

Innkalling av Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 09.06.2021
Møtestad: Heradsstyresalen
Møtetid: 13:00 - 17:00

Eventuelle forfall må meldast i Kaukus eller til Bente Skjerpung per tlf. 56192100, sms til eller per epost til bente.skjerpung@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
045/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
046/21	Godkjenning av møtebok
047/21	Referatsaker og meldingar
048/21	Delegerte saker
049/21	10/3 Borge - Søknad om dispensasjon - Terrenginngrep ved elv og flaumsikring
050/21	121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av ny klage
051/21	129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon for utviding av kai og utlegging av flytebrygge - Handsaming av klage
052/21	143/2 - Erstad - Søknad om dispensasjon for etablering av parkeringsplass
053/21	96/79 - Fotland - Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge
054/21	89/56, 89/58, 89/59 Mjøs - Søknad om dispensasjon for mellombels utviding av eksisterande flytebrygge
055/21	84/22 - Fjellskål - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Handsaming av klage
056/21	79/16, 79/17 og 79/18 Bysheim - Krav om tilkopling til kommunal avlaupsleidning
057/21	59/4 - Askeland - Søknad om dispensasjon for oppføring av dagsturhytte med utedo
058/21	148/3 Vik - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - nausttomt

NB! Synfaring før møtet!

Tid

11.00	Frammøte v/rådhuset
11.20	Gnr. 129/87 Hamre – disp.utviding av kai og utlegging flytebrygge, sak 051
11.30	Retur Lonevåg
12.05	Gnr. 84/22 Fjellskål – dispensasjon for oppføring av bod – klage, sak 84/22
12.15	Retur Lonevåg
12.30	Tilbake v/rådhuset

2. juni 2021

Aksel Mjøs
utvalsleiar

Bente Skjerping
utvalgssekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
045/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/1488

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
046/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/1488

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 19.05.2021

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
047/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/1488

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
1	Hogst i yngletiden

Saksnummer	Tittel
2	Notat om utbyggingsavtalar

Saksnummer	Tittel
3	Oversendelse av brev fra Miljødirektoratet

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
048/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/1488

Delegerte saker

Underliggjande saker:

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

134/21	129/10 Hamre - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føresegna, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, for oppretting av ny grunneigedom på om lag 600 m² frå gnr. 129 bnr. 10.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 600 m² frå gnr. 129 bnr. 10 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, 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. plan- og bygningslova § 21-9.

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

145/21	86/5 - Heldal - Søknad om oppføring av 2 nye grunneigedomar (tomt 22 og 23) - Vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gnr. 86 bnr. 5 på følgjande vilkår:

- Tomt nr. 22 skal vere på om lag 827 m², tomt nr. 23 skal vere på om lag 876 m², og tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 03.05.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Tomtene skal nyttast til fritidsbustad.
- Eigedomane skal tilknyttast offentlege vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og

bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

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

Saksnummer Tittel

148/21 89/51 - Mjøs - Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg

Med heimel i veglova § 29 er søknad om dispensasjon frå byggegrense godkjent som omsøkt.

Vilkår:

Det skal være mogeleg å snu på eigen grunn.

Plassering av tiltaket må ikkje hindre sikt for andre trafikktilhøve på staden.

Tiltaket må plasserast slik at krav til sikt for eigen avkøyring vert teke vare på.

Saksnummer Tittel

149/21 79/32 - Bysheim Søndre - Søknad om oppføring av garasje - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 79 bnr. 32 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 29.04.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Ved søknad om ferdigattest skal det sendast inn dokumentasjon som syner at krava til prosjektering og utføring i samsvar med teknisk forskrift § 11-6 er tilfredsstilt, jf. plan- og bygningslova § 25-1 første ledd."

Saksnummer Tittel

151/21 16/13 Fitje - Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg

Med heimel i veglova § 29 er søknad om dispensasjon frå byggegrense godkjent som omsøkt.

Saksnummer Tittel

152/21 136/59 Eide - Svar på søknad om dispensasjon etter veglova §29 i forbindelse med oppføring av tilbygg

Med heimel i veglova § 29 er søknad om dispensasjon frå byggegrense godkjent som omsøkt, med vilkår.

Vilkår:

Tiltaket må byggjast slik at tall regulerte parkeringsplassar for bueining blir opprettheldt, og bilane må kunne snu på eigen grunn.

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

153/21	34/2 - Søknad om bygging av hus for sau. Handsaming etter gjødselvereforskrifta.
--------	--

«Med heimel i §§ 1, 18 og 24 i forskrift om gjødselvarer mv. avslår Osterøy kommune søknad om oppføring av hus for sau på gnr. 34. bnr. 5. som om søkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.»

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

154/21	16/13 Fitje - Søknad om riving og oppføring av tilbygg til våningshus og oppgradering av avlaupsanlegg - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppgradering og endring av avlaupsanlegget, riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg til våningshuset på gnr. 16 bnr. 13 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplanar mottekne 07.04.2021 og 19.05.2021, og planteikning motteken 27.04.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Tilbygget skal oppførast i samsvar med løyve av 12.05.2021 saknr. 150/21 etter veglova, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2."
-

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

155/21	95/5 Gatland - Søknad om endra tiltak - legging av vassleidning for tilkopling til kommunal leidning - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til endra tiltak for legging av vassleidningar for tilkopling til kommunal leidning for bygningar på gnr. 95 bnr. 5 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 05.05.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast."
-

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

156/21 89/51 - Mjøs - Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a for oppføring av garasje på gnr. 89 bnr. 51 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast slik det er vist i situasjonsplan motteke 06.04.2021.
2. Tiltaket skal plasserast i samsvar med vedtak av 11.05.2021 saknr. 148/21 frå vegstyresmakta. "

Saksnummer Tittel

157/21 5/4 - Ny driftsbygning. Handsaming etter gjødselvarereføreskrifta.

«Med heimel i §§ 1, 18, 19, 20 og 24 i forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav godkjenner Osterøy kommune søknad om bygging av ny driftsbygning på gnr. 5. bnr. 4.»

Saksnummer Tittel

158/21 110/17 - Raknes - Søknad om oppretting av grunneigedom - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ein ny grunneigedom på om lag 1600 m² frå gnr. 110 bnr. 17 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 19.03.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
2. Eigedommen skal tilknytast offentlege avlaupsleidningar i samsvar med løyve til sanitærabonnement av 03.05.2021, jf. plan- og bygningslova § 27-2.
3. Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Elles gjeld vedtak av 11.05.2021 frå vegstyresmakta, jf. plan- og bygningslova § 27-4.

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

Saksnummer Tittel

159/21 146/13 - Reigstad Søndre - Søknad om endra løyve til tiltak - Riving av tak over terrasse og oppføring av tilbygg til einebustad - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til

endra tiltak ved riving av tak over terrasse og oppføring av tilbygg til einebustad på gnr. 146 bnr. 13 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 27.04.2021 og teikningar motteke 27.04.2021 og 10.05.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast."

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

160/21	79/43 Bysheim - Oppføring av 2-mannsbustad - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av 2-mannsbustad med dobbel carport på gnr. 79 bnr. 43.

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

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

161/21	5/4 Kleiveland - Søknad om riving av eksisterande fjøs og oppføring av nytt fjøs - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

" Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for riving og oppføring av driftsbygning på gnr. 5 bnr. 4 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
2. Avfallsplan skal liggje føre."

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

162/21	95/5 - Legging av vassleidning for tilkopling til kommunal leidning - ferdigattest
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for legging av vassleidningar på gnr. 95 bnr. 5."

Saksnummer **Tittel**

163/21 111/29 Raknes - Reparasjon av skorstein - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjon av skorstein i einebustad på gnr. 111 bnr. 29."

Saksnummer **Tittel**

164/21 111/72 Raknes Øvre - Søknad om legging av spillvassleidning og utbetring av veg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5 bokstav a til utbetring av veg og legging av spillvassleidning på gnr. 111 bnr. 72, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev utsleppsløyve for inntil 5 pe via slamavskiljar til utslepp i sjø på minimum 20 meter, jf. ureiningsforskrifta § 12-5. Avlaupsanlegget skal utførast, driftast og vedlikehaldast i samsvar med gjeldande regelverk, jf. Forskrift om utslepp av sanitært avlaupsvatn frå mindre avlaupsanlegg, Osterøy kommune.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for utbetring av veg og legging av ny spillvassleidning på gnr. 111 bnr. 72 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 20.04.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak i denne saka, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Søknad om lokal ansvarsrett for føretaket Osterøy entreprenør AS vert godkjent, jf. forskrift om byggesak § 11-4, siste ledd, bokstav b.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

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

Saksnummer **Tittel**

165/21	1/93 Loftås - Oppføring av 4-mannsbustad - søknad om mellombels bruksløyve - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppføring av 4-mannsbustad på gnr. 1 bnr. 93 på følgjande vilkår:

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 01.12.2021."

Saksnummer	Tittel
166/21	14/10 Hatland - Søknad om bruksendring til bustad - sørleg del av 2. etasje - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for bruksendring til bustad for sørleg del av 2. etasje i eksisterande bygning på gnr. 14 bnr. 10 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal oppfylle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova §§ 21-4, 1. ledd og 29-5.
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar mottekne 07.05.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Saksnummer	Tittel
168/21	62/134 Haus - Søknad om oppføring av tilbygg til einebustad - terrasse - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av terrasse på 49,99 m², som tilbygg til einebustad, på gnr. 62 bnr. 134 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket gjeld ikkje oppføring av 2 nye takoverbygg, jf. informasjon i vedlegg til søknaden.
 2. Terrassen er forkorta med 3,2 meter på austsida, og totalt areal på tiltaket er 49,99 m², jf. informasjon i vedlegg til søknaden.
 3. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 11.05.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 4. Tiltaket skal oppførast i samsvar med Vestland fylkeskommune sitt vedtak av 07.05.2021, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.
 5. Det skal takast omsyn til ærfugl ved oppføring av tiltaket, jf. naturmangfaldlova § 11.
 6. Ved søknad om ferdigattest må det sendast inn koordinatar som syner innmålt faktisk plassering av tiltaket, og oppdaterte teikningar av tiltaket."
-

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
049/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/199

10/3 Borge - Søknad om dispensasjon - Terrenginngrep ved elv og flaumsikring

Vedlegg:

- 10-3 - Dispensasjonssøknad-
- 10-3 - Søknad om løyve til tiltak
- 10-3 - NVE si fråsegn - Tiltak i vassdrag langs fylkesveg
- 10-3 - Statsforvaltaren i Vestland - Uttale - tiltak i vassdrag
- 10-3 -NVE - Svar på spørsmål om flaumsikring
- 10-3 - nabomerknad frå 10-4
- 10-3 - Svar på nabomerknad
- 10-3 Borge Kommuneplan 1-1500
- 10-3 Borge Kommuneplan 1-5000
- 10-3 Borge Nordre - Ortofoto 1-1500
- 10-3 Borge Nordre - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.17, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 6 til terrenginngrep ved elv, flaumsikring og legging av delar av bekk i røyr på gnr. 10 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Det planerte arealet søraust for avkøyrsla til fylkesvegen kan berre nyttast til oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseigedomen, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav e, nr. 10. Eventuelle landbruksmaskiner kan ikkje plasserast i avkøyrsla til fylkesvegen eller innanfor siktsonene til fylkesvegen.
- NVE si fråsegn av 16.02.2021 gjeld for tiltaket og bruken av arealet."

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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 10 bnr. 3.

Tiltakshavar: Tom Bakken.

Dispensasjonssøknad motteken: 07.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.17 – legging av delar av bekk i røyr.

Nabovarsel

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

Eigar av gnr. 10 bnr. 4 har kome med merknader til tiltaket i brev av 25.01.2021.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden i ved brev av 01.02.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Noko av eigedomen i regulert område og er definert som anna kombinert føremål – tunnel/jord- og skogbruk.

Vidare ligg tiltaket innanfor omsynssone 560 bevaring naturmiljø H560_71 Lonelvi – omsyn skal takast innan 50 meter frå vasstreng.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.17 for fylgjande tiltak:

Ta opp fylling med sammenrast kulvert for bekk og legge ned betongrør med 1,2m diameter. Tilbakeføre fylling og sikre den med støttemur. Dette ble utført da vi ikke trodde dette var søknadspliktig og for egen kost. Dette har ikke medført ulempe for noen og sikt i utkjøring til fylkesvei er betydelig bedret.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Vi er pålagt av kommunen å søke dispensasjon for å legge en bekk i rør som allerede lå i rør og grunnen til hvorfor vi satte i gang med dette er beskrevet flere ganger tidligere. Kulvert var i ferd med å rase sammen og det kunne medført store skader på omgivelser med flom og skade på veg og avkjørsel. I søndre del av fyllingen var det også jordskråning og den er nå sikret med en støttemur for at fyllingen skal være stabil.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Saka er send til uttale til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har i brev av 16.02.2021 motteke fylgjande uttale frå NVE:

Vi syner til brev datert 27.01.2021. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for å legge røyr under avkøyrsla, og tilliggjande areal på vestsida av avkøyrsla. Bakgrunnen for arbeidet er at eksisterande kulvert skal ha byrja å svikte.

NVE har ingen merknader til at eksisterande kulvert vert erstatta med nytt anlegg. Når det gjeld det tilliggjande arealet bør ein vurdere om noko av strekninga kan opnast. Vi rår frå å forlenge kulverten. Arbeidet må gjennomførast på ein måte som i minst mogleg grad fører til slamming i vassdraget. De bør sikre at røyret har kapasitet til å handtere 200 års flaum med klimapåslag.

Det er ikkje naudsynt med ytterlegare handsaming etter vassressurslova (vrl.). NVE minner tiltakshavar om vrl. § 5 om aktsemdplikt, og § 47 om erstatningsansvar.

I sakstilfanget les vi at det tilliggjande arealet på sida av avkøyrsla vert nytta til oppsamling av gamle gjenstandar og bilvrak, og at det i tillegg til tider er stor aktivitet og parkering av maskiner og større køyretøy. Vi vi rår frå ein arealbruk som kan gi fare for avrenning til det verna vassdraget med førekomstar av elvemusling.

NVE har i brev av 27.04.2021 kome med fylgjande tilbakemelding på førespurnad om flaumsikring:

Vi viser til dykkar brev dagsett 18.04.2021. Saka gjeld, slik vi oppfattar brevet dykkar, voling av ein kulvert under avkjørsel ved Fv 367.

Vi kan ikkje sjå at NVE har noko rolle i denne saka. Tiltak i vassdrag skal slik vi kjenner regelverket søkast om etter plan- og bygningslova. Kommunen vil i deira handsaming be om uttale hjå fagmynde som t.d. NVE. NVE vil då handsame tiltaket etter vassressurslova.

NVE tilrår at vassdrag på generelt grunnlag bør haldast opne, både med omsyn til miljø og landskapsoppleving, men og i høve handtering av flaum. Opne flaumløp medfører i regelen mindre skade enn løp lagt i rør. Det ligg til tiltakshavar å prosjektere tiltaket slik at det ikkje er til ulempe for private og ålmenne interesser opp- og nedstraums tiltaket.

Kommunen har i e-post av 23.02.2021 motteke fylgjande uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 27.01.2021. Saka gjeld søknad om legging av røyr under avkjøring og tilliggjande areal på vestsida av avkjørsle frå fylkesveg, som førebygging mot flaum då eksisterande kulvert skal ha begynt å svikta.

Statsforvaltaren gjer merksam på at det omsøkte tiltaket ligg i eit nedbørsfelt for elvemusling, og at ein difor i dispensasjonsvurderinga må ta omsyn til om tiltaket kan vere uheldig for elvemusling. Ein bør unngå forureining eller avrenning av sjølv reine jord - og steinpartiklar til vassdrag med elvemusling. Sedimentering av partiklar på elvebotnen vil vere svært uheldig då det reduserer oksygentilførsle til både fisk, elvemusling og anna liv som lever der.

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

Tiltak

Før søknad om løyve til tiltak vert handsama skal tilhøvet til andre styresmakter vere avklart, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsyna 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.

Omsynet bak omsynssone bevaring av naturmiljø for Loneelvi er (utdrag frå planskildringa til arealdelen i kommuneplanen):

Bevaring av naturmiljø:

H560_71 Loneelvi. Det er lagt omsynssone over Loneelvi og sidebekkar, 50 meter frå vasstreng. Her må alle tiltak vurderast opp mot moglege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling. Tiltak som kan ha effekt på elvemuslingen må i tillegg til løyve frå særlov òg avklarast i forhold til elvemusling-forskrifta. Dersom omsøkt tiltak kan føre til reduksjon i vasskvalitet, kan det i mange tilfelle vere tilstrekkeleg å gjennomføre mellombelse førebyggjande tiltak for å redusere tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden (avskjeringsgrøfter, sedimenteringsbasseng m.m).

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert prosjektert og utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Kommuneplanføresegn punkt 1.17:

- 1.17 Det er ikkje tillate å leggja vassdrag eller bekkar i røyr. Vegframføring over bekk eller vassdrag eller andre tiltak som kan få innverknad på vassdrag skal gjerast slik at naturleg løp i størst mogleg grad vert ivaretatt (PBL § 11-9, nr. 6).

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at mindre fylling eller planering av terreng kan gjennomførast utan søknad etter plan- og bygningslova, jf. opplysningar på kommunen si nettside. Tiltaket er difor gjennomført utan søknad.

Rådmannen minner om at alle tiltak skal vere i samsvar med gjeldande plangrunnlag for at dei skal kunne gjennomførast utan søknad, jf. plan- og bygningslova § 1-6, 2. ledd, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd. På nettsidene til kommunen er det mellom anna synt til at ein må sjekke i planregisteret for å sjå kva reglar som gjeld for eigedomen (utdrag frå kommunen si nettside):

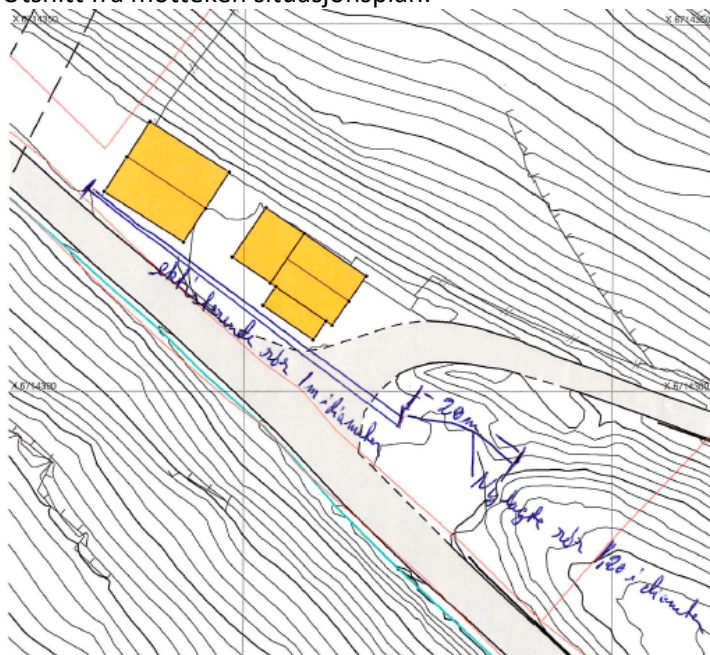
Kva du kan byggje, kjem an på kva reglar som gjeld for eigedomen din.

Lurar du på kva plan som gjeld for eigedomen din, kan du:

- [Leite fram planen sjølv på Planregisteret.](#) [☞](#) [Blogg med brukarretteiing finn du her](#)
- Finn du ikkje planen på Planregisteret, send spørsmålet til: post@osteroy.kommune.no

Det er tiltakshavar som har ansvaret for at tiltaket vert utført i samsvar med vilkåra i forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, jf. § 4-1, 2. ledd. Det er vidare presisert at tiltaka ikkje kan setjast i gang før det er gjeve nødvendige løyve eller samtykke frå andre aktuelle styresmakter, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 3. ledd. Desse krava var òg gjeldande i 2017.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Motteken situasjonsplan syner at om lag 50 meter av bekkene ligg i røyr mellom fylkesvegen og 2 driftsbygningar på gnr. 10 bnr. 3, og vidare søraustover og under privat veg. Dispensasjonssøknaden gjeld forlenging av røyrret med 20 meter, slik at til saman 70 meter av bekkene vert liggjande i røyr.



Ortofoto frå 2018:



Foto frå oktober 2019:



Rådmannen legg ut frå tilgjengeleg informasjon til grunn at det er planert og grusa eit område søraust for avkøyrsla til fylkesvegen. Rådmannen kan ikkje sjå at det er motteken søknad om planering av areal for annan bruk enn til landbruksføremål. Det vert difor lagt til grunn at det planerte området berre kan nyttast til oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseigedomen, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav e, nr. 10. Eventuelle landbruksmaskiner kan ikkje plasserast i avkøyrsla til fylkesvegen eller innanfor siktsone til fylkesvegen.

At det ligg ei omsynssone langs Loneelvi tyder at det skal takast særskild omsyn til elvemuslingen i elva og tiltaka skal vurderast opp mot mogelege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling. Mellom anna bør ein òg unngå ureining eller avrenning av reine jord- og steinpartiklar til vassdraget. Sedimentering av partiklar på elvebotnen vil vere svært uheldig då det reduserer oksygentilførsle til både fisk, elvemusling og anna liv som lever der.

Rådmannen vurderer at forlenging av bekkerøyret gjev mindre avrenning av jord- og steinpartiklar til Lonevassdraget enn tidlegare då delar av bekken gjekk gjennom ein steinkulvert. I dette konkrete tilfellet på denne staden er det dermed betre å leggje delar av bekken i røyr.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon til terrenginngrep ved elv og flaumsikring ved å leggje delar av bekken i røyr er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket skal vurderast opp mot mogelege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 frå kommuneplanføresegn punkt 1.17 til å gjere terrenginngrep ved elv, flaumsikring og leggje delar av bekken i røyr på gnr. 10 bnr. 3.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
050/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2332

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av ny klage

Vedlegg:

Klage - Osterøy - 121/1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

182903002

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage

182903001

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

121-1 revidert dispensasjonssøknad

121-1 søknad om dispensasjon

121-1 søknad om deling - situasjonsplan

121-1 situasjonskart 1-1000

121-1 ortofoto 1-1000

121-1 ortofoto 1-5000

121-1 plan 1-1000

121-1 plan 1-5000

Uttale - Osterøy - 121 1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vedtak - utvida bruk av avkjørsel - fv. 5426 - gnr 121 bnr 1 - Osterøy kommune

situasjonsplan_CCF_000065(1).pdf.pdf

Krav til utforming av avkøyrsløse 70564.pdf

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 vert oppretthalde.

Klagen av 06.04.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland vert ikkje teken til fylgje.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidareending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar, som skal fatte endeleg avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til fylgje, skal saka sendast til

Statsforvaltaren i Vestland for vidareending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for

oppnemning av setjstatsforvaltar, som fattar endeleg avgjerd.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 121 bnr. 1, Mjelstad.

Tiltakshavar/eigar: Einar Ove Håland.

Klagar 1: Advokat Christian Grahl-Madsen.

Klage 1 motteken: 30.11.2020.

Klagar 2: Statsforvaltaren i Vestland.

Klage 2 motteken: 06.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld eit tomteareal på 1260 m².

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20.

Klage 1

Kommunen mottok klage på vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 frå advokat Christian Grahl-Madsen den 30.11.2020, og denne klagen vart handsama av plan- og kommunalteknisk utval i møte den 10.03.2021 saksnr. 016/21. Klagen frå advokat Christian Grahl-Madsen vart teken til fylgje og utvalet gjorde fylgjande vedtak i saka:

"Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert gjort om. Klagen vert teke til fylgje. Det vert gjeve løyve som omsøkt.

Utvalet har vore på synfaring på området, og området er vurdert.

Arealet grensar til eksisterande veg og arealet er ikkje verdifullt som jordbruksareal. Arealet er dels prega av berg i dagen, vegetasjon på skrinn jord og dels gamle røter etter tidlegare vedhogst. Det er dermed ikkje av vesentleg verdi som jordbruksareal. Slik arealet ligg er det ikkje naturleg som tilleggsjord. Området sikrar fortetting og utnytting av eksisterande infrastruktur med at veg og anna infrastruktur kan nyttast. Arealet ligg på eit høgdedrag og vil ikkje kome i konflikt med gardsdrifta. Det er klart større fordelar enn ulemper ved å gje løyve. Lova sitt føremål vert ikkje sett til side ved å gje løyvet."

Klage 2

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 06.04.2021 klaga på utvalet sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21.

Advokat Christian Grahl-Madsen har i brev av 28.04.2021 kome med uttale til klagen.

Saka no gjeld dermed handsaming av klage 2 motteken 06.04.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland.

Planstatus

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

Klage 2

Klagen frå Statsforvaltaren i Vestland gjeld plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21, der det vart gjeve dispensasjonsløyve til oppretting av ein ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Grunngjeving for klagen er:

"Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjevne i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

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

Dispensasjonar må heller ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere anledning til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar av betydning ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Statsforvaltaren rådde i frå dispensasjon i brev av 16.12.2020:

I søknaden kjem det fram at arealdelen av kommuneplanen for Osterøy kommune opnar for spreidd bustadbygging i LNF-område, noko som er feil og vert påpeika i oversendingsbrevet frå kommunen. Tiltakshavar oppgjer vidare at gardsbruket per i dag ikkje er i drift. Det omsøkte arealet er i databasen til NIBIO i all hovudsak produktiv skog, men arealet grensar mot overflatedyrka mark i vest.

Dispensasjonar som gjeld frådeling av bustadhus eller -tomter på gardsbruk skal vurderast i lys av jordlova §§ 9 og 12, dvs. den aktuelle landbrukseigedomens sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, og eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Gardsbruket er som nemnt per i dag ikkje i drift. Dispensasjonen kan difor ikkje grunngjevast med omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom, slik det er søkt om. Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne skape svært uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Bustader som ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og som ikkje er grunngjeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side.

Omsynet til ei forsvarleg, offentlig og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast. Tildeling av bustadeigedomar er ei type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette vilkårlige spreidd bustadtomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det er ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område, vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Osterøy kommune har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd. Det bør difor ikkje opnast for oppretting av nye bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Tildeling av areal som skal nyttast til bustader må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplanen for å sikre forsvarleg planavklaring. Statsforvaltaren meiner rådmannen har gjort gode vurderingar i denne saka. Frådeling av ei ny bustadtomt gjennom dispensasjon, utan at dette er grunngeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, vil ikkje ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis i kommunen.

Dersom kommunen opnar for at ein kan opprette nye grunneigedomar for bustader i LNF-område gjennom dispensasjon vil faren for å skape uheldig presedens være svært stor. Ein dispensasjon vil vidare undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Statsforvaltaren finn at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan og omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. I tillegg kan Statsforvaltaren heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte."

Kommunen syner elles til motteken klage.

Klagen er send til partane, og advokat Christian Grahl-Madsen har i brev av 28.04.2021 kome med merknader til klagen.

"Det ble sendt felles søknad om deling etter både plan- og bygningsloven og etter jordloven. Søknaden om deling etter jordloven er ikke behandlet administrativt. Denne søknaden bør behandles før saken går videre til klagesaksbehandling. Saksforholdet vil da bli bredere utredet. De landbruksfaglige vurderingene etter jordlovene vil også bidra til å belyse og utdype de henvisningene som går frem av klagen og som er knyttet til nåværende og fremtidig gårdsdrift på eiendommen.

Klagen fra Statsforvalteren synes i hovedsak å være begrunnet med at dispensasjonen som er gitt i denne saken vesentlig setter til side hensynene bak formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven og hensynene bak kommuneplanens arealdisponering. Statsforvalteren legger på denne bakgrunn til grunn at det ikke er rettslig adgang til å gi dispensasjon i denne saken. Statsforvalteren mener uansett at fordelene ved å gi dispensasjon ikke overstiger ulempene ved at dispensasjon gis.

Statsforvalteren legger for det første til grunn en svært streng tolkning av hva som ligger i «vesentlig tilsidesatt».

I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 står det blant annet følgende om dispensasjon fra arealplaner:

"Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner».

Kommuneplanen for Osterøy er fra 2011 og har vedtatt varighet frem til 2023. Planen nærmere seg sitt utløp og står foran en revisjon.

Dispensasjonen i denne saken ble gitt av Plan- og kommunalteknisk utval som springer ut av de folkevalgte organ i kommunen. Dispensasjonen er gitt på et helt konkret og velbegrunnet grunnlag basert på at utvalget også foretok befarings på stedet."

.....

"Begrunnelsen til utvalet er konkret, detaljert, grundig, saklig og forankret i lokale stedlige forhold. Vurderingen viser på den ene siden at arealet ikke er egnet innenfor den vedtatte arealbruken, og på den andre siden til at det er infrastrukturelle fordeler knyttet til utnyttelse av arealet til boligformål. Klarere kan det ikke begrunnes at dispensasjon ikke tilsidesetter verken planbestemmelse eller formålsbestemmelse.

Begrunnelsen som utvalet har gitt viser at de hensyn som ligger til grunn for kommuneplanen, har blitt svekket med tiden. Planens alder og områdets utvikling har blitt lagt til grunn ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon. Dette er relevante hensyn. Begrunnelsen må også ses i sammenheng med at kommuneplanen er overordnet og delvis generell. Planens arrondering av arealer innenfor formåls grensene kan ikke hensynta alle relevante forhold og heller ikke spesifikke lokale forhold som tilsier at planen lokalt kan ha betydelig mindre verdi.

Tiltakshaver vil også sende inn forslag til endringer i arealstatus for det aktuelle området som innspill til fremtidige rullinger av kommuneplanen. Området vil da kunne få vedtatt en planstatus som stemmer overens med den faktiske og politisk vilde bruken av området. Dette innebærer også i forlengelsen, at hensynene bak planen har ingen verdi for dette aktuelle arealet.

Statsforvalteren sin strenge tolkning av begrepet «vesentlig tilsidesatt» fremstår å avvike fra det reelle juridiske innholdet i begrepet.

Utvalet sin begrunnelse beskriver arealet på en måte som nødvendigvis innebærer at arealet brukt som landbrukseiendom ikke har verdi. Ikke på kort sikt og ikke på lang sikt. Arealet kan ikke tjene som ressurs for den landbrukseiendommen det i dag tilhører, og heller ikke som tilleggsareal for andre. Arealet kan ikke tjene som ressursgrunnlag ut fra sin bonitet og beskaffenhet for øvrig. Heller ikke på dette punktet er det anførsler i Statsforvalterens klage som tilsier at klagen skal tas til følge.

I klagen er ikke anførselen knyttet til avveiningen av fordeler og ulemper ved at dispensasjon gis nærmere begrunnet. Utvalet har vurdert fordelene og konkludert med at dispensasjon skal gis. Selv om avveiningen mellom fordeler og ulemper til en viss grad er et rettslig bundet skjønn, så vil vektingen av de ulike forhold i stor grad måtte bero på et fritt skjønn. Det er kommunen ved sine politisk valgte tillitspersoner som er den nærmeste til å vurdere vekten av fordelene ved at dispensasjon gis. Av hensyn til det kommunale selvstyret skal Statsforvalteren vise tilbakeholdenhet med å overprøve slike vurderinger.

Som det går frem ovenfor ber tiltakshaver om at klagen ikke tas til følge."

Kommunen syner elles til mottoken uttale.

VURDERING

Rådmannen vurderer at plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 er eit enkeltvedtak som det kan klagast på, og Statsforvaltaren i Vestland har rettsleg klageinteresse i saka, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Dispensasjonsvedtaket i klagesak 1 vart send til Statsforvaltaren i Vestland, som vedlegg til brev av 12.03.2021. Klagefristen er 3 veker, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd. Kommunen mottok klage på vedtaket den 06.04.2021. Rådmannen vurderer at klagen er rettidig, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Klage 2

Det er i klagen mellom anna synt til at kommunen ikkje kan gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i plan- og bygningslova § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Det vert vidare synt til at hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unnatak frå dette. Det skal ikkje vere kurant å fråvike gjeldande plan.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn ei svært streng tolking av kva som ligg i "vesentlig tilsidesatt", og syner mellom anna til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242. Vidare vert det synt til alderen på kommuneplanen for Osterøy, som er frå 2011 og skal gjelde fram til 2023. Planen nærmar seg dermed vedteken utløpsdato og planen skal snart reviderast. Dispensasjonen i denne saka vart gjeve av plan- og kommunalteknisk utval på eit heilt konkret og velgrunna grunnlag basert på at utvalet og føretok ei synfaring på staden.

Det er i klagen mellom anna synt til at fordelane med å gje dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra i § 19-2 er rettslege vurderingar og ikkje eit kommunalt skjønn.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at grunngevinga til utvalet er ei konkret, detaljert, grundig, sakleg og forankra i lokale stadlege tilhøve. Vurderingane syner på den eine sida at arealet ikkje er eigna innanfor den vedtekne arealbruken, og på den andre sida til at det er infrastrukturelle fordelar knytt til utnytting av arealet til bustadføremål.

Det er i klagen synt til at dispensasjonar heller ikkje må undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Det skal normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegnene det er søkt dispensasjon frå, framleis gjer seg gjeldande med styrke. Ut i frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjonar, men vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at grunngevinga som utvalet gav syner at dei omsyna som ligg til grunn for kommuneplanen, har vorte svekka med tida. Alderen på planen og utviklinga av området vart lagt til grunn ved vurderinga. Dette er relevante omsyn. Grunngevinga må òg sjåast i samanheng med at kommuneplanen er ein overordna plan, og dermed delvis generell. Vidare vil tiltakshavar sende inn framlegg til endringar av arealstatus for det aktuelle området. Ny vedteken planstatus og faktisk bruk av området kan då verte samanfallande.

Rådmannen vurderer at utfallet av eit framtidig innspel til ny kommuneplan ikkje er mogeleg å fastsetje på førehand. Her vil den samla menga av innspel, utgreiingar og vurderingar av innspela, merknader frå andre styresmakter og politisk samansetjing av heradsstyret i Osterøy kommune kunne verke inn på handsaminga av innspela og dermed på utfallet.

Klagar syner til at dispensasjonar som gjeld frådeling av bustadhus eller -tomter på gardsbruk skal vurderast i lys av jordlova §§ 9 og 12, dvs. den aktuelle landbrukseigedomens sitt langsiktige behov og ressursgrunnlag, og eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Gardsbruket er som nemnt per i dag ikkje i drift. Dispensasjonen kan difor ikkje grunnjevast med omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen til oppretting av ny grunneigedom, slik det er søkt om. Ein dispensasjon i dette høvet vil kunne skape svært uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Advokat Grahl-Madsen syner mellom anna til at kommunen bør handsame søknaden etter jordlova

før dispensasjonssøknaden vert ferdighandsama.

Til orientering er søknaden etter jordlova oversend landbruksavdelinga til handsaming, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Det er ikkje motteke vedtak etter jordlova. Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav m, kan ikkje godkjennast før løyve eller samtykke frå andre styremakter er gjeve, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav m er difor ikkje handsama endå.

Rådmannen legg til grunn at den kommunale bygningsstyresmakta si samordningsplikt etter plan- og bygningslova § 21-5 stiller krav om at søknad om løyve til tiltak etter kapittel 20 ikkje kan handsamast før tilhøvet til og vedtak etter andre konkrete særlover er gjort, jf. forskrift om byggesak § 6-2. Rådmannen kan derimot ikkje sjå at det står nokon stad i plan- og bygningslova eller jordlova om at søknad om omdisponering og frådeling etter jordlova skal handsamast før søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19 kan handsamast.

Rådmannen legg vidare til grunn at det står direkte i plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd at det ved dispensasjon frå lova og forskrifta til lova skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje er trong om vedtak etter jordlova for å leggje vekt på jordvern i samband med handsaming av dispensasjonssøknad, sidan kravet fylgjer direkte av plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd.

Klagar syner til at Statsforvaltaren i Vestland rådde i frå dispensasjon i brev av 16.12.2020. Det går fram av plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der ein statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden.

Rådmannen syner til at dette momentet vart det lagt vekt på ved tidlegare vurdering av saka.

Klagar syner til at arealet søknaden gjeld i databasen til NIBIO i all hovudsak er produktiv skog, og at arealet grensar mot overflatedyrka mark i vest. Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Bustader som ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og som ikkje er grunngeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, set omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan vesentleg til side. Omsynet til ei forsvarleg, offentleg og planlagt areal- og ressursdisponering må vektleggast. Tildeling av bustadeigedomar er ei type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette vilkårlege spreidd bustadtomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det er ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område, vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Osterøy kommune har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd. Det bør difor ikkje opnast for oppretting av nye bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan. Tildeling av areal som skal nyttast til bustader må i all hovudsak gjerast på overordna nivå i kommuneplanen for å sikre forsvarleg planavklaring. Frådeling av ei ny bustadtomt gjennom dispensasjon, utan at dette er grunngeve av omsyn til landbrukseigedomens langsiktige behov og ressursgrunnlag, vil ikkje ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis i kommunen. Dersom kommunen opnar for at ein kan opprette nye grunneigedomar for bustader i LNF-område gjennom dispensasjon vil faren for å skape uheldig presedens vere svært stor. Ein dispensasjon vil vidare undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Klagar syner til at ein dispensasjon i denne saka vil setje omsyna bak føremålet området er avsett til i

gjeldande arealplan og omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2, og at kommunen difor ikkje kan gje dispensasjon slik det er søkt om. I tillegg kan klagar heller ikkje sjå at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte.

Advokat Grahl-Madsen syner til at dispensasjonen ikkje vil setje til side verken planregelen eller føremålsregelen i plan- og bygningslova. Utvalet si grunngjeving beskriv arealet på ein måte som nødvendigvis inneber at arealet brukt som landbrukseigedom ikkje har verdi, verken på kort sikt eller på lang sikt. Arealet kan ikkje tene som ressurs for den landbrukseigedomen det i dag høyrer til, og heller ikkje som tilleggsareal for andre. Arealet kan ikkje tene som ressursgrunnlag ut frå sin bonitet og natur. Statsforvaltaren sin strenge tolking av omgrepet "vesentlig tilsidesatt" avvik frå det reelle juridiske innhaldet i omgrepet.

Konklusjon

Kommunen har i samband med handsaminga av dispensasjonssøknaden og klagesaka samla sett vurdert dei ulike sidene av saka og dispensasjonsvilkåra. Rådmannen legg plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 til grunn for klagehandsaminga. Kommunen har heimel til å gje varig dispensasjon frå plan- og bygningslova og reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 1. ledd. Tiltakshavar/advokat Grahl-Madsen og Statsforvaltaren i Vestland har ulike meiningar og vurderingar av om vilkåra for å gje dispensasjon i plan- og bygningslova § 19-2, 2. og 3. ledd er oppfylt. Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i den nye klagen, som fører til at tidlegare vedtak i saka skal endrast.

Rådmannen rår til at klage 2 av 06.04.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saksnr. 016/21 vert oppretthalde.

Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidareending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjestatsforvaltar, som skal fatte endeleg avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
044/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.05.2021
051/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/3266

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

Vedlegg:

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

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

Klage på avslag

129/87 Hamre -Søknad om dispensasjon for tiltak

Vedlegg D-1 SITUASJONSPLAN

Vedlegg B-1 Dispensasjon arealformål og avstand sjø

Vedlegg F-1 Redegjørelse

129-87-kommuneplan-1-1000

129-87-kommuneplan-1-5000

129-87-ortofoto-1-1000

129-87-ortofoto-1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 050/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 044/21

PL - behandling:

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

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 129 bnr. 87.

Tiltakshavar: Roger Merkesvik.

Innsendar: Arkoconsult AS.

Klagar: Arkoconsult AS.

Klage motteke: 10.03.2021.

Saka gjeld

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

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

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

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin

arealdel/kommunedelplan for sjø og strandsone er definert som byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Klage

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

Kommunen syner elles til motteken klage.

VURDERING

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

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

I gjeldande arealdel i kommuneplanen er hovudføremålet for gnr. 129 bnr. 87 byggeområde bustad. Kai og flytebrygge er ikkje i samsvar med arealføremålet bustad, og det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1.

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

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

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

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

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

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

forvaltningslova § 33.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
052/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	21/1113

143/2 - Erstad - Søknad om dispensasjon for etablering av parkeringsplass

Vedlegg:

Uttale - Osterøy - 143/2 - Erstad - etablering av parkeringsplass - dispensasjon

B1_Dispensasjon

D1_Parkering 250 med avtand

D2_Parkering 1500

143-2 - Kommuneplan 1-1000

143-2 - Kommuneplan 1-5000

143-2 - Ortofoto 1-1000

143-2 - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til etablering av parkeringsplass på gnr. 143 bnr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Parkeringsplassen skal vere open for allmenta og nyttast i samband med turgåing på Erstadfjellet."

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."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 143 bnr. 2 – Erstad

Tiltakshavar: Osterøy kommune

Ansvarleg søkjar: Osterøy kommune

Heimelshavar: Erlend Indrebø Raa

Dispensasjonssøknad motteke: 27.04.2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av parkeringsplass på gnr. 143 bnr. 2.

Det er i søknaden opplyst at parkeringsplassen skal etablerast i forbindelse med oppføring av dagsturhytte på Erstadfjellet for å sikre god tilkomst til turområdet.

Nabovarsel

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

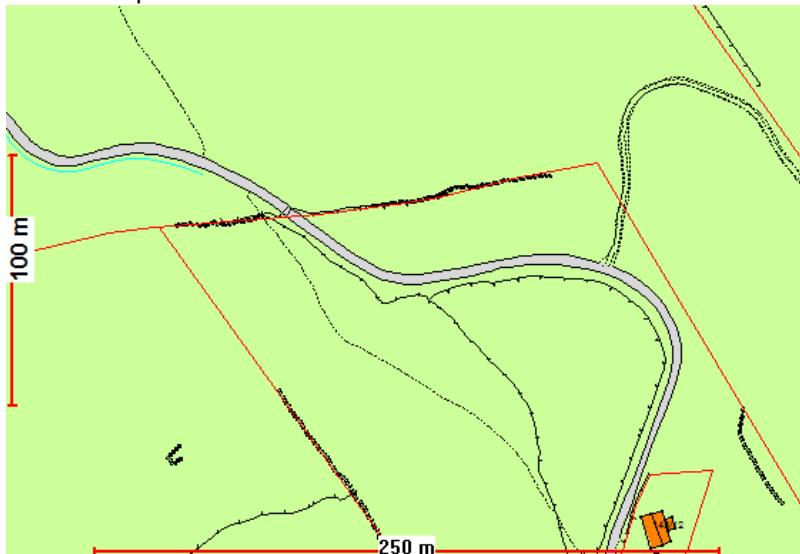
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

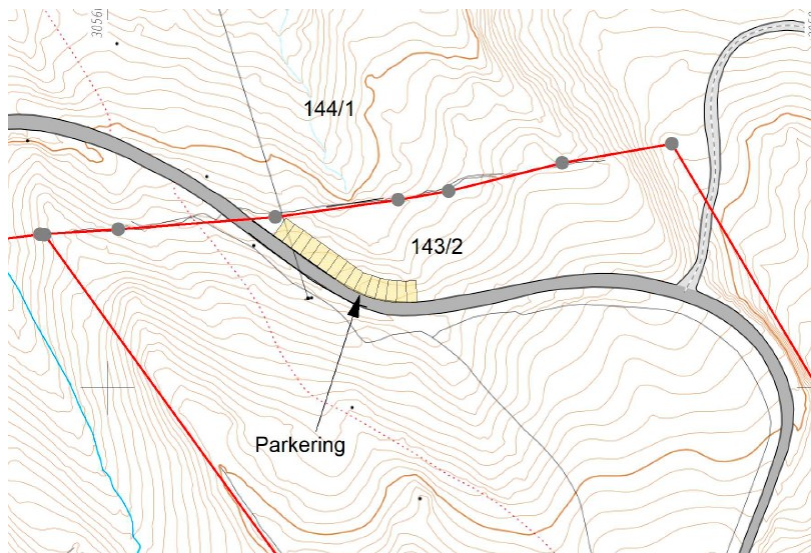
Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Kart/Foto

Utsnitt frå plankart:



Utsnitt frå situasjonskart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at:

"Det er allereie mange turgåare som parkerer i området og ein parkeringsplass vil vere med å hindre uhensiktsmessig og ulovleg parkering. Ein avgiftsbelagt parkeringsplass vere med å finansiere veglaget som er oppretta for å halde den private vegen god stand ettersom det er venta ei auke i bruk grunna dagsturhytta."

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune.

Kommunen har motteke uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 27.05.2021 som skriv mellom anna at:

"Statsforvaltaren ser at det kan vere trong for å betre parkeringstilhøva knytt til dagsturhytta på Erstadfjellet. Tiltaket har relativt stor samfunnsnytte, knytt til mellom anna folkehelse og trafikktryggleik. Vi går ut i frå at kommunen har vurdert naudsynte og viktige tilhøve i denne dispensasjonsvurderinga, mellom anna konsekvensar for jordvern, natur og landskap."

Vi har ingen ytterlegare merknader til saka ut i frå eit arealbruksperspektiv. Kommunen bør likevel vurdere nøye om eit lågterskeltilbod som ei enkel dagstuthytte treng eit så høgt tal på parkeringsplassar og om ei betalingsløysing vil påverke den frie, offentlege bruken av slike tilbod negativt. Vi minner om at kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å legge til rette for friluftsliv for innbygarane og sikre god folkehelse."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Tilkomst, avkøyrsløysing og parkering

Det er i søknaden opplyst at det er inngått avtale med eigarane av gnr. 144 bnr. 1, 2 og 11 og gnr. 143 bnr. 2 om bruk av den private vegen fram til ny parkeringsplass. Dokumentasjon må sendast inn

før søknad om løyve til tiltak kan handsamast.

I brev av 25.04.2021 frå heimelshavar av gnr. 143 bnr. 2 har tiltakshavar fått samtykke til å søke om etablering av parkeringsplass.

Det er vidare motteke dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 144 bnr. 1 har gjeve samtykke til etablering av parkeringsplass 0,6 meter frå eigedomsgrensa.

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 føresegna 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 innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Omsyna 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.

Rådmannen legg til grunn ut frå motteken søknad at parkeringsplassen skal etablerast for å sikre god tilkomst til tuområdet og dagsturhytta som skal oppførast på Erstadfjellet.

Rådmannen vurderer at dette vil opne for meir bruk av tuområdet, og arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert difor i mindre grad råka ved etablering av parkeringsplass på gnr. 143 bnr. 2. Det er positivt med enkel tilrettelegging for å betra tilgangen til tuområde og på denne måten sikra høg bruk av den nye dagsturhytta som skal førast opp. Det er viktig med tilgjengeleg parkeringsareal for å hindre ulovleg parkering og sikre betre trafikktryggleik i området. Dette vil og avhjelpe mot ulemper for fastbuande i området. Sjølv om parkeringsplass ikkje er ein del av LNF-føremålet, vil tiltaket sikre betre tilgang til tuområdet og dermed verke positivt på friluftslivet.

Rådmannen syner til uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland der det mellom anna er synt til at det må vurderast konsekvensar for jordvern, natur og landskap.

Rådmannen legg til grunn at det er i samband med landbruksavdelinga i kommunen forsøkt å finne den beste plasseringa av ein parkeringsplass til dagsturhytta med omsyn til jordvern. Rådmannen

vurderer at det også vil vere enkelt å tilbakeføre parkeringsplassen til opphavleg terreng dersom den blir avvikla.

Det er vidare i uttalen frå Statsforvaltaren synt til at det bør vurderast om det er trong for eit så høgt tal parkeringsplassar og om ei betalingsløyising vil påverke bruken negativt.

Rådmannen legg til grunn ut frå motteken informasjon i søknaden at parkeringsplassen skal vere avgiftsbelagt for å finansiere veglaget som skal vedlikehalde den private vegen sidan det er venta auka bruk i samband med oppføring av dagsturhytta. Rådmannen vurderer at prisen for å stå parkert der vil vere avgjerande for kor mykje den vil bli brukt, og at ein for høg pris vil kunne føre til at folk likevel vil å parkere andre plassar som er meir uhensiktsmessig eller vel å gå på tur andre plassar i staden. Rådmannen vurderer difor at det må gjerast ei grundig utgreiing av kva pris ein skal ta og at det ikkje bør setjast ein for høg pris for å stå parkert der. Vidare er det viktig av avgiftsløyisinga er enkel å bruke.

Rådmannen vurderer vidare at det vil vere behov for mange parkeringsplassar i området slik at fleire folk kan møtast for å gå i lag på tur og at det til dømes kan verte attraktivt å arrangera fellesturar, turar i grupper, med vidare. Det vil vere uheldig dersom mange ønskjer å gå på tur i området og bruke dagsturhytta, men må snu eller dra ein annan plass fordi det ikkje er nok parkeringsplassar. Dette vil særleg kunne være problematisk på finversdagar når veldig mange ønskjer å gå på tur.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at gjeldande kommuneplan ikkje vert følgd og at tiltakshavar får etablere parkeringsplass i strid med kommuneplanens arealdel.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at ein sikrar betre tilkomst til turområdet ved Erstadfjellet og at ein i større grad hindrar at folk parkerer langs vegane og stader det ikkje er lov å parkere. Tiltaket vil føre til betre trafikktryggleik i området og vere positivt for friluftslivet.

Rådmannen vurderer at omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon frå, og omsyna i føremålsreglane i lova ikkje vert vesentleg tilsidesett ved dispensasjon.

Rådmannen vurderer vidare at fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene, mellom anna fordi tiltaket vil auka tilgangen til turområdet.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at etablering av parkeringsplass vil vere positivt i høve til uhensiktsmessig parkering i området og at det vil sikre betre tilkomst til turområdet og dagsturhytta som skal oppførast på Erstadfjellet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a, til etablering av parkeringsplass på gnr. 143 bnr. 2 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 frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a, til etablering av parkeringsplass på gnr. 143 bnr. 2.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/824

96/79 - Fotland - Søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge

Vedlegg:

2021013_VedleggB1-Dispensasjon,revB

7_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD2-KPA.pdf

8_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD3-Flyfoto.pdf

9_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD4-Sjokart.pdf

10_KART_Situasjonsplan_2021013_VedleggD1-Situasjonsplan.pdf

96-79 situasjonskart 1-1000

96-79 kommuneplan 1-1000

96-79 kommuneplan 1-5000

96-79 ortofoto 1-1000

96-79 ortofoto 1-5000

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - Utlegging av flytebrygge - Gnr 97 bnr 79 - Osterøy kommune

Uttale - Osterøy - 96/79 - Fotland - utlegging av flytebrygge - dispensasjon

KU-sjø-og-strandsoneplan-side 60-72

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 1 og 6 og 11-9 nr. 1 og 5 til utlegging av flytebrygge på gnr. 96 bnr. 79, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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

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

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 96 bnr. 79 Fotland.

Tiltakshavar: Fjordslottet eiendom AS.

Heimelshavar: Aslaug Skaret.
Ansvarleg s kj r: Hansen & Eknes AS.
Dispensasjonssøknaden motteken: 27.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for utlegging av flytebrygge på gnr. 96 bnr. 79.

Nabovarsel

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

Eigar av gnr. 96 bnr. 56 har i e-post av 24.03.2021 kome med merknader til tiltaket:

Merknad til plassering av flytebrygge i tilknytting til gnr 96 bnr 79 i Fotlandsvåg-Osterøy kommune

Som grunneier av gnr 96 bnr 56 er jeg i utgangspunktet positiv til planlagt plassering av en flytebrygge foran M llekaaien gnr 96 bnr 79 slik det er foreslått i tilsendt nabovarsel.

Legger til grunn at det gjelder ny plassering av de flytebrygger som allerede har lagt langs kaaien en tid. Flytebryggenes utforming er tilpasset et fiskeoppdrett og lite estetisk tiltalende. Det bør derfor stilles krav til utforming som er bedre tilpasset omgivelsene enten ved   modifisere de aktuelle flytebrygger eller at det legges ut flytebrygger av tre/betong som er mindre iøynefallende og som vanligvis brukes i tilsvarende omgivelser.

Det nevnes at noen flytebrygger skal fjernes. Forventer at det gjelder begge de to gamle og til dels ødelagte flytebryggene som ligger ved M llekaaien i dag, inkludert den som ligger nær opp til min eiendom. Det bes om at sistnevnte også fjernes.

I mottatt nabovarsel er det vist til at tiltaket er i tråd med ideskisser som bygdelaget har laget for Fotlandsvåg. Skissen viser blant annet parkering på M llekaaien og utfylling foran min eiendom. Forslaget er utarbeid uten at jeg som grunneier har vært invitert til noen som helst dialog og uten   ta hensyn til mine rettigheter som grunneier. Jeg er sterkt i mot en utfylling foran min eiendom og risiko for økt ferdsel på eiendommen. Det er beklagelig at tilrettelegging for næring f r som konsekvens omfattende fylling i sjø som igjen fører til at båthavn planlegges flyttet til de indre deler av Fotlandsvåg. Foreslåtte dimensjoner på båthavnen står ikke i forhold til stedet.

S kj r har kommentert nabomerknadene i e-post av 24.03.2021.

Det er korrekt at søknaden gjeld flytebryggjene som har lagt i Fotlandsvåg ei tid.

Tiltakshavar vil nok modifisera bryggjene på ein eller annan måte, men på noverande tidspunkt føreligg det ikkje nokon konkrete planar. Det har samanheng med at ein først s kjer om dispensasjon frå Arealdelen av kommunenplanen om i det heile tatt   få lov til   leggja ut bryggjene. Dersom dispensasjonen vert innvilga, skal den følgjast opp med Søknad om tillatelse til tiltak, der teikningar av ei ferdig prosjektert løysing er vedlagt. Ein vil ikkje starta opp noko prosjektering f r dispensasjonen er avklart.

Den ytterste bryggja skal nok fjernast. Den innerste er det planar om   rusta opp.

Rett før strandsoneplanen skulle stemmast over i 2016 var det ingen heilskapeleg plan for Fotlandsvåg i forslaget til planavdelinga i kommunen. Id skissa vart utarbeida all hast for   visa politikarane kva muligheter som er tilstades om ein tenkjer heilskap. Som de ser av arealdelen av kommuneplanen er berre plasseringa av flytebryggja til

b tlaget tatt med. Av det me sit med av opplysningar, skal resten av Fotlandsvåg sentrum handsamast i ein sentrumsplan, men det arbeidet er ikkje kome i gang endå. Me veit heller ikkje når dette arbeidet skal startast opp.

Det er med andre ord ingen planar for resten av kaiområdet og bygga i strandsona. F r noko detaljplanlegging kan setjast i gang, må areal setjast av i arealdelen av kommuneplanen/sentrumsplanen. Etter v re opplysningar skal arbeidet med kommuneplanen startast opp i inneverande år, men om Fotlandsvåg sentrum d  vert halden utanfor i påvente av ein sentrumsplan, veit me ikkje. Uansett vil alle få moglegheit til   koma med innspel i slike prosessar, uavhengig av plantype.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar.

Planstatus

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

byggeområde sentrumsføremål – BS1. I område Fotlandsvåg BS1 kan det etablerast forretning, kontor eller bevertning i fyrste etasje og i etasjane over dette er det lov til å etablera bustad, overnatting, kontor, forretning og bevertning, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.33.

Byggegrensa mot sjø ligg i dette området på arealføremålsgrrensa sentrumsføremål, jf. grå stipla linje i plankart, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

I sjø ligg arealet innanfor område bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Det er ikkje fastsett byggeområde i sjø for kai eller flytebrygge på denne eigedomen. Derimot er det avsett eit område for småbåthamn vest for gnr. 96 bnr. 79. Det er om lag 44 meter frå hjørnet på sentrumsføremålet på gnr. 96 bnr. 79 til området der småbåthamna VS2 byrjar.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, arealføremåla i sjø og på land, og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Bakgrunn

Osterøy kommune frontar turisme som ein framtidig næringsveg for kommunen. Ein ser resultat av arbeidet ved at det er aukande grad av turistar i fjella og andre destinasjonar i Osterøy. Tilstrøyminga må omsetjast til inntekter for næringslivet og kommunen.

Bygda Hosanger har gjort ein framifrå innsats i mange år og har klart å byggja seg opp som ein destinasjon for helgeturisme og båtgjestar spesielt. Destinasjonen er så populær at ein i fjor sumar måtte avvisa båtgjestar grunna plassmangel. I staden for at båtfolket skal gjera vendereis eller ikkje ta turen i heile tatt, ynskjer Fjordslottet å leia dei til Fotlandsvåg.

Eksisterande kai er lite eigna. Ved sydvestre del av kaien er sjøbotnen over vasslina ved fjære sjø og ein står att med avgrensa plass på nordvestsida. Ein ynskjer difor å etablera ei gjestebryggje for å skaffa plass til åtte-ti båtar.

Ei flytebryggje for plass til nokre få båtar må sjåast på som eit forsøk som anten kan verta suksess eller må avviklast. Tiltaket er altfor lite til at ein reguleringsplan kan forsvarast:

- Kostnader til ei områderegulering for dette avgrensa tiltaket åleine er vurdert til å vera altfor høge til at det svarar til inntekspotensialet
- Ein reguleringsplan vil omfatta altfor mange punkter ein ikkje kan ta stilling til på noverande tidspunkt
- Reguleringsarbeidet vil ta fleire år og forsøket med flytebryggje bør på plass helst i inneverande sesong

Ein ser fleire stader at aktivitet avlar ny aktivitet. Viss tiltaket fører til auka kundetilstrøyming, kan det

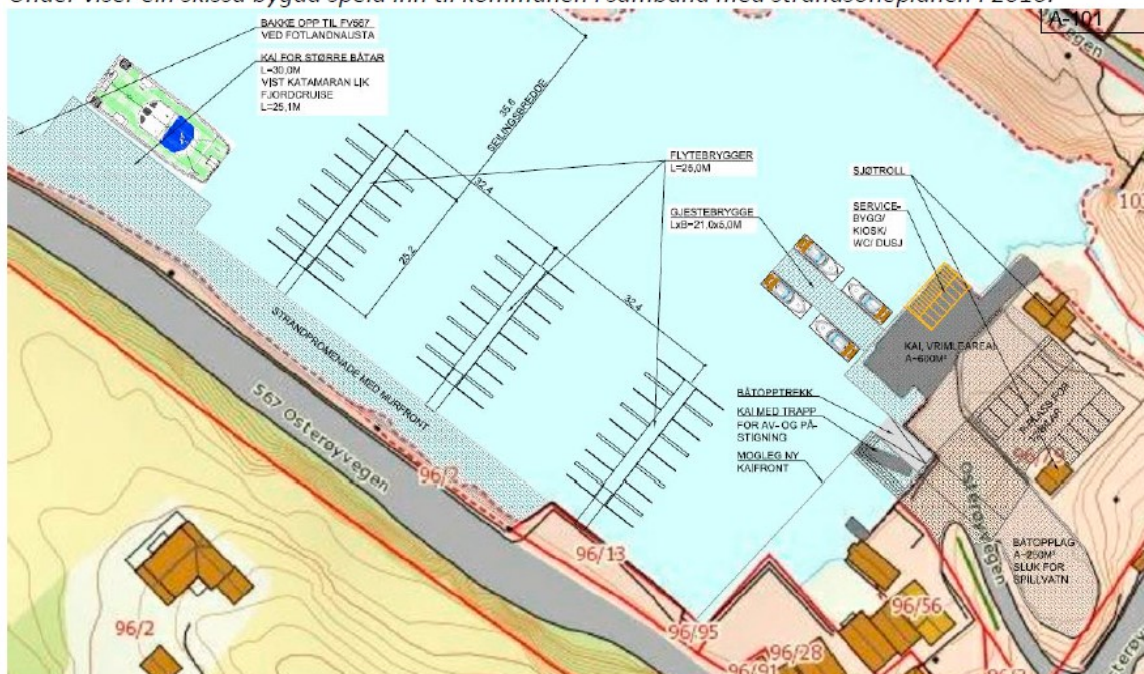
føra til at fleire aktørar syner interesse og behovet for å regulera ulike aktivitetar/tiltak kan melda seg.

Flytebryggja har til hensikt å få merksemd frå turiststraumen allereie i inneverande år og det er særskild viktig å halda kostnadane på eit minimum i starten. Flytebryggja er ei gåve frå ein lokal fiskeoppdrett og består av tre modular, to på 12,0x3,0m og ein på 7,0x2,0m. Det er følgeleg ikkje mogleg å gjera noko med sjølve forma. Ynsket er å leggja den vinkelrett ut frå eksisterande kaifront i nordvest for å få utnytta heile bryggja til liggjeplassar. Kostnadane er derfor førebels avgrensa til byggjesak og klargjering for båtgjestar og er vurdert til å vera overkomelege.

Tiltaket er i tråd med innspela bygda gav til arbeidet med strandsonen. Uvisst av kva årsak er berre arealet naudsynt for båthamna som skal flyttast frå Holmen Næringsområde, tatt inn i kommuneplanen. Ein antar eksisterande kai er planlagt handsama i samband med rulling av kommuneplanen.

Dessverre for innbyggjarane og næringslivet i Fotlandsvåg har slike planar ein tendens til å dra ut i tid. Så langt me kjenner til, vil arbeidet med rullinga av arealdelen av kommuneplanen, få oppstart over fellesferien 2021. Tidlegare er det antydning av oppstart rett over nyttår 2020/2021. Dersom ein legg til grunn at det gjerne går eitt-to år med planen, vert det lang tid for bygda og næringslivet.

Under viser ein skissa bygda spela inn til kommunen i samband med strandsonen i 2016:



Skissa viser ein heilskapleg tanke om korleis hamna kan sjå ut i framtida. Båtlaget vil få tilhald langs strandpromenaden i sydvest, medan gjestebryggjer, servicebygg mm får tilhald innerst i vågen. Målet er meir liv i hjarta av Fotlandsvåg, der ulike aktørar kan spela på kvarandre. Om det vert slik, gjenstår å sjå.

Fordeler

Fotlandsvåg ligg rett nord for Hosanger og Fjordslottet ynskjer å dra nytte av den aukande tilstrøyminga av båtar til Osterøy. Det er viktig å få tilbodet på plass raskt, slik at ikkje manglande fasilitetar endrar turiststraumen. Flytebryggja er i strid med arealformåla i kommuneplanen, men det

er likevel mange fordeler:

- flytebyggja er lett reverserbar og kan lett byggjast om
- flytebyggja set ikkje merkjer i naturen og landfestet er på ein eksisterande kai
- flytebyggja vil vera open og utan stengsler. Den kan nyttast av lokalbefolkninga for t.d. bading og fiske når den ikkje er full av båtar
- flytebyggja er ei gåve frå næringslivet på Osterøy. Den kan etablerast så snart eitt eventuelt løyve er gitt og gje Fjordslottet og bygda auka næringsgrunnlag allereie i inneverande år.

Ulemper

Bryggja kan koma i konflikt seglingsvegen til båthamna som skal flyttast inn frå Holmane Næringsområde når deira reguleringsplan vert godkjent. Høgst truleg vert det ikkje konflikt, men ei samarbeidsløysing mellom Fjordslottet og bygda.

OPPSUMMERING

Fjordslottet er eitt lite hotell og treng alle besøkjande ein kan få. Båttrafikken i Osterfjorden er aukande og båtfolket i omkringliggjande kommunar har fått auga opp for Osterøy som destinasjon. Ei tiltalende gjestebryggje i Fotlandsvåg vil opna bygda for båtfolket og vert eitt utgangspunkt for fotturar, padleturar, lokalhandel på matbutikken, restaurantbesøk på Fjordslottet mm.

Ei flytebyggje er eit svært lite inngripande tiltak og kan lett reverserast eller byggast om når planane for Fotlandsvåg vert meir handfaste.

Dersom det er utfordrande å gje varig dispensasjon frå arealplanar og lovverk, ber me dykk vurdere ei tidsavgrensing på t.d. ti år, slik at ein får tid til å prøva ut konseptet.

Etter vårt syn er føremonene mange og ulempene få om ingen. Det er særst viktig at næringslivet nord på Osterøy får «fleire bein å stå på». Ei gjestebrygge er eitt flott tiltak som gjev bygda ei handsrekning på veggen mot eitt felles mål som Osterøy kommune frontar.

Kommunen syner elles til mottteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Dispensasjonssøknaden er send til uttale til Fiskeridirektoratet – region vest, Kystverket, Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland, Stiftelsen museum vest og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 27.05.2021 kome med fylgjande fråsegn:
"NVE har ingen merknader til dispensasjonsspørsmålet."

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 28.05.2021 kome med uttale til saka:

Vurdering

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

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Privatisering og nedbygging i strandsona skal som kjent unngåast. Statsforvaltaren er difor i utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd gjennom dispensasjonar dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei utbygging.

Den omsøkte flytebrygga er relativt stor, 26 meter lang og 3 meter brei. Tiltak av eit slikt omfang vil kunne gje negative konsekvensar for mellom anna landskap, natur, miljø og friluftsliv. Fotlandsvågen er ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsona med tilhøyrande sjø og vassdrag»), noko som gjer at ein må ta endå større omsyn til friluftslivsinteresser i området. Eventuelle negative konsekvensar av tiltaket er ikkje utgreidd. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå reguleringskrav og byggegrense mot sjø til eit så stort tiltak.

Ein dispensasjon slik det er søkt om vil vidare vere uheldig då det kan skape forventningar om tilsvarende avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen og såleis setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen.

Det er i kommuneplanen sett av plass til småbåthamn rett vest for det omsøkte tiltaket, og vi vil tilrå at kommunen sikrar at ein primært lokaliserer båtplassar der.

Konklusjon

Statsforvaltaren rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, arealføremålet i sjø og på land og byggegrensa mot sjø i kommuneplanføresegn punkt 1.13. for utlegging av flytebrygge ved gnr. 96 bnr. 79 i Fotlandsvåg.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Vi ber om å få eit eventuelt vedtak i saka til klagebehandling

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftslivsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til

dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

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

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til innspela som bygda gav til arbeidet med strandsoneplanen.

Rådmannen syner til konsekvensutgreiing for kommunedelplan for sjø- og strandsone punkt 15 småbåthamn og gjestehamn Fotlandsvåg, side 60-72. Innspelet gjeld fleire eigedomar inklusiv gnr. 96 bnr. 79. Framlegg til nytt arealføremål var småbåthamn og gjestehamn.

Utdrag frå konsekvensutgreiinga:

15 Småbåthamn og gjestehamn Fotlandsvåg

STADNAMN: Fotlandsvåg og Osterhamn

GNR/BNR: 96/2, 13, 15, 28, 56 og 79 og 105/3 m fl.

Noverande planstatus: Noverande og framtidig næring og LNF, i sjø bruk og vern av sjø og vassdrag.

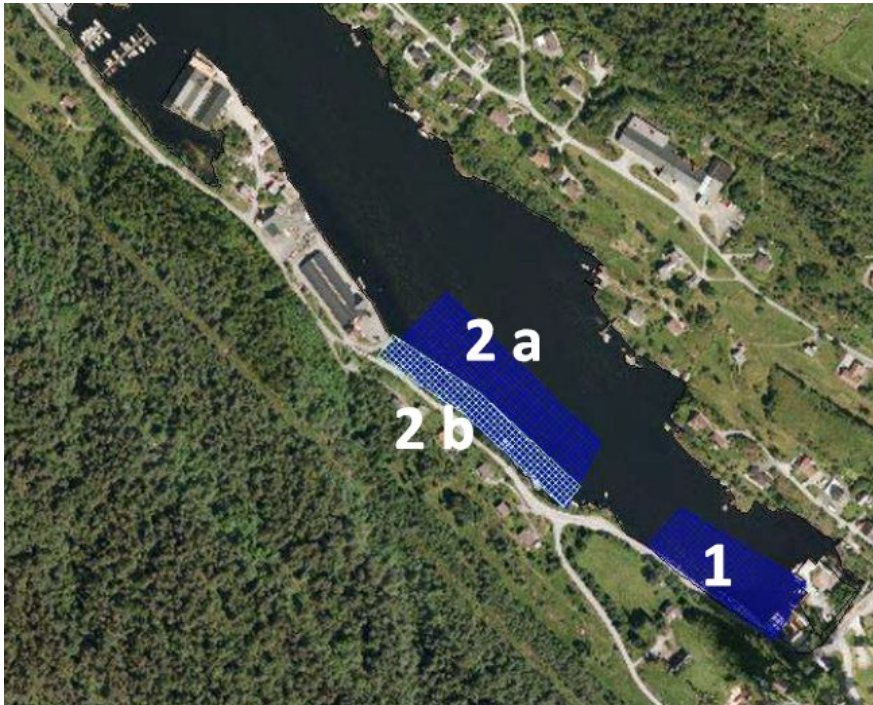
Framlegg til nytt arealføremål: Småbåthamn og gjestehamn

Storleik (daa): Kwart område er omtrent 10 daa

Områdeskildring:

Eksisterande småbåthamn i Fotlandsvåg ligg i eit område som er under regulering til næringsområde. Det må difor vurderst ei ny lokalisering i Fotlandsvåg. Alternative lokaliseringar er lagt til 4 ulike stader i tillegg til at det skal lokaliserast eit betre gjestehamn. For alternativ 2 er det vurdert to lokaliseringar. 2 a) ligg frå land og heilt ut i til midten av vågen. Alternativ 2 b) ligg langs land.

Det har i politisk arbeidsgruppe kome eit ynskje om å greie ut lokalisering i Osterhamn i tillegg til dei 3 i Fotlandsvåg. Infrastrukturen til dette alternativet går ut over plangrensa innover land men er vurdert sidan det er viktig å gjere ei heilskapleg vurdering av den samla verknaden av tiltaket. Gjestehamn vil ikkje vera aktuelt på alt 4.



SAMASTILLING OG TILRÅING:

Lokalitet 1

Positive konsekvensar:

- Positivt med sentrumsnær lokalisering

Negative konsekvensar:

- Stor konsekvens for landskap ved at store delar av den indre vågen vert beslaglagt av småbåthamna
- Negativ verknad på registrerte kulturminner
- Manglar god infrastruktur og er vanskeleg å få til i eit område med lite tilgjengeleg areal

Rådmannen sin samla vurdering:

Alle alternativa har fordeler og ulemper knytt til seg. I ei samla vurdering er det vektlagt at småbåthamna vert lokalisert i nærleiken til Fotladvåg og at ein kan samlokalisera gjestehamn og småbåthamn. Samstundes må ein ta omsyn til at vågen er eit viktig landskapselement der ei småbåthamn vil verta dominerande, i tillegg til at denne vil hindre tilkomst til kaiområde for nyttetraffikk. På den bakgrunn vil ein ikkje tilrå alternativ 4 eller 1. Det vil vera utfordrande å samlokalisera småbåthamn og gjestehamn på 3 fordi det er lang gangavstand til tenestetilbod i Fotlandsvåg for gjestehamna.

Ein ser at det på alternativ 2 kan verta ei samlokalisering og at det her vil verta eit mindre markert landskapsinngrep ved etablering av småbåthamn. Kaiområde innerst i vågen vert tilgjengeleg med dette alternativet. Dette tiltaket forutset at ein klarar å etablere ein gangveg langs/på sjø inn til dampskipskaien. Ein vil i tillegg her ha mulighet for å utvide småbåthamn og sikre framtidig tal på småbåtplassar.

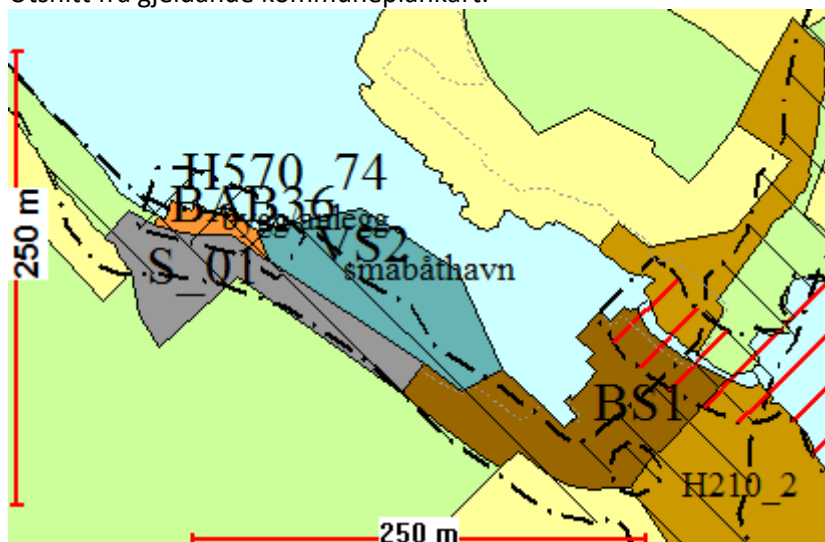
Ut frå ein samla vurdering så rår ein difor til alternativ 2b som framtidig småbåthamn.

Heradsstyret sitt vedtak:

Alternativ 1 vert vald som lokalitet for gjestehamn, småbåthamn og skyssbåtkai.

Rådmannen legg ut frå heradsstyret sitt vedtak, konsekvensutgreiinga og endeleg plankart til grunn at lokalitet for gjestehamn, småbåthamn og skyssbåtkai skal etablerast innanfor arealet som er merka småbåthamn VS2 i gjeldande plankart.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart:



Rådmannen vurderer at dersom det skal vere aktuelt å etablere mellombels flytebrygge/gjestebrygge på eigedomen gnr. 96 bnr. 79, må denne eventuelt fjernast ved etablering av småbåthamn/gjestebrygge innanfor planområdet småbåthamn VS2.

Utsnitt frå ortofoto:



Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at Fjordslottet får etablert ei flytebrygge/gjestebrygge allereie i år, og på denne måten få auke talet på båtgjester til hotellet.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert etablert flytebrygge/gjestebrygge i strid med gjeldande plangrunnlag og tiltaket kan koma i konflikt med den framtidige småbåthamna VS2.

Rådmannen vurderer at etablering av kai/flytebrygge/småbåthamn/gjestebrygge i Fotlandsvåg skal skje i samsvar med vedteken kommunedelplan for sjø- og strandsone. Det er gjort ei grundig vurdering av innspela til kommunedelplanen for sjø- og strandsone, og heradsstyret sitt vedtak må leggjast til grunn for plasseringa av tiltaket.

Folkehelse

Gjestehamn med privatbåtar som ligg til kai om kvelden og natta kan føre til aktivitetar, som til dømes omfattar feststøy. Dersom støy fører til redusert søvn kan dette påverke folkehelsa på ein negativ måte.

Det kan vidare vere eit problem ved kryssing av veg frå/til flytebrygga og Fjordslottet, som kan føre til risiko for trafikkulukke grunna fleire fotgjengarar.

Bygdeutvikling

Rådmannen legg ut frå motteken informasjon til grunn at tiltaket er viktig for utvikling og drifta av Fjordslottet. Rådmannen vurderer at utvikling av gjestehamner i kommunen vil vere positivt for Osterøy som reiselivsmål, og auka aktivitet i bygdene kan på sikt gje auka tilreisning. Tilrettelegging for gjester til hotellet gjev føretaket fleire inntektskjelder. For å sikra ei planlagt utvikling av gjestehamner i kommunen vurderer rådmannen at plasseringa av slike hamner må skje i samband med ein planprosess. På denne måten kan ein sikre medverknad og unngå store konflikhtar i lokalsamfunnet. I Fotlandsvåg er det i gjeldande kommunedelplan for sjø- og strandsone kartfesta kvar gjestebrygga i Fotlandsvåg skal liggje, og det vil vere uheldig å etablere gjestebrygge i strid med planvedtaket.

Hamne- og farvasslova

For tiltak i sjø er det krav om søknad og handsaming etter hamne- og farvasslova § 14, 1. ledd, jf. § 14, 2. ledd, 1. punktum. Før søknad om tiltak i sjø kan handsamast må det sendast inn informasjon om djupne, plassering av feste og type feste m.v.

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.

Delkonklusjon

Utlegging av flytebrygge er i strid med gjeldande arealføremål i arealdelen i kommuneplanen. Sjølv om det i søknaden er synt til at dispensasjonen kan gjelde for ein tidsavgrensa periode på 10 år, vil omsynet til reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova verte tilsidesett ved tiltaket.

Sjølv om hotellet vil ha fordelar ved at det vert høve til å ta i mot fleire gjestar frå båtar, vil ulempene ved etablering av gjestehamn kunne føre til at båtplassane vert nytta til overnatting og dermed verke negativt for dei fastbuande.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det er avsett eit område for småbåthamn med gjestebrygge vest for den staden tiltaket er søkt plassert. Det er difor ikkje nødvendig å ta i bruk eit anna areal i vågen enn det kommunedelplan for sjø og strandsona allereie opnar for. I tillegg har Statsforvaltaren i Vestland kome med negative uttale til saka.

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til utlegging av flytebrygge på gnr. 96 bnr. 79.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/985

89/56, 89/58, 89/59 Mjøs - Søknad om dispensasjon for mellombels utviding av eksisterande flytebrygge

Vedlegg:

Vedlegg B - Dispensasjonssøknad

Vedlegg D - Situasjonsplan

Forsideskriv

Vedlegg A - Søknad

Nabomerknad

89-56-kommuneplan-1-1000

89-56-kommuneplan-1-5000

89-56-reguleringsplan-1-1000

89-56-reguleringsplan-1-5000

89-56-ortofoto-1-1000

89-56-ortofoto-1-5000

89-56-situasjonskart-1-1000

89/56 - Mjøs - Uttale frå Bergens sjøfartsmuseum

Uttale til Dispensasjonssøknad for mellombels utviding av flytebrygge gnr89 bnr56 Mjøs

Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 89/56 Mjøs - Mellombels utviding av flytebrygge sendt fra enhet i Den norske kirke

21_01675-2Dispensasjonssøknad til uttale - gbnr 8956 Mjøs - Mellombels utviding av flytebrygge

Uttale - Osterøy - 89/56 - Mjøs - utviding av flytebrygge - dispensasjon

89-56 - Vedtak 2006

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 og 11-9 nr. 5 til mellombels utviding av eksisterande flytebrygge på gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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

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

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59.

Tiltakshavar: Øvsthus AS

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Dispensasjonssøknad mottaken: 15.04.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for mellombels utviding av flytebrygge på gnr. 89 bnr. 56. Det er opplyst at søknaden gjeld for 10 år.

Nabovarsel

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 89 bnr. 54 og 55.

Merknader av 04.04.2021:

Vi har følgende merknader til mottatt nabovarsel:

Under bakgrunn for søknaden står det at eksisterande flytebrygge er godkjent, dette er feil da eksisterande flytebrygge allerede innebefatter det som no søkast dispensasjon på, dette vart etablert allerede sumaren 2020 i strid med gjeldande arealplan for området.

Marinaen vert i praksis nytta som båthavn for tilreisande båtar, dette er for oss greitt men det er ikkje dette det er søkt om. For våre fire bueiningar har me erfart at tilreisande båtar driv med festlegheitar til langt ut på natta i vekedagar, dette er til sjenanse for våre bueiningar då det er støy frå marinaen på nattetid i vekedagar. Me ber difor om at det må opprettast eit regelverk med tidspunkt for når det skal vera stilt i marinaen på nattetid, spesielt i vekedagar.

Sånn me oppfatter det i søknaden vert det søkt dispensasjon om eit kaianlegg for av og ombordstigning for besøkande til landhandleriet, det hadde vert fint å fått klarheit i om dette er tiltenkt bruk eller om utvidinga er tiltenkt som gjestehavn med overnatting.

V-C 3

Søkjar har kommentert nabomerknadene i e-post av 13.04.2021:

Viser til merknadane dykkar til nabovarselet om utviding av eksisterande flytebrygge ved Mjøsvågen Landhandleri, datert 04.04.21.

Dagens flytebrygge er godkjent oppført i 2006. Vedtak og kart er vedlagt. Før området kan byggjast ut vidare, er det krav om detaljregulering. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket. Dette er årsaka til at ein søker om ei midlertidig utviding av eksisterande anlegg. Sidan tiltaket blir midlertidig, og er flyttbar - er det søkjars vurdering at fordelane er klart større enn ulempene.

Når det gjelder støy frå området om natta er det ulike lovverk som omhandlar dette, blant anna naboloven.

Eksisterande anlegg er godkjent som flytebrygge. Det er naturleg at brygga blir nytta til ulike formål, også gjestebrygge. All bruk av området må forholde seg til det ei kvar tid gjeldande offentlege regelverk.

Eigarar av gnr. 89 bnr. 54 og 55 har kome med fylgjande tilleggsmerknader i e-post av 19.04.2021:

Det som først var søkt om her var båthavn for bedriften Mjøs metall, og ikke til allmennheten. Den var forbeholdt tilsette.

Viser til vedlagt uttale frå Blink hus. Vedlagt kart stemmer ikkje med det du sier er godkjent.

Vi går ikkje imot det omsøkte tiltaket. Det vi stiller spørsmål ved er om bruken er som den er søkt om.

Vår opplevelse er at dette er gjestehavn til kommersiell drift med havneavgift og betalt strøm. Tiltaket som er omsøkt er av og påstigningskai for Mjøsvågen landhandleri sine kunder, noe vi ikke har noe imot. Dagens bruk går utover livskvaliteten til oss som bor her, da vi til tider ikke får nattero. Derfor ber vi om at dette blir lagt ved til videre behandling. Og at det blir regulert hvordan anlegget skal brukes.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum planID 504_63 som på land er definert som byggeområde bustad/forretning/kontor. I sjø er området definert som offentlege trafikkområde hamneområde i sjø og spesialområde friluftområde i sjø.

Føremålet med reguleringsplanen er mellom anna å fastsetje bruken og utforminga av hamneområdet i Mjøsvågen.

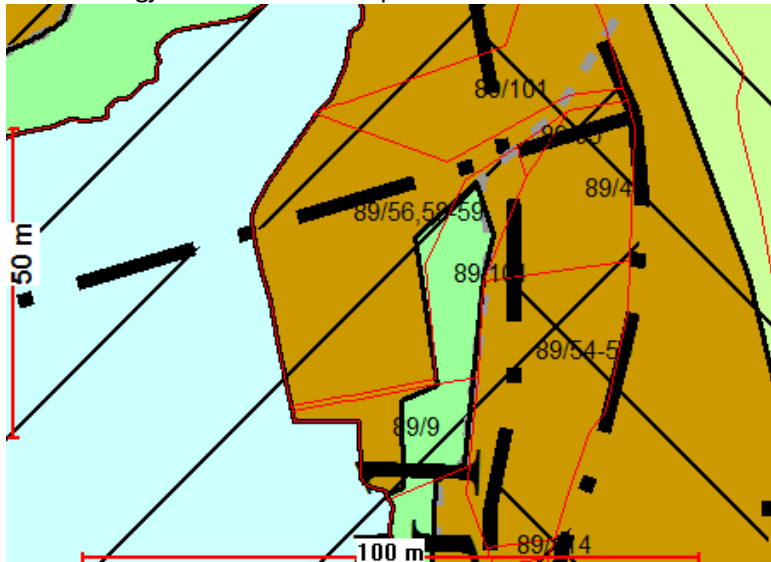
I arealdelen i kommuneplanen ligg arealet på land innanfor sentrumsføremål. I sentrumsområde er det tillate med kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27. Arealet i sjø ligg i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Arealet ligg vidare innanfor omsynssone 570 bevaring kulturmiljø H570_75 Mjøsvågen. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Kommunen legg til grunn at det ved motstrid mellom planar gjeld den sist vedtekne planen, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Kommunedelplan for sjø og strandsona vart vedteken 21.02.2018. I samband med vedtaket vart plankartet og føresegnene til arealdelen i kommuneplanen oppdatert for å sikre at det var samsvar mellom ny kommunedelplan for sjø og strandsona og arealdelen i kommuneplanen. Arealdelen i kommuneplanen er den sist vedtekne planen, jf. siste revisjon i vedtak av 24.06.2019 saksnr. 001/19, og arealdelen i kommuneplanen skal leggjast til grunn for handsaminga av tiltak i sjø.

Byggegrensa mot sjø er plassert slik at heile eigedomen gnr. 89 bnr. 56 ligg innanfor byggeforbodssona mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13 og plankrav i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og reguleringsføresegn § 2 nr. 2.3.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Flytebrygga vert i dag brukt som gjestebrygge for landhandleriet. Ei vidare satsing på landhandleriet gjer det ønskeleg med ei utviding av gjestebrygga for å gjera landhandleriet og heile Mjøsvågen meir attraktivt for båtturistar. Sidan omsynet bak byggjeforbodet i strandsona mellom anna er å halde den fri frå tiltak for å sikre fri ferdsel og friluftsinnteresser, meiner me at ei gjestebrygge til eit landhandleri ikkje vil vera til hinder for dette. Strandsona vil ikkje privatiserast, men heller gje rom for fleire til å koma sjøvegen. I frå land er området allereie tilgjengeleg for alle.

På eit mindre tiltak som dette, som både er avgrensa i tid og flyttbart, meiner me at det ikkje er urimeleg å få dispensasjon frå kravet om utarbeiding av ny reguleringsplan før nye tiltak. Utarbeiding av ein reguleringsplan er både kostbart og tidkrevjande sett opp mot omfanget av tiltaket. Ein fordel med tiltaket vil vera at intensjonen i reguleringsplanen for Hosanger sentrum vert realisert med tanke på at ei flytebrygge er teikna inn på planen.

Mjøsvågen er i Kommuneplan for sjø- og strandsona merka av som omsynssone 570_75 som omhandlar bevaring av kulturmiljø. Utvidinga vil ikkje koma lenger frå land enn eksisterande flytebrygge og er eit mindre tiltak som i liten grad vil endra området fysisk. Ein eventuell auke i båttrafikk og besøkande i sommarmånadane vil heller gjera det meir økonomisk berekraftig å ta vare på dette området for framtida.

Kommunen syner elles til mottaken dispensasjonssøknad.

Uttale

Dispensasjonssøknaden er sendt på høyring til Den norske kyrkja, Fiskeridirektoratet, Kystverket, Statsforvaltaren i Vestland, Stiftelsen museum vest og Vestland fylkeskommune.

Stiftelsen museum vest v/Bergens sjøfartsmuseum har i e-post at 04.05.2021 kome med uttale til saka:

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Hosanger, Mjøs gbnr. 89/56 i Bergen kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Me har gjennomført marinarkeologiske undersøkingar i området tidligare.

Museet har derfor ingen merknader til mellombels utvidinga av flytebrygga.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Fiskeridirektoratet har i brev av 07.05.2021 kome med uttale til saka:

Fiskeridirektoratet region Vest sin vurdering av søknad

Fiskeridirektoratet kan ikkje sjå at søknad om mellombels dispensasjon for utviding av flytebryggje kjem i konflikt med arealbruk tilknyta utøving av fiske. Vi har ingen vidare merknader til søknaden.

Den norske kyrkja har i brev av 11.05.2021 kome med uttale til saka:

Tiltaket er nabo til Hosanger kyrkje og kyrkjestad. Etter 1. januar 2021 gjeld følgjande regel for sakshandsaming av slike endringar nær kyrkja, men utanfor soknet sin eigedom: Både soknet og biskopen skal ha saker knytt til kyrkja sine omgjevnader til uttale, jf. rundskriv Q-06/2020 kap. 4.3.7: *Biskopen, og soknet som berørt eier, skal på vanlig måte høres i areal- og reguleringsplansaker som berører kirken og dens omgivelser.*

Vi har vore i kontakt med Osterøy kyrkjelege fellesråd og vurdert tiltaket som nabo til kyrkja som er listeført som verneverdig og den automatisk freda kyrkjegarden som ligg under og like rundt kyrkjebygget.

Etter vårt skjønn, vil tiltaket ikkje virka særleg skjemmande på kyrkja og kyrkjestaden, og vi føreset at det vert teke omsyn til at dette er nær nabo til gravplassen som både er ein stad for gravferder og ein stad der besøkjande søker ro.

Fylkeskommunen skal ha høve til å uttala seg i saka med omsyn til at tiltaket ligg i omgjevnadane til ei listeført kyrkje, jf. rundskriv Q-06/2020 kap. 4.4.1.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 21.05.2021 kome med uttale til saka:

Vurdering

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

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Privatisering og nedbygging i strandsona skal som kjent unngåast. Statsforvaltaren er difor i

utgangspunktet negativ til at strandsona vert utbygd gjennom dispensasjonar dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kan forsvare ei utbygging.

Det omsøkte tiltaket er relativt stort, om lag 40 meter ny flytebryggje i tilknytning til allereie eksisterande stor flytebryggje. Tiltak av eit slikt omfang vil kunne gje negative konsekvensar for mellom anna natur, miljø og friluftsliv. Tiltaket ligg i eit område med stor verdi og krav til særlege omsyn. Dette gjeld mellom anna omsyn til bevaring av kulturmiljø og omsyn til friluftslivverdier. Lusavågen ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsona med tilhøyrande sjø og vassdrag»). Eventuelle negative konsekvensar av tiltaket er ikkje utgreidd. Det vil difor være uheldig å gje dispensasjon frå reguleringskrav og byggegrense mot sjø til eit så stort tiltak.

Ein dispensasjon slik det er søkt om vil vidare vere uheldig då det kan skape forventningar om tilsvarande avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen og såleis setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsona i kommunen.

Konklusjon

Statsforvaltaren rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for mellombels utviding av flytebrygge på gbnr. 89/56 i Osterøy kommune.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Vi ber om å få eit eventuelt vedtak i saka til klagebehandling

Kommunen syner elles til dei mottekne uttalane.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeidom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert prosjektert i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Vidare skal det enkelte tiltaket utførast forsvarleg.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikre at iverksetjing av tiltak skal skje i samsvar med arealdelen i kommuneplanen og gjeldande reguleringsplan.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at landhandelen får plass til å ta i mot fleire båtar enn tidlegare og dermed kan auke talet på kundar.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert etablert båtplassar i strid med gjeldande plangrunnlag.

I motteken nabomerknad er det mellom anna synt til at flytebrygga alt er utvida, bruken av eksisterande brygge er i strid med kommunen sitt løyve, det vert halde fest på båtane til langt på natt, det bør avklarast om bruken av kaien omfattar gjestehamn med overnatting eller berre kortare besøk for av- og påstiging, brygga skulle nyttast av tilsette i bedrifta Mjøs metall og det bør utarbeidast eit regelverk for bruken av anlegget.

Søkjjar syner mellom anna til at kravet til utarbeiding av reguleringsplan både er omfattande og dyrt,

tiltaket skal vere mellombels og kan seinare flyttast til ein annan stad, ein kan nytta nabolova ved problem med støy, og eksisterande anlegg er godkjent flytebrygge som er naturleg å nytta til fleire føremål, også gjestebrygge.

Rådmannen har undersøkt i arkivet og legg til grunn at eksisterande flytebrygge vart etablert i samsvar med kommunen sitt løyve av 05.04.2006 saksnr. 070/06:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 7 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Hosanger sentrum, og med vising til same lova § 93 vert løyve til oppføring av flytebrygge som omsøkt. Særskild grunn etter plan- og bygningslova § 7 er at tiltaket ikkje er til hinder for omgjevnaden og utføring av planen, jfr. rådmannen si vurdering.

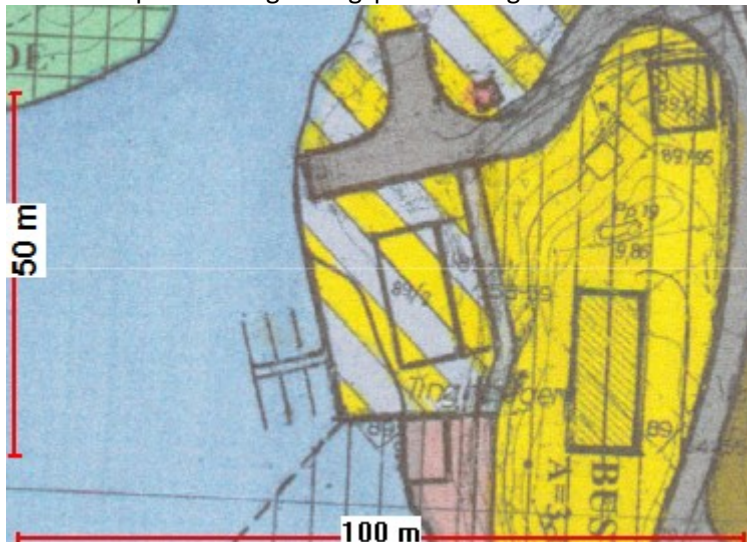
Kystverket sine krav må vera tilfredsstillt.

Ved søknad om ferdigattest må det fylgja med koordinatar for innmålte hjørner for tiltaket.

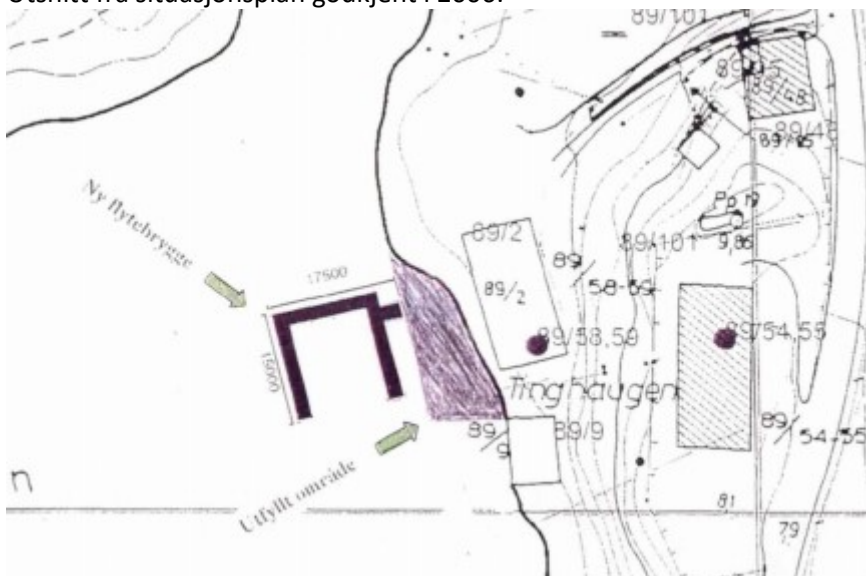
Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova kapittel XVI. "

Det var krav om dispensasjon ved etablering av flytebrygga i 2006, sidan anlegget var større enn det reguleringsplanen Hosanger sentrum gav rom for.

Utsnitt frå plankart reguleringsplan Hosanger sentrum:



Utsnitt frå situasjonsplan godkjent i 2006:

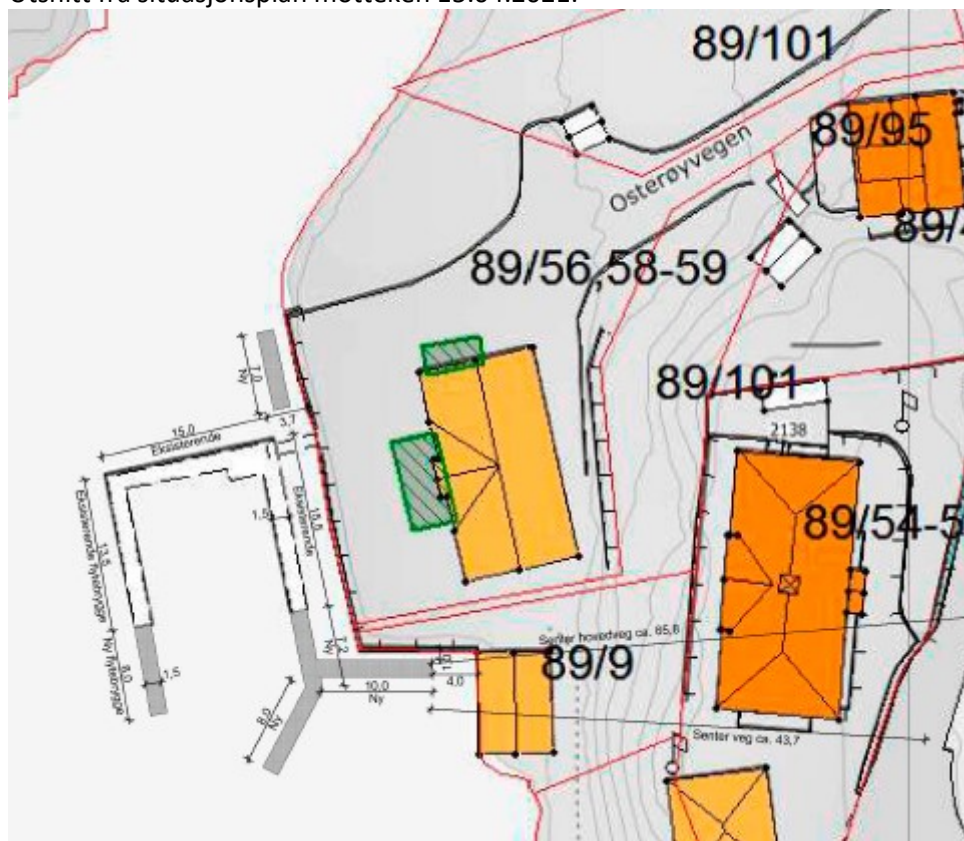


Utsnitt frå ortofoto frå 2018:



Rådmannen legg ut frå godkjent situasjonsplan og ortofoto frå 2018 til grunn at eksisterande flytebrygge er etablert i samsvar med kommunen sitt løyve av 05.04.2006 saksnr. 070/06.

Utsnitt frå situasjonsplan motteken 15.04.2021:



Den mottekne situasjonsplanen syner at eksisterande flytebrygge er søkt utvida med 5 nye flytebryggedelar i 4 ulike retningar, der lengda på utvidinga varierer frå 7,0 meter til 10,0 meter. Eksisterande flytebrygge er på om lag 44 meter, medan dei nye delane samla er på om lag 40 meter. Kommunen har ikkje motteke teikningar eller informasjon om og/eller korleis det nye tiltaket skal festast til land og i/på sjøbotn.

Når det gjeld eksisterande flytebrygge står det i utgreiing av 19.09.2005 mellom anna:

Bryggen er festet med 2 stag i land.

Vedr. innfestning i sjø, er dette med kryssinnfestning og iler i bunn.

Rådmannen legg ut frå kravet om forsvarleg utføring av tiltak til grunn at ei utviding av flytebrygga i samsvar med motteken situasjonsplan vil medføre trong om til dømes nye feste i/på sjøbotn.

Situasjonsplanen syner mellom anna at ein stor del av det nye anlegget er søkt plassert på gnr. 89 bnr. 9 sitt sjøareal. Eigarar av gnr. 89 bnr. 9 har i erklæring av 13.04.2021 gjeve samtykke til plasseringa på vilkår av at dei får bruksrett til ein tilvist båtplass på flytebrygga.

Rådmannen kan ikkje sjå at det i søknaden eller vedtaket av 05.04.2006 saksnr. 070/06 er synt til at flytebrygga skal nyttast for tilsette i bedrifta Mjøs metall. Ein finn heller ikkje informasjon om at flytebrygga skal nyttast som gjestebrygge med overnatting, kortare besøk for av- og påstiging eller fast fortøyingssstad for båteigarar. Det er heller ikkje fastsett i reguleringsføresegn for Hosanger sentrum, kommunedelplan for sjø- og strandsona eller arealdelen i kommuneplanen kva eksisterande flytebrygge kan/skal nyttast til.

Rådmannen vurderer at gjestebrygge med overnatting er ein ny bruk samanlikna med tidlegare etablert bruk av flytebrygga, jf. løyve av 05.04.2006 saksnr. 070/06. Kommunen kan ved endra/utvida bruk av flytebrygga stilla krav til den endra/utvida bruken.

Folkehelse

Gjestehamn med privatbåtar som ligg til kai om kvelden og natta kan føre til aktivitetar, som til dømes omfattar feststøy. Dersom støy fører til redusert søvn kan dette påverke folkehelsa på ein negativ måte.

Miljø

Arealet ligg innanfor omsynssone 570 bevaring kulturmiljø H570_75 Mjøsvågen. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Bygdeutvikling

Rådmannen legg ut frå motteken informasjon til grunn at tiltaket er viktig for utvikling av den etablerte landhandelen i Hosanger. Rådmannen vurderer at utvikling av gjestehamner i kommunen vil vere positivt for Osterøy som reiselivsmål, og auka aktivitet i bygdene kan på sikt gje auka tilreisning. Tilrettelegging for gjester til landhandelen gjev føretaket fleire inntektskjelder. For å sikra ei planlagt utvikling av gjestehamner i kommunen vurderer rådmannen at plasseringa av slike hamner må skje i samband med ein planprosess. På denne måten kan ein sikre medverknad og unngå store konflikhtar i lokalsamfunnet.

Kommunale vass- og avlaupsleidningar

Kommunen har lagt nye leidningar i området og delar av desse ligg mellom anna på gnr. 89 bnr. 56. Ved etablering av nye tiltak skal det takast omsyn til dei kommunale leidningane, og plassering av eventuelle feste for flytebrygge, både i sjø og på land, må avklarast med kommunal va-avdeling.

Hamne- og farvasslova

For tiltak i sjø er det krav om søknad og handsaming etter hamne- og farvasslova § 14, 1. ledd, jf. § 14, 2. ledd, 1. punktum. Før søknad om tiltak i sjø kan handsamast må det sendast inn informasjon om djupne, plassering av feste og type feste m.v.

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/Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Delkonklusjon

Utviding av eksisterande flytebrygge er i strid med gjeldande arealføremål i arealdelen i kommuneplanen. Sjølv om det er søkt om mellombels dispensasjon i ein tidsavgrensa periode på 10 år, vil omsynet til reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova verte tilsidesett ved tiltaket.

Sjølv om landhandelen vil ha fordelar ved at det vert plass til fleire båtar vil ulemperne ved etablering av gjestehamn med overnatting vere stor for dei fastbuande. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve i handsaminga av søknader etter plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-6, men rådmannen kan ikkje heilt sjå korleis søkjar har tenkt at dei fastbuande skal nytta grannelova ved støy frå båtane.

Rådmannen legg vekt på at Statsforvaltaren i Vestland har kome med negativ uttale til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at utvidinga av flytebrygga medfører at storleiken på anlegget vil verte om lag dobbelt så stort som eksisterande anlegg.

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til mellombels utviding av flytebrygga på gnr. 89 bnr. 56, 58 og 59.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.05.2021
055/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	21/195

84/22 - Fjellskål - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Handsaming av klage

Vedlegg:

Boden anke osterøy kommune
8422 - Fjellskål - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Vedtak
84/22 Søknad om dispensasjon for oppføring av bod
84-22 - Kommuneplan 1-1000
84-22 - Kommuneplan 1-5000
84-22 - Ortofoto 1-1000
84-22 - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 043/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde framlegg om utsetjing for synfaring.

AVRØYSTING utsetjing

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 25.06.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring.

Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 25.06.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 84 bnr. 22 - Fjellskål

Tiltakshavar: Arvid Knudsen

Heimelshavar: Edel Knudsen

Klagar: Arvid Knudsen

Klage motteke: 06.04.2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av bod på gnr. 84 bnr. 22.

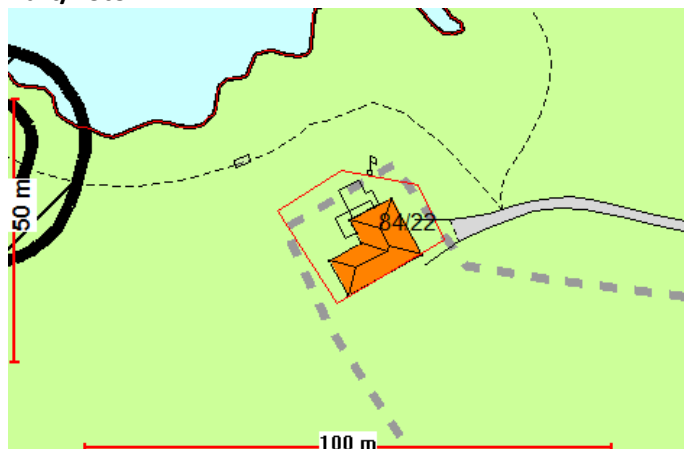
Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5 for oppføring av bod i byggeforbodsona langs sjø i vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21. I vedtaket vart det gjeve dispensasjon til oppføring av bod i LNF-område.

Det er motteke klage på vedtaket av Arvid Knudsen den 06.04.2021. Klagen gjeld avslag på søknad om oppføring av tiltak i strid med byggegrensa mot sjø. Klagen gjeld ikkje dispensasjonsløyve til oppføring av bod i LNF-område.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Delar av eigedommen ligg vidare innanfor byggeforbodsona langs sjø.

Kart/Foto



Klage

Kommunen har motteke klage på vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 frå tiltakshavar. Klagen gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5.

Grunngjeving for klagen er:

"Det er tre hytter lenger vest som har fått oppført svært gode fasiliteter som uthus og anneks nær opp til nåtid. Vi er derimot glade for at hytteeierne har fått øke sin komfort, og vi ser at arealene har kommet godt med. I forhold til byggeforbudssonen ligger de innenfor. I realiteten regner vi med at tiltakene har skjedd før.

Som sagt ber vi adm. om å innstille positivt til politisk utvalg. Det gjelder et svært lite tiltak som en redskapsbod for å hindre tæring av vær og vind. Plassering av boden som omsøkt vil ligge bedre i terrenget og mer anonymt enn nærliggende alternativ. Det er ikke lenger dyr på beite, den tiden er passe.

Av kartet som følger saken er det ikke angitt noe særlig avstandsmål mellom grensen til 84/22 og grensen for byggeforbudssonen. Ved måling på kartet snakker vi om ca. 5 m. Dette er i realiteten helt marginalt i disp.området. Bare selve stiplingen har en bredde på noen meter.

Vi har forståelse for at disse grensene er rust og det kan like godt gå den ene veien som den andre. Vår situasjon er ganske spesiell ved at hele bildet er marginalt og uklart. Vi oppfatter dette å være t matematikk.

Det vises til vilkår for dispensasjon. Det vises til overnevnte og at forutsetningene ikke må være vesentlig satt tilside. Tilfelle dispensasjon er nok på et høyere og mer omfangsrikt nivå som ikke står i forhold til vår situasjon.

Tiltaket er egentlig så marginelt at vi gjennom kontakt med advokat har bedt om en enkel gjennomgang. Det er et spørsmål om tiltaket i det hele tatt burde være underlagt dispensasjonsinstituttet. Vi har derimot ikke noe problem med at kommunen vil ha dette utredet.

For god ordens skyld må vi klage på vedtaket om plassering. Vi anker derfor avslag om disp. i strandsonen av boden."

Kommunen syner elles til mottoken klage.

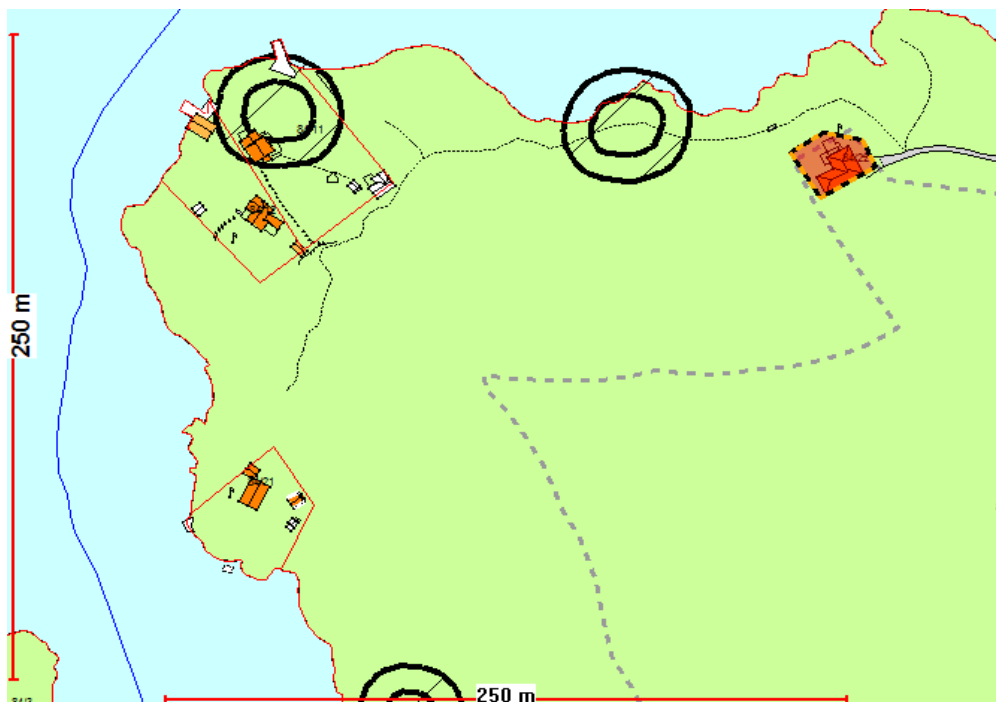
VURDERING

Likehandsaming

Det er i klagen mellom anna synt til at det er tre fritidsbustader lenger vest som har fått oppføre uthus/anneks på eigedomen dei siste åra.

Rådmannen legg til grunn at det gjeld eigedomane gbnr. 84/11, 84/12 og 84/21.

Utsnitt frå plankart:



På gnr. 84 bnr. 11 er det godkjent eit tiltak i 2018 som gjeld oppføring av utestove, og dette tiltaket vart godkjent fordi det ikkje kom nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad.

Når det gjeld gnr. 84 bnr. 12 kan ikkje kommunen sjå at det er søkt om og godkjent oppføring av uthus/anneks dei siste åra.

På gnr. 84 bnr. 21 er det i 2017 godkjent oppføring av tilbygg til og renovering av eksisterande anneks, og dette tiltaket vart godkjent fordi det ikkje kom nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad.

Rådmannen legg dermed til grunn at det på eigedomane gnr. 84 bnr. 11 og gnr. 84 bnr. 21 er godkjent tiltak som ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad. Dette er i tråd med forvaltningspraksis i kommunen når det gjeld tiltak i byggeforbodsone langs sjø. Sidan desse tiltaka ikkje gjeld oppføring nærare sjø enn eksisterande bygningar på eigedomen kan det ikkje leggast vekt på desse vedtaka. Sakene er ulike og kan difor ikkje samanliknast med denne saka, som gjeld oppføring av bod nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad.

Rådmannen vurderer at handsaminga av dispensasjonssøknaden er i samsvar med forvaltningspraksisen til kommunen og liknande saker. Det føreligg difor ikkje usakleg forskjellsbehandling å avslå søknad om oppføring av tiltak nærare sjø enn eksisterande bygning på eigedomen. Det er gjeve dispensasjon til oppføring av bod på eigedomen, på vilkår om at tiltaket ikkje skal oppførast i strid med byggegrensa mot sjø.

Det er dermed ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Plassering

Det er i klagen mellom anna synt til at det er eit svært lite tiltak og at tiltaket vil ligge betre i terrenget ved plassering rett utanfor byggegrensa. Det er også synt til at avstanden mellom eigedoms grensa og byggegrensa mot sjø er marginal og at det ikkje er angitt noko avstandsmål.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og

verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ikkje har vore på synfaring, og kan difor ikkje ta stilling til om denne plasseringa i terrenget er betre enn alternativ plassering lengre bort frå sjø.

Rådmannen legg vidare til grunn at det ikkje er teke omsyn til eigdomsgrensa ved fastlegging av byggegrense mot sjø, men teke omsyn til eksisterande bygg på eigedomen. Dette har vore i tråd med kommunens praksis i strandsona, slik at eventuelle nye tiltak i strandsona ikkje vert oppført nærare sjø enn eksisterande bygningar på eigedomen.

Rådmannen har lagt til grunn delegeringsreglementet ved handsaminga av dispensasjonssøknaden. Administrasjonen har fått delegert mynde til å handsama dispensasjonar i strandsona dersom det gjeld mindre tiltak på bebygd eigedom, og viss tiltaket ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande bygningar.

Rådmannen legg til grunn at boden er tenkt plassert nærare sjø enn eksisterande fritidsbustad, og vurderer difor at dersom kommunen skal kome til eit anna resultat, må dette gjerast av politikarane. Kommunen har gjeve dispensasjonsløyve til oppføring av bod, på vilkår av at tiltaket ikkje vert oppført i strid med byggegrensa mot sjø.

Ut frå gjeldande byggegrense mot sjø og kommunen sin forvaltningspraksis er det ikkje grunnlag for å gje klagar medhald på dette punktet.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikkje er kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak skal endrast.

Rådmannen rår til at klage av 06.04.2021 ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 10.03.2021 saknr. 069/21 vert oppretthalde.

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/3193

79/16, 79/17 og 79/18 Bysheim - Krav om tilkopling til kommunal avlaupsleidning

Vedlegg:

7916, 7917 og 7918 Bysheim - Krav om tilkopling til offentleg avlaupsleidning

Klage på vedtak angående pålegg om offentlig tilknyning

79/16, 79/17 OG 79/18 – BYSHEIM – KRAV OM TILKOBLING TIL OFFENTLIG AVLØPSLEDNING – MERKNADER TIL VARSEL

DERES REF: 20/3193 – 20/27099 – GNR. 76 BNR. 16, 17 OG 18 – BYSHEIM – KRAV OM TILKOBLING TIL OFFENTLIG AVLØPSLEDNING – MERKNADER TIL VARSEL

Krav om tilkopling til kommunale vass- og avlaupsleidningar

Oversend sak frå heradsstyret -

79-16-17-18 plan 1-2000

79-16-17-18 situasjonskart 1-2000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Maksimum avstand frå gnr. 79 bnr. 18 til nytt tilkoplingspunkt på offentleg avlaupsleidning skal vere x meter, jf. plan- og bygningslova § 27-2, 2. ledd. Gnr. 79 bnr. 16 og gnr. 79 bnr. 17 får samstundes redusert avstand til nytt tilkoplingspunkt på offentleg avlaupsleidning.

Kravet om tilkopling til offentleg avlaupsleidning for gnr. 79 bnr. 16, 17 og 18 gjeld frå det nye tilkoplingspunktet er etablert, jf. plan- og bygningslova § 27-2, 2. ledd, 1. punktum. Kommunen skal sende nytt varsel om tilkopling når dette vert aktuelt."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 79 bnr. 16: **Heimelshavar:** Jan Magnar Solvang.

Eigedom: gnr. 79 bnr. 17: **Heimelshavar:** Kåre Bysheim.

Eigedom: gnr. 79 bnr. 18: **Heimelshavarar:** Hilde Myrdal og Karstein Myrdal.

(Gnr. 79 bnr. 18 og 19 vart samanføydd til ein eigedom i januar 2018.)

Tiltak: Krav om tilkopling til offentleg avlaupsleidning.

Heimel: plan- og bygningslova § 27-2.

Saka gjeld

Saka gjeld krav om tilkopling til offentleg avlaupsleidning for eigedomane gnr. 79 bnr. 16, 17 og 18.

Planstatus

Gnr. 79 bnr. 16 ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad.

Gnr. 79 bnr. 17 og 18 ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Førehandsvarsel

Kommunen sende førehandsvarsel med krav om tilkopling til offentleg avlaupsleidning i brev av 08.12.2020.

I samband med vidare handsaming av saka ser ein at det ved ein inkurie er nytta feil gnr. nokre stader i førehandsvarselet.

Frist for å koma med merknader til førehandsvarselet var 01.03.2021.

Kommunen har i e-post av 03.02.2021 motteke merknader frå eigarane av gnr. 79 bnr. 18.

Kommunen har i brev av 26.02.2021 frå Advokatfirmaet Harris motteke merknader frå eigarane av gnr. 79 bnr. 16 og 17.

Kommunen syner til dei mottekne merknadene.

VURDERING

Rådmannen legg til grunn at det har vore eit gjentakande problem over mange år at det vart etablert eit nytt felles avlaupsanlegg for eigedomane gnr. 79 bnr. 16, 17 og 18 utan at det vart søkt om felles utslepp og løyve til bygging av avlaupsanlegget.

I samband med påstandar ved søknad om bruksendring av eksisterande bygning på gnr. 79 bnr. 18 kom det fram at eigedomane i staden burde ha vore tilknytt det kommunale avlaupsanlegget. Arkivet vart dermed undersøkt og ein fann fylgjande informasjon:

Ved søknad om oppføring av nytt bustadhus på gnr. 79 bnr. 16 gjorde bygningsrådet i Osterøy fylgjande vedtak 07.12.1978 sak nr. 371/78:

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Osterøy	Bygningsråd	Lonevåg	7.12 1978.
Sak nr.			
371/78. SØKNAD OM OPPFØRING AV BUSTADBYGG PÅ G.NR. 79, B.NR. 1, BYSHEIM. VIDARE SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE FOR KLOAKK.			
<p>Byggherre: Jan Magnar Solvang, Ulriksdal 38, 5000 Bergen</p> <p>Meldar: Brdr. Hetland, Postb. 322, 5001 Bergen.</p> <p>Ansvarshavande: Atle Samnøy, Postb. 322, 5001 Bergen.</p> <p>Søknaden dagsett 5.9.78.</p> <p>Bygget skal oppførast ved kommunal veg i utmarka mellom Bysheim og Nordås.</p> <p><u>Bygningssjefens innstilling:</u></p> <p>Byggjemelding med teikningar vert godkjendtt i samsvar med bygningslova, byggjeforskriftene, byggjevedtektene og særlege føresegner fastsette med heimel i lova.</p> <p>Utsleppsløyve vert godkjendtt i medhald til "Lov om vern mot vannforurensing" og tilhøyrande føresegner og retningslinjer for spreidd bustad og fritidsbusetnad.</p> <p>Eigaren er pliktig å kopla til offentleg kloakk eller felleskloakk seinare dersom slik skulle koma og å delta i finansieringa av denne.</p> <p>Godkjenninga gjeven med fylgjande atterhald:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At vegstyresmakta godkjenner avkjørsla. 2. At helserådet gjev samtykkje til kloakkinga. <hr/> <p><u>Samrøystes vedtak:</u></p> <p>Innstillinga godkjendtt.</p>			

Ved søknad om oppføring av nytt bustadhus på gnr. 79 bnr. 16 gjorde helserådet i Osterøy fylgjande vedtak den 15.01.1979:

Utskrift av
møtebok

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Osterøy	Helseråd	Valestrand	15.1.79
Sak nr.			
1/79	<p>Godkjenning av kloakk saniteranlegg Jan Magnar Solvang, Bysheim.</p> <p>Helserådet slutar seg samrøystes til bygningsrådet sitt vedtak i sak 371/78, og det vert gjeve mellombels løyve til spreiding nord/aust for tomten. Mellombels løyve er gjeve på vilkår av at han knyter til felleskloakk frå mellom anna Bysheim Ungdomshus og Bysheim skule når denne vert lagt til sjeen.</p>		

Ved søknad om frådelling av parsellen som fekk gnr. 79 bnr. 17 gjorde bygningsrådet i Osterøy fylgjande vedtak 04.10.1984 sak nr. 222/84:

AK/KW

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Rådhuset	4.10.1984

Sak nr

222/84 SØKNAD OM FRÅDELING AV EIN PARSELL AV GNR 79 BNR 3 BYSHEIM
SØKAND OM UTSLEPPSLØYVE FOR KLOAKK OG SPILLVATN I SAMSVAR
MED "LOV OM VERN MOT VANNFORURENSNING" SØKNAD OM ANSVARS-
RETT FOR BYGGING AV KLOAKKRENSSEANLEGGET SØKNAD OM GODKJENNING
AV AVKØYRING FRÅ KOMMUNAL VEG

Jnr.76/84 Heimelshavar: Alf Bysheim, 5252 Hosanger
Kjøpar: Kåre Bysheim, 5252 Hosanger
Ansvarsrett for bygging av kloakkrenseanlegget: Johs.Hundhammer
5248 Haus
Søknaden dagsett: 26.7.1984

Søknad gjeld frådeling av ein husetomt i utmarka på Bysheim
søre ved den kommunale vegen Bysheim-Grønås. Avkøyrsla
er tenkt plassert i yttersving med brukbar oversikt. Vass-
forsyning frå eigen brunn(borehol) på tomta. Kloakken skal
rensast gjennom 3 kammer septiktank og vidare gjennom eit
felles infiltrasjonsanlegg med naboen.

Bygningssjefens innstilling:

Bygningsrådet godkjenner frådelinga på fylgjande vilkår:

1. At fylkeslandbruksstyret kan godkjenna frådelinga. An-
legget skal utførast som infiltrasjonsanlegg i samsvar med
gjeldande forskrifter og retningslinjer.

Eigaren er pliktig å kopla til offentleg kloakk eller felles-
kloakk seinare dersom slik skulle koma og å delta i finansi-
eringa av denne.

Søknaden om ansvarsrett for bygging av kloakkrenseanlegget
vert godkjend i medhald til §8 i "Forskrifter for utslepp
av avlaupsvatn"

Bygningsrådet godkjenner avkøyringa i medhald til delega-
sjon etter veglova §9.

Avkøyringa skal byggjast og vedlikehaldast i samsvar med
reglar gjeve av Vegdirektoratet 16.7.1964.

Samrøystes vedtak:

Innstillinga godkjend.

Ved søknad om frådeling av parsellen som fekk gnr. 79 bnr. 18 gjorde bygningsrådet i Osterøy
fylgjande vedtak 08.10.1987 sak nr. 221/87:

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Rådhuset	08.10.87
Sak nr			
221/87 A.B.	<p>SØKNAD OM FRÅDELING AV EIN PARSELL AV GNR. 79, BNR. 3, PLASSNAMN: BYSHEIM SØNDRE SØKNAD OM UTSLEPPSLØYVE FOR KLOAKK OG SPILLVATN I SAMSVAR MED "FORSKRIFT OM UTSLEPP FRÅ SEPARATE ANLEGG" SØKNAD OM GODKJENNING AV SAKKUNNIG FOR BYGGING AV KLOAKKRENSSEANLEGG SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ PLANKRAV FOR ENDRING AV AREALUTNYTTING</p>		
Jnr. 81/87	<p>Heimelshavar: Alf Bysheim, 5252 Hosanger Kjøpar: Medimec A/S v/Kjell Røysæth, 5250 Lonevåg Sakkunnig for bygging av kloakkrenseanlegg: Arne Kåre Solberg, 5250 Lonevåg Søknaden dagsett: 25.9.87.</p> <p>Parsellen som skal delast frå ligg på sørsida av Noråsvegen ved Vestrehovden. Kloakken er søkt ført via septiktank til spreing i grunn. Grunntilhøva her er brukbar som infiltrasjonsanlegg for kloakkutslepp. Kapasiteten er minimal for eit slikt bygg. Endeleg lokalisering vil verta fastsett ved påvisning av rørleggjar Arne Kåre Solberg og bygnings sjefen. Vatn frå brunn. Tilkomst via kommunal veg.</p> <p><u>Bygningssjefens innstilling:</u></p> <p>Bygningsrådet godkjenner frådelinga på fylgjande vilkår:</p> <p>1. At fylkeslandbruksstyret kan godkjenna frådelinga.</p> <p>Utsleppsløyve vert godkjend etter delegasjon i medhald til "Forureiningslova" § 11 1. ledd og § 83 2. ledd.</p> <p>Anlegget skal utførast som infiltrasjonsanlegg.</p> <p>Eigaren pliktar å kopla seg til offentleg avløpsledning når slik ledning går langs eigedomen eller tilstøytande veg eller over nærliggande areal, jfr. Plan- og bygningslova § 66 nr. 2 andre ledd.</p> <p>Søknaden om sakkunnig for bygging av kloakkrenseanlegget vert i medhald til § 9 i "Forskrift om utslepp frå separat avløpsanlegg" godkjend.</p> <p style="text-align: right;">framhald side 2.</p>		

AK/MS			
Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Osterøy	Bygningsråd	Rådhuset	08.10.87
Sak nr	side 2.		
221/87 A.B.	Bygningsrådet gjev dispensasjon frå plankrav for endring av arealutnytting i medhald til forskrift til Plan- og bygningslova § 117.		

<u>Samrøystes vedtak:</u>			
Innstillinga godkjendt.			

Rådmannen legg til grunn at kommunen i samband med oppretting av eigedom eller oppføring av bustadhus har teke atterhald om eigarane av desse tre eigedomane gnr. 79 bnr. 16, 17 og 18 pliktar å kople seg til offentleg avlaupsleidning når dette vert etablert.

Kommunen bygde offentleg avlaupsanlegg på Bysheim i 1999 og dei andre husstandane i området kopla seg til avlaupsanlegget i perioden 2000-2002.

Rådmannen vurderer at resten av eigedomane i området òg bør koplast til det kommunale avlaupsanlegget. Heimel for kravet er plan- og bygningslova § 27-2, 2. ledd, 1. punktum: "Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen."

Kva som er nærliggjande areal har Osterøy heradsstyre vurdert og avklart i møte 29.04.2014 saknr. 017/14:

HS - vedtak:

"Grensa for kva som er innanfor "nærliggende areal" i plan- og bygningslova §§ 27-1, 2. ledd, 1. punktum og 27-2, 2. ledd, 1. punktum vert sett til 200 meter frå påvist tilkoplingspunkt på kommunal leidning til aktuell bygning som ligg på eigedom. Avstandsgrensa vert multiplisert med talet på bygningar dersom kommunen stiller krav om samordna tilkopling til kommunale leidningar, men likevel slik at enkeltavstand ikkje er over 200 m pr. abonnement.

Dersom kravet om tilkopling til kommunal leidning etter kommunen sitt skjøn vil vere "forbundet med uforholdsmessig stor kostnad", eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei anna ordning, jfr. plan- og bygningslova §§ 27-1, 2. ledd, siste punktum og 27-2, 2. ledd, siste punktum. Normal kostnad for 200 m grøft vil verta lagt til grunn ved kommunen si vurdering."

Målingar på kartet syner at eigedomane ligg meir enn 200 meter frå eksisterande tilkoplingspunkt. Rådmannen vurderer at kommunen difor må leggje kommunal leidning opp mot eigedomane og etablere eit nytt tilkoplingspunkt før kravet til tilkopling kan stillast.

Kommunen må dermed ta stilling til kor langt den kommunale leidningen skal leggjast og kvar det nye tilkoplingspunktet skal etablerast.

Rådmannen vurderer at nytt tilkoplingspunkt bør liggje slik at ingen av eigedomane får meir enn 200

meter til nytt tilkoplingspunkt, sjølv om kommunen stiller krav om samordna tilkopling. Vidare kan det vere aktuelt å innhenta samla tilbod på arbeidet med å leggje avlaupsleidning for om mogeleg å redusere dei samla kostnadene.

Eigarane av gnr. 79 bnr. 18 syner mellom anna til at dei klagar på kommunen sitt vedtak.

Rådmannen legg til grunn at brev av 08.12.2020 er eit førehandsvarsel, jf. forvaltningslova § 16, 1. ledd, og ikkje eit enkeltvedtak, jf. forvaltningslova § 2, jf. §§ 23 og 24. Sidan det ikkje føreligg noko enkeltvedtak endå vil det ikkje vere aktuelt å vurdere nokon klage, jf. forvaltningslova § 28.

Dei andre merknadene frå naboane gjeld mellom anna eksisterande avlaupsanlegg, kostnader ved krav om tilkopling og tidspunkt for kravet.

Rådmannen er einig i at det er for tidleg å ta stilling til om det skal krevjast tilkopling til offentleg avlaupsanlegg, sidan det både er for langt til eksisterande tilkoplingspunkt og kostnaden ved eit krav vil vere høgt. Det må difor først takast stilling til om kommunen skal leggje ny offentleg avlaupsleidning opp mot desse 3 eigedomane og kor langt ein slik leidning i så fall skal leggjast.

Kravet til tilkopling til offentleg avlaupsleidning gjeld frå det nye tilkoplingspunktet er etablert, jf. plan- og bygningslova § 27-2, 2. ledd, 1. punktum.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen fastset maksimum avstand frå gnr. 79 bnr. 18 til nytt tilkoplingspunkt på offentleg avlaupsleidning. På denne måten vil dei 2 andre eigedomane automatisk få redusert avstanden til tilkoplingspunktet på offentleg avlaupsleidning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
057/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	21/902

59/4 - Askeland - Søknad om dispensasjon for oppføring av dagsturhytte med utedo

Vedlegg:

Uttale - Osterøy - 59/4 - Askeland - oppføring av dagsturhytte med utedo - dispensasjon

Plassering av dagsturhytta

B1_Dispensasjon

E1_Fasader hytte

E2_Fasader utedo

E3_Snitt hytte

F1_Sitaujonskart

Tilleggsinformasjon byggesak gbnr 59_4 Askeland

Underteikna avtale om bruk av grunn til Dagsturhytta på Erstadfjellet

59-4 - Kommuneplan med høgdekoter 1-1000

59-4 - Kommuneplan med høgdekoter 1-5000

59-4 - Ortofoto 1-1000

59-4 - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av dagsturhytte med utedo på gnr. 59 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

1. Dagsturhytta skal vere open og tilgjengeleg for allmenta.
2. Dagsturhytta og utedo skal driftast og vedlikehaldast av tiltakshavar.
3. Ved eventuell avvikling av dagsturhytta må tiltaka fjernast og området/terrenget tilbakeførast. Dagsturhytta kan ikkje frådelast eller vidareselest.
4. Dispensasjonen er mellombels og gjeld for inntil 30 år, jf. grunneigaravtale av 21.12.2020, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
5. Dersom avtalen vert sagt opp tidlegare eller seinast ved utløpet av avtaleperioden skal tiltaka fjernast og arealet tilbakeførast, jf. plan- og bygningslova § 19-3.
6. Utedo ved dagsturhytta skal ha ei løysing med separasjon av avfallsstoff der urin vert filtrert i grunn og resten går til forbrenning. Tiltakshavar må finne ei avlaupsløysing som tilfredsstillar desse krava dersom det skal førast opp toalett på Erstadfjellet."

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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 59 bnr. 4 - Askeland

Tiltakshavar: Osterøy kommune

Ansvarleg søkjar: Osterøy kommune

Heimelshavar: Svein Arne Vatle

Dispensasjonssøknad mottoken: 08.04.2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av dagsturhytte med utedo på gnr. 59 bnr. 4.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

Det er i søknaden opplyst av det skal oppførast ein utedo av typen Muldo G-1 i nærleiken av dagsturhytta. Kommunen har motteke fylgjande opplysningar om utedoen i søknaden:

"Det omsøkte toalettet er av typen Muldo G-1. Tekniske spesifikasjonar henta frå leverandørens heimeside er vedlagt i dette dokumentet. Muldo G-1 er eit toalett med ein tett botnbeholdar. Toalettet er basert på ein velutprøvd teknologi og fungerer slik at flytande innhald fordampar og tørrstoffet blir brote ned til kompost. Det er difor ikkje naudsynt med bortleing av avløpsvatn frå dette toalettet. Jf pbl § 27-2 og forurensingsloven § 21 er det vurdert at dette toalettet ikkje er definert som eit avløpsanlegg.

Kommunen er eigar av dagsturhytta og tilhøyrande toalett og er difor ansvarleg for tømning. Kommunen er i dialog med frivillige lag og organisasjonar med tanke på vedlikehaldsavtalar som omfattar tømning av toalett. Det vil også bli utarbeidd rutinebeskrivelser som vil vere ein del av vedlikehaldsavtalene. Signerte avtaler vil vere på plass før toalettet takast i bruk. Avtalane vil ikkje frita Osterøy kommune for det overordna ansvaret for toalettet. Osterøy

kommune vil også ha egne rutinar for tilsyn med toalettet og oppfølging av vedlikehaldsavtalar."

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

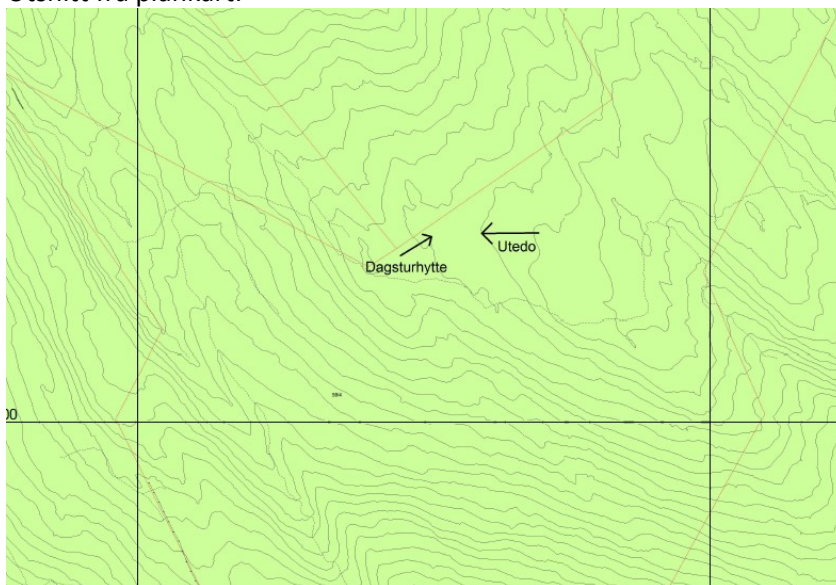
Kommunen har i tillegg motteke søknad om etablering av parkeringsplass til dagsturhytta. Denne søknaden er registrert i sak med sakID: 21/1113 og vert difor handsama i eiga sak.

Planstatus

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

Kart/Foto

Utsnitt frå plankart:



Utsnitt frå situasjonskart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at:

"I KPA 2011-2023 er arealet satt av til LNF føremål. Tiltaket er difor i strid med gjeldande kommuneplan. Omsynet bak LNF føremål er mellom anna å bevare landbruksareal, naturområde og sikre ålmentas friluftslivsinteresser. Tiltaket er ønska plassert i utmark og vil ikkje kome i konflikt med landbruksinteresser. Det vil heller ikkje kome i konflikt med viktige naturområde eller kulturlandskap. Det er etablerte turstiar i området og tiltaket vil difor truleg heller ikkje gjere slik at det vert etablert nye turstiar. Utedoen vil bli plassert nær eit område definert som myr i Gardskart.no. Plassering av utedoen er valt slik at det blir minst mogleg inngrep i den nærliggande myra. Det er mellom anna ikkje naudsynt å drenere. Utedoen er av type Muldo G-1 og har tett botnbeholdar. Det vil ikkje vere utslepp frå utedoen.

Med tanke på ålmentas friluftslivsinteresser så er dagsturhytta eit viktig prosjekt. Hytta vil vere open for ålmenta og det vil vere eit friluftsbibliotek i hytta. Hytta vil vere eit lågterskel turtilbod og vil motivere til fysisk aktivitet. Det er ingen andre tilsvarande hytter i Osterøy kommune og det har undervegs i prosjektet vore mykje lokal positiv interesse. Bakgrunnen for plasseringa er også gjort med tanke på varierte moglegheiter for tilkomst."

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune, Kommuneoverlegen og Komité for menneske med nedsett funksjonsevne.

Kommunen har motteke uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 12.05.2021 som mellom anna skriv at:

"Vi vil vise til rettleiaren M-1326 «Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv» frå Miljødirektoratet (2019):

<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1326/m1326.pdf>. Rettleiaren skildrar korleis fysisk tilrettelegging kan gjennomførast med så lita miljølast og så små inngrep i naturmiljøet og kulturlandskapet som mogleg, samstundes som omsynet til naturmangfaldet og kvaliteten på friluftslivsopplevinga blir ivaretatt.

Vi føreset at det blir gjennomført ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa etter naturmangfaldlova (nml.) §§ 8-12, og at vurderinga går fram av det endelege vedtaket i saka, jf. nml. § 7.

Vidare legg vi til grunn at kommunen sikrar at det ikkje vert etablert eit privat tomt eller eigarskap til hytta, og rår til at det at dersom bruken som allment friluftsliviltak fell vekk, så må tiltaket fjernast."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

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 føresegna 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.

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

Omsyna 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.

Rådmannen syner til uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland der det mellom anna er synt til rettleiaren M-1326 "Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv". Rådmannen vurderer at dei fleste punkta i rettleiaren og krava i den er teke stilling til i samband med Heradsstyret si vurdering av plassering av dagsturhytta i vedtak av 24.02.2021 saksnr. 013/21. Desse punkta vert difor ikkje vurdert på nytt. Rådmannen legg til grunn at Heradsstyret i dette vedtaket har godkjent plassering av dagsturhytte med utedo på Erstadfjellet, og dette vedtaket vert lagt til grunn for handsaminga.

Rådmannen legg ut frå kommunen sitt tur- og aktivitetskart til grunn at det finst fleire turstiar til Erstadfjellet. Saka gjeld difor ikkje etablering av ny tursti og desse punkta i rettleiaren vert difor ikkje vurdert.

Rådmannen legg vidare til grunn at etablering av dagsturhytter er eit fylkeskommunalt prosjekt som byrja i Sogn og Fjordane og som etter samanslåing av fylka er vidareført i Hordaland. Alle dagsturhyttene har lik utforming og har gjennomført planløyising for å skjerme mot vêr og vind. Rådmannen vurderer at fargeval skal vere i jordfargar som brunt, grønt og grått.

Søknaden omfattar oppføring av utedo ved dagsturhytta. Rådmannen legg gjeldande lov og forskrift om ureining til grunn og vurderer at toalettløyisinga det er synt til bør plasserast ved veg for å sikre tømning, jf. gjeldande kommunal forskrift om avlaupsanlegg. Etablering av den type anlegg det er synt til bør til dømes skje ved parkeringsplassen. Rådmannen vurderer at plassering av utedo ved dagsturhytta må ha ei løyising med separasjon av avfallsstoff der urin vert filtrert i grunnen og resten går til forbrenning. Restavfallet som då må fraktast ned att vert dermed mykje mindre enn det alternativet det er søkt om. Tiltakshavar må difor finne ei avlaupsløyising som tilfredsstiller desse krava dersom det skal førast opp toalett på Erstadfjellet.

Rådmannen vurderer at dagsturhytta kan stimulere til meir friluftsliv og at arealdisponeringsomsyna

som kommuneplanen skal ivareta vert berre i mindre grad råka ved oppføring av dagsturhytte med utedo på gnr. 59 bnr. 4.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at gjeldande kommuneplan ikkje vert følgd og at tiltakshavar får oppføre tiltak i strid med kommuneplanen.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltaket vil stimulere til auka deltaking i friluftsliv og aktivitet for alle grupper i befolkninga. Tiltaket vil vere ein sosial møteplass i naturen der ein kan søke ly ved dårleg vêr eller ete maten sin på tur.

Rådmannen vurderer at omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon frå, og omsyna i føremålsreglane i lova ikkje vert vesentleg tilsidesett ved dispensasjon.

Rådmannen vurderer vidare at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket vil vere ein sosial samlingsplass i naturen som kan gje ein auka motivasjon til aktivitet og friluftsliv.

Rådmannen syner til motteken avtale av 21.12.2020 om bruk av grunn til oppføring av dagsturhytte med utedo der det er skrive at avtalen gjeld i 30 år. Rådmannen legg difor til grunn at det vert gjeve mellombels dispensasjon i inntil 30 år. Dersom avtalen vert sagt opp tidlegare eller seinast ved utløpet av avtaleperioden skal tiltaka fjernast og arealet tilbakeførast, jf. plan- og bygningslova 19-3.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av dagsturhytte med utedo på gnr. 59 bnr. 4 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 frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av dagsturhytte med utedo på gnr. 59 bnr. 4.

Lenke

Lenke til rettleiaren M-1326 "Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv":
<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1326/m1326.pdf>.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
058/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	09.06.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/840

148/3 Vik - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - nausttomt

Vedlegg:

148/3 - Vik - Søknad om overføring av naust

Kartskisse og teikningar

148/3 - Vik - TILLEGGSDOKUMENT

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom med naust - Gnr. 148 bnr. 3 - Osterøy kommune

Uttale til søknad om dispensasjon - gnr 148 bnr 3 - oppretting av ny grunneigedom med naust - Osterøy kommune

148/3 - Tilleggsdokumentasjon.

148-3 kommuneplan 1-1000

148-3 kommuneplan 1-5000

148-3 ortofoto 1-1000

148-3 ortofoto 1-5000

148-3 situasjonskart 1-1000

1483 - Bruvik - Søknad om frådeling etter jordlova § 12 - Vedtak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 og 11-9, nr. 5 til oppretting av ein ny grunneigedom på om lag 77 m², som skal nyttast til nausttomt, frå gnr. 148 bnr. 3, 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.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 148 bnr. 3 Vik.
Tiltakshavar: Einar Vik.
Søknad om dispensasjon motteken: 26.03.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom på om lag 77 m² frå gnr. 148 bnr. 3.

Kommunen gav i vedtak av 12.11.2009 saksnr. 442/09 dispensasjonsløyve til oppføring av nytt naust på staden. Melding om riving og oppattføring av naust vart godkjent i brev av 12.11.2009 frå Osterøy kommune. På arealet som er søkt frådelt står det difor allereie eit naust. Motteke teikningar syner at naustet har eit bygd areal (BYA) på 54 m². Kommunen har motteke melding om oppstart av arbeid, men det er ikkje motteke melding om ferdigstilt arbeid når det gjeld oppføring av nytt naust.

Nabovarsel

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

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område, innanfor faresone 310 ras- og skredfare H310_66 og innanfor faresone 320 flaumfare H320.

Arealet ligg innanfor byggeforbodet mot sjø, jf. byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar som har ført opp naustet ynskjer å stå som eigar av naustet ved overføring av garden til neste generasjon. Det er eit naust til på garden. Arealbruken vert ikkje endra. Det er ikkje noko som hindrar allmenn ferdsel i strandsona.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

NVE har i brev av 07.05.2021 kome med fylgjande fråsegn:

Vi syner til brev datert 12.04.2021. Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for å dele frå eit eldre naust frå Gnr. 148 bnr. 3. Det vert søkt om dispensasjon frå arealføremålet og byggegrense mot sjø.

NVE har ikkje merknad til dispensasjonsspørsmålet.

Naustet som skal delast frå ligg som de skriv i innanfor aktsemdområde for flaum- og skredfare. Tryggleikskrava i Byggtknisk forskrift (TEK17) §§ 7-2 og 7-3 gjeld ved oppretting av ny grunneigedom, og også ved oppretting av eigedom til eksisterande/uendra bruk. Det må difor stadfestast tilstrekkeleg tryggleik for føremålet i høve til tryggleikskrava i TEK17 for det vert gjeve løyve til deling.

Vestland fylkeskommune har i brev av 10.05.2021 kome med fylgjande uttale:

Uttale

Før kommunen kan gi løyve til fradeling må avkøyrsløse vere godkjent av vedkomande vegmynde, jf. § pbl. 27-4. Første offentlege veg er fylkesveg 5318 Bruvikvegen. De er såleis fylkeskommunen som er vegmynde og skal behandle søknad om utvida bruk av avkøyrsløse.

Søknadsskjema ligg her <https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-avkjorsel/send-inn-soknad-om-avkjorsel>

Kommunen syner elles til mottekne uttalar.

Tiltakshavar har fått uttalen frå NVE tilsend, og har kome med fylgjande tilbakemelding:

Viser brev fra NVE, og har i dag snakket med saksbehandler : Toralf Otnes hos NVE og han sier at jeg må få Osterøy kommune til å bekrefte at naustet ikke ligger innenfor fareområdet for ras. Videre be dere sjekke sikring mot flaum. Jeg søkte om å få bygge naustet opp igjen i 2009. Og den gang ble det maskin murt mot elven.

Videre hadde vi befaring av Anja Midthun i NVE i oktober 2008, som anbefalte å rense elveutløpet for stein og videre utvide det for å ta trykket av elven dette ble utført. Når det gjelder ras så er vel problemet på oppsiden av fylkesveien, og skal det komme ras ned mot naust området, må det først fylle opp flere små dalfører. Videre ligger naustene ca 100 meter fra nærmeste fjell partier på begge sider.

Dersom det kan være til hjelp kan jeg ta noen bilder og sende deg på SMS. Håper dere kan være behjelpelig med å sjekke ut dette.

Kommunen legg motteken informasjon til grunn for handsaminga.

Jordlova

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 11.11.2020 saknr. 431/20.

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 føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemperne, 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.

Omsyna 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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for

tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådeling av eksisterande naust.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak er i samsvar med gjeldande lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får stå som eigar av naustet han har bygd, også etter at garden vert overført til neste generasjon.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert etablert ei ny nausttomt i strid med gjeldande kommuneplan.

Rådmannen legg til grunn at det alt står eit naust på eigedomen, og vurderer at bruken av arealet i utgangspunktet ikkje skal endrast. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert berre i mindre grad råka ved frådeling av eksisterande bygning.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen alt er bygd og dermed nytta som nausttomt. Ut frå arealbruken vil det dermed ikkje ha noko å seie om naustet står på ein stor eller liten eigedom.

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

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 til oppretting av ny nausttomt frå gnr. 148 bnr. 3.