bruke byggeforskrifta, den norske standarden og rettleiinga som var gjeldande då reguleringsplanen vart vedteken. Forskrifta som var gjeldande ved vedtak av arealplanen bør som hovudregel leggjast til grunn for tolking av planen. Ein slik praksis vil bidra til føreseieleg og lik forståing av planen. Unntak frå dette utgangspunktet vil vere der ei anna forståing eintydig fylgjer av reglar i planen, og/eller der planen konsistent er praktisert på ein annan måte.

Kva som gjeld for reguleringsplanar frå 1987 - 1997 står på side 55 - 57.

Utsnitt frå H-2300 B med kommunen sine markeringar:

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987)

Kap 22 Grad av utnytting (endret)

: 1 Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Bestemmelsen skal angi:

- a) tillatt bebygd areal, eller
- b) tillatt bruksareal, eller
- c) tillatt tomteutnyttelse

For boligeiendom kan det i tillegg fastsettes minste uteoppholdsareal pr. boenhet.

:11 Parkeringsplass

Der parkeringsplass ikke er vist i garasjeanlegg eller under terreng, kan bygningsrådet reservere inntil 25 m² av det tillatte areal for hver krevet bilplass.

:2 Definisjoner og begreper

Tillatt bebygd areal – Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal, i kombinasjon med angivelse av høyde eller etasjetall.

Tomt – Det areal som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde.

Tomteutnyttelse – Tillatt bruksareal i prosent av tomtas areal.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 er fastsett grad av utnytting i samsvar med Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c. Det vert vidare lagt til grunn at kommunen har heimel til å reservere inntil 25 m² av arealet for kvar bilplass det er krav om, dersom det ikkje er synt garasje eller parkering under terreng, jf. byggeforskrifta 1987 kap. 22, nr. 22:11.

Rådmannen vurderer at dette er ein heimel som kommunen kan nytte, men det er ikkje eit krav om at kommunen skal nytta heimelen.

Rådmannen legg motteke utrekning til grunn der det i dokument motteke 11.04.2018 er synt til at utnyttingsgrad utan parkering er 31,33 % TU. Vidare er det opplyst at BYA % = 31,55 %, inklusiv parkering. Berekninga framgår av vedlegg – Blankett 5175. Rådmannen meiner berekninga er korrekt etter det regelverket som er lagt til grunn (ovanfor).

Rådmannen vurderer at det i rettleiinga i byggeforskrifta 1987 ikkje går fram at parkeringsarealet skal reknast med i utrekning av utnyttingsgraden, men at brukseininga og bilplass vert sett under eitt. Rådmannen vurderer at det her er meint at det skal vera parkeringsplassar nok til kvar brukseining, men at desse ikkje skal reknast med ved utrekning av utnyttingsgrad. Kravet om parkering er tilfredsstilt, jf. godkjend situasjonsplan rev. 28.08.2014, motteke 20.01.2015 jf. godkjenning i vedtak av 20.03.2015 saknr. 082/2015.

Leikeplass er ikkje ein del av BYA og skal haldast utanfor berekninga av utnyttingsgraden. Det fremgår av ovanneimte rettleiar.

Rådmannen vurderer at omsyna til reglane om utnyttingsgrad i reguleringsplan mellom anna er å fastsetje kor stort og kor mykje som kan førast opp på kvar enkelt tomt, og i dette tilfellet kvar enkelt bustadtomt.

Rådmannen vurderer at det er betre å omregulere bustadområda, dersom gjeldande plan er gamal og utdatert. Praksisen i kommunen syner likevel at det i fleire tilhøve er gjeve dispensasjon til tiltaka, utan å stille krav om reguleringsendring.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon mellom anna vil vere at utnyttinga av arealet ikkje vert vurdert i ein oppdatert reguleringsplan, før utnyttingsgraden vert auka. Det vil vidare verte ført opp fleire bustadeiningar enn gjeldande reguleringsplan opnar for.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad er at det på denne måten mellom anna vil skje ei fortetting i bustadområdet ved oppføring av 8 bustadeiningar i staden for til dømes ein ny einestad i felt B3. Rådmannen legg til grunn at Osterøy kommune har folkevekst, og at det difor må byggast nye bustader. Ved fortetting i bustadområde vil det ta noko lengre tid før eksisterande bustadområde er fullt utbygd, og dermed ta lengre tid før nye område må takast i bruk til bustadområde. Dette vil dermed minske noko av presset på bygging og utlegging av LNF-område til bustad. Rådmannen vurderer at det er positivt for kommunen at flest mogeleg har gangavstand til kommunesenter, barnehage, skule, idrettsanlegg med meir, då dette kan minske trongen for køyring til barnehage, skule og fritidsaktivitetar. Dette vil mellom anna vere positivt for folkehelsa.

Rådmannen legg til grunn at det i nyare regulerte bustadområde er maksimum utnyttingsgrad fastsett i % BYA eller % BRA.

I reguleringsplan Rundhovde har tomtene utnyttingsgrad 30 % BYA, 40 % BYA, 50 % BYA, 55 % BYA og 60 % BYA.

I reguleringsplan Loftås felt B5-B9 har tomtene utnyttingsgrad 35 % BRA, 38 % BRA, 40 % BRA, 42 % BRA og 45 % BRA.

Rådmannen vurderer at det ved søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad TU = 20 % kan gjevast dispensasjon i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 1.5 (tidlegare 1.4). Døme på dette er mellom anna at det på gnr. 13, bnr. 240 har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad frå TU = 20 % til 42 % BYA til oppføring av 10 bustadeiningar. På gnr. 129, bnr. 111 har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad frå U-grad 0,1 til BYA = 25 % til oppføring av 2 bustadeiningar.

Rådmannen legg til grunn at det ved søknad om oppføring av nye bustadbygg på resttomter i eldre bustadfelt har kommunen vore positiv til fortetting og oppføring av fleirmannsbustader, dersom tiltaket ligg i kommunesenter eller områdesenter, jf. kommunen sine arealstrategiar for område for bustader i planskilringa til kommuneplanen sin arealdel.

Gnr. 14, bnr. 379 er ei resttomt i felt B3 i reguleringsplan Lonevåg - Hatland. Eigedomen ligg innanfor kommunesenter Lonevåg, og rådmannen vurderer at kommunen sine arealstrategiar for bustader i planskilringa til kommuneplanen sin arealdel skal leggast til grunn.

Rådmannen legg til grunn at store delar av kommunesenter Lonevåg er utbygd med einebustader, tomannsbustader, rekkehus og nokre fleirmannsbustader. Rådmannen vurderer det som viktig å få ei fortetting i eksisterande bustadområde, og dermed få utnytta byggeområda betre og få fleire bustadtypar i ulike storleikar.

Rådmannen vurderer at fordelene med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad for oppføring av nye bustader på gnr. 14, bnr. 379 er klårt større enn ulempe, og omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis med omsyn til fortetting innanfor kommunesenter.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast, og finn ikkje grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden.

Høgdeplassing

Klaga har mellom anna kome med påstand om at høgde golv 1. etasje på nedre rekke er 14 cm høgare enn godkjent og 18 cm høgare på golv øvre rekkje.

Innmåling syner at topp plate nedre rekkje ligg på kote +60,85 meter, som er 15 cm høgare enn godkjent, og på øvre rekkje kote +62,87 meter, som er 17 cm høgare enn godkjent. Det vert elles synt til handsaminga i sak av 24.05.2018 saknr. 053/18 der det mellom anna framgår: *"Rådmannen har lagt mottekne opplysningar i søknaden til grunn for handsaminga. Høgdeplassing vart ikkje påklaga då saka vart handsama i 2012 (vedtak av 30.04.2012 saksnr. 095/12), og eventuell klage på mønehøgda kan ikkje handsamast, jf. forvaltningslova § 31, siste ledd."*

Totalhøgda er på 6,62 meter topp møne. Plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd tillèt mønehøgde på maksimum 9,0 meter og gesimshøgde på maksimum 8,0 meter. Reguleringsplanen har ikkje sett nokon maksimumshøgde, men totalhøgda er langt under tillate høgde. Rådmannen kan ikkje sjå at bygningen har urimeleg høgde i høve nabohus. Gesimshøgda er ved måling på snitteikning ca. 3,5 meter, som er naudsynt for å få full etasjehøgde på heile planet i 1. høgda.

Kommunen har ikkje motteke søknad om endra mønehøgde og endra høgde på topp plate. Kommunen må difor ta stilling til om avvika på 0,389, 0,15 og 0,17 meter er eit søknadspliktig avvik.

Dersom det ikkje er fastsett tålegrense i avviket, har praksis i Osterøy kommune vore at det kan akseptast eit avvik på inntil 0,5 meter, dersom avviket ikkje kjem i konflikt med minimumsavstand til nabogrense eller maksimum mønehøgde/gesimshøgde i gjeldande reguleringsplan og/eller i plan- og bygningslova § 29-4, jf. Rundskriv frå Kommunaldepartementet H-1990-18:

"Justering

I en del tilfelle kan det være vanskelig endelig å fastsette høyde plasseringen under behandlingen av byggetillatelsen, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan følgelig være behov for mindre justeringer i forbindelse med bygningsmyndighetenes påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette må gjelde også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget. Justeringsadgangen bør komme til uttrykk i selve byggetillatelsen. Viser det seg ønskelig å foreta justeringer ut over pluss/minus en halv meter, vil dette nødvendiggjøre et nytt vedtak med vanlig behandling i bygningsrådet etter nytt nabovarsel."

Rundskrivet er seinare erstatta av nytt rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet H-2015-8.

I rundskrivet står det mellom anna:

"3.2.5 Kommunen må ta stilling til toleransegrenser for både høyde og plassering

I en del tilfeller kan det være vanskelig for kommunen å fastsette endelig høyde plassering under behandlingen av søknaden, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan da oppstå behov for å kunne foreta mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Kommunen må imidlertid ta aktivt stilling til spørsmålet ved å oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen), se byggesaksforskriften § 6-3 bokstav b. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det understrekes at toleransegrenser ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger."

Osterøy kommune har halde fram praksisen med ei generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, dersom det ikkje er fastsett anna tolegrense i vedtak. Sjå vedlagde døme.

Rådmannen vurderer at ny mønehøgde på 6,615 m, som er 0,389 meter høgare enn det opprinneleg søknad synte, ikkje er i strid med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, og er innanfor generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. Osterøy kommune sin praksis, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer vidare at ny høgde for topp plate nedre rekkje på kote +60,85 meter, som er 15 cm høgare enn tidlegare godkjent, og på øvre rekkje kote +62,87 meter, som er 17 cm høgare enn tidlegare godkjent er innanfor generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. Osterøy kommune sin praksis, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer at utført tiltak ikkje er i strid med plan- og bygningslova § 29-4, og vurderer vidare at det ikkje er krav om innsending av endringssøknad for auka mønehøgde til 6,615 meter, auka høgde for topp plate nedre rekkje på kote +60,85 meter, og auka høgde for topp plate på øvre rekkje kote på +62,87 meter.

I brev av 16.2.18 har Fylkesmannen lagt inn krav om at kommunen må dokumentere praksisen og

vise til heimel for å tillate avvik på inntil 0,5 meter ved fornya handsaming. Dette er fulgt opp av rådmannen ovanfor.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Uteområde

Rådmannen legg til grunn at det skal opparbeidast leikeareal på 25 m² pr eining, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6. Rådmannen vurderer at det er nok areal til leikeareal på eigedomen då alt areal rundt bygningane er fellesareal der ein kan nytta det grønne arealet til leikeareal. Rådmannen registrerer at det ikkje er sett opp leikeutstyr, og vurderer at kommunen bør fastsetje ein frist for ferdigstilling av leikeareal.

Rådmannen vurderer at det ikkje er grunnlag for å gje klagar medhald i påstanden, og det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vedtak skal endrast.

Konklusjon.

Rådmannen rår til at klage motteke 13.06.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 31.05.2018 saknr. 053/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/535

133/1 - Skår - Søknad om dispensasjon - bruksendring frå driftsbygning til næringsføremål

Vedlegg:

Vedlegg B

Vedlegg D

Vedlegg E

Vedlegg F

Vedlegg Q

133-1 kommuneplan 1-1000

133-1 kommuneplan 1-5000

133-1 ortofoto 1-1000

133-1 ortofoto 1-5000

133-1 temadata 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev mellombels dispensasjon i 10 år frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a) til bruksendring av del av driftsbygning, jf. kartvedlegg datert 19.09.2018, til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd på gnr. 133, bnr. 1, Skår, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett ved mellombels dispensasjon.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 133, bnr. 1, Skår.

Tiltakshavar/eigar: Ole Jørgen Rønhovde.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om bruksendring av del av driftsbygning til næringsføremål.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Dispensasjon

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at bruksendringa gjeld ein eksisterande bygning, der godkjent bruk ikkje i tilstrekkeleg grad dekkar det reelle behovet. Sjølv om dagens bruk er delvis endra er det ikkje noko som tyder på at bruken kjem i konflikt med dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet. Det vil òg vere enkelt å tilbakeføre/endre bruken av bygget ettersom bruksendringa ikkje medfører fysiske endringar.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til bruksendring av eksisterande bygning dersom det er nødvendig for å sikre at bygningen vert nytta.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsyna i føreårsreglane i lova er mellom anna å sikre at dei ulike områda vert nytta i samsvar med vedtekne planar.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar kan få nytta eksisterande bygning til næringsverksemd som ikkje er knytt til garden sine ressursar.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at delar av landbrukseigedomen vert omdisponert og på denne måten fragmentert.

Rådmannen legg til grunn at mange har starta med anna næringsverksemd i samband med gardsdrift, og i mange tilfelle har den ikkje gardstilknytte næringa vorte størst. Ei problemstilling kan då vere om kommunen skal leggje til rette for at næringsverksemda framleis skal ha base på garden eller ikkje.

Rådmannen legg vidare til grunn at det i 2008 vart søkt om oppføring av ein stor driftsbygning på garden, som tilbygg til eksisterande driftsbygning. Planteikninga frå 2008 syner at bygningen var tenkt nytta til vedproduksjon med minisagbruk, vaskehall for reiskap og utstyr, vedlager/tørkeplass og reiskapslager.

I motteken dispensasjonssøknaden er det opplyst at delar av bygningen er tenkt nytta til lager for landbruksreiskap og ved, medan resten av bygningen er tenkt nytta til næringsverksemda til Rønhovde bygg og anlegg AS. På motteke planteikning står det at bygningen skal nyttast til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd.

Rådmannen kjenner til at bygningen òg har vore nytta til lagring av motoriserte køyrety og båtar, som ikkje høyrer til gardsdrifta eller næringsverksemda Rønhovde bygg og anlegg AS. Rådmannen legg til grunn at denne typen verksemd, som til dømes vinterlagring av bubilar og båtar, ikkje skal vere omfatta av bruksendringa, jf. motteken søknad.

Rådmannen vurderer at endra bruk av denne delen av bygningen til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd kan vere fornuftig bruk av bygningen i ein periode. Dersom det seinare vert aktuelt å starta opp gardstilknytt næring i bygningen, kan det søkjast om ny bruksendring i samsvar med arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at det difor vil vere ei betre løysing å gje mellombels dispensasjon til endra bruk av bygningen i ein avgrensa periode. Dersom det ved slutten av perioden er aktuelt å vidareføre den endra bruken, må det søkjast om ny dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld ein eksisterande bygning, som det på eit seinare tidspunkt er mogeleg å tilbakeføre til driftsbygning.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev mellombels dispensasjon til bruksendring av del av eksisterande driftsbygning til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	17/1785

Dispensasjon - Dispensasjon -deling - tilleggssareal - gbnr 144/2 Brakvatne

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Jordlov:

Det vert med heimel i jordlova, §§ 1,9 og 12 gjeve løyve til frådeling av ein parsell på om lag 176 kvm frå gbnr 144/2 som tillegg til gbnr 144/11.

Pbl:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 / §§ 12-4 og 12-5 / 12-6 / 12-7 til frådeling av ein parsell på om lag 176 kvm frå gnr. 144 bnr. 2 som tillegg til gbnr 144/11, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Det vert og med heimel i pbl § 20-1 bokstav m gjeve løyve til slik frådeling.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til sett inn regionale mynde som skal ha vedtaket til klagevurdering til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom144/2

Adresse: Brakvatne

Tiltakshavar/eigar: på første søknad-tidspunkt Magnus og Alfild Brakvatne

Søklar: Magnus og Alfild Brakvatne, i dag Alfild Brakvatne

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for samt søknad om frådeling av ein mindre parsell på om lag 176 kvm som tillegg til eigedomen 144/11. Det er søkt frådeling frå gbnr 144/2. Dette er ein landbrukseigedom og saka vert og handsama etter jordlova.

Tiltaket gjeld ein mindre parsell som tillegg til eksisterande bustadtomt gbnr 144/11. Dette som ein del av ein tidlegare privat avtale som vart gjort då vegen til Erstad vart realisert og gbnr 144/11 gav fri grunn for den nye vegen mot å få tilbake ein parsell av gamlevegen som grensa til eigedomen.

Søknaden kom inn første gong den 15/05/ 2012. Saka stoppa opp mellom anna for opprydding og samanslåing av matrikelnummer, men starta diverre ikkje opp før kommunen fekk inn grunngjeving for dispensasjon den 19/06 2018.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

Ikkje relevant.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Ikkje relevant.

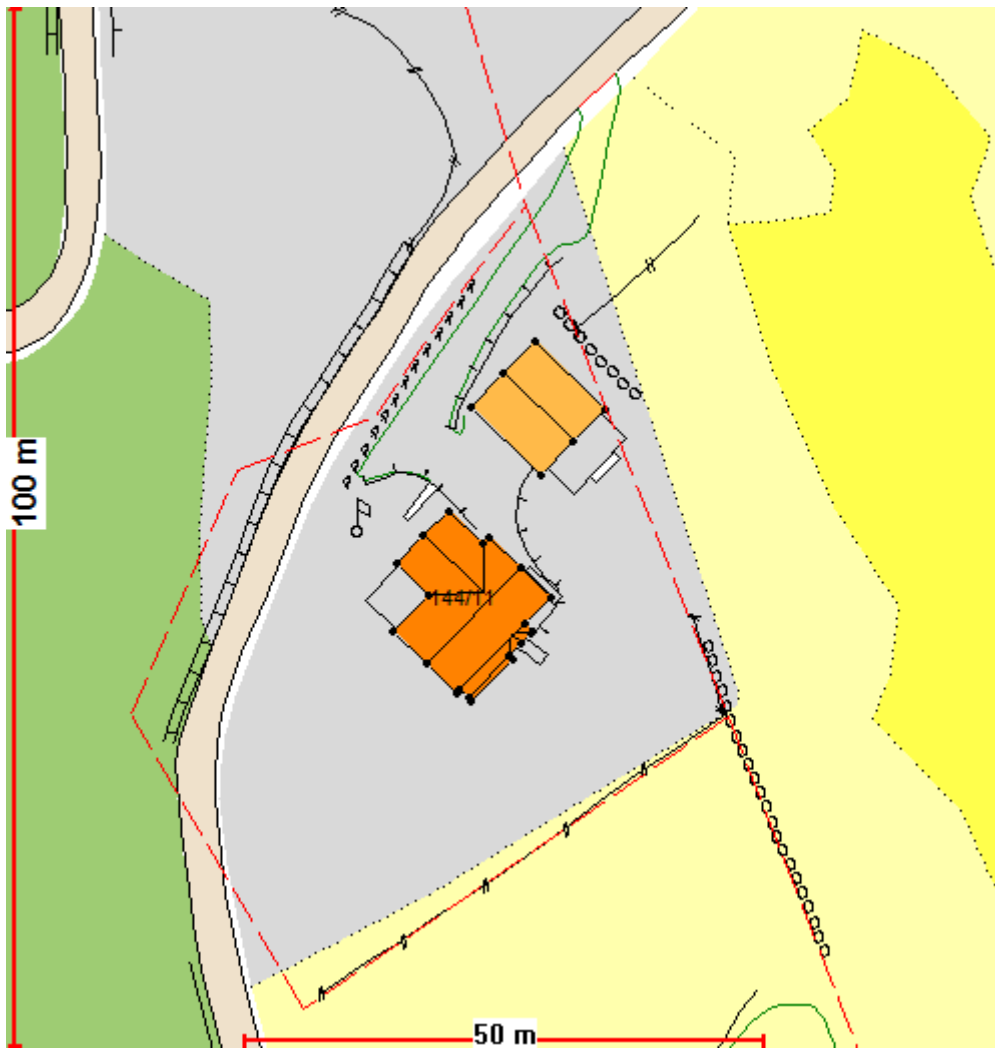
Planstatus

Den omsøkte parsellen ligg i areal som er avsett til LNF i KPA –føresegn.

Den ligg delvis i areal som er vist i AR5 som bygd areal, litt av den ligg i beite.

Kart/Foto

Kart frå søknad.



Kart over - AR5

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Jordlov: Areal på 144/2

Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå							
Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1253-144/2 Areal i dekar		2	11,0	15,4	28,2	342,4	6,3	2,8	0,0
1253-144/2		2	11,0	15,4	28,2	342,4	6,3	2,8	0,0
Sum		2	11,0	15,4	28,2	342,4	6,3	2,8	0,0

Det er ikkje sjølstendig drift på landbrukseigedomen. Arronderingsmessigt ligg omsøkte areal på same høgd som mottakareigedomen, her er tale om gamal veg-grunn, den gamle traktorvegen til Erstad, eit areal på 176 kvm. Ein kan ikkje sjå at tiltaket er til hinder for vidare drift på eigedomen eller vil redusere avkastninga denne kan gje. Ein finn difor å kunne gjer framlegg om positivt vedtak.

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje løyve dersom dette ikkje er til ulempe for plan og bygningslova med føresegner.

I dette høvet ville ein ikkje kome med positivt framlegg til vedtak dersom arealet ikkje hadde vore eldre veggrunn, og at den privatrettslege avtalen som ga plass for bilveg til Erstad i si tid var til stor føremun for landbruk i dette området.

Ein har og lagd vekt på at tiltaket ikkje har stor konsekvensar for helse, miljø, tryggleik, landbruk og tilgjenge.

Eit moment som er vektlagt er og den lange sakshandsamingstida.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna og jordlova er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna

sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådeling som omsøkt.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
	Formannskapet	PS	
	Heradsstyret	PS	
102/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018
	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	17/1311

Andre gongs handsaming - Plansak 12532017002 - Reguleringsendring Hauge barnehage - Hauge

Vedlegg:

FØRESEGNER_12532017002_reg.endring Hauge BHG

PLANKART_12532017002_reg.endring Hauge BHG

PLANSKILDRING_12532017002_Reguleringsendring Hauge barnehage

Uttale - Anders Hauge

Uttale - Fylkesmannen i Hordaland

Uttale - Hordaland Fylkeskommune

Uttale - NVE

Uttale - Statens vegvesen

Uttale - UL Fram

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vert framlegg til reguleringsendring av Hauge barnehage, planID 12532017002, med plankart, føresegner (datert 18.09.17) og planskildring (datert 13.09.17) vedteke.
2. Planen erstattar og opphevar fylgjande eksisterande reguleringsplanar for området:
 - Utbyggingsplan Hauge barnehage 12532010004 (revidert 07.06.11)
 - Hauge barnehage 12532010004 (23.11.10)
 - Utbyggingsplan Hauge barnehage 20070300 (30.10.07)
 - Delar av reguleringsendring for FV Hauge – Lonevåg 20081200, vedteke i 2009, endra i 2011

(20081200 e1).

Saksopplysningar:

PLANPROSESS

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i Heradsstyret

Planframlegget vart 1.gongs handsama i plan- og kommunalteknisk utval 27.09.2017, og har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 01.11.17 – 18.12.17. Det kom inn seks merknader til planframlegget. Fire av desse frå offentlege instansar og to merknader frå private. Det er ingen motsegner til planframlegget. Merknadene er omtala i saksutgreiinga. Merknadene har ikkje ført til endringar av planframlegget og planframlegget blir presentert som ved 1.gongs handsaming.

SAMANDRAG

Saka gjeld reguleringsendring av gjeldande plan for Hauge barnehage. Gjeldande plan i området opnar ikkje for ei utbygging som stettar behovet for ein til to nye avdelingar. Plangrensa er utvida og justert i høve til gjeldande plan for området. Utvidinga av planområdet er gjort for å sikre naudsynt areal for å få på plass tilfredsstillande løysingar i høve til trafikktryggleik, tilkomst, parkering, nye bygg og uteområde ved utbygging av barnehagen. Delar av utvidingsområdet er avsett til LNF i gjeldande kommuneplan, og er avsett til kombinert føremål; *anna offentleg veggrunn/jord og skogbruk* i *Reguleringsendring RV567 Hauge-Lonevåg*. Kommunen er tiltakshavar for planen. Framlegg til plan er utarbeida av Seksjon for plan.

SAKSOPPLYSNINGAR

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring med ROS-analyse

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

- Barnehage
- 2. Samferdselsanlegg (pbl § 12-5 nr 2)
 - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur;
 - Køyreveg
 - Gangveg
 - Anna veggrunn - grøntareal
- 3. Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)
 - Grønnstruktur
 - Turdrag

Planen erstattar og opphevar eksisterande reguleringsplanar for området:

- Utbyggingsplan Hauge barnehage 12532010004 (revidert 07.06.11)
- Hauge barnehage 12532010004 (23.11.10)
- Utbyggingsplan Hauge barnehage 20070300 (30.10.07)
- Delar av reguleringsendring for FV Hauge – Lonevåg 20081200, vedteke i 2009, endra i 2011 (20081200 e1).

Bakgrunn for framlegg til plan - behov innan tenesteområdet barnehage

Framlegg til reguleringsendring av Hauge barnehage er utarbeidd på bakgrunn av ei heilskapleg vurdering av kapasiteten i eksisterande barnehagar og folketalsveksten i kommunen. Osterøy kommune har hatt ein jamn auke i etterspurnaden etter barnehageplassar. For å ta imot både dagens og framtidens born er det naudsynt å byggja ut med nye plassar.

Av dei 67 borna som har plass i Hauge barnehage i dag, er berre 14 busett på Hauge, 28 på Valestrand, som er potensiell sykkelavstand, resten er busett på Hamre, i Hjellvik, og Lonevåg. På og nær Hauge er det i dag om lag 40 ledige bueiningar fordelt på Haugheim, Vevleheiane og Klubbelia. Ein kan altså på sikt få fleire busette på Hauge med barn som vil søkje seg til barnehagen.

Dagens barnehage på Hauge har ikkje tilstrekkelig kapasitet til å dekkje eit aukande tal born. Hensikta med planarbeidet er å utvide eksisterande barnehageområde og bygge ny avdeling på Hauge.

Ei utviding på Hauge med kapasitet til inntil 24 born bør vera klar snarast råd. Av omsyn til hastegraden for å imøtekoma krav om offentlege tenestetilbod er det vald å gjennomføre ei avgrensa endring av gjeldande utbyggingsplan. Dette medfører likevel ordinær planprosess.

Naboskap og relasjon til landbruk

Planframlegget inneber ei utviding av plangrensa og nybygg i område avsett til LNF i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023. Området har vore bebygd med landbruksbygg inntil nyleg, ei løe er under riving. På bakgrunn av dette er det ikkje snakk om nedbygging av fulldyrka jord eller punktering av inngrepsfrie område. Deler av området er i reguleringsendring av RV567 Hauge-Lonevåg (2009) sett av til kombinert føremål; *anna offentleg veggrunn/jord og skogbruk*. I AR5 kart er det samla utvidingsområdet registrert som open fastmark og er ikkje lenger godt eigna til landbruksføremål. Fulldyrka mark vil ikkje bli råka av planutvidinga.

Skildring av framlegg til plan

To felt er avsett til byggeområde i framlegg til plan, BBH01-02. I desse områda skal ein kunne etablere påbygg og nye bygg for å stette framtidig behov i høve nye avdelingar (1-2) samt tilstrekkeleg administrasjons og personalareal. Dei to siste felta som er avsett til barnehage føremål, BBH03-04 er leikeareal.

Det er gjennomført ei mogleighetsstudie som ligg til grunn for utforming av planen. Ein har likevel strekt seg langt i å få på plass ein fleksibel plan som ikkje skal vere til hinder for gode løysingar når ein set i gang med prosjektering. I utgangspunktet var det tenkt at planarbeid og prosjektering skulle foregå parallellt men det har ein ikkje fått til. Ein har difor forsøkt å ta høgde for ein del ulike behov og løysingar for utviding slik at ein ikkje skal måtte søkje dispensasjon frå ein ny plan eller vere tvunge til å gå for ei dyrare eller mindre tilfredsstillande løysing fordi planen er for rigid. Ein har likevel forsøkt å ta vare på og sikre dei viktigaste føringane som har kome fram under planarbeidet.

Eksisterande barnehagebygg er plassert i ei naturleg lomme som femnar om leikeareala. Ei flate er etablert i framkant. Ny avdeling bør plasserast med fasaden vendt mot «leikehaugen» i aust på BBH04 og eksisterande bygningar på BBH01. Bygningsmassen til barnehagen vil på denne måten danne eit fint tun som vernar om det næraste ute- og leikearealet til barnehagen. Dette skaper ein oversiktleg situasjon og ei kjensle av tryggleik for vaksne og barn. Inngangen knyter seg naturleg til eksisterande gangsone, med visuell kontakt mot inngangsport og parkering. I arealet mellom nybygg og eksisterande gangveg må det etablerast ei nærsone for ny avdeling, slik eksisterande avdelingar har kvar si nærsone. Prosjektering må skje i samspel med brukar som vil sikre kunnskap og avklaringar i høve til behov og viktige detaljar. Dette vil vere med på å sikre at ny bygningsmasse vil få ei god og funksjonell tilpassing til eksisterande situasjon og etablert bruk. Praktisk gjennomføring av dagleg drift vert førande for nye løysingar.

Nybygget på BBH02 er tenkt å innehalde ein til to avdelingar. Dette vil medføre noko ekstra trafikk i området og behov for fleire parkeringsplassar. Det er avsatt areal sør i planområdet til å prosjektere for korttidsparkering, ansattparkering, gang- og evt sykkelveg, samt tilkomst for varelevering, utrykningskøyretøy, bossbil mm. Renovasjonsanlegg/bossrom må også lokaliserast i området. Arealet skal innehalde grønnstruktur for handtering av overflatevatn og som estetisk kvalitet.

Sørvest i planområdet, går det eit eldre vegfar (kyrkjevegen) som er av kulturhistorisk verdi. Vegfaret har fått ei omsynsone og tenkt nytta som ferdselsveg for ålmenta gjennom planområdet.

Trafikktryggleik

Det er sett rekkjefølgekrav om at fartsreducerande tiltak (som fartshumpar og nedsett fartsgrense) langs den kommunale tilkomstvegen må vere igangsatt før anleggsfasen kan ta til. Eksisterande avkjørsle er ikkje i tråd med gjeldande vegnorm og har lite tilfredsstillande siktilhøve. Avkøyringa er derfor foreslått flytta med inn- utkøyring direkte til kommunal samleveg. Dette gjev eit meir oversiktleg kryss, moglegheit for intern gangveg med universell utforming, og betre plass til parkering.

Merknader til planframlegget:

Nr	Dagsett	Offentleg instans	Merknad	Rådmannen sin kommentar
1	4.des 2017	Norges vassdrags- og energiverk	NVE har ingen merknader til planframlegget.	Instansen har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen har såleis ingen kommentarar.
2	4.des 2017	Statens Vegvesen	Uttale <i>Tilkomst til planområdet går via kommunal veg. Vi legg til grunn at både kryss mellom fylkesveg og kommunalveg, samt standarden på den kommunale vegen er grundig vurdert i planarbeidet.</i> <i>Statens vegvesen vurderer at planen sine føresegn i tilstrekkelig grad varetar mjuke trafikantar sine interesser. Det er også positivt at føresegn 4.1.2 gjeld igangsettingsløyve, slik som vi tilrådde i vår uttale til oppstartsmelding.</i> Konklusjon <i>Statens vegvesen har ingen vesentlege merknader til planframlegg.</i>	Instansen har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen har såleis ingen kommentarar.
3	13.des 2017	Fylkesmannen i Hordaland	Ingen merknader til planframlegget	Instansen har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen har såleis ingen kommentarar.
4	13.des 2017	Hordaland Fylkeskommune	HFK har ingen vesentlege merknader til planframlegget, men nokre oppfordringar. Desse er:	Oppmodingane frå HFK er til ein viss grad imøtekome i planframlegget, særleg gjennom <i>Føringar for</i>

		<u>Klimatilpassing:</u> Rår kommunen til å nytte permeable overflater og vurdere moglegheitene for grønne tak på bygningsmassen. <u>Kulturminne og kulturmiljø:</u> Rår til at ein ved opparbeiding/utbygging av området søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. HFK er godt nøgde med at eldre vegfar (kyrkjevegen) er pålagt omsynssone H_570 slik dei har spelt inn ved tildegare høyringsrunde. <u>Landskap , arkitektur og estetikk:</u> Kommunen bør sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader, og at ein tek særleg omsyn til arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare. Er positive til føresegn 2.2 om terrenghandsaming. Påpeiker at føresegn 2.4 om fjernverknad kunne med fordel inneheldt føringar for materialval, men er samd med kommunen sine vurderingar om tilpassing av tiltaket for å redusere fjernverknader. <u>Samferdsle:</u> Kommunen bør legge forholda til rette for syklistar, og satse på sykkelparkering under tak. HFK stettar vurderinga om å stenge dagens avkøyrsl og samle inn-og utkøyrsl.	<i>utforming av ny situasjon,</i> omtala i planskildringa, men dei eksakte løysingane og utforminga blir opp til prosjekteringa. Oppmodingane vert teken til vitande og vil bli tatt med vidare i prosjekteringsarbeidet.
	Andre		

5.	18.des 2017	Ungdomslaget FRAM ved Guro Kjelvik Vevle	UL Fram meiner at tal parkeringsplassar skildra i planframlegget er for få. Dei viser til at det i dag er underdekning på parkeringsplasser ettersom det ikkje er bygd ut så mange plasser som tidlegare reguleringsplaner har lagt opp til. Dette medfører parkering på ungdomshusets parkeringsplass ved henting og bringing til barnehagen. Dei anser derfor at 22 plassar + to reserverte plassar til røyslehemma ikkje vil vere tilstrekkeleg for framtidige parkeringsbehov ved barnehagen.	Tal på parkeringsplassar er tufta på tal tilsette som vil jobbe ved barnehagen etter utvidinga, samt behov for stopp/korttidsparkering ved henting og levering. Planframlegget legg opp til ei rundkøyning som er eigna for henting og levering av borna noko, som minimerer behovet for faste parkeringsplassar. I tillegg kan det tilretteleggast for at fleire, både foreldre og tilsette, kan sykle til barnehagen ved å opprette eigen sykkelparkering innfor avsatt areal til samferdsle og teknisk infrastruktur. Ved vegen over busshaldeplassen er det inkludert i planen eit eige område for parkering til dei som eventuelt pendlar med buss. Dette området kan nyttast på kveldstid ved større samlingar ved barnehagen eller ungdomshuset. På bakgrunn av dette vurderer Rådmannen at det er tilstrekkelig med 22 + 2 parkeringsplassar ved Hauge barnehage.
6.	18.des 2017	Anders Hauge	<i>Viser til innsendte innspel 14/7-17 og vil med dette protestere på at Osterøy Kommune brukar landbruksareal for å utvida Hauge Barnehage. Den gamle Kyrkjevegen som ikkje går gjennom noverande uteområde til barnehagen bør fortsatt ligga i eit LNF område, slik som i dag og samtidig vera eit naturleg skilje mellom landbruk og barnehage.</i> <i>Visst barnehagen skal utvida uteområdet sitt bør dei gå andre</i>	Sjå kommentar under

			vegen mot Hauge Skule, då det for tida ikkje er nokon barn som brukar det ferdig opparbeida uteområdet på nedsida av skulen. Der opp kan dei også flytte lavoen som vart sett opp under høgspenlina attmed grensa mi i haust.	
--	--	--	--	--

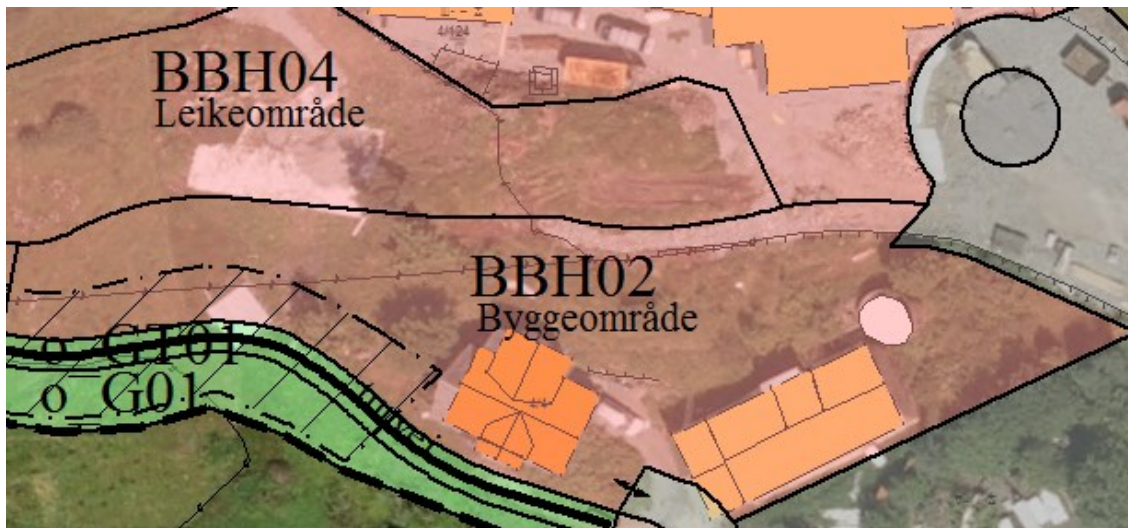
Rådmannen sin kommentar til merknad nr 6:

I kommuneplanen ligg det eksisterande bustad og bygning i LNF område. Ein kan difor ikkje pårekne å nytte heile området til landbruksføremål



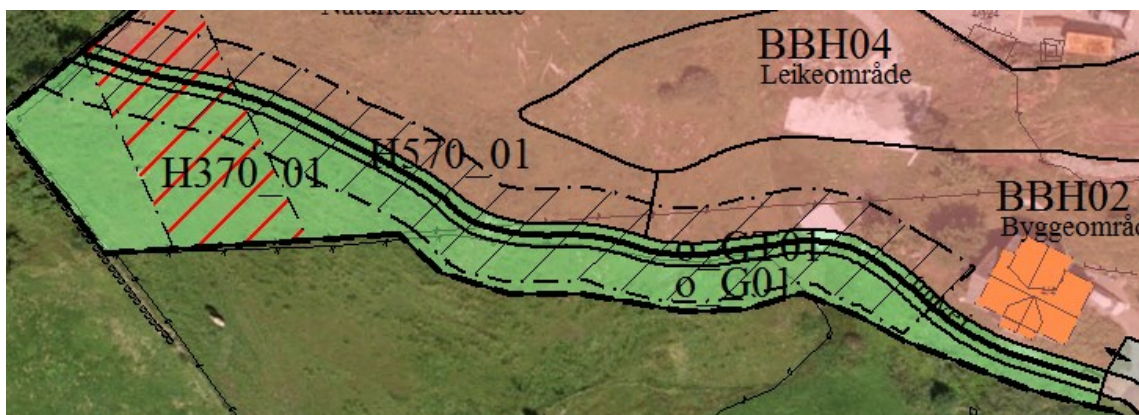
Figur 1 Bustad og bygning i LNF-område i kommuneplanen.

I planframlegget til reguleringsendring for Hauge barnehage er det avsett område til barnehageføremål (nytt byggeområde) ved bustaden, løa og området mellom bustaden og noverande barnehage. Løa i området er allereie rive og bustaden må truleg rivast for oppføring av nytt barnehagebygg. Føreslåtte areal ved gamle Hauge skule er ikkje eigna til utviding av barnehagen av omsyn til utforming av uteraeala og utnytting av eksisterande strukturar. Rådmannen vurderer difor at den samfunnsnyttige bruken må kome føre evt tilbakeføring til landbruksføremål her.



Figur 2 Nytt byggeområde for barnehage gjeld bustad og område mellom bustad og eksisterande barnehage.

Ved å nytte føremål grøntstruktur og omsynssone over kyrkjevegen får den eit sterkare vern mot tiltak enn ved at den ligg i LNF. Føremålsendringa inneber ingen fysiske endringar på kyrkjevegen eller omgjevnadene i høve til tidlegare føremål utover å tillate oppsetting av gjerde og grind. Slik kyrkjevegen blir ivaretatt i planframlegget vil den utgere eit naturleg skilje mellom landbruk og barnehage, og kan bli sterkare framheva i landskapet. Dette er positivt ettersom vegen er eit viktig kulturminne og ein viktig ferdselsveg for ålmenta. Sjå omtale side 27 og 30 i planskildringa.



Figur 3 Grønstruktur og omsynssone for kyrkjevegen

RÅDMANNEN SI VURDERING

Ingen av merknadene er av slik karakter at rådmannen har sett det som naudsynt å endre planframlegget. Hordaland fylkeskommune presenterer fleire gode innspel som ein vil forsøke å ivareta i prosjekteringa av planframlegget. Det er forståeleg at nokre tykkjer det er uheldig å nytte LNF-areal til andre føremål, men denne reguleringsendringa er naudsynt for å imøtekomme behova for barnehageplass i området. Reguleringsendringa medfører ingen dramatiske endringar i landskapet eller ny bruk av området og er såleis ei kurant reguleringsendring.

Med bakgrunn i saka slik det er gjort greie for rår ein til at reguleringsendring av Hauge barnehage, planID 12532017002 vert vedteken.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/1005

62/66 og 62/67 Haus - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til bygning, og bruksendring og ombygging av 2. etasje i eksisterande bygning - handsaming av klage

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon - gbnr. 62/66+67 i Osterøy kommune

Følggebrev, mm

Dispensasjonssøknad

Situasjonsplan

Tegninger

Støyrapport

SV 6266 og 6267 - gjeld søknad om dispensasjon - bruksendring og påbygg

Dispensasjon plankrav

62-66 og 67 ortofoto 1-5000

62-66 og 67 ortofoto 1-1000

62-66 og 67 kommuneplan 1-1000

62-66 og 67 kommuneplan 1-5000

62-66 og 67 reguleringsplan 1-5000

62-66 og 67 reguleringsplan 1-1000

Uttale - Osterøy - Gnr 62 bnr 66 - Gnr 62 bnr 67 - Haus - bruksendring og påbygg - Dispensasjon

18_119495-2Uttale - vedrørende dispensasjonssøknad - gnr 62 bnr 66 og 67 Haus i Osterøy kommune

62/66 og 62/67 - Haus - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til bygning, og bruksendring og ombygging av 2. etasje i eksisterende bygning - vedtak

62/66 og 62/67 - Haus - Klage på vedtak

Klage på vedtak, saksnr. 181005 - Gbnr

Klage

62/66 og 62/67 - Haus - referat førehandskonferanse

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 27.07.2018 med grunngjeving motteke 20.08.2018 vert teke til fylgje og vedtak av 10.07.2018 saknr. 182/18 vert endra:

- Kommunen gjev dispensasjon frå krav til områdeplan for Haus i kommuneplanføresegn punkt 2.28 ny 2.29 i arealdelen i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterende bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1, jf. § 19-2.
- Kommunen gjev delvis dispensasjon frå krav til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt 2.6 for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterende bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, jf. § 19-2.
- Kommunen gjev delvis dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal i kommuneplanføresegn punkt 2.11 for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterende bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, jf. § 19-2.
- Kommunen gjev dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplankart for oppføring av tilbygg og påbygg på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2, jf. § 19-2.
- Kommunen gjev dispensasjon frå takvinkel i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 for oppføring av påbygg på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, jf. § 19-2."

Grunngjeving

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett for det tiltaket som søknaden gjeld. Det gjeld endra bruk og delvis ombygging av eksisterende bygning, og oppføring av nokre mindre tilbygg og påbygg i samband med tiltaket. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene for det tiltaket som søknaden gjeld.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 62 bnr. 66 og 67, Haus.

Tiltakshavar: Eigedomsselskapet AS Magne Helland.

Innsendar: Arkoconsult AS.

Klagar: Arkoconsult AS.

Klage motteke: 27.07.2018 med grunngjeving motteke 20.08.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg, ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

- Kravet til områdeplan for Haus, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28.
- Krav til leik, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6.
- Krav til uteopphaldsareal, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11.
- Byggegrense, jf. reguleringsplankart.
- Takvinkel, jf. reguleringsføresegn § 6 punkt 6.3.

Kommunen handsama søknaden og gjorde følgjande vedtak i saka 10.07.2018 saknr. 182/18:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå krav til områdeplan for Haus i kommuneplanføresegn punkt 2.28 i arealdelen i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 1, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå krav til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt 2.6 for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal i kommuneplanføresegn punkt 2.11 for oppføring av tilbygg og påbygg, og ombygging og bruksendring av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplankart for oppføring av tilbygg og påbygg på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2, jf. § 19-2.

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå takvinkel i reguleringsføresegn § 6, punkt 6.3 for oppføring av påbygg på gnr. 62, bnr. 66 og 67, Haus, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, jf. § 19-2."

Klage

Arkoconsult AS har i e-post av 27.07.2018 klaga på vedtaket og i vedlegg til e-post av 17.08.2018 grunngjeve klagen.

Det er i klagen mellom anna synt til at delar av eksisterande veg ikkje skal stengast. Det er ein feil i søknaden når det står at vegen skal stengast. Det er ikkje krav om dispensasjon frå kravet til områderegulering i kommuneplanføresegn punkt 2.29, då tiltaket ikkje er eit større tiltak. Kravet til uteopphaldsareal og leik må sjåast i samanheng og kravet i kommuneplanføresegn punkt 2.11 og 2.6 er ikkje mogeleg å tilfredsstille. Ny trapp og terrasse kjem ikkje nærare vegen enn det eksisterande bygning gjer. Mønehøgda er ein fordel for naboar og vil vere positivt for området.

Kommunen syner elles til motteken klage, grunngjeving for klagen og vedlegg til klage.

Planstatus

I arealdelen i kommuneplanen ligg eigedomen innanfor byggeområde med sentrumsføremål.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør, planID 504_27 er definert som byggeområde blanda føremål bustad forretning B/F6.

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU = 80 %.

Vurdering

Endra arealbruk - kommunal veg

Det er i klagen mellom anna synt til at det er ikkje ein del av søknaden å stenge eksisterande kommunal veg.

Rådmannen tek den nye informasjonen til orientering, og finn grunnlag for å vurdere heile saka på nytt.

Kravet til områdeplan for Haus, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28 ny 2.29

Det er i klagen mellom anna synt til at tiltaket ikkje er eit større tiltak, og det er difor ikkje krav om dispensasjon frå dette punktet.

I kommuneplanføresegn punkt 2.28 ny 2.29 er det krav om utarbeiding av områdeplan for sentrumsområde i Haus før nye større tiltak kan setjast i verk, herunder enkelttiltak og detaljregulering.

Rådmannen legg ordlyden til grunn og vurderer at det er krav om utarbeiding av områdeplan for også enkelttiltak. Tiltaket det her gjeld har krav om fleire ulike dispensasjonar for å kunne realiserast, og trongen for å vurdere tiltaket gjennom utarbeiding av plan kan dermed vere stort.

Rådmannen legg til grunn at arbeidet med områdereguleringsplanen skal starte opp i 2019, jf. kommunen sin planstrategi 2016-2020. Rådmannen vurderer at det truleg vil ta fleire år før kommunen har fått utarbeidd den områdeplan for Haus.

Rådmannen legg til grunn at kommunen har høve til å overlate til private å utarbeide framlegg til områdereguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 12-2, 2. ledd. Vidare er det høve til å utarbeide ein ny reguleringsplan for område, og denne vil i så fall gå føre kommuneplanen ved ein eventuell motstrid mellom planane, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Det er dermed ikkje nødvendig å vente på at kommunen skal få utarbeidd ein områdeplan for Haus for å utarbeide plan for det aktuelle området.

Rådmannen vurderer at hovudomsynet bak plankravet i kommuneplanen er å gje grunnlag for ein heilskapleg, forsvarleg og godt opplyst vurdering av dei kryssande omsyna som gjer seg gjeldande når ein skal ta stilling til korleis areala i sentrumsområdet i Haus skal nyttast framover med omsyn til

større byggjetiltak.

Spørsmålet er difor om ein dispensasjon for det tiltaket det her er tale om vil setje dei ovannemnde omsyna vesentleg til side. Omsyna bak plankravet vil til dømes kunne verte sett til side dersom byggjetiltaket seinare kan skape vanskar for ei forsvarleg og fornuftig arealplanlegging i området.

Sidan tiltaket for det meste gjeld bruksendring og ombygging av 2. etasje i ein eksisterande bygning vurderer rådmannen at ein dispensasjon ikkje vil setje omsynet bak plankravet i kommuneplanen vesentleg til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Krav til leik, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.6

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje er mogeleg å oppfylle kravet om minimum 50 m² leik per bustadeining.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden var mellom anna at eksisterande friluftsområde har tilstrekkelege kvalitetar i seg til å ivareta omsyna til leik. Det vert synt til at det er tilgang til idrettsanlegg og barnehageområde i gangavstand frå eigedomen.

Rådmannen vurderer at det er eit overordna mål å byggje fleire bustadeiningar sentralt i områdesentra, men at dette føreset bustadeiningar med kvalitet. I dette ligg det at det må setjast av området til leikeareal, og dette er bakgrunnen for kravet i kommuneplanføresegn punkt 2.6.

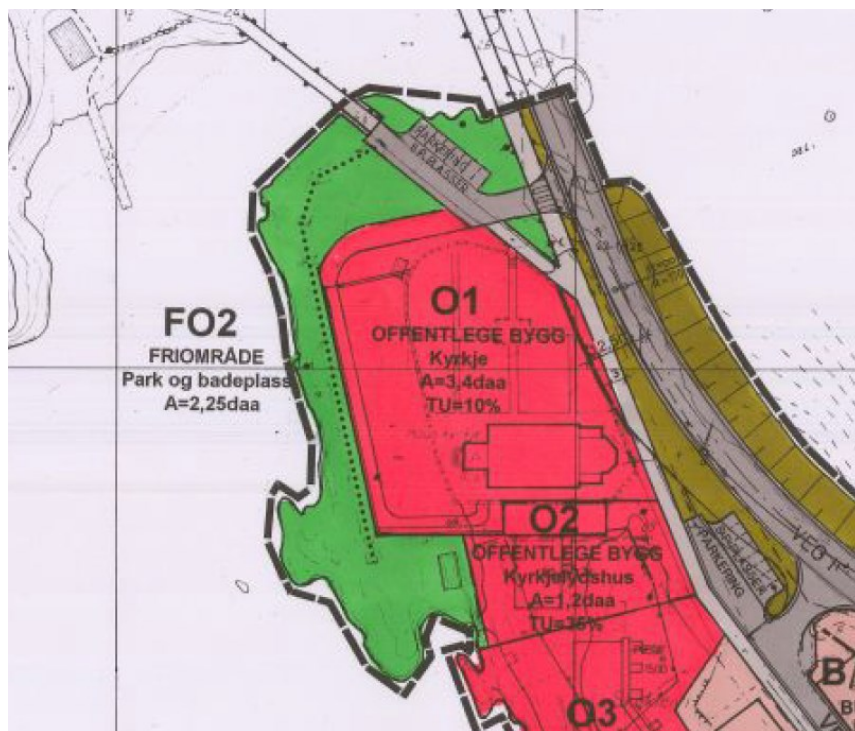
Planlagd ombygging av 2. etasje ligg over handel og bensinstasjon sentralt i Haus. Lokaliseringa gjer at det er ekstra viktig å sikre tilgang til tilrettelagde leikeområde i direkte nærleik til bustadeiningane.

Rådmannen legg til grunn at kommuneplanføresegn punkt 2.5 gjeld for leikeareal. Mellom anna skal leikeareal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, ureining, trafikkfare og anna helsefare. Areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogeleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogeleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Rådmannen vurderer at idrettsplass, barnehage og friområde i nærleiken ikkje er nok til å tilfredsstille kravet til leikeareal i kommuneplanføresegn punkt 2.6. Til dømes vil ikkje idrettsplassen vere ledig på dagtid dersom han vert nytta av skulen i samband med undervising, og barnehagen kan ikkje nyttast på dagtid for andre enn dei som har søkt om, fått tildelt plass og dermed betalar for å vere der. Vidare vil ikkje idrettsplassen vere ledig på ettermiddag og kveld medan idrettslaget har organisert trening, fotballkampar og konkurransar.

Det er i søknaden synt til friområde mot nord, og rådmannen legg til grunn at det er meint friområde FO2 park og badeplass.

Utsnitt frå plankart:



Utsnitt frå ortofoto:



Skråfoto over friområde FO2 park og badeplass syner at arealet ikkje er i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 2.5.

Utsnitt frå skråfoto:



I områdeplan Valestrand er det for kombinerte byggje- og anleggsføremål fastsett krav om 15 m² tilrettelagt leikeareal per bustadeining.

Dei mottekne teikningane syner at bustad 1 skal ha terrasse på 8,6 m² og bustad 3 skal ha terrasse på 15,3 m².

Rådmannen vurderer at dei same vurderingane som er gjort i samband med utarbeiding av områdeplan Valestrand vil vere aktuell for denne eigedomen, og vurderer at det kan vere aktuelt å gje delvis dispensasjon til kravet til leik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon er delvis oppfylt.

Krav til uteopphaldsareal, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.11

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje er mogeleg å oppfylle kravet om minimum 50 m² uteopphaldsareal per bustadeining.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden var mellom anna at det finst alternativ innan planområdet som kan dekke føremålet. Det ligg eit felles rekreasjonsområde lengre nord i Haus sentrum som "jevnlig benyttes av offentligheten". Området ligg inne i plan som friområde (FO), og kan erstatte manglande areal på tomter innan planområdet. Det er lagt opp til fortetting i sentrumsområda og avsetjing av fellesareal tyder på at det er meininga at fellesareal skal ivareta desse omsyna.

Rådmannen legg til grunn at det er eit overordna mål å byggje fleire bustadeiningar sentralt i områdesentra, men at dette føreset bustadeiningar med kvalitet. I dette ligg det at det må setjast av område til uteopphaldsareal, og det er bakgrunnen for føresegnene i kommuneplanen.

Det planlagde området er over handel og bensinstasjon sentralt i Haus. Lokaliseringa gjer at det er ekstra viktig å sikre tilgang til uteareal med kvalitet i direkte nærleik til bustadeiningane.

Rådmannen vurderer at friområde FO2 park og badeplass kan tilfredsstille delar av kravet i kommuneplanføresegn punkt 2.11, og finn at det er aktuelt å gje delvis dispensasjon frå kravet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon er delvis oppfylt.

Byggegrense, jf. reguleringsplankart

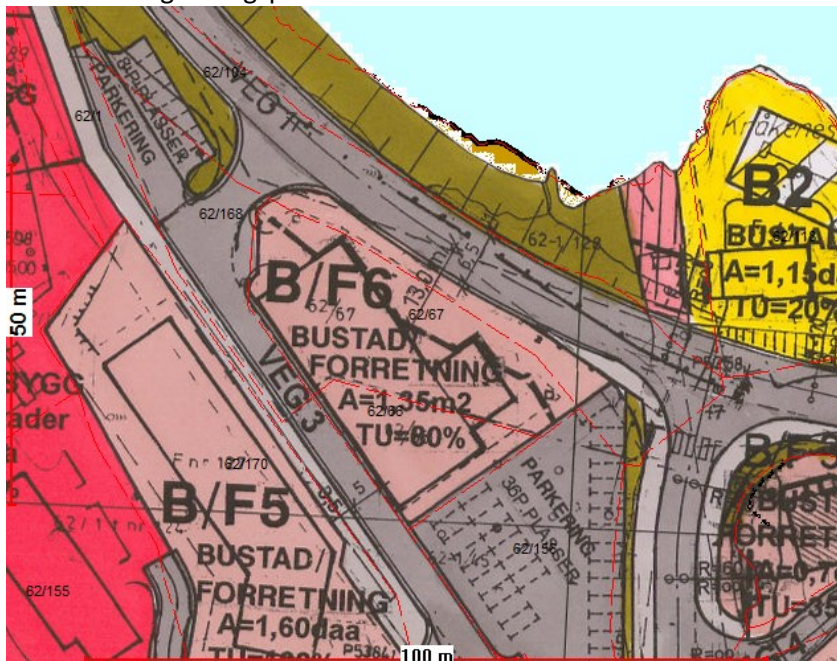
Mot regulert veg, veg 1, er det fastsett byggegrense i reguleringsplan 504_27 for felt B/F6.

Byggegrensa går delvis langs eksisterande bygning.

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg for oppføring av tilbygg terrasse/trapp delvis utanfor byggegrense mot veg 1.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden var mellom anna at vegen slik han ligg i dag ikkje kan utvidast vestover ettersom eksisterande bygningsmasse ligg for nær.

Utsnitt frå reguleringsplankart:



Delar av veg 1 er endra i reguleringsplan Haus sentrum planID 2009001.

Utsnitt frå plankart:



Statens vegvesen har i brev av 25.06.2018 uttalt seg negativt til oppføring av tilbygg utanfor

byggegrensa mot fylkesveg. Dei har vidare synt til at tiltaket utløyser krav om plan i form av storleik og kompleksitet, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon gjennom ei enkeltsak.

Rådmannen vurderer at det må takast særlege omsyn til trafikktryggleik og tilkomst til bustader. Eksisterande avkøyrsløse er ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Oppføring av tilbygg til eksisterande bygg vil gjere området trongare og dermed farlegare.

Tiltaket som er søkt oppført er på om lag 17 m² og vil ikkje kome nærare offentleg veg enn eksisterande tiltak alt gjer.

Rådmannen vurderer at føremålet med byggegrensa til offentleg veg dermed berre i lita grad vert råka, og finn etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Byggegrense mot kommunal veg

Mot regulert veg, veg 3 er det ikkje fastsett byggegrense i plankart. Veg 3 er kommunal veg.

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrenser som er synt på plankartet, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2. For gnr. 62, bnr. 66 og 67 er det ikkje innteikna byggegrenser på plankartet mot veg 3 og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.2.

Spørsmål om byggegrenser mot offentleg veg og tilhøvet til veglova i regulerte område: sjå nettsida til regjeringa <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-byggegrenser-mot-offentlig-veg-og-forholdet-til-vegloven-i-regulerte-omrader/id2483900/>

Frå tolkingsuttale av 14.04.2016, siste avsnitt:

".... Det legges derfor fortsatt til grunn at dersom reguleringsplanen ikke har egne byggegrenser, må veglovens byggegrenser på det tidspunkt planen ble vedtatt anses som inkorporert i planen. Søknad om dispensasjon fra disse byggegrensene må da behandles etter plan- og bygningslovens regler om dispensasjon."

I regulert område:

Er det ikke oppgitt byggegrense mot vei i planene? Sjekk hvilket årstall reguleringsplanen din er vedtatt, og finn byggegrensen i tabellen under. Vil du bygge nærmere enn dette, må du søke om dispensasjon.

Du kan lese mer om byggegrense mot offentlig vei i [kapittel 5 i veglova](#).

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til fylkesvei	Avstand til riksvei	Avstanden måles fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	3,5 meter	Veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	5,0 meter	Veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	7,5 meter	Veikant
1964 - 31. juni 1996	12,5 meter	12,5 meter	30,0 meter	Veiens midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	15,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	50,0 meter	Veiens midtlinje

Gjeldande reguleringsplan vart vedteken 25.06.1997, og byggegrense til kommunal veg er 15,0 meter.

Det er dermed krav om dispensasjon for oppføring av takopplett nærare kommunal vegmidte enn 15,0 meter.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå dette kravet.

Takvinkel, jf. reguleringsføresegn § 6 punkt 6.3

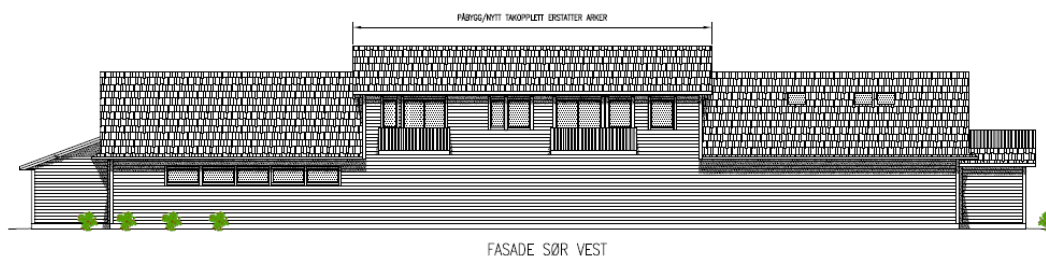
Det er i klagen mellom anna synt til at val av takvinkel var å minimere ulempene for naboar.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden var mellom anna at det ved å endra takkonstruksjon kan det leggjast til rette for bruksendring til bustadeiningar. Endringa er i seg sjølv relativt liten, og reguleringsplanen er fleksibel ved å berre fastsetje minstegrense på 22 grader. Det er mellom anna opplyst at fordelane med endringa er å leggje til rette for fleire bustadeiningar i området. Dette sikrar vidare auka aktivitet og kan føre til auka tilflytting til området, både for unge utan kapital til eigen bustad og eldre som ynskjer noko mindre. Vidare får eigar utnytta eigedomen i tråd med eigarinteressa utan ein større planendringsprosess.

Rådmannen legg til grunn at søknad om endra takvinkel gjeld den delen av bygningen det er planlagt å oppføre påbygg på.

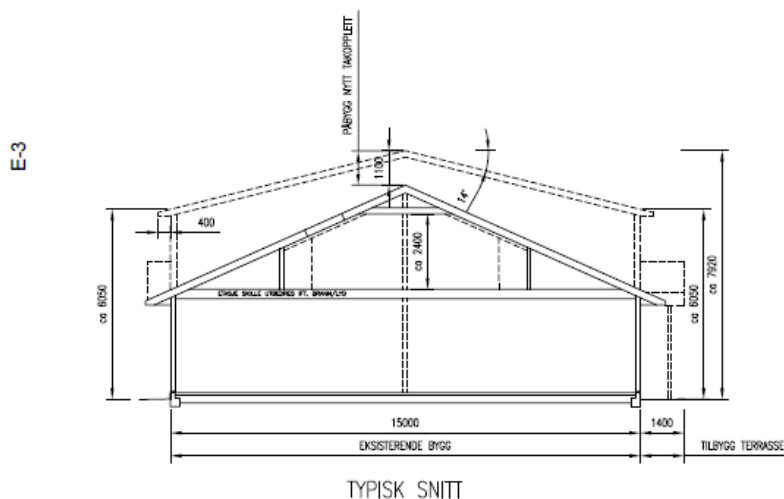
Motteke fasadeteikning mot sørvest syner at det gjeld den midtre delen av 2. etasje.

Utsnitt frå mottekne fasadeteikningar:



Motteke snitteikning syner at taket er tenkt heva med om lag 1,1 meter ved møne og om lag 1,9 meter ved gesims.

Utsnitt frå motteke snitteikning:



Fasadeteikning mot søraust syner at det er planlagt at bygningen skal få 4 ulike takvinklar på denne sida.

Utsnitt frå motteke fasadeteikning:



Rådmannen vurderer at påbygget er avgrensa til ein del av 2. etasjen og vil dermed vere mindre dominerande for naboar enn ei fullstendig utbygging av 2. etasje. Rådmannen vurderer at utforminga og plasseringa av påbygget gjev ei fornuftig utforming av bygget ut frå bruken av bygget.

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje vil setje omsynet bak kravet til takvinkel i reguleringsplan vesentleg til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Rettleiingsplikt

Kommunen si rettleiingsplikt følgjer av forvaltningslova § 11.

Rådmannen legg til grunn at etter plan- og bygningslova er kommunen si rettleiingsplikt delvis avgrensa av føresegna om ansvar i byggesaker. Mellom anna har ansvarleg søkjar ansvar for at søknaden inneheld nødvendige opplysningar for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med reglar og løyve gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-4. Kommunen legg til grunn at Arkoconsult AS er ein profesjonell part og føreset at føretaket kjenner til regelverket. Kommunen har dermed ikkje plikt til å rettleie i like stort omfang som ovanfor private partar utan kjennskap til regelverket. Kommunen har vidare delteke i førehandskonferanse 25.08.2017, og har gjeve informasjon om regelverket, handsaming av søknader og rettleiing i høve tiltaket og krav om dispensasjon. I førehandskonferansen vart det mellom anna opplyst at ansvarleg søkjar er Arkoconsult AS. Kommunen kom i førehandskonferansen med tilråding om at ny trapp bør vurderast innvendig, og at trappeløysing bør vere innanfor bygningskropp. Kommunen stilte vidare spørsmål om det var vurdert heis, mellom anna på grunn av aktuell brukargruppe. Kommunen presiserte at ansvarleg prosjekterande har ansvar for at tiltaket vert prosjektert i samsvar med plan- og bygningslova, og at det ikkje er kommunen som skal kome med framlegg til prosjektering, jf. plan- og bygningslova § 23-5. Rådmannen vurderer at når ansvarleg søkjar så vel å søkje om dispensasjon for oppføring av ny trapp utanfor byggegrense mot offentleg veg, er dette eit medvite val, og kommunen har ikkje tilleggskrav om å kome med ny rettleiing etter at søknaden er motteken. Rådmannen vurderer at kommunen har oppfylt rettleiingsplikta i forvaltningslova § 11.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 27.07.2018 med grunngjeving motteke 20.08.2018 vert teke til fylgje og vedtak av 10.07.2018 saknr. 182/18 vert endra.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
104/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	17.10.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/1550

62/194 Lekneset - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom - leikeareal - klage

Vedlegg:

G.nr.62, B.nr

Klage på oppretting av ny grunneigedom

62/194 - Situasjonsplan

62/194 - Lekneset - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - Opparbeiding til leikeplass

62/194 - Søknad om dispensasjon

62/194 Haus Prestegard - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - leikeareal - vedtak

62/194 - Vedr. frådeling av parsell til leikeområde, Klage

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 12.09.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 27.08.2018 saknr. 219/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving

Rådmannen finn ikkje nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 62 bnr. 194.

Tiltakshavar/eigar: Osterøy kommune.

Klagar: Asbjørg Francisca Burkeland, Ellen Hereide Ramsdal, Fred Ove Vatile, Helge Olav Rolland, Inger Margrethe Litland, John Arne Bernes, Kari Johannessen, Mons S Hauge, Olav Mjelde, Ørjan Litland, Øyvind Hestenes Vedå.

Klage motteke: 12.09.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 62, bnr. 194 til leikeplass.

Det vart gjeve løyve til frådeling av om lag 195 m² i vedtak datert 27.08.2018, saknr. 219/18.

Det er motteke klage på vedtaket av fleire naboar, jf. liste ovanfor, den 12.09.2018.

Administrasjonen var på synfaring den 14.09.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde eksisterande bustadområde.

Kart/Foto



Kommuneplan



Ortofoto



Skråfoto



Frå synfaring

Klage

Grunngjeving for klagen er mellom anna at det er for lite areal til å dekkja heile området. Nabovarsel er berre sendt til dei næraste naboane. Den nye eigedomen vil ta bort deler av anlagt sykkelløype. Reelt areal er mindre enn oppgjeve fordi det er snuplass inn på arealet. Tidlegare merknad på nabovarsel gjaldt resten av arealet som det nå er motteke nabovarsel om bruksendring på. Kritisk til

kommunen si handsaming ved ikkje å ta omsyn til deira nabomerknader samt manglande varslings. Denne eigedomen er einaste gjenverande grøntareal. Skulle vera sjølvstendig at tidlegare tildelt friareal som gjennom 50 år har vore disponert og vedlikehaldt av bebuarane framleis skulle vera tilgjengeleg med disposisjonsrett for desse for å sikra framtidig bruk.

Rådmannen syner elles til klage motteke 12.092018.

Klage vart send til søkjar for uttale, men søkjar har ikkje gjeve uttale til klagen.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 62, bnr. 194, jf. motteken søknad. Det er i søknaden opplyst at det frådelt arealet skal nyttast til leik. Rådmannen kan ikkje sjå at det i søknaden er opplyst kva restarealet skal nyttast til og vurderer at søknaden ikkje gjeld framtidig bruk av restarealet til gnr. 62, bnr. 194. Ved handsaminga av søknaden skal ein mellom anna vurdere om tiltaket strir mot plan- og bygningslova, forskrift eller plan, jf. plan- og bygningslova § 26-1.

Det er i klagen mellom anna synt til at arealet er nytta til leikeareal/friområde for dei som bur i området.

Rådmannen legg arealdelen i kommuneplanen til grunn og finn at arealet er avsett til byggeområde bustad, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1. Området er uregulert, og det er ikkje fastsett i arealdelen i kommuneplanen at området skal nyttast til grønnstruktur, som til dømes friområde, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 3. Rådmannen vurderer at gnr. 62, bnr. 194 ikkje er etablert som leikeplass, jf. ortofoto og synfaring.

Rådmannen vurderer at oppretting av ny grunneigedom til leikeareal ikkje er i strid med plan- og bygningslova, forskrifter eller kommuneplan, og resteigedomen er heller ikkje ueigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering etter reglane i plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 26-1. Krava i plan- og bygningslova § 26-1 er dermed oppfylt for både ny eigedom og resteigedom.

Det er i klagen synt til at det er etablert sykkelløype på arealet.

Rådmannen har ikkje motteke dokumentasjon som syner kvar sykkelløypa går, og har ved synfaring ikkje funne spor av sykkelløypa på den delen av arealet som saka gjeld. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje kan leggast vekt på denne påstanden, og kan ikkje sjå at det er motteke ny informasjon som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

Det er i klagen mellom anna synt til at ikkje alle naboar/tverrbuarar til tiltaket er varsla om tiltaket.

Rådmannen vurderer at nabovarslinga er i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd. Rådmannen vurderer vidare at kommunen ikkje finn grunn til å krevje at andre eigarar enn dei som alt er varsla om tiltaket skal varslast, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd.

Dersom eigar av restarealet har planar om tiltak på eigedomen, vurderer rådmannen at tiltaket må nabovarslast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Eventuelle merknader til bruk av restarealet må difor koma i samband med nye tiltak på eigedomen.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 12.09.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av .27.08.2018 saknr. 219/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming.

Lenke til innsyn: <http://www.osteroy.kommune.no/soek-etter-saker.300727.no.html>