

Innkalling

av

Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 22.08.2018
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13.00 – kl. 14.00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

| Saknr | Tittel |
|--------------|---|
| 071/18 | Godkjenning av innkalling og sakliste |
| 072/18 | Godkjenning av møtebok |
| 073/18 | Referatsaker og meldingar |
| 1 | 62/19 klage vedtak frå setjefylkesmann - Fylkesmannen i Rogland - gjeld bustadhus med 8 bustadeiningar, garasje og næringslokale i Haus |
| 074/18 | Delegerte saker |
| 075/18 | Første gongs handsaming - Plansak 12532016001 - Detaljregulering masseuttak Vevletveit |
| 076/18 | Andre gongs handsaming - Plansak 12532014003 - Detaljregulering I2 Gloppemyra Næring - Hauge |
| 077/18 | Første gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Fossli bustad - PlanID 12532016006 |
| 078/18 | 60/1 - Votlo - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av lagerbygg/rubbhall |
| 079/18 | Byggesak GBNR 41/10 Mæle - Søknad om løyve til tiltak |
| 080/18 | Sakspapir - 85/10, 20, 21 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon - oppføring av industribygning med lager og kontor |
| 081/18 | 78/4 Geitheim - Søknad om dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom |

NB! Synfaring før møtet

Kl. 11.30 Frammøte v/rådhuset
Kl. 12.00 gnr. 60/1 – Votlo – oppføring av lagerbygg/rubbhall

14. august 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerping
sekretær

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 071/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Bente Skjerping | 18/1413 |

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 072/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Bente Skjerping | 18/1413 |

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 13.06.2018

Møteprotokoll frå 13.06.18 vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 073/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Bente Skjerping | 18/1413 |

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 1 | 62/19 klage vedtak frå setjefylkesmann - Fylkesmannen i Rogland - gjeld bustadhus med 8 bustadeiningar, garasje og næringslokale i Haus |

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 1 | Plan- og kommunalteknisk utval | RS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 17/534 |

62/19 klage vedtak frå setjefylkesmann - Fylkesmannen i Rogland - gjeld bustadhus med 8 bustadeiningar, garasje og næringslokale i Haus

Vedlegg:

Vedtak 62/19 klagesak setjefylkesmann - Fylkesmannen i Rogaland - gjeld bustadhus med 8 bustadeiningar, garasje og næringslokale

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 074/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Bente Skjerping | 18/1413 |

Delegerte saker

Underliggjande saker:

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 167/18 | 14/193 Hatland - søknad om løyve til tiltak - oppføring av familiens hus - søknad om igangsetjing - råbygg og tett hus - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

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

- Igangsetjinga gjeld råbygg og tett hus arbeid, jf. søknad om igangsetjing motteke 15.06.2018.
- Rammeløyve av 30.04.2018 saknr. 101/18 med vilkår gjeld for tiltaket.
- Igangsetjingsløyve av 16.05.2018 saknr. 120/18 gjeld for tiltaket.
- Avkøyrsløve til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 157/18 | GBNR 53,2 og 26 og 54, 2, 3, 11 og 26 - Nedre Mjelde - løyve til tiltak - fellesanlegg for vatn og avløp |

Ansvarleg søkjar: Mjelstad og Stokke Rørleggerforretning AS

Søknaden motteke: 26/01/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå [sett inn] for oppføring av [sett inn].

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av VA-leidningar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Saksnummer

Tittel

191/18

1/86 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 2-mannsbustad og 2 garasjar - endra ansvar - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, 20-2 og 20-3, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for oppføring av 2-mannsbustad og 2 frittliggjande garasjar på gnr. 1, bnr. 86, Loftås på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonsløyve av 25.10.2017 saksnr. 132/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
 - Rammeløyve av 01.11.2017 saknr. 299/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
 - Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
 - Vass- og avlaupsleidningar vert godkjent plassert i samsvar med situasjonsplan motteke 28.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
 - Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 - Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
 - Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
 - Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 194/18 | 1/87 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 2-mannsbustad og 2 garasjar - søknad om igangsetjing - vedtak |
|--------|---|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, 20-2 og 20-3, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for oppføring av 2-mannsbustad og 2 frittliggjande garasjar på gnr. 1, bnr. 87, Loftås på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonsløyve av 25.10.2017 saksnr. 133/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
- Rammeløyve av 03.11.2017 saknr. 309/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
- Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Vass- og avlaupsleidningar vert godkjent plassert i samsvar med situasjonsplan motteke 28.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
- Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
- Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 202/18 | 101/8 - Kleppe Østre - Svar på søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom |
|--------|---|

Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Jarle Hugnastad og Linda Knutsen Hugnastad for kjøp av landbrukseigedomen "Haugo", gnr. 101 bnr. 8 i Osterøy kommune.

Det blir lagt til grunn at søkjarane har forplikta seg til å busetje seg på eigedomen innan 1 år og bu der minimum 5 år.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 168/18 | 102/1, 102/3 og 102/44 Birkeland - Søknad om løyve til tiltak - Tilkopling til kommunale VA-leidningar - legging av vass- og avlaupsleidningar - vedtak |
|--------|---|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for legging av stikkledningar på gnr. 102, bnr. 1 og 3 for tilkopling til offentlege VA-leidningar for bustadhus på gnr. 102, bnr. 1, Osterøyvegen 2847 og gnr. 102, bnr. 44, Osterøyvegen 2845, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.05.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling datert 29.01.2018 og 02.03.2018 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Avtale om rett til å plassera leidningar på annan grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer Tittel

164/18 106/97 - Tysse - Søknad om løyve til tiltak oppføring av vinterhage - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av vinterhage på gnr. 106, bnr. 97 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.04.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Saksnummer Tittel

197/18 107/1, Tyssebotn - Svar på søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon Lars Tyssebotn på kjøp av ¼ av landbrukseigedomen "Tyssebotn", gnr. 107, bnr. 1 i Osterøy kommune.

Det vert sett som vilkår at konsesjonsbruket blir driven saman med gnr. 104 bnr. 2. jf. § 11.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 147/18 | 110/14 - Nedre Raknes - Søknad om løyve til tiltak - bygging av veg og garasje - søknad om endra garasje |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 93 vert det gjeve løyve til endring av tiltak for oppføring av plasthall på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.10.2010 motteke 08.05.2018 med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 70."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 180/18 | 110/40 Raknes Nedre - Søknad om løyve til tiltak - fasadeendring - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, bokstav c, 20-2 og 20-4 bokstav a, vert det gjeve løyve til tiltak for fasadeendring av fasade mot nordaust og nordvest i eksisterande fritidsbustad på gnr. 110, bnr. 40 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og foto motteke 21.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 198/18 | 118/131 Hjellvik - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad - ferdigattest |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført einebustad på gnr. 118, bnr. 131, Hjellvik, på følgjande vilkår:

- Det må sendast inn dokumentasjon som syner at leikeplass F3 er ferdigstilt, jf. reguleringsføresegn § 8, nr. 2, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 8-4.
-

-
- Dokumentasjonen skal omfatte foto av sikring mot veg, og utomhusplan med innteikna sikring mot veg, område for tilrettelagt leikeplass med leikeapparat og arealopplysningar.
 - Frist for innsending av tilleggsdokumentasjon er 15.10.2018.

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 155/18 | 118/134 Hjellvik - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 4-mannsbustad - endra ansvarsrettar - vedtak |

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Kommunen tek melding om endra ansvarsrettar til orientering, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Tiltaket er ikkje tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 4. ledd, og kommunen krev ytterlegare ansvarlege føretak, jf. plan- og bygningslova § 23-3, 2. ledd, for fylgjande ansvarsområde:

- Ansvarleg prosjektering oppføring av skorstein i tiltaksklasse 1.
- Ansvarleg utføring oppføring av skorstein i tiltaksklasse 1.

Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan, jf. forskrift om byggesak § 5-3, 3. ledd, siste punktum.

Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal vere tilfredsstillt."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 173/18 | 118/134 Hjellvik - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 4-mannsbustad - mellombels bruksløyve - seksjon nr. 1 og 2 - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av tiltaket oppføring av 4-mannsbustad på gnr. 118 bnr. 134, Hjellvik på fylgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: seksjon nr. 1 og 2 i kjellaretasje.
 2. Frist for innsending av plan for ferdigstilling av leikeplassar er 31.08.2018.
 3. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
-

-
4. **Oppsetjing av husnummerskilt skal vere i samsvar med adresseforskrifta § 7.**
 5. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01.11.2018."**
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---------------------------------|
| 151/18 | 121/2 - Mjelstad - ferdigattest |
|--------|---------------------------------|

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Sindre Mjelstad

Søknaden motteke: 23/05/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad på gnr. 121, bnr. 2.

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 150/18 | 129/39 Hamre prestegard - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg til bustadhus og oppføring av mur - vedtak |
|--------|---|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå veglova § 29 og mur kan plasserast 0 meter frå eigedomsgrensa, jf. veglova §§ 29 og 30. Vidare vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan for Hamre for utnyttingsgrad BYA% = 20% for oppføring av tilbygg til bustad på gnr. 129, bnr. 39, Hamre.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til bustad og oppføring av mur på gnr. 129, bnr. 39 på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.01.2018 og revidert**
-

-
- 15.06.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.
 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 148/18 | 13/214 Rymleheia - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad - ferdigattest |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på gnr. 13, bnr. 214, Rymleheia.

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 162/18 | 13/36 Lone - Søknad om dispensasjon - oppføring av nytt uthus - vedtak |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppføring av nytt uthus på gnr. 13, bnr. 36, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan motteke 07.06.2018.

Kommunen har ikkje teke stilling til om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 flg."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 200/18 | 132/1 og 132/10 - Jordlovshandsaming av arealoverføring / makebyte mellom landbrukseigedom og bustadeigedom |
|--------|---|

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 9 og 12 jf. § 1 løyve til grensejustering mellom gnr. 132 bnr. 1 og gnr. 132 bnr. 10 som vist på kartfiguren i vurderinga. Netto arealoverføring i frå gnr. 132 bnr. 1 blir avgrensa til maksimum 100 m², jf. kartfigur 1 under vurderinga.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--|
| 170/18 | 135/11 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom (BK4) - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1513 m² frå gnr. 135, bnr. 11 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast i samsvar med reguleringsplan Rundhovde og omfatte regulert bustadfelt BK4, jf. situasjonsplan motteke 13.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, 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 |
|------------|--|
| 171/18 | 135/11 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom (BK5) - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 2195 m² frå gnr. 135, bnr. 11 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast i samsvar med reguleringsplan Rundhovde og omfatte regulert bustadfelt BK5, jf. situasjonsplan motteke 13.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 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.

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

165/18 135/126 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - reparasjon av skorstein - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjon av skorstein i bustadhus på gnr. 135, bnr. 126, Rundhovde."

Saksnummer Tittel

153/18 137/113 Valestrand - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak - oppføring av garasje - vedtak

Tiltakshavar/fakturamottakar: Pål Slettebakken, Vardalsvegen 108, 5281 Valestrandsfossen.
Innsendar: Byggmester Solberg AS, Kleiveland, 5281 Valestrandsfossen.
Søknaden motteke: 28.03.2018 supplert med reviderte teikningar 30.05.2018.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til oppføring av garasje på gnr. 137, bnr. 113, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal først opp i samsvar med teikningar motteke 30.05.2018.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 137, bnr. 113 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast minimum 4,0 meter frå innmålt vassleidning i samsvar med brev av 27.03.2018 frå ansvarleg søkjar og elles som vist i situasjonsplan datert 27.02.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 149/18 | 137/144 - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av garasje, murar og avkøyrslø - søknad om igangsetjing - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for oppføring av garasje, murar og avkøyrslø på gnr. 137, bnr. 144 på fylgjande vilkår:

- Rammeløyve av 28.02.2018 saknr. 035/18 med vilkår gjeld for tiltaket.
 - Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 175/18 | 137/163 og 137/5 Valestrand - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg - ungdomsskule - vedtak |

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande bygning på gnr. 137, bnr. 163 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast på gnr. 137, bnr. 163 og på gnr. 137, bnr. 5 og 49, jf. søknad og opsjonsavtale av 06.10.2014/14.10.2014, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
 2. Det må sendast inn søknad om arealoverføring frå gnr. 137, bnr. 5 og 49 til gnr. 137, bnr. 163, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4 bokstav d, og 26-1.
 3. Før det kan søkjast om ferdigattest skal gnr. 137, bnr. 163 og delar av gnr. 137, bnr. 5 og 49 vere samanføydd etter matrikkellova, jf. opsjonsavtale av 06.10.2014/14.10.2014, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b.
 4. Før tiltaket tek til skal eigarar av gnr. 137, bnr. 202 varslast om tiltaket og dokumentasjon for varslinga skal vere sendt til kommunen, jf. plan- og bygningslova § 21-3. Kommunen tek atterhald om eventuell ny handsaming av søknaden dersom det kjem nabomerknader til tiltaket.
 5. Før tiltaket tek til må det sendast inn erklæring om ansvarsrett for alle ansvarsområda, jf. plan- og bygningslova § 23-3, 2. ledd.
 6. Før tiltaket tek til må det sendast inn situasjonsplan som syner utvendig plassering av vass- og avlaupsleidningar, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav m.
 7. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 12.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3, jf. naboerklæring av
-

14.05.2018 frå eigar av gnr. 137, bnr. 4.

8. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
9. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg i samsvar med områdeplan Valestrand. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med gjeldande områdeplan Valestrand.
10. Før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve må det sendast inn teikningar som syner endeleg utforming av avfallsområde.
11. Før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve må det sendast inn teikningar som syner snuareal for personbilar og avfallsbil når 11 bilar er oppstilt på avsett parkeringsareal.
12. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
13. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
14. Tilhøvet til andre styresmakter skal vere avklart og alle vilkår dei har stilt skal vere tilfredsstilt, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 176/18 | 146/108 Reigstad - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - vedtak |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a, jf. forskrift om byggesak § 3-1, bokstav c, vert det gjeve løyve til tiltak for bruksendring av kjellar frå tilleggsdel til hovuddel i einebustad på gnr. 146, bnr. 108, på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 14.06.2018, jf. pbl. § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 201/18 | 146/5 -Svar på søknad om konsesjon for overtaking av fast eigedom |
|--------|---|

Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Kristian Birkeland for kjøp av landbrukseigedomen "Reigstad Søre", gnr. 146 bnr. 5 i Osterøy kommune.

Det blir ut i frå eigedomen sitt resursgrunnlag sett vilkår etter konsesjonslova § 11 :

- Om at konsesjonssøkjjar buset seg på bruket innan 1 år og bu der minimum 5 år slik som søkjar i konsesjonssøknaden har forplikta seg til.
-

Og at det innan 3 månadar skal leggest fram ein driftsplan for egedomen som skal sikre at resursane på bruket blir forvalta slik at produksjonsevne, kulturlandskap og bygningar blir ivareteke og i samsvar med krava i jordlova § 8.

Saksnummer

Tittel

172/18

151/33 Bruvik Ytre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til bustadhus - 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 tilbygg til eksisterande bustadhus på gnr. 151, bnr. 33 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med og tilfredsstille alle vilkår i dispensasjonsløyve av 11.05.2018 frå Statens vegvesen, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.
 2. Tiltaket skal elles plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 05.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."
-

Saksnummer

Tittel

193/18

154/3 Olsnes - Søknad om løyve til tiltak - flytebryggje, kai og treplattung - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for utlegging av flytebryggje med landgang, oppføring av kai og bygging av treplattung på gnr. 154, bnr. 3 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 13.07.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak etter hamne- og farvasslova av 17.07.2018 saknr. 001/18, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2."
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 203/18 | 19/6 - Søknaad om konsesjon - Klage på administrativt vedtak |
|--------|--|

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon til Katrine Ahmer på kjøp av landbrukseigedommen «Myking Nordre», gnr. 19 bnr. 6 i Osterøy kommune som tilleggsjord til «Myking Nordre», gnr. 19 bnr. 2.

Det vert jf. § 11 sett vilkår om:

- Varig upersonleg buplikt og leigekontrakt skal leggast fram for kommunen innan 6 mnd.
- Dersom konsesjonsbruket ikkje lenger blir drive som omsøkt (saman med 19/6) skal det som sikkerheit for framtidig varig drift leggast fram ein driftsplan for kommunen innan 6 månader som oppfyller krava i jordlova § 8.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 205/18 | 21/5 - Hakenes - Søknaad om løyve til deling av grunneigedom - innløyising av feste |
|--------|---|

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 1800 m² på følgande vilkår:

1. Eigedommen vert oppretta ved innløyising av festenr. 1 frå gnr. 21, bnr. 5, Hakenes.
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 09.07.2018, jf. pbl. § 29-4."

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. pbl § 21-9.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 190/18 | 4/101 - Hauge - Søknaad om løyve til tiltak - fasadeendring og bruksendring - ferdigattest |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for fasadeendring og bruksendring av kjellar i einebustad på gnr. 4, bnr. 101, Hauge.

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

Saksnummer **Tittel**

187/18 43/1 - Rongved - Løyve til deling/arealoverføring

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på inntil 970 m² i frå landbruks-eigedomen gnr. 43 bnr. 1 (43/4) som vist i kartfigur på følgande vilkår:

- 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 eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

Saksnummer **Tittel**

204/18 48/6 - Svar på søknad om tilskot til drenering av jordbruksjord.

«Søknaden dykkar er handsama etter forskrift om tilskot til drenering av jordbruksjord og rundskriv frå Landbruksdirektoratet 2016-10.

-Osterøy kommune løyver inntil kr. 10 000,- i tilskot til drenering av tidlegare grøfta jord på gnr.46. bnr.6.

- Dersom ein i samband med tiltaket skulle støyta på automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd. skal arbeidet stansast og Hordaland Fylkeskommune varslast om funnet.

-Arbeidsfrist for å ferdigstille arbeidet blir sett til 01.05.2021.»

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 182/18 | 62/66 og 62/67 - Haus - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og påbygg til bygning, og bruksendring og ombygging av 2. etasje i eksisterende bygning - vedtak |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

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

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

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

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

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 184/18 | 64/37 Nedre Vikne - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 4 einebustader - vedtak |
|--------|---|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av 4 einebustader på gnr. 64, bnr. 37 på fylgjande vilkår:

1. Skjeringar og byggjeproper skal vurderast etter at sprenging er gjennomført, og eventuelt sikringsarbeid skal utførast av godkjent føretak med nødvendig kompetanse innan fjellsikring, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.7.
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 29.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 20.06.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-

plan/situasjonsplan.

4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via regulert veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med kommunal vegnorm, reguleringsplan og situasjonsplan motteke 29.06.2018.
5. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
6. Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
7. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 158/18 | 67/1 Blom - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til bustadhus og mur - vedtak |
|--------|---|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av murar og to tilbygg til bustadhus på gnr. 67, bnr. 1, Blom på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 25.06.2018 og teikningar motteke 21.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
3. Krav i vedtak av 25.06.2018 frå Statens vegvesen skal vere tilfredsstilt, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav d."

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 145/18 | 86/11 Heldal - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bu/vedbu - ferdigattest |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bu/vedbu på gnr. 86, bnr. 11, Heldal.

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 146/18 | 86/12 Heldal - Ferdigattest - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bu/vedbu |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av bu/vedbu på gnr. 86, bnr. 12, Heldal.

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 192/18 | 89/17 Mjøs - Søknad om løyve til tiltak - arealoverføring - vedtak |
|--------|--|

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av 165 m² frå gnr. 89, bnr. 17 til gnr. 89, bnr. 4 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 24.05.2018 motteke 07.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 177/18 | 92/9 og 92/13 Hole - Søknad om dispensasjon - oppføring av ny bryggje/kaifront - vedtak |
|--------|---|

Rådmannen sitt vedtak:

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

bygningslova §§ 11-6, 11-9 nr. 5, 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2."

Saksnummer **Tittel**

186/18 94/3 Åsheim - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring og fasadeendring -
våningshus - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring og fasadeendring for delar av våningshus på gnr. 94, bnr. 3, Åsheim.

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

Saksnummer **Tittel**

189/18 Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 146/117 Reigstad

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå grad av utnyting for oppføring av tilbygg.

Grunngjeving for vedtakt går fram av saksutgreiinga.

Saksnummer **Tittel**

179/18 Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av Fisketrapp og rep av steindam -
Kringastemma - gbnr 137/6 Valestrand

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense veg og LNF-føresegna for oppføring av fisketrapp og utbetring av dam.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve

til tiltak for oppføring av fisketrapp og utbetring av dam på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
- Statens Vegvesen sine krav datert 06/07/2018 skal følgjast:
Tiltaket skal ikkje vere til hinder for tilgang på underside av bru for mellom anna vedlikehald og reperasjon.
- Det kan ikkje krevjast erstatning for skadar og ulemper som følgje av at innretninga ligg nær fv. 567.
- Det kan vere behov for å stenge fisketrappa i ein periode dersom det er aktuelt med bygging av nytt veganlegg / bru.
- Tiltakshavar må ta kontakt med vegseksjon Bergen for å få avklart forhold kring detaljar ved endring av anlegg som høyrer til gang- og sykkelveg på Kvernastemma.

Statens vegvesen vil understreke at denne uttalen berre gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse. Andre relevante forhold som må vere avklart før tiltak vert sett i gang, er til dømes mellombels avkøyrsløse, trafikkavvikling i anleggsperioden særleg med omsyn på mjuke trafikantar, arbeidsvarsling med meir. Vi tek atterhald om nye saksopplysningar som kan dukke opp under den vidare saksgangen.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---------------------------------|
| 183/18 | Endringsvedtak - - gbnr 145/142 |
|--------|---------------------------------|

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for endring av søknad, utviding av kjellar frå 15 til 28 kvm.

1. Tidlegare løyve i sak 231/17 gjeld for allt utanom endringa.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

Osterøy kommune har med bakgrunn i godkjend teljande areal og minstearealet gjort tildeling av fellingsløyve for hjort etter § 18 i Hjorteviltforskrifta samt fråvik frå minstearealet, jf. § 7 for 2018.

Fellingsløyve med oversikt over samla tildeling for Osterøy kommune ligg vedlagt.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 156/18 | gbnr 4/2, 120, 122 -dispensasjon og løyve til tiltak -VA for Oddalsmyra |
|--------|---|

Ansvarleg søkjar: Osterøy Entreprenør AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy Entreprenør AS, Hodlebrautsv. 16, 5281 Valestrandsfossen

Søknaden motteke: Saka har vore på vent til grunnavtale var underskriven, denne motteke 20/06/2018.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føresegna for bygging av VA-leidning frå eksisterande offentleg anlegg og opp til Oddalsmyra Næringspark.

Det vert sett som vilkår at overgang elv ikkje skal ha erroderande effekt.

Der leidning går over dyrka mark skal det takast omsyn til vanleg jordarbeiding og eksisterande grøfter. Meirkostnader som leidningsgrøft gjev i høve til vanleg jordbruksdrift på areala som t.d. ny eller omgrøfting skal kostast av leidningseigar.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av VA -leidningar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 159/18 | gbnr 41/10, søknad om rivning av eldre bustadhus. |
|--------|---|

Ansvarleg søkjar: Vestlandshus Mjelde AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Sveinung Mæhle, Lekneset, 5286 Haus

Søknaden motteke: 26/02/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for rivning av bustadhus på følgjande vilkår:

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
2. Tiltaket er tilstrekkeleg dekkja med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 195/18 | Igangsettingsløyve for Fisketrapp og rep av steindam -Kringastemma - gbnr 137/6 Valestrand |
|--------|--|

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 [bokstav], jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile/del av] for oppføring av fisketrapp m.m på følgjande vilkår:

- **Rammeløyve av 06/07/2018 sak 179/18 med vilkår gjeld for tiltaket.**
 - **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 174/18 | Løyve til oppføring av gbnr 146/1 Søknad om tiltak, rivning av reflektormast - vedtak - gbnr 146/1 Reigstad Søndre |
|--------|--|

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

1. Foto av rydda tomt vedlagd søknad om ferdigattest.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 188/18 | Løyve til oppføring av minireinseanlegg samt utsleppsløyve -dispensasjon - gbnr 105/11 |
|--------|--|

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
- 3.

Det vert med heimel i forureiningslova gjeve kap. 12 i ureiningsføresegna gjeve utsleppsløyve frå gbnr 105/11 via minireinseanlegg og med etterpolering til bekk på tomta.

Det vert sett krav om godkjend sevice-avtale.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 185/18 | Løyve til oppføring av oppføring av garasje - gbnr 29/24 Gjerstad |
|--------|---|

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet i LNF-føresegna for bygging av garasje på gbnr 29/24 på Gjerstad. Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på

følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
3. Tiltakshavar vert godkjend som sjølvbyggjar for UTF.

| Saksnummer | Tittel |
|-------------------|---------------|
|-------------------|---------------|

| | |
|--------|--|
| 181/18 | Løyve tillegging VA-leining - gbnr 54/22 |
|--------|--|

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

| Saksnummer | Tittel |
|-------------------|---------------|
|-------------------|---------------|

| | |
|--------|---|
| 154/18 | SakID 17/2949 Hosanger - Raknes - Hamre. dispensasjon, rammeløyve og igangsetjing av vassleidning på Raknes |
|--------|---|

Ansvarleg søkjar: Asplan Viak AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune, v/Roald Hovden

Søknaden motteke: 09/05/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føresegna og

byggeforbodet i strandsona for bygging av vassleidning frå sjø og opp til eksisterande anlegg.

Det vert sett som vilkår at overgang land-sjø ikkje skal ha synlege tiltak, og ikkje hindre utbygging i tråd med vedteken sjø og strandsoneplan.

Der leidning går over dyrka mark skal det takast omsyn til vanleg jordarbeiding og eksisterande grøfter. Meirkostnader som leidningsgrøft gjev i høve til vanleg jordbruksdrift på areala som t.d. ny eller omgrøfting skal kostast av leidningseigar.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak, rammeløyve og igangsettingsløyve for vassleidningsgrøft:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekkja med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|--|
| 163/18 | Svar på søknad om felling av skadedyr hjort i Heimvik. |
|--------|--|

«Søknaden blir delvis imøtekomen.

- Det blir gitt løyve til felling av 1 koller med kalv og 2 stk. ungdyr på 1,5 år.
 - Ved felling av kolle og kalv skal kalven skytast fyrst.
 - Felling av dyra skal gjerast i perioden 13.07.2018 til og med 06.08.2018.
 - Felling skal skje i minst to periodar innan nemnde periode med opphald på minst 6 dagar.
 - Felling av dyra skal gjerast på innmarka der skaden på avlinga blir påført.
 - Skadedyrløyve som vert gitt er av årets tildelte kvote til valdet.
 - Osterøy kommune skal ha rapport frå avskytinga seinast 01.09.2018.»
-

| Saksnummer | Tittel |
|------------|--------|
|------------|--------|

| | |
|--------|---|
| 196/18 | Svar på søknad om godkjenning/ending av hjortevald - Kleppe Vestre Hjortevald |
|--------|---|

Med bakgrunn i at oppgjeve areal i søknadsskjema ikkje oppfyller minstearealet for å kunne bli godkjend som eige hjortevald blir ikkje valdet godkjend som eige hjortevald, jf. Forskrift om hjortevilt § 8-11.

Det er ikkje nok samanhengande teljande areal for å oppfylle kravet til minsteareal.

Kommunen har ikkje høve til å fråvike fastsett minsteareal for å oppfylle fastsett minsteareal .

| Saksnummer | Tittel |
|------------|---|
| 161/18 | 154/3 Olsnes -Søknad om løyve til tiltak - fasadeendring og ombygging av naust - vedtak |

Tiltakshavar/fakturamottakar: Eivinn Revheim, Olsnesvegen 71, 5285 Bruvik.

Søknaden motteke: 04.06.2018.

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for fasadeendring og ombygging av naust med bygningsnr. 175926348 på gnr. 154 bnr. 3, Olsnes på følgjande vilkår:

- Topp mønehøgde skal vera maksimum +6,15 meter, jf. plan- og bygningslova 29-4.
- Tiltaket elles skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.05.2018 og teikningar datert 16.05.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 075/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Siren Juliussen | 16/341 |

Første gongs handsaming - Plansak 12532016001 - Detaljregulering masseuttak Vevletveit

Vedlegg:

Vedlegg 08 Føresegner_Massetak på Vevletveit 10.08.18

Planskildring Massetak på Vevletveit 2018-06-20

Vurdering av KU-behov

Vedlegg 04_ROS-analyse_Massetak på Vevletveit 2018-06-20

Vedlegg 05 Terrengsnitt A-C_L101_L102 2018-06-13

Vedlegg 07 Plankart Massetak på Vevletveit 2018-06-20

Vedlegg 09 Støyvurdering Sweco 2016-11-07

Vedlegg 11 VA-rammeplan Massetak på Vevletveit 2018-06-20

Vedlegg 12 Teknisk teikning avkjørsel til massetak på Vevletveit D101 - avkjørsel 2017-10-21

Vedlegg 13 3D-bilete Massetak på Vevletveit 2018-04-27

Vedlegg 14 Landskapskart L103 - Tilbakefylling 1 på 2 Massetak på Vevletveit 2018-06-13

Vedlegg 06 Terrengdata Vest Oppmåling AS 2016-06-01

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til Detaljregulering masseuttak Vevletveit Plan ID 12532016001 med føresegner datert 10.08.18, plankart datert 20.06.18, planskildring datert 20.06.18, VA rammeplan 23.04.18 (endringsdato 20.06.18). og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.
2. Detaljregulering masseuttak Vevletveit erstatter deler av Reguleringsplan for RV 567 Hauge

– Lonevåg.

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSNINGAR:

Samandrag

På vegne av tiltakshavar Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS v/Roger Hartveit har Multiconsult Norge AS utarbeidd eit planforslag for massetak på delar av gbnr 6/1 på Vevletveit i Osterøy kommune. Innanfor planområdet er det i dag eit eksisterande massetak som er underlagt krav om reguleringsplan. Avgrensinga av massetaket følgjer avgrensinga til arealføremålet råstoffutvinning i kommuneplanen, og planframlegget samsvarer såleis med overordna plan. Føremålet med reguleringsplanen er å hente ut resterande mineralressursar i dagens uttak og sikre god tilbakeføring av landskapet til LNF-føremål etter avslutta drift. Planen omfattar også utbetring av avkøyrsløp mot fv. 362.

Planarbeid vart fyrste gang satt i gang i 2008, men vart ikkje ferdigstilt. Planarbeidet vart tatt opp igjen på nytt i 2016, og oppstartsmøte vart halde 06.04.2016. Oppstartvarsel vart kunngjort i lokalavisa Bygdnytt 01.07.2016. Naboar, grunneigarar og offentlege høyringsinstansar vart varsla med brev datert 01.07.16. I tillegg har det vore lagt ut informasjon om oppstart av planarbeidet på nettsida til Multiconsult og på Osterøy kommune sine nettsider i varslingsperioden.

Til første varsel om planoppstart kom det inn totalt 7 uttaler frå ulike aktørar med merknader og innspel til planarbeidet. Desse frå Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, BKK, NVE, Statens vegvesen, Geir Vevletveit. Merknaden frå Statens vegvesen gjorde det naudsynt å utvide plangrensa. Varsel om utvida planområde vart sendt grunneigarar og offentlege instansar 28.09.16. I samband med den avgrensa varslinga kom det inn 2 merknader. Desse frå Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Merknadene er gjort greie for og kommentert i planskildringa.

Planframlegget omfattar:

- Planskildring datert 20.06.2018
- Plankart målestokk 1:500 datert 20.06.2018
- Føresegner datert 10.08.2018
- ROS-analyse datert 20.06.2018
- VA-rammeplan datert 20.06.2018
- Terrengsnitt datert 13.06.2018
- Landskapskart datert 13.06.2018
- Støyvurdering datert 07.11.2016
- Teknisk teikning avkøyrsløp til massetak datert 10.09.17

Innhald i planframlegget

Planområdet er regulert til fylgjande:

Bygg og anlegg: (Pbl. § 12-5 ledd nr. 1)

- Råstoffutvinning, massetak og steinbrot (BRU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: (Pbl. § 12-5 ledd nr. 2)

- Offentleg veg (o_SV)
- Privat veg (SV)
- Annan veggrunn – teknisk (SVT)

Grønstruktur: (Pbl. § 12-5 ledd nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (GV)

Omsynssone: (pbl. § 12-ledd nr. 6 & 11-8 a)

- Sikringsone - Frisikt (H140)
- Sikringsone – Andre sikringsoner (H190)
- Faresone – høgspenning (H370)
- Sone med angitt særlege omsyn- Bevaring naturmiljø (H560)

Rekkjefølgekrav

- Driftsplan for massetaket må være godkjend av Direktoratet for mineralforvaltning før vidareføring og avslutning av drift.
- Området skal sikrast etter godkjend driftsplan før vidareføring og avslutning av drift.
- Før vidareføring av drift skal avkøyrslø SV2 til massetaket vere ferdig opparbeida.
- Området skal tilbakeførast til LNF-føremål seinast innan 1 år etter avslutning av drift og/eller ved varig driftsstans.

Planstatus

I arealdelen til kommuneplanen 2011-2023, planID 2010001, er området sett av til råstoffutvinning med omsynssoner for bevaring naturmiljø, H560_71 og gul støysone, H220. Planavgrensinga for

planframlegget er i tråd med kommuneplanen.

Deler av planframlegget er innanfor reguleringsplan for fv. 567 Hauge-Lonavåg. Dette gjeld deler av fv. 362, gjennom planområdet, fram til deponiområde ved Borgavatnet. Detaljregulering masseuttak Vevletveit vil erstatte Reguleringsplan for RV Hauge – Lonevåg der desse planane overlapper.

Privatrettslege tilhøve

I følgje kommunen sine register er ikkje tiltakshavar grunneigar for det regulerte området. Rådmannen har hatt som praksis å be om dokumentasjon på at tiltakshavar har naudsynte privatrettslege avtaler for å sikre at reguleringsplanen kan gjennomførast i tråd med intensjonen. Dette for å unngå å bruke unødvendige ressursar, både politisk og administrativt, dersom planen likevel ikkje kan gjennomførast grunna privatrettslege tilhøve. Tiltakshavar har i denne planen ikkje lagt fram tilfredstillande dokumentasjon på at det føreligg avtale om bruk av grunn mellom tiltakshavar og grunneigar. Rådmannen vel likevel å leggje detaljregulering for massetak Vevletveit fram til politisk handsaming og offentleg ettersyn då det ikkje føreligg tilstrekkeleg heimel for å unnlata å leggje fram planframlegg som er i tråd med kommuneplanen til handsaming.

Råstoffutvinning

Grusressursen består hovudsakleg av pukk og er i NGU sin database skildra som ein viktig ressurs i lokal samanheng. I tillegg er det einaste grus- og pukkressursen på Osterøy. Innanfor formålet BRU opnar planframlegget for uttak av massar ned til kote 39. Basert på ei innmåling av ytterkanten av brotet i 2016 av så er det om lag 210 000 m³ faste massar att i brotet. Korrigert for at ein del massar ligg att i pallar og lagerhaugar per i dag, så er det berekna at det er 250 000 m³ massar igjen i brotet, omrekna til tonn er dette om lag 660 000 tonn. Det skal utarbeidast ein driftsplan for planlegging og gjennomføring av uttak av mineralressursen. som skal godkjennast av Direktoratet for mineralforvaltning.

Konsesjon etter minerallova

Der uttak av masser skjer over eit lengre tidsrom og drifta er kommersiell, eller samla uttak av mineralførekomst er på meir enn 10 000 m³, er det krav om både reguleringsplan og driftskonsesjon med driftsplan etter minerallova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) handsamar søknader om driftskonsesjon og godkjenner driftsplan. Driftsplanen er tiltakshavars styringsverktøy for planlegging og gjennomføring av uttak av mineralressursen. Driftsplanen skal bidra til forsvarleg sikring og opprydding av uttaksområdet undervegs og etter avslutta drift. Driftsplanen ligg til grunn for DMF tilsyn og dannar grunnlag for berekning av økonomisk sikkerheit for gjennomføring av sikrings- og oppryddingstiltak. Tilhøve som blir regulert i driftsplan, bør ikkje gjentakast i reguleringsplan for å unngå dobbelregulering. Det er i føresegnene lagt inn rekkefølgekrav til når driftsplanen skal utarbeidast og ei rekkje krav til kva driftsplanen skal innehalde for å sikre kommunen sine omsyn. Tiltakshavar for Vevletveit har førebels ikkje konsesjon etter minerallova og vil søke dette etter eventuelt vedtak av reguleringsplanen.

Vurdering av konsekvensutgreiing

I oppstartsmøtet med kommunen i 2016 vart det kravd vurdering av om planen er utgreiingspliktig etter «Forskrift om konsekvensutredningar for planer etter plan- og bygningsloven». Det vart difor utarbeidd eit notat der utgreiingsplikta vart vurdert etter gjeldande forskrift. Ny forskrift for konsekvensutgreiingar var gjeldande frå 01.07.17. I den går det fram at reguleringsplanar for uttak av malm, mineral, stein, grus, leire eller andre massar dersom minst 200 dekar samla overflate vert berørt eller samla uttak omfattar meir enn 2 millionar m³ masse, eller uttak av torv på område større enn 200 dekar, vert alltid omfatta av KU-forskrifta, jf. vedlegg I, pkt. 19. Unntaket for dette er dersom konsekvensane for uttaket er tilfredsstillande utgreia på overordna nivå, dvs. arealdelen til kommuneplanen, jf. § 6 bokstav b. I dette tilfellet er formålet råstoffutvinning i samsvar med arealdelen til kommuneplanen.

Sårbar natur – elvemusling

Det er registrert elvemusling i Lonevassdraget, som er ein sårbar art. Vevleelva langs planområdet og Borgavatnet er del av dette vassdraget. Det er ein liten bestand av elvemusling att i vassdraget, og dei fleste individa finns i Svenheimselva, ca. 3,2 km nordaust for planområdet. I arealdelen til kommuneplanen er det lagt inn ei omsynssone H560_71, bevaring naturmiljø, der Lonelva med sidebekkar og 50 meter frå vasstreng inngår i sona. Elvemusling er svært sårbar for ureining og sedimentering. Det er derfor av vesentleg betydning at tiltak for å hindre avrenning av sediment, kjemikalier eller anna form for ureining vert sikra under driftstida for masseuttaket.

Ureining

Dersom drifta fører til tilslemming av vassdraget vil dette vere ugunstig for vasskvaliteten og dei vasslevande organismane, t.d. elvemuslingane. Svenheimselva (med registrert elvemusling) ligg ca. 3,2 km nordaust nedstraums for vika i Borgavatnet der eventuell avrenning frå massetaket kan kome. Nedslagsfeltet til Borgovatnet er berekna å vere om lag 11km² og avrenning frå massetaket vil utgjere ein relativt liten del av dette. Det er likevel regulert ein buffer mot Vevleelva og Vevleegen, føremål GV der fjellmassar ikkje skal takast ut. Dette for å unngå at overvatn renn vidare ned mot elva. Driftsplanen skal sikre at maskiner har beredskapsplan og tiltaksplan for oljeuhell.

Det skal etablerast sedimentasjonsbasseng innanfor massetaket som er tilstrekkeleg stort for å kunne ta unna avrenning frå heile massetaket jamfør føresegn 2.4.1. Vatn frå massetaket skal leiast til filtrering i grunnen, og ikkje sleppast direkte ut i resipient. Føresegn § 2.7.3 sikrar vidare at ureina vatn ikkje blir slept ut i vassdraget og at målingar av utslepp vert utført etter krav i ureiningsføreskrifta. Plassering av sedimentasjonsbasseng er juridisk bindande jf føresegn § 3.1.1, og vist i VA – rammeplan.

I tillegg er det i føresengene sett krav om at driftsplanen skal innehalde blant anna:

- Beredskapsplan og tiltaksplan for oljeuhell
- Plan for målingar/prøvetaking av utsleppsvatn, fastsetting av grenseverdier, og tiltak ved eventuelle grenseoverskridingar.
- Plan for luftbåren ureining/støvnedfallsmålingar jf. § 2.7.2, fastsetting av grenseverdier, og tiltak for eventuelle grenseoverskridingar.
- Plan for vedlikehald av sedimentasjonsbasseng.

- Omsyn til natur og omgjevnader.

Driftsplanen skal sendast til kommunen til uttale før den sendast til DMF for handsaming. Kommunen skal godkjenne punkt som gjeld ureining før oversending til DMF, men vil ikkje ta stilling til tilhøve som ligg under minerallova sitt ansvarsområde.

Landskapsverknad/tilbakeføring

Planområdet er om lag 30 dekar stort og dekkjer eit eksisterande massetak, samt noko inntakt terreng. Det opphavlege terrenget er kupert, skrånande frå om lag 40 moh ved fylkesvegen opp til 75 moh på det høgste innanfor planområdet. Masseuttaket vil etterlate ei nær rektangulær grop i terrenget som vist i figurar side 31 i planskildringa med inntil 40 m høge sider/skjæringar. Planframlegget føreset at gropa skal fyllast og landskapet tilbakeførast til landsbruksnytte ved avslutting av masseuttaket. Planframlegget skisserer to ulike løysingar for tilbakeføring avhengig av tilgang på fyllmassar og ynskja etterbruk. Alternativ 1 er tilbakefylling med maks helling på 1:2 som grunna stigning er best eigna for beiting. Alternativ 2 er tilbakefylling med maks helling på 1:4, som vil bli lettare å dyrke og slå maskinelt. Eventuelle gjenståande skjeringar må avtrappast og terraserast med avsatsar.

ROS

ROS-analysen er utført etter akseptkriteria og metodeval vedtatt av Osterøy kommune. I analysen er 22 hendingar vurdert som aktuelle. Etter risiko- og sårbarvurderinga kjem to av hendingane inn under gul sone. Dette er sårbar fauna og bratte skrentar/stup. I tillegg er tre andre hendingar vurdert som sær sannsynleg, utan at desse er vurdert til å ha alvorleg konsekvens. Det gjeld store nedbørsmengder, støv/partiklar, støy og støy ved massetransport. Spesielle avbøtande tiltak for dei aktuelle hendingane er innarbeida i planforslaget eller blir dekkja av lovverk. Dette sikrar førebygging av negative konsekvensar for liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar.

Rådmannen vurderer at dei tiltaka som er gjort greie for i ROS-analysen i samband med VA rammeplan, plankart og føresegn i tilstrekkeleg grad ivaretek desse omsyna.

Vurdering

Folkehelse

Det er lagt inn krav i føresegnene § 2.7.1 om at støy skal liggje innanfor gjeldande grenseverdiar i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga (T-1442), og

krav om støy i ureiningsforskrifta. Støyvurderingsrapporten frå SWECO 2016 viser at næraste bustad, 140 meter nord for massetaket, ligg innanfor grenseverdiane for støy ved knusing i *Retningslinje for støy i arealplanlegging og forureiningsforskrifta*. Øvrige bustader i nærleiken, og bustadområdet Vevleheiane (plan ID 2013003) blir ikkje berørt av støy som overstig grenseverdiane.

Det er uheldig at eit bustadhus vert berørt av støy utover anbefalte grenseverdior. Det gjeldande huset har same grunneigar som området for massetaket og er for tida ikkje bebudd. Ettersom massetaket har høg samfunnsmessig interesse og er av begrensa varigheit tilrår rådmannen tiltaket sjølv om eit hus tidvis blir berørt av støy. Driftstida er regulert av føresegn 3.1.6, samt driftsplanen. Rådmannen legg til grunn at støydempende tiltak kan utførast på bustadtomta/huset om det er aktuelt med busetnad der i løpet av massetaket sin varigheit.

Miljø

Ureining av vassdrag: Dersom drifta fører til tilslemming eller ureining av Borgovassdraget vil dette vere ugunstig for vasskvaliteten og vasslevande organismar, t.d. elvemuslingane i Svenheimselva. Rådmannen vurderer at dei skisserte tiltaka mot ureing/tilslamming i form av styrt overflateavrenning, sedimentasjonsbasseng, vassprøvetaking og beredskapsplanar for oljeutslepp med meir er venta å utgjere tilstrekkeleg sikring mot uheldig miljøpåverknad.

Offentleg vatn og avlaup vil i framtida verte lagt forbi planområdet. Det er lagt opp til at massetaket då må kople seg til kommunalt VA-anlegg jamfør føresegn § 2.4.3.

Økonomi

Det er ikkje venta at planen vil ha økonomiske konsekvensar for kommunen.

Konklusjon

Mineralressursane på Vevletveit har god kvalitet og er godt eigna til grus- og pukkproduksjon. Då det er av nasjonal og regional interesse å ha lokale ressursar/forsyningar av grus og pukk er det hensiktsmessig å leggja til rette for god framtidig drift av masseuttaket. Reguleringsplanen bidreg til dette, samt sikrar tilbakeføring av området til landbruksføremål etter at uttaket er avslutta.

Naturmangfaldslova stiller krav til utgreiing av naturmangfald jf. §§ 8-12 ved offentlig forvaltning av fast eigedom, herunder arealplanlegging, jf. § 7 i NML. Rådmannen kjenner ikkje til at det er artar eller sårbare naturtypar i området som ikkje er fanga opp av utgreiingane i planframlegget.

Rådmannen vurderer at detaljplan Massetak på Vevletveit er tilstrekkeleg gjennomarbeidd og klar til å leggjast ut på offentleg ettersyn og høyring, i minimum seks veker.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 076/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Siren Juliussen | 14/324 |

Andre gongs handsaming - Plansak 12532014003 - Detaljregulering I2 Gloppemyra Næring - Hauge

Vedlegg:

Føresegner 06.08.18

3D_maks min oppfylling

3D sol skuggje

Skredfare_R2_signert Rapport

Skredfare_SAMLET_v1-v5

12532014003_Plankart_20180620

32613052A10 - ILLUSTRASJONSPLAN

Planskildring Gloppemyra – 20180628

VA-rammeplan Gloppemyra med il.plan

Veg_Gangveg med profiler SAMLET

Veg_Lengdeprofil f_SKV2

Verdivurdering Gloppemyra med ål

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering av I2 Gloppemyra Næring - Hauge, planID 12532014003, med plankart datert 20.06.2018, føresegn datert 06.08.2018, planskildring datert 28.06.2018, VA-rammeplan datert 13.05.2015 og andre tilhøyrande dokument vedlagt i saka lagt ut til 2. gangs høyring og offentleg ettersyn.»

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSINGAR:

Samandrag

Saka gjeld detaljregulering av mellombels deponi og framtidig næringsområde i Gloppemyra, Hauge gbnr 4/1 og 4/2. Tiltakshavar er Osterfjord Maskinstasjon AS og AS Oster Transport & Entreprenørforretning. Utførande plankonsulent er Arkoconsult.

Planforslag har vore ute på høyring og offentleg ettersyn i perioden 14.11.16 – 31.12.16. Det er kome inn tre merknadar til planforslaget og ei motsegn.

Merknaden frå Fylkesmannen i Hordaland peikar på viktigheita av å hindre avrenning av finstoff frå planområdet som kan medføre tilslamming av Valestrandselva og med det gyteområda for sjøaure. Merknaden frå Hordaland Fylkeskommune gjeld massehandtering, areal og transport, born og unge, friluftsliv, klima og energi, kulturminne og kulturmiljø, naturmangfald, næringsutvikling og samferdsel. Fylkeskommunen peikar på fleire av dei same omsyna som Fylkesmannen viser til.

Merknaden frå NVE gjeld skredfarevurderingane i området. Skredfarerapportane som låg føre til 1. gongs handsaming var så mangelfulle at NVE vurderte å fremje motsegn til planen. Dei legg likevel til grunn at Osterøy kommune følgjer opp deira merknader. NVE rår til at det vert utarbeidd heilt ny og betre dokumentasjon av skredfare før planen vert slutthandsama, og at konklusjonar frå denne blir innarbeidd i plankart og føresegner.

Motsegna frå Statens Vegvesen er knytt til utforming og utbetring av avkjørsle i planframlegget. SVV krev etter ei heilskapleg vurdering av arealbruk i planområdet og tilhøva ved fylkesvegen, at avkjørsla vert utforma som kryss, med dråpe i sekundærvegen og venstresvingefelt i fylkesvegen, vidare at det i føresegnene stillast rekkefølgjekrav til opparbeiding av krysset.

Etter høyringsfristen er dei ulike plandokumenta gjennomgått og revidert. Rådmannen har vurdert at endringane samla er av eit slikt omfang at planforslaget må leggjast ut på ny høyring.

I etterkant av 1.gongs høyring og offentleg ettersyn har tiltakshavar hatt ynskje om å endre på tilhøve som ikkje er naudsynt i høve til merknader eller motsegn. Rådmannen vurderer at det er desse

endringane som kjem i tillegg til endringar etter merknader og motsegn, som gjer at det no er naudsynt med ny høyringsperiode. Dersom ein berre hadde gjort endringar basert på merknader og motsegn i høve til veg og skredfareomsyn så kunne ein ha vedteke planen utan ny høyring.

I revisjonsprosessen har det vore levert fleire utkast til planframlegg og det har vore fleire møte med Osterøy kommune. Det har kome fram at tiltakshavar har ynskja større endringar i høve til 1. gongs høyring enn rådmannen kan tilrå. Det gjeld særleg krav og ordlyd i føresegnene. I utgangspunktet er rådmannen restriktiv med å legge fram/handsame endringar utover det som trengst for å imøtekomme motsegner og rette opp formalfeil når planen tidlegare har vore politisk handsama og lagt ut til høyring og offentleg ettersyn. Tiltakshavar har derfor valt å gå vidare med eit planframlegg som rådmannen kan tilrå sjølv om det ikkje er semje om alle punkt i føresegnene som gjeld næringsarealet (etter deponitida). Endringane som no ligg føre i plankart er naudsynte endringar for å i møtekomme merknader og motsegn, samt nye endringar etter tiltakshavars ynskje.

Samstundes som planforslaget har vore under revidering har tiltakshavar fått fleire dispensasjonsløyver til opparbeiding av deponiområde i påvente av ferdig plan. Utførande konsulent for dispensasjonssøknadene har vore Asplan Viak. Desse har og hatt innspel til planframlegget. Det er no av vesentleg betydning for tiltakshavar å få godkjent ein reguleringsplan slik at dei kan fortsette drifta i Gloppemyra i lovlege og forutseielege former.

Føremål og konsekvensar av planframlegg

Framlegg til plan legg til rette for massedeponi over ein periode på inntil 8 år frå vedtak av plan. Etter deponifasen kan det søkjast om løyve til tiltak som gjeld næringsverksemd.

Planforslaget omfattar:

- Planskildring (28.06.2018)
- Plankart (20.06.2018)
- Føresegner (06.08.2018)
- Sol- og skyggeanalyse
- Illustrasjon 3D, oppfylling
- Illustrasjonsplan (21.06.2018)
- VA-rammeplan (13.05.2015)
- Skredfarerapport (22.02.2017)
- Vedlegg skredfare 1-5
- Profiler, gangveg
- Profil, veg
- Verdivurdering av biologisk mangfald (12.05.2015)

Merknader til planframlegget:

| Avsendar/ Hovudpunkt i merknad/uttale | Forslagsstillers kommentar | Rådmannen sine vurderingar av dagens planframlegg i høve til merknadene |
|--|---|--|
| <p>1.Fylkesmannen i Hordaland</p> <p>13.12.2016 Viser til at det skal etablerast eit sedimenteringsbasseng i enden av utfyllingsområdet og ber om at det må setjast krav om at reinse-løysinga skal driftast og vedlikehaldast slik at det fungerer som reinseanlegg. Avrenning frå området går mot Valestrandelva, som er eit sjøaurevassdrag opp til Kringastemma. Det er òg truleg ål i vassdraget. Det er langt frå utfyllingsområdet og ned til anadrom strekning, men tunnelboremaskinmassane er svært finkornige, og det er viktig å sikre at desse ikkje slammar ned gyteområda til sjøauren.</p> <p>06.01.2017 Orienterer kommunen om at det ligg føre statleg motsegn frå Statens vegvesen (SVV) til planframlegget og at motsegna ikkje vert avskoren av Fylkesmannen. Grunnlaget for motsegna er at SVV ikkje kan akseptere planen si viste løysing for utforming og utbetring av avkøyrsløse. Dei legg til grunn at kommunen som planstyresmakt vil arbeide vidare i samarbeid med SVV, med sikte på å kome fram til eit revidert planforslag som partane kan einast om og som kan vedtakast av kommunen.</p> <p>Dersom det ikkje vert oppnådd semje, kan FM om ønskjeleg leggje til rette for eit dialogmøte i etterkant.</p> | <p>Innspel teke til etterretning.</p> <p>Det er lagt inn krav i § 2.2.7, 3. avsnitt; <i>Det er ikkje høve til utslepp av forureina vatn og avfall, eller deponering av forureina massar i planområdet. Utslepp av partiklar er òg rekna som forureining.</i></p> <p>Elles skal det utarbeidast VA-rammeplan med krav til sedimentbasseng før ein søkje om tiltak i føremål N.</p> <p>Krysset er utbedra og lagt inn i planforslaget</p> | <p>Rådmannen er samd i viktigheita av å hindre ureining/avrenning frå planområdet til miljøet og vassdraga rundt, og meiner fylgjande føresegner knytt til sedimentbasseng, overvasshandtering/fordrøying samt krav om VA-rammeplan med grønne løysingar sikrar filtrering av massar og motverkar tilslamming/ureining av vassdraget og gyteområda til sjøaure:</p> <p>§ 2.2.7, 3. avsnitt; <i>Det er ikkje høve til utslepp av forureina vatn og avfall, eller deponering av forureina massar i planområdet. Utslepp av partiklar er òg rekna som forureining.</i></p> <p>§ 1.2.4 <i>Det skal utarbeidast VA-rammeplan etter gjeldande VA-norm for Osterøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak i medhald av pbl §20-1, bokstav a innan felt N1- N5. Overvatn skal handterast og fordrøyast på kvart felt innanfor N1-N5 for å hindre auka avrenning til Skeiesdalsbekken. VA- rammeplanen skal legge til grunn metodar som innehar grønne løysingar, som grønne tak, regnbed, permeable grønne dekke, flomdempende basseng og liknande.</i></p> <p>§ 1.2.6 <i>Før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor planområdet skal sedimentbassenget synt i VA- rammeplan og eventuelle andre naudsynte tiltak i høve til avrenning mot bekk opparbeidast og ferdigstillast. Dette for å hindre forureining av vassdrag, jf 1.3.4.</i></p> <p>§ 1.3.4 <i>Det er krav om rådgjevande biolog/hydrolog i høve til prosjektering/planlegging av sedimentbasseng og bruk av filtduk for å hindre forureining av partiklar til vassdrag nedstraums frå utsleppspunkta. Opparbeiding av sedimentbasseng skal vere dokumentert med uttale frå hydrolog i høve flaumfare og ureiningsfare ved første søknad om igangsetting av tiltak.</i></p> <p>§ 2.1.4 <i>Tiltakshavar er ansvarleg for å sikre naudsynte tiltak for å hindre forureining frå planområdet, jf. Forureiningslova § 7. Det gjeld mellom anna sandfang,</i></p> |

2.Hordaland Fylkeskommune

19.12.2016

Hordaland Fylkeskommune (HFK) viser til at det etter oppstart av planarbeidet i 2014 gjort fleire «mulighetsstudium» for samfunnsnyttig bruk av overskotsmassar i Bergensregionen, t.d. i rapporten «Samfunnsnyttig massedisponering», utarbeidd for Bergen kommune i 2015, og i rapporten «Bergensbaneregionen 2040» for E16/Bergensbanen Arna-Voss. Bergensregionen vert også brukt som «case» i det nasjonale forskingsprosjektet «Kortreist stein» (2016-2019), eit prosjekt for å finne fram til meir samfunnsnyttig bruk av overskotsmassar frå store infrastrukturprosjekt. Transport av store mengder stein til planområdet vil bli relativt dyrt, og neppe aktuelt om ein finn fram til betre kost/nytte disponering av overskotsmassar frå bygginga av ny E16/Bergensbanen Arna-Stanghelle. For tiltakshavar har det vore ein føresetnad at området kan nyttast til næring etter deponitida, og dette kan kanskje gjere tiltaket økonomisk gjennomførbart.

Ifølgje planframlegget er det aktuelt med etablering av steinknuse-verk i planområdet, som skal drivast i avgrensa periodar under anleggsfasen. Det er lite omtalt kva omfang denne verksemda kan få, sett i forhold til behov og annan tilgang på byggjeråstoff i kommunen. Ifølgje ressursrekneskap for grus og pukkk i kommunen i 2013, i

Innspel teke til etterretning.

Fangdam skal etablerast ved utbygging av næringsfelta.

sedimentbasseng, filtduk og andre naudsynte tiltak. Prosjektering og utføring skal gjennomførast av føretak med relevant kompetanse knytt til hydrologi, biologi, kjemi eller andre fagområde som kan vere relevante. Det skal takast regelmessige prøvar av overvatn, sandfang og bekk nedstraums frå dei deponerte massane. Intervall for prøvetaking og innsending av resultat til kommunen skal fastsettast i driftsplan.

Motsegna frå SVV er imøtekommt i planframlegget med ny utforming i plankart og føresegner §§ 1.2.11, 1.2.12, samt 1.1.5:

§ 1.1.5 I anleggs- og deponiperioden tillatast det maks trafikkmengde til og med 150 svingebevegelser per dag (75 lass inn i området).

Rådmannen er samd i løysingane.

Krav til driftsplan, inkl drift av steinknuseverk er ivareteke i føresegnene under § 2.1

Krav til reine masser er spesifisert i § 2.1.3: *Det kan i planområdet deponerast reine massar, sprengstein og finare lausmassar. Reine massar skal ikkje innehalde organisk, biologisk eller kjemisk materiale. Det tillatast eit mindre innhald av røter. Det kan deponerast inntil 1.000.000 m³ reine massar.*

Tiltak for å hindre ureining/tilslamming av vassdrag og naturmangfaldet rundt planområdet er skildra i høve merknaden over (nr 1). Rådmannen meiner dette er tilstrekkelig til å ivareta Fylkeskommunen sine innspel

Friluft- og landskapsverdiar i området vil og verte ivaretatt gjennom krav til grønne løysingar og vegetering som nemnt over, samt ved tilretteleging av tursti gjennom området jamfør føreseng § 1.2.8.

§ 1.2.8 Innan tiltak som gjeld massedeponi kan sette i gong, skal gangareal til Daltveit/Slåttedalen vere sikra med eige gangareal/grusa sideareal langs f_SKV2 fram til der sti tar av mot Daltveit (Slåttedalen).

NGU rapport 2014.048 Ressursregnskap for grus og pukk i Hordaland 2013, vart det då teke ut pukk i kommunen som dekkja kommunen sitt behov. Rapporten viser til éin grusførekomst i kommunen (Tyssebotn) og fire pukkførekomstar. Av desse er det berre pukkførekomsten sør for Borgavatnet som er vurdert som lokalt viktig. Både den og eit nærliggjande område i Haugadalen er avsett til råstoffutvinning i kommuneplanen sin arealdel. I følgje NGU-rapporten vart det teke ut ca 15.000 tonn pukk i kommunen i 2013, tilsvarande ca 6000 m³, som gjekk til veg- og andre føremål. Dersom det årlege forbruket av pukk på Osterøy ikkje er større, så vil den lokale marknaden for pukk berre utgjere ein svært liten del av dei massane som er tenkt deponert i planområdet i anleggsfasen.

Driftsplanar

Viktig å få etablert ei kontrollordning ved mottak av massar for å sikre at det berre vert deponert reine massar. Bør truleg stillast krav om å ta vare på jordmassane i anleggsområdet for seinare tildekking ved avslutning av anleggsfasen, samt sikring mot at området ikkje vert avslutta som ein stor steintipp.

For krav i driftsplanar kan det vere nyttig å sjå på ny rettleiar «Jordmassar frå problem til ressurs» frå 2016, utarbeidd under Klimaplan for Hordaland (i høve til krav i driftskonsesjonar for pukkdirift etter minerallova - relevant i høve til planlagt steinknuseverk). Steinknuseverk kan tenkjast å kome inn under verksemd som treng søknad om drifts-konsesjon frå Mineral-direktoratet. Slik verksemd kjem uansett inn under Forureiningsforskrifta kapittel 30 (Forureininger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel). Forskrifta omfattar både stasjonære og midlertidige/ mobile knuseverk. Intensjonen i forskrifta er at forskrifta sine sjølvberande vilkår så langt som råd skal erstatte særskilte løyve etter forureiningslova § 11. Forskrifta fastset grense-verdiar for utslepp av støy, nedfallsstøv og suspendert stoff til vatn, samt krav til målingar og metodikk. Spesielt er grenseverdien for maksimalt utslepp av faststoff/suspendert stoff til vatn sett svært lågt og det bør stillast minst like strenge miljøkrav for massedeponi. Det vert elles vist til Fylkesmannen i

Hordaland for miljøkrav til deponerings- og steinknuseverksemda

Areal og transport

Tilhøve knytt til transportbehovet som vil verte generert av den føreslåtte arealbruken er omtalt i punktet over. Dette er eit vesentleg innspel som kommunen må ta inn i sine vidare vurderingar av bruken, og ikkje minst omfanget (storleiken) av, det føreslåtte tiltaket, både i anleggsfasen og som næringsareal. Planskildringa syner forskjellige framtidsscenario, som vil gje ulik påverknad på både transportbilde og kva som er fornuftig arealbruk i området.

Born og Unge / Friluftsliv

Planforslaget må søkje å ha ein utforming som reduserer negative fjernverknader, då dei vil kunne redusere friluftsliv- og andskapsverdiar i området.

Klima og energi

Føreslått bruk av området genererer mykje transport og utslepp av klimagassar. Fylkeskommunen oppmodar om at gode og energieffektive løysingar vert nytta ved utbygging av området.

Kulturminne og kulturmiljø

HFK har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern og det er ikkje kjend automatisk freda kulturminne i planområdet. Det er positivt at det SEFRAK-registrerte torvhuset frå fyrste halvdel av 1700-talet vert sikra i plankart med føresegner, slik at torvhuset vert flytta og teke vare på. Elles ingen avgjerande merknader, utover at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på andre eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Naturmangfald

Planområdet ligg hovudsak i plantefelt, og vil ikkje i særleg grad få negative konsekvensar for biologisk mangfald. Jamfør innspel over er det likevel svært viktig med tilferdsstillande tiltak (som t.d. fangdammar), for å minimere potensiell fare for negativ konsekvens på lokalt naturmangfald. Ift avrenning frå tilførte massar vil influensområdet vere betydeleg større enn planområdet.

| | | |
|---|---|---|
| <p>Næringsutvikling Fylkeskommunen er positiv til forslag om nærings- /industriareal som i så liten grad som rå kjem i konflikt med andre samfunns- og naturomsyn, og der dei er basert på reelle behov for ytterlegare næringsareal.</p> <p>Samferdsle Samferdselsavdelinga legg vekt på tilhøva for mjuke trafikantar og tilkomst til kollektivtilbodet på Hauge og kommunen konkluderte med at det må etablerast vegtilkomst for desse. Planområdet er difor utvida med tilfredstillande tilkomst til busstillbodet 700 meter unna planområdet. Det har vore dialog med Statens vegvesen kring avkøyringa til fylkesvegen og samferdsle-avdelinga legg deira vurderingar og anbefalingar til grunn for det vidare arbeidet.</p> <p>HFK har merknader til planforslaget når det gjeld planfaglege merknader og massehandtering, areal og transport, born og unge, friluftsliv, klima og energi, kulturminne og kulturmiljø, naturmangfald, næringsutvikling og samferdsel. Dei ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.</p> | | |
| <p>3. NVE - Noregs vassdrags- og energidirektorat</p> <p>20.12.2016 Geologisk rapport/vurdering av skredfare for Gloppemyra næringsområde datert 21.05.2015 er utført av Lars Larsen. Notat Gloppedalsmyra Næringsområde, forklaring til faresonekart for skred er utført av Geir Bertelsen og datert 21.05.2015. Sistnemnde ser ut til å vere vedlegg til førstnemnde rapport og inneheld faresonekart.</p> <p>Deira generelle inntrykk av skredfarevurderingane er at dei både kvar for seg, og saman tilfører lite konkret kunnskap om den reelle skredfaren i området. Faresonekartet er konkret nok, men det er lite, bortsett frå at alfa-beta modellen er nytta, som syner kva som ligg til grunn for faresonene.</p> <p>Tilkomstvegen til deponiet/næringsområdet er ikkje vurdert. Det er terrenget slik det skal bli etter oppfylling av masse som er lagt til grunn for fastsetting av faresoner, og</p> | <p>Ny rapport er utarbeida av fagkyndig Siv.ing/Geolog (og kontrollert av Siv.ing/Geotekn.) og følgjande er retta opp;</p> <p>Det er generelt gjort grundigare vurderingar, mellom anna med dynamiske berekningar av steinsprang. Berekingar og feltobservasjonar er dokumentert i vedlegg.</p> <p>Tilkomstvegen er no vurdert, samt at dagens terreng er lagt til grunn for fastsetting av faresoner, og ikkje terrenget etter utbygging/oppfylling.</p> <p>I ny rapport er faresoner for skred med sannsyn $\geq 1/5000$ (tryggleiksklasse S3) lagt inn. Dette i tillegg til soner med sannsyn</p> | <p>Tiltakshavar og konsulent har sytt for ei grundig revidering/utgreing av skredfaren i området og det er rådmannen sin oppfatning at tilhøva no er tilstrekkelig utgreidd og fastsatt i kart, samt tilstrekkelig teke omsyn til i føresegnene gjennom rekkjefølgekrav:</p> <p><i>§ 1.2.3 Før det kan gjevast bruksløyve til søknadspliktige tiltak innanfor faresona skal det liggja føre dokumentasjon på sikring utført av fagkyndig konsulent/geolog/geoteknikar i henald til ei kvar tid gjeldande forskrift.</i></p> <p>Plankart er endra med faresoner jf H730_1, H730_2 og H730_3. Vidare er område under høgspenning sett til korrekt føremålskode H740 faresone.</p> |

ikkje terrenget før utbygging/ oppfylling. Faresonekartet bør syne faresoner for skred slik terrenget er før utbygging, dvs. naturleg terreng. I skredfarevurderingane er det lagt til grunn at planlagt utbygging vil hamne i tryggleiksklasse S2, jf. Byggteknisk forskrift (TEK10) §7-3. Dvs berre grense for 1000 års skredet er kartlagt og dei kan ikkje sjå at reguleringsplanen inneheld avgrensingar som medfører at området ikkje kan byggast ut med byggverk i tryggleiksklasse S3. Faresoner for skred med sannsyn $>1/5000$ må også kartleggast. NVE vil rå til at det vert utarbeidd heilt ny og betre dokumentasjon av skredfare før planen vert slutthandsama, og at konklusjonar frå denne blir innarbeidd i plankart og føresegner.

Til hjelp for kommunen si vurdering sender dei link til ei prosedyreskildring for identifisering, vurdering og kartlegging av skredfare i bratt terreng ved utarbeiding av arealplanar, og ein rapportmal (rapportmal 2) for kartlegging av skredfare på reguleringsplannivå. Link til rapportmalen er å finne i prosedyreskildringa.

Det er ikkje samsvar mellom faresonekartet og den omsynssona som er avsett i plankartet og samla sett vurderer vi planen, koplinga mellom plan og skredfarerapportar, og skredfarerapportane så mangelfulle at dei har vurdert å fremje motsegn til planen. Dei legg likevel til grunn at Osterøy kommune følgjer opp deira merknader.

NVE er nøgde med at det vert lagt opp til å reetablere bekken som renn gjennom dalbotn etter at massedeponeringa er avslutta, og at planen inneheld tiltak for å fordryge og reinse avrenning frå planområdet. Gjennom planområdet går ei høgspenteledning som er ein del av regionalnettet. Sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som treng konsesjon etter energilova er unnateke frå PBL. Slike større høgspenningsliner og transformatorstasjonar skal settast av som omsynssoner etter PBL § 11-8 d. i plankartet. Omsynssona skal kodast H740, jf. Kart og planforskrifta vedlegg II

4.Statens vegvesen

$\geq 1/100$ og $> 1/1000$ (S1 og S2).

Rapportmal 2 for kartlegging av skredfare på reguleringsplannivå er nytta som rettleiande i ny rapport.

Plankart er oppdatert slik at det no er samsvar mellom faresonekartet i ny rapport (sjå vedlegg) og omsynssone i plankart.

Omsynssona er no koda H740

Avkøyrsløse og kryss er

I samband med brev datert 17.03.2017

05.01.2017

Med bakgrunn i deira rolle som statleg fagstyresmakt, med sektor-ansvar for mellom anna trafikktryggleik, reiser Statens vegvesen (SVV) motsegn knytt til utforming og utbetring av avkøyrsløse i planframlegget.

Deira hovudinteresser i planen er knytt til tilhøva for mjuke trafikantar og avkøyrsløse frå fylkesvegen og dei har følgjande konkrete merknader:

Tilhøva for mjuke trafikantar SVV er nøgd med at det vert lagt til rette for gangtilkomst frå planområdet til Hauge. For den delen som grensar til fylkesvegen, vil deira merknader vedrørande tiltak knytt til fylkesveganlegg vere gjeldande (sjå avsnitt under).

Tilknytning til fylkesveg SVV har tidlegare stilt krav til mellombels avkøyrsløse for masse-deponi i samband med dispensasjon frå plankrav etter pbl. Etter det dei kan sjå er dei same tekniske krava lagt til grunn i regulerings-planen. Utforminga av den mellombelse avkøyrsløse er ikkje tilfredsstillande med omsyn til trafikktryggleik når det no vert lagt til rette for ei permanent avkøyrsløse. Etter ei heilskapleg vurdering av arealbruk i planområdet og tilhøva ved fylkesvegen, krev dei at avkøyrsløse vert utforma som kryss, med dråpe i sekundærvegen og venstresvingefelt i fylkesvegen. Førsegner må ha rekkefølgjekrav til opparbeiding av krysset. Det er knytt motsegn til utforming av avkøyrsløse og rekkefølgjekrav i førsegnerne til opparbeiding av denne.

Tiltak knytt til fylkesveganlegg Planlegging av tiltak knytt til fylkesveganlegget, må skje i samråd med SVV. Det må dokumenterast at planlagde vegtiltak kan byggast i samsvar med vegnormalene og at det er avsett tilstrekkeleg areal til dei i reguleringsplanen. I område med krevjande grunntilhøve, må det også dokumenterast at det kan byggast veg på den aktuelle staden.

Tekniske teikningar for reguleringsplan utarbeida i samsvar med SVV si handbok R700 Tegningsgrunnlag, og tilpassa omfanget av den aktuelle

utbedra i tråd med Handbok N100 og lagt inn i planforslaget.

Lagt inn rekkefølgjekrav om at før det kan gjevast bruksløyve til næringsfelt N i planområdet skal vegkryss mellom fylkesveg og tilkomstveg til næringsfelt opparbeidast og ferdigstillast i samsvar med reguleringsplan (§ 1.2.11).

Lagt inn rekkefølgjekrav om at byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak (§ 1.2.12).

Avkøyrsløse i plankart er utbedra med og følgjer no krav i Handbok N100.

Revidert uttalelse til vidare dispensasjon frå plankrav – Deponiområde Gloppemyra - Midlertidig avkøyrsløse - gnr. 4 bnr. 1 og 2 - Osterøy kommune og brev datert 21.12.2017 Uttale til Dispensasjon frå kommuneplanen - gnr. 4 bnr. 1 og 2 – Osterøy kommune- Gloppemyra deponi, forlenging - Hauge - Osterøy kommune har Statens vegvesen uttalt følgjande:

Av hensyn til framtidig saksbehandling for driftsplan for Gloppemyra deponiområde, vil Statens vegvesen sette en øvre grense på trafikkmengde som kan aksepteres med utformingen av dagens midlertidige avkøyrsløse. På denne måten blir saken mer forutsigbar både for tiltakshaver og kommunen når det gjelder vegvesenets interesser. Etter møte med tiltakshaver og informasjon om forventet aktivitet vil vi kunne akseptere at avkøyrsløsen er tilfredsstillende for en trafikkmengde til og med 150 svingebevegelser per dag (75 lass inn i området). Tiltakshaver opplyser at dette vil tilsvare om lag 250 000 m³ deponimasse per år.

Videre at ... avkøyrsløsen utformes og utbedres med dråpe og venstresvingefelt i reguleringsplanen for Gloppemyra (planID 1253 2014 003). En avklaring av innsigelsesspørsmålet må imidlertid tas gjennom reguleringsplansaken (vårt saksnr. 16/21064), da vi formelt ikke kan trekke innsigelsen før vi ser et nytt planforslag som ivaretar dette.

Dette er ivare tatt i planframlegget med ny utforming i plankart og førsegner §§ 1.2.11, 1.2.12, samt 1.1.5:

1.1.5 I anleggs- og deponiperioden tillatast det maks trafikkmengde til og med 150 svingebevegelser per dag (75 lass inn i området).

Rådmannen legg til grunn oppdatert reguleringsplankart og vurderer at dette planframlegget i tilstrekkeleg grad har ivareteke dei omsyna som motsegna viser til og at ein difor vil unngå at motsegna vert oppretthalden etter 2.gangs høyring.

planen, vil vere eit godt utgangspunkt for deirta vurderingar. Dei ynskjer å få teknisk plan til gjennomsyn før reguleringsplanen vert lagt ut til 2. gongs offentleg ettersyn. Det må gjerast ei vurdering på om det er naudsynt å setje av areal i reguleringsplanen til mellombels anleggsbelte og riggområde i samband med etablering av tiltaka knytt til fylkesveganlegget. I føresegnene bør det innarbeidast krav om at ein byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av SVV før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak. Dei gjer merksam på at før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggeplan vere godkjent av SVV og det må vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.

Oppsummering

Utforming av avkøyrsløse er ikkje tilfredsstillande for ein permanent bruk. SVV sine interesser knytt til deira sektorområde for trafikk-tryggleik er ikkje tilstrekkeleg ivareteke, og dei krev at avkøyrsla vert utbetra. SVV stiller gjerne i møte for å drøfte problemstillinga.

Motsegna er også oversendt Fylkesmannen i Hordaland, som ein del av prosjektet med samordning av statlege motsegner i fylket.

Endringar etter høyring og offentleg ettersyn:

Plankart:

1. Utbedra kryss ut i fylkesveg med bl.a. venstresvingefelt (merknad/krav frå Statens vegvesen).
2. Oppdatert faresoner for ras (etter merknad/krav frå NVE)
3. Flytta VK nord til lokalitet ved fylkesveg/gangveg
4. Utvida VNV (tidlegare NSV) frå 10 til 15 m (der han ikkje kjem i konflikt med plangrensa).
5. Utvida føresegnsområde #1; Mellombels anlegg- og driftsområde, massedeponi.
6. Lagt inn snuhammar i enden av f_SKV2.
7. Lagt inn kobling/samband frå G1 til f_SKV2 (sti i frå enden av vegen lengst sør).
8. En del felt/vegar etc. har endra namn;
 - o_SV endra til o_SKV1
 - f_SV endra til f_SKV2

- NSV endra til VNV
- Føremål G1 – G4 har endra namneplassering grunna flyttinga av VK (som tidlegare delte grøntområde G i to).

Retta div. tekniske feil, (sosi)

Illustrasjonsplan

Retta i samsvar med endringar i plankart.

Planskildring

Retta tekst i samsvar med rettingar/justeringar i føresegner, samt enkelte illustrasjonar er retta.

Føresegner

Etter mal frå Osterøy kommune er det innleiingsvis i pkt. 1 i føresegnene gitt ein omtale av ulik arealbruk innanfor planområdet i tillegg til ein del definisjonar (utan rettsverknad). Det innleiande kapittelet blir ikkje kommentert i dette notatet.

Tabellen under omtalar

- føresegner som er flytta av «redaksjonelle grunnar» utan at ordlyd eller innhald er endra
- føresegner der ordlyden er endra slik at føresegna har fått endra innhald (heilt eller delvis)
- føresegner som er sletta

| Referanse til føresegner dagsett 06.10.2016 lagt fram til 1. gangs handsaming | Foreslått endring i føresegn til ny offentleg høyring | Referanse til reviderte føresegner dagsett 06.08.2018 | Merknad/forklaring |
|---|---|---|---|
| 1.2.1 | Endra til: <i>Torvhus i føresegnsområde #2 skal sikrast mot skader inntil flytting av torvhuset vert aktuelt. Torvhus skal då flyttast og gjenoppførast i føremål VK. Flytting og gjenreising skal gjerast etter Plan for flytting av Torvhus datert 21.03.2017, godkjent av Osterøy kommune.</i> | 1.2.1 | Presisering av ordlyd knytt til å ivareta torvhuset. Lokalitet for flytting av Torvhus er endra sidan fyrste gongs høyring |
| 1.2.2 | Siste setning endra til : <i>Vedtak for første driftsplan</i> | 1.2.2 | Utvida varighet av driftsplan |

| | | | |
|-----------------------------|---|--------|--|
| 1.2.3 (Sletta 1.2.11) | kan gjelde for maksimalt 2 år og for seinare utgåver for inntil 5 år. Endra til: Før det kan gjevast bruksløyve til søknadspliktige tiltak innanfor faresona skal det liggja føre dokumentasjon på sikring utført av fagkyndig konsulent/geolog/geoteknikar i henhold til ei kvar tid gjeldande forskrift | 1.2.3 | utover førsteutgåve frå to til fem år. Rekkjefølgekrav knytt til faresone. Kartlegging, omsyn og rekkjefølgekrav i høve skredfare er betre utført og presisert sidan fyrste gongs høyring. |
| 1.2.4 | Endra til: Det skal utarbeidast VA-rammeplan etter gjeldande VA-norm for Osterøy kommune før det kan gjevast løyve til tiltak i medhald av pbl §20-1, bokstav a innan felt N1- N5. Overvatn skal handterast og fordrøyast på kvart felt innanfor N1-N5 for å hindre auka avrenning til Skeiesdalsbekken. VA- rammeplanen skal legge til grunn metodar som innehar grøne løysingar, som grøne tak, regnbed, permeable grøne dekke, flomdempende basseng og liknande. | 1.2.4 | Lagt til meir utfyllande skildring av overvasshandtering. Beskrivande kulepunkt er tatt ut ettersom Osterøy kommune no har ei VA-norm. Viktigheita av å ivareta grøne areal og metodar er presisert sidan fyrste gongs høyring |
| 1.2.6 | Tatt ut. | | Utgår. Ivaretatt i 1.2.4, jfr. omtale i førre rad. |
| 1.2.9 | Presisert føremålsnamn: f_SKV» | 1.2.8 | Teknisk endring: føremålsnamn |
| 1.2.10/1.2.11 | Slått saman med slik ordlyd: Før det kan gjevast bruksløyve til næringsfelt N i planområdet skal det føreliggje bruksløyve på fortau o_GV1, f_SKV2 og f_GV2. Det kan tillast etappevis utbygging av f_SKV2 og f_GV2 i tilknytning til næringsfelta N1-N5 | 1.2.9 | Samanslåing og teknisk endring: Presisering av ordlyd/føremålsnamn. |
| 1.2.12 | Endra til: Føremål Grønstruktur, G1 – G4 og Bruk og vern av sjø og vassdrag, VNV, skal settast i stand med lokale toppmassar, såast og plantast til med stadeigen vegetasjon innan 1 år etter ved ferdigstilling/avslutning av driftsperiode for deponering av fyllmassar. Topp-/jordlag skal vere min 30 cm tjukt. | 1.2.10 | Det er sett tidsramme (1 år) for ferdigstilling av grønstruktur. Elles er innhaldet uendra. |
| 1.2.13 | Tatt ut. | | Punktet er sletta då det er uheldig å skissere kva type sikringstiltak som skal utførast. Omsynet vert dekkja av ny 1.2.3 |
| 1.3.6 | Ny ordlyd: Ved innsending av søknad om løyve til tiltak, skal det utarbeidast eigen plan for rassikring. Plan for rassikring skal utarbeidast av føretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. | 1.3.6 | Krav til tiltaksklasse er tatt ut. |
| 1.4.2 | Ny ordlyd: Ferdig planerte tomter kan ha ein stigningsgrad, som følgjer eksisterande terreng, på opp til 1:25. | 1.4.2 | Ferdig planerte tomter erstattar -tomtene. Presiserer at det gjeld ferdig planerte næringstomter. Blir ivaretatt i byggesak som del av byggereglane. |
| 1.4.3 | Tatt ut. | | Lagt til stadeigen. |
| 1.4.6 | Ny ordlyd: Ved fylling over 6 m skal fyllingane terrasserast og plantast med stadeigen vegetasjon, buskvekster og andre plantar som kan dempe inntrykket. | 1.4.5 | |
| 1.4.8 | Uendra | 1.4.7 | Teknisk endring: ny nummerering |
| 1.4.11 | Lagt til ny siste setning: Murar kan etablerast i føremålsgrenser til dei ulike delfelta. | 1.4.10 | Dette er ei presisering av hensikta. |
| 1.4.14 | Ny ordlyd: Overvatn skal handterast og fordrøyast på kvart felt innanfor N1-N5 for å hindre auka | 1.4.13 | Ny ordlyd tar utgangspunkt i å handtere overvatn på kvar |

| | | | |
|------------|---|--------------------|---|
| | <i>avrenning til Skeisedalsbekken. Alle stasjonære bygg bør opparbeidast med grønne tak. Dersom ein ikkje nyttar grønne tak må areal innanfor N1-N5 tilsvarande takareal verte erstatta med andre grønne løysingar/vegetasjon for handtering av overvatn.</i> | | tomt slik at det ikkje blir til ulempe for tilstøytande areal og nedstraums i vassdrag. |
| 1.4.17 | Tatt ut. | | Dette punktet er ivaretatt i forslag til ny ordlyd til 1.4.14 |
| 1.4.18 | <i>Endra ordlyd (siste setning tatt ut): Inngjerding av området skal avgrensast til næringsområde N og sikringsgjerde mot eventuelle skrentar.</i> | 1.4.16 | Det er lagt inn vendehammar i plankartet som tek i vare snuplassfunksjon for køyretøy. |
| KAPITTEL 2 | | | Føresegnene i opphavelog kapittel 2 er innarbeidd i kapittel 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (som er gitt nytt kapittel 2 med underpunkt) |
| 2.1.1 | <i>Ny ordlyd: Det skal utarbeidast driftsplan for anleggstida (deponering av fyllmassar). Driftsplanar skal handsamast og vedtakast av planmynde med evt. Delegert mynde og ajourførast. Første driftsplan, dagsett 29.11.2016, skal leggest til grunn ved oppstart for anleggstida (deponering av fyllmassar). Driftsplanen skal revidertast første gong innan utgangen av 2018, jfr. pkt .1.2.2. I deponiperioden tillatast det maks røyrsle av 150 bilar pr. dag inn og ut av planområdet , jfr. godkjenning frå statens vegvesen.</i> | 2.1.1 1.1.5 | Ordlyden i samsvar med gjeldande Minerallov er tatt ut sidan minerallovas krav ikkje samsvarer med dei krava kommunen har sett til innhald i driftsplan. Det er lagt inn krav om maksimal trafikk i samsvar med godkjenning frå Statens vegvesen (flytta til felles) |
| 2.1.5 | Slått saman med 2.1.4 | 2.1.3 | Også ivaretatt i ny 1.2.4 |
| 3.1.2 | Siste setning tatt ut. | 1.2.9 | Ivaretatt i ny 1.2.9 |
| 3.1.3 | <i>Ny ordlyd: Innanfor føremålet skal tiltakshavar foreta naudsynt sikring slik at eventuelt farlege område vert sikra.</i> | 2.2.3 | Ordet sikra erstattar utilgjengelig for ålmenta. Framhevar at sikring er det primære, ikkje for kven sikringa er sett opp. |
| 3.1.7 | Tatt ut og erstatta. | 4.1.3 | Tilkomst til turområde er sikra i ny 4.1.3 |
| 3.2.3 | Tatt ut. | 1.3.4 | Innhaldet er ivaretatt av 1.3.4 . |
| 3.3.1 | Tatt ut. | | Unødvendig føresegn. Kravet blir ivaretatt i anna lovverk |
| 3.3.3 | <i>Endra avstandskrav i 2. avsnitt: Parkeringsplassar og støttemurar kan plasserast nærare føremålgrense enn regulerte byggjegranser. Gjerde, murar og parkeringsplassar kan førast opp minimum 1 m frå fortau og køyreveg og 0 m frå annan veggrunn, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med frisksone veg, jf. 6.1.1.</i> | 2.2.8 | Endra avstandskrav for oppføring av gjerde, murar og liknande (2. avsnitt) mot veg frå 2m til 1m |
| 4.1.2 | <i>Ny ordlyd: Veg f_SKV2 er tilkomstveg for f_BAS og N1-N5.</i> | 3.1.2/1.2.9 | Siste setning er tatt ut og innhaldet er sikra i ny 1.2.9 |
| 4.1.3 | <i>Ny ordlyd: Veg f_SKV2 skal stengjast fysisk utanom driftstid under anleggsfasen.</i> | 3.1.3 | Tatt ut: med bom. |
| 4.2.1 | <i>Endra ordlyd: o_GV1 er offentleg gangveg og skal sikrast med gjerde/skjerm mot steinsprut, etc. frå fylkesvegen, jf. krav i Statens vegvesen si vegnormal N100.</i> | 3.2.1 | Gangvegar det ikkje er knytt føresegnar til er utelatt i føresegna. |
| 5.1. | Det er lagt til ny føresegn med slik ordlyd: <i>Tilkomst for gåande til sti og turområder i og omkring planområdet skal sikrast. Det kan også etablerast turstiar innanfor føremål G.</i> | 4.1.3 | Sikrar tilkomst til turområder, og gir høve til å leggje om eller etablere nye stiar i området. |
| 7.1.1 | <i>Endra føremål: Område VNV er sett av til</i> | 6.1.1 | Teknisk endring: |

| | | | |
|------------|---|-------|--|
| | <i>relokalisering av Skeisedalsbekken, jf. § 1.2.5. Det skal sikrast mot infiltrasjon til grunn for å hindre utvasking av nyetablert grunn og sediment og fine partiklar frå massar til vassdrag nedstrøms.</i> | | Føremålsnamn NSV er endra til VNV. Gir ingen endring i innhald i føresegna. |
| KAPITTEL 8 | | 7 | Kapittelet er gitt ny undernummerering (7.1,7.2 og 7.3) |
| 8.1.3 | <i>Ny ordlyd: Område for steinsprang og snøskredfare er synt med skravur, rasfare på plankart.</i> | 7.3.1 | Lagt til informasjon om at ras og skredfare er <i>knytt til steinsprang</i> . Presiserer kva type rasfare som er gjeldande i fareområde. |

| | | | |
|--|--|--------|--|
| I samband med høringa sommar 2017 kom det merknad (varsel om motsegn) frå Statens vegvesen knytt til krysset ved fylkesvegen. | | | |
| Merkn. frå SVV | Lagt inn rekkjefølgjekrav i høve til krysset ut i fylkesvegen | 1.2.11 | <i>Før det kan gjevast bruksløyve til næringsfelt N i planområdet skal vegkryss mellom fylkesveg o_SKV1 og tilkomstveg til næringsfelta, f_SKV2, opparbeidast og ferdigstillast i samsvar med reguleringsplan.</i> |
| Merkn. frå SVV | Lagt inn rekkjefølgjekrav i høve til gangveg langs fylkesvegen | 1.2.12 | <i>Byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesvegen skal vere godkjend av Statens vegvesen før det kan gjevast igangsettingsløyve til slike tiltak.</i> |

VURDERING

Det har gått lang tid mellom fyrste gongs handsaming, høyring og offentleg ettersyn til revidert planframlegg no blir handsama. Korkje forslagsstillar eller rådmann har hatt innvendingar til endringane som må til for å imøtekomme motsegna. Likevel har det gått mykje tid til å diskutere endringar som er ynskjelege frå tiltakshavar si side. I utgangspunktet er rådmannen restriktiv med å legge fram/handsame endringar utover det som trengst for å imøtekomme motsegner og rette opp formalfeil når planen allereie har vore politisk handsama og lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

I løpet av prosessen har innleverte planframlegg ikkje vore av god nok kvalitet/eller i samsvar med førehandsavklaringar og administrasjonen har sett seg nødt til å avvente ny revidering ved fleire høve. Bruk av fleire konsulentar og møter for å oppklare mistydingar har og medført ekstra tidsbruk. Samstundes vil rådmannen påpeike at ein har hatt ein konstruktiv dialog med førande plankonsulent og tiltakshavar. Endringane som no ligg føre er i stor grad etter tiltakshavars ynskje. Dette gjeld særleg føremålsendringar i plankart, som flytting av ny lokalisering for torvhus, utviding av bekkeløpet, justeringar i grøntareal og flytting av vegen slik at noverande anleggsveg blir i samsvar med føresegnssone anlegg og rigg. Enkelte punkt i føresegnene som var framlagt til 1.ste gongs høyring har det vore særskild usemje om. Det gjeld krav om bruk av energieffektive løysingar/fortrinnsvis vassbåren varme. Dette punktet (§ 1.4.7) ynskter tiltakshavar endra. Av omsyn til likehandsaming av tilsvarande planar (som Espevoll og Småland) tilrår rådmannen å ha lik ordlyd i høve energiløysingar som i desse planane. Eit anna diskutert punkt har vore føresegn om fortrinnsvis

å anlegge grønne tak – her har rådmannen imøtekomme tiltakshaver slik at ordlyden no er noko annleis enn ved 1.ste gongs høyring (og for Espevoll og Småland), då ein ser at Gloppemyra i større grad vil vere tent med å sikre løysingar for å handtere overvatn og bevare vegetasjon. Rådmannen har vurdert at ein ikkje kan fjerne krav til grønne tak utan at ein gjer andre endringar som ivaretek dette omsynet. Særelg ved drenering av myrer er det naudsynt å sikre at ein kan fordrøye overvatn for å redusere ulemper nedstraums. Skeisedalsbekken går ned til Kringastemma som har raudlista art ål. Det er difor svært viktig å hindre påverknad nedstraums både i deponitida og når det blir næringsområde. Sjå meir under *miljø*.

Miljø

Planområdet er i dag ikkje bebygd og inneheldt hovudsakleg granskog og myrområde. I botn av dalen renn Skeisedalsbekken som har utlaup frå fjella i søraust. Vidare bekkefar er ut Slåttedalen og vidare ned mot Kringastemma. Data frå Skog og landskap (figur 17) syner planområdet, samt områda rundt som skog med høg bonitet, med unntak av myrområdet i tilknytning til bekken som følgjer botn av skaret og drenerer området ned til den endar i Kringastemma. Sjølve Gloppemyra antas å ha stor fordrøyings effekt i høve til overvatn. I DN (Direktoratet for Naturforvaltning) si kartbase er det elles ikkje registrert verneområde, inngrepsfri natur eller kulturlandskap innanfor planområdet, og sjølve planområdet består i hovudsak av plantefelt og hogstfelt, med liten biologisk verdi. I høve til biologisk mangfald, er det ikkje registrert trua raudlisteartar eller framande artar i sjølve planområdet, men det er registrert ein type ål i vatnet Kringastemma som er raudlista og har status kritisk trua (CR) i Artsdatabanken.

Planframlegget som no ligg føre tek i tilstrekkeleg grad i vare omsyn til Skeisedalsbekken (med tiltak for å motverke sedimentering, ureining og flaum) som drenerer til Kringastemma, medan øvrige naturverdiar i Gloppemyra i stor grad vil gå tapt. Etter endt deponitid vi bekken relokalisert og næringsareala vil bli oppretta med krav om grøntareal for å handtere overvatn og erstatte tap av opphaveleg vegetasjon.

Folkehelse

Tiltaket vil føre til auka trafikk, då i hovudsak tungtrafikk langs Hannisdalslina i anleggsfasen. Ein auke av tungtrafikk på 20-30 % er ikkje ubetydeleg, men mykje av fyllmassane vil sannsynlegvis kome frå fastlandet, og med liten busetnad langs fylkesveg 566 frå brua og fram til planområdet er det vurdert til at det ikkje vil utgjere nokon stor ulempe i høve til auke av trafikk og støy. Det er satt krav til maks inn og utkøyning av 150 bilar pr. dag inn og ut av planområdet, jfr. godkjend driftsplan og godkjenning frå Statens vegvesen.

Vegen inn mot planområdet vert nytta til turveg, og vil framleis kunne nyttast til dette. Skogsvegen gjennom planområdet/Gloppemyra og vidare sørover på om lag 500 m vil vil ikkje kunne nyttast under sjølve anleggstida. Dette vil vere ein negativ konsekvens av planen, men den mest nytta turvegen opp Gløppeskaret og vidare ned Slåttedalen til Daltveit vil vere open under heile anleggstida, samt etterpå. Elles vil ein framleis kunne nå turdestinasjonane i området som Askelandsvatnet, Stemmesegga og Erstadfjellet via Hauge, då stien mot Daltveit ikkje vert

råka. Områda sør for planområdet kan ein òg nå via traktorveg som går langs fylkesvegen vidare sørover. Etter deponitida vert det etablert gangveg langs vegareal gjennom planområdet med gjennomgang vidare til områda sør for planområdet. Det skal òg etablerast gangveg nordover til kommunal veg (gamle Hannisdalslina). Støy frå køyring av steinmassar, samt aktivitet i planområdet vil òg ha ein negativ effekt i høve til turområdet Gløppeskaret før ein går ned Slåttedalen. Men dette er gjeld eit begrensa område, då ein lenger ned i Slåttedalen, mot Daltveit, vil vere skjerma topografisk mot det meste av denne støyen.

Økonomi

Det er ikkje venta at reguleringsplanen, aktiviteten eller utbygginga i området vil gje økonomiske konsekvensar for kommunen.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at dei endringane som er gjort sidan 1.gangs høyring ivaretek innspela i merknadane og omsyna som motsegna etterlyser, og at planframlegg for 12532014003 Detaljregulering for I2 Gløppemyra næring – Hauge er godt gjennomarbeida. Rådmannen tilrår med dette vedtak om å legge planen ut på høyring- og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 077/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Siren Juliussen | 16/2772 |

Første gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Fosslia bustad - PlanID 12532016006

Vedlegg:

Vedlegg 4__Fosslia bustad_planføresegn_10.08.18

Vedlegg 2_Fosslia bustad_planomtale_ 20.06.18

Vedlegg 3_Fosslia bustad_plankart_pdf

Vedlegg 6_Fosslia bustad_Merknader

Vedlegg 9_Fosslia bustad_illustrasjonsprosjekt_Hilleren prosj.

Vedlegg 11_Fosslia bustad_Fotomontasje_3D pro

Vedlegg 12_Fosslia bustad_VA-rammeplan_kart_Teknikon

Vedlegg 13_Fosslia bustad_Geologisk notat_SGC

(16-132) Valestrandfossen - Utomhusplan Illustrasjonsprosjekt (13.08.18)

VA-rammeplan Fosslid, Osterøy_Notat_Rev A

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering Fosslia bustad – PlanID 12532016006 med føresegner datert 10.08.18, plankart datert 23.05.18, planskildring datert 20.06.18, VA rammeplan 03.11.17 (endringsdato 17.06.18) og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSNINGAR:

SAMANDRAG

Hensikta med planframlegget er å legge til rette for å utvikle eigedom gbnr 137/200 med eit leilegheitsbygg over tre etasjar, med ni bueiningar og tilhøyrande uteopphalds- og leikeareal. Innanfor planområdet ligg det tre eksisterande bustader med tilhøyrande garasjar. I tillegg er område for renovasjonsløysing tatt med i planavgrensinga. Tilkomst vil vere frå Veg 1091, som er ein kommunal veg tilknytt Fv 567 Valestrandvegen. Planframlegget er i tråd med overordna plan - områderegulering for Valestrand sentrum (planID 2011003). Tiltakshavar er Cruse AS, og plankonsulent er Ard arealplan AS.

Planen vart varsla naboar og offentlege instansar med brev datert 08.05.2017, og i avisa Bygdanytt 12.05.17. Frist for å kome med merknadar vart sett til 26.06.2017. I samband med varslinga kom det inn 10 merknader, ni frå ulike offentlege og kommunale høyringsinstansar medan éin var privat merknad. Desse er attgjevne og kommentert i kapittel 10 i planskildringa.

Planforslaget omfattar:

- Planskildring
- Plankart
- Føresegner
- Sol- og skyggeanalyse
- Illustrasjonsprosjekt
- Illustrasjonsplan
- Fotomontasje
- VA-rammeplan
- Geologisk notat

SKILDRING AV PLANFORSLAG

Planområdet er regulert til fylgjande:

Bygg og anlegg:

PBL §12-5 nr. 1

- Frittliggjande småhus
- Bustader blokker
- Andre kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

PBL §12-5 nr. 2

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Anna veggrunn – teknisk
- Anna veggrunn – grøntareal
- Kombinerte føremål for samferdselanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (hentelomme renovasjon)

Grønstruktur

PBL §12-5 nr. 3

- Naturområde - grønstruktur

Omsynssone

PBL §12-6, JF PBL § 11-8a)

- Frisiktsone ved veg
- Ras- og skredfare

Føresegnområde

PBL §12-7

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Tilhøve til overordna planar

Framlegg til regulering er i tråd med kommuneplanens arealdel for Osterøy 2011-2023 og områderegulering for Valestrand sentrum. Avgrensing av planområdet samsvarer med område B12 i områdereguleringa, pluss tilleggsareal for renovasjonshandtering.

Veg/trafikktryggleik

Ni nye bueiningar i Fosslia vil medføre auka trafikk (gåande og køyrande) både langs fylkesvegen og inn i planområdet. Det er venta at utbygginga vil tiltrekke seg bebuarar med born i barnehage- og skulealder og det er derfor særskilt viktig å sikre trygg skuleveg. Strekninga langs fylkesvegen inn til Valestrand sentrum er pr dags dato ueigna som skuleveg/for mjuke trafikantar og det er viktig å hindre auka risiko for ulykker på dette strekket. Det er derfor knytt rekkjefølgekrav til utbygginga som føreset utbetring/bygging av fortau før det blir gjeve bruksløyve til bueiningane. I tillegg vil annleggsperioden medføre auka trafikk inn i området der vegen er særsmal, det er derfor sett rekkjefølgekrav om utbetring av vegen inn til bustadblokka før bygginga kan starte.

- Før det kan gjevast løyve til bygging av vegar innanfor planområdet skal tekniske planar vere godkjent av aktuell planmynde
- Fortau o_SF1, samt fortau langs vegen 10911091, frå FV 567 til må være opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet:
- Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye bueiningar innanfor BBB og BFS1 skal f_SV1 – vegen inn til bustadblokka - vere opparbeidd.

Reguleringsframlegget for Fosslia har avvik frå vegnorma når det gjeld køyrebana og anna vegareal. Desse avvika kjem hovudsakleg av at tilkomstvegen ligg i eit eksisterande bustadfelt, der ein ikkje kan utvide dagens veg til å følgje vegnorma utan at det gjev konsekvensar for naboeigedomane. Vidare er byggjegransa for bustadblokken BBB sett til 3,0 meter, dette følg ikkje kravet som er 5,0 meter. Her gjer omsyn til terrenginngrep at ein ikkje oppnår kravet.

Parkering

I samsvar med føresegnene i kommuneplanens arealdel er minimumskrava for parkering 1,5 plass per bueining innanfor BBB. Minimumskrav til parkeringsplassar vert difor 14 plassar. Parkeringsplassane løysast med 11 stk i parkeringskjellar under bygget og tre stk utanfor bygget på skråstilte parkeringsplassar.

For feltet BFS1 er parkering sikra i føresegn § 6.6.2. Det er ikkje høve til gateparkering.

Landskap og estetikk

Området er i dag for det meste utbygd og består i hovudsak av einestader. Det nye bygget er planlagt midt i planområdet på ein ubebygd teig. Bygget er plassert inntil høgdedraget Fossaasen og det planleggast ei byggegrop som gir plass til bygget. Høgda på bygget vil i bakkant ikkje gå vesentleg over eksisterande terreng. Bygget er plassert godt ned i terrenget for ikkje å framstå ruvande, samt at høgda harmonerer mot terrenget og stigninga vidare oppover Fossaasen. Utearealet i sør vert

tilpassa nærliggande terreng. Ved å leggje til rette for uteareal på sørleg side av bygget skaper ein også rom mellom det nye bygget og eksisterande hus. Det er sett krav til terrenghandsaming i føresegn § 1.2, medan estetikk er sikra i § 1.3. Materiale på fasade er sikra i føresegn §§ 5.1.5 og 5.2.5. Ein har valt å sikre at nye bustader i hovudsak skal oppførast med fasader i treverk. Dei eksisterande bustadene innanfor planområdet, samt i nærområdet har trefasader og ein sikrer såleis at dette vert vidareført. Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande. Murar vert i hovudsak terrassert.

Avfall/renovasjon

Då terreng innanfor eigedom 137/200 er bratt og skrånande med vanskeleg tilkomst for bossbil er område for renovasjon (BKT) plassert sør i planområdet på tomta 137/199. Denne tomta er kommunal eigedom og føreset privatrettslege avtalar om kjøp/leige/bruk.

Ein opnar for å kunne etablere ei framtidretta nedgravd renovasjonsløyising innanfor det avsette området (BKT). Dersom det er interesse for dette blant dei eksisterande bustadene innanfor BFS1 kan desse også nytte den nye renovasjonshandteringa.

For å sikre forsvarleg renovasjonshandtering/tilkomst for bossbil er det sett fylgjande rekkjefølgekrav:

- Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløyising innan planområdet. RTP skal godkjennast av BIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.
- Renovasjonsløyising innanfor BKT samt hentelomme o_SKF skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet.

Leike- og uteoppfallsareal

Det er krav om 25m² uteoppfallsareal pr. konsentrert bueining, dette gjev krav om 225m² ved bustadblokka. Uteareal/leikeareal vert hovudsakleg løyst i sør på bakkeplan, men også på taket av garasjeanlegget. Leikeareala er vendt mot vest og vil soleis ha gode solforhold. Leikearealet er sikra innanfor føresegnområde #1 og skal utformast som ein samlingstad for bebuarane med sitteplassar samt ulike leikeapparat/installasjonar som gjev eit godt og variert tilbod for born og unge. Den delen av føresegnområde #1 som ikkje løysast oppå garasjedekket skal opparbeidast med permeabelt dekke, dette for å fordrøye overflatevatn.

Ved ei eventuell auka utnytting innanfor BFS1 (eksisterande bustader), må det også setjast av areal til uteopphaldsareal/leik jf. føresegn § 4.9.

Opparbeiding av leikeareal er sikra med rekkjefølgekrav:

- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til bueiningar innanfor BBB, skal uteopphaldsareal og leikeplass innanfor #1 vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.
- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS1, skal uteopphaldsareal og leikeplass vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.

Skredfare

SWECO utarbeidde i 2012 ei skredfarekartlegging for Valestrand (notat nr. 98614001/1 datert 02.11.2012) der planområdet for Fosslia er vurdert til å ha nominelt sannsyn for snøskred og lausmasseskred større enn 1/5000 per år. For bustadhus og andre bygg i sikkerheitsklasse S2 er dette akseptabel risiko (jamfør gjeldande teknisk forskrift) og ingen tiltak er naudsynte. Likevel anbefaler SWECO å utføre ei grundigare stabilitetsvurdering av lausmassane ved eventuell utbygging av området. I samband med reguleringsplanarbeidet har slik utgreiing blitt utført av Sunnfjord Geosenter i 2017. Deira notat konkluderer med at det er lite truleg at det kjem store snømengder som kan føre til risiko for snøskred (inkludert sørpeskred) innanfor planområdet. Og vidare at lausmassane i området er relativt stabile. Ved sprenging/skjeringar i berget bør nye vurderingar foretas underveis. Det er defor knytt rekkjefølgekrav til dette.

- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak innanfor planområdet skal det føreligge dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillande sikkerheit i forhold til ras- og lausmassestabilitet. Det kjem fram av øvrige føresegner at vurderingar må utførast av fagkunnige.

Overvasshandtering

Klimaframskrivingane framlagt i rapport «Klima i Norge 2100» utgjeven av Norsk klimasenter, oppdatert 2015, viser til at nedbøren på Vestlandet vil auke med omlag 18 % til 2100. Det er utarbeidd VA-rammeplan i tråd med kommunens forskrift saman med planframlegget. VA-rammeplanen gjev tiltak som skal hindre at vatnet gjer skade på nærliggande hus og hagar. Det skal etablerast sluk med sandfang i vegen foran det nye bygget og ved dei to nordlegaste eksisterande bustadene. Overvatnet førast i rør og koplast på systemet for overvatn frå fjellsida. Takvatnet frå leilegheitsbygget skal førast til overvassleidningen. Stikkvegen inn til Fosslia bustad må utformast slik

at flomvatn vil følge vegen sørover til krysset og deretter ned til sjøen. Det er krav om permeable dekke på leikeplass for å bidra til fordrøye overflatevatn.

VURDERING

Folkehelse/barn og unge

Planområdet ligg sentralt i forhold til kollektivtilbod, skule- og barnehagedekning samt tilgang til grøntområde. Ein legg også til rette for leike- og uteopphaldsareal i planområdet der vaksne og barn kan møtast og vere aktive. Utearealet er planlagt med gode solforhold og med kort avstand til bygget slik at det opplevast som trygt for barn og vaksne. Planen gjev dermed god føresetnad for å fremje livskvalitet. Omsyna til barn og unge sine interesser vert ivaretatt gjennom sikring av trygg skuleveg og gode leike- og uteopphaldsareal tilknytt bustadområdet.

Miljø/naturmangfald

Konsekvensar av planframlegget er utgreidd og vurdert etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planskildringa. Utgreiinga er basert på informasjonkjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka konflikantar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar eller prioriterte artar. Den samla vurderinga er at planforslaget ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

Økonomi

Eigedom med gbnr. 137/199 er i dag kommunal eigedom. Planframlegget for Fosslia bustad

legg til rette for ei renovasjonsløyising innanfor deler av dette arealet. Dette kan løysast med

avtale om kjøp/leige av eigedomen. Elles ingen kjende økonomiske konsekvensar.

Konklusjon

Planframlegget er i tråd med overordna plan og vil tilføre Valestrand eit nytt bustadbygg som legg til rette for innbyggjarar i ulike aldre og livssituasjonar. Område BBB vil vidare bli tilrettelagt med gode kvalitetar som stettar eit godt oppvekstmiljø. Det er rådmannen si vurdering at planframlegget er godt gjennomarbeidd og ivaretek alle viktige omsyn. Rådmannen tilrår med dette å legge planen ut på høyring og offentleg ettersyn i minimum seks veker.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 069/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 13.06.2018 |
| 078/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 17/2555 |

60/1 - Votlo - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av lagerbygg/rubbhall

Vedlegg:

60/1 søknad, teikningar og tillegg

57712001_RIG_Naturfarevurdering_A01

60-1 kommuneplan 1-1000

60-1 kommuneplan 1-5000

60-1 ortofoto 1-1000

60-1 ortofoto 1-5000

201800880-2NVE si uttale - Søknad om oppføring av lagerbygg rubbhall - GBnr 601 - Votlo - Osterøy kommune

Gnr 60 bnr 1 - Votlo - Uttale - Osterøy - Oppføring av lagerbygg / rubbhall - Dispensasjon

60/1 Votlo - kopi av vedtak om omdisponering av dyrka mark til byggeføremål

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Tiltaket gjeld oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall på gnr. 60, bnr. 1, og er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 (tidlegare punkt 4.1).

Kommunen gjev løyve til oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall på gnr. 60 bnr. 1, Votlo, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd, bokstav a, 20-2, 2. ledd, bokstav b og 20-4, 1. ledd, bokstav b på fylgjande vilkår:

- Langs vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjev levestad for plantar og dyr, jf. vassressurslova § 11.
- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan datert 18.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa er 0,5 meter, jf.

forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

- Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krava som fylgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd.
- Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak om dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg av 28.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav d.
- Tiltaket skal vere i samsvar med vedtak om omdisponering etter jordlova i vedtak av 30.04.2018 saknr. 102/18, og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav h.

Grunngjevinga går fram av rådmannen si vurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval - 069/18

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget 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 gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland og Noregs vassdrags- og energidirektorat som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 60, bnr. 1, Votlo.

Tiltakshavar/eigar: Anders Vatile, Sundlandsvegen 88, 5286 Haus.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerbygg/rubbhall på gnr. 60, bnr. 1, Votlo.

Nabovarsel

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

Planstatus

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

Uttale

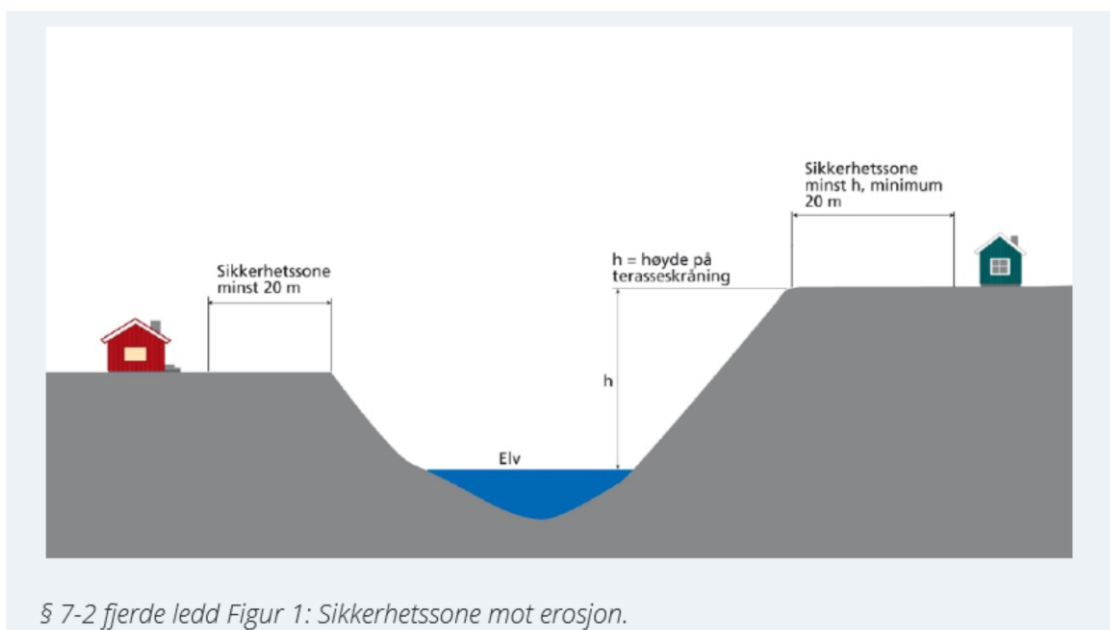
Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

NVE har i brev av 24.01.2018 kome med uttale til saka:

"Søkar har i sin søknad kryssa av for nei på spørsmål om byggverket vert plassert i flaum- og/eller skredutsett område. I brev frå kommunen vert det presisert at området ligg innanfor aktsemdskartet for flaum- og skredfare.

I NVE Atlas kan ein sjå at den maksimale vasstands auka for området er sett til 3,04m for dei gule områda, og 2,80 for det grønne området. Sjølve bygget skal, ut frå teikningar, plasserast ca. 5 m over elva, og vil såleis ikkje påverkast av flaum. Derimot bør dei to bruene oppstraums området vurderast i høve kritiske punkt, og om det er mogleg at vatn vil følgje vegen og dermed utgjere eit problem i flaumsituasjonar.

Det vert i søknaden ikkje opplyst om kva grunnforhold det er på staden, eller om det er tenkt at elvekanten skal sikrast på nokon måte. Dersom elvebreidda er erosjonsutsett skal det vere ei tryggleikssone mellom bygningar og toppen av lausmasseskråninga over elva som er minst like brei som høgda frå elva og opp til toppen av skråninga. Sona må ikkje vere smalare enn 20 m. I rettleiinga til TEK17 §7-2, 4.ledd er det teke inn ei prinsippkisse for erosjonssikker plassering av byggverk, sjå nedanfor.



Lausmassekart frå NGU syner at området består av bart fjell med stadvis tynt dekke. Dette er svært

grove kart, og det bør gjerast vidare undersøkingar for å fastslå faktiske lausmasseforhold. I vassressurslova, §11 er det eit krav om at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr.

For å vurdere om det er naudsynt å nytte fagkyndig til å vurdere flaum- og erosjonsfaren kan kommunen til dømes nytte rettleiaren Flaumfare i bekker - http://publikasjoner.nve.no/veileder/2015/veileder2015_03.pdf

Ut frå omsyn nemnd ovanfor, knytt til tryggleik mot erosjon og omsyn til vassdraget, kan ikkje NVE sjå at det er tilstrekkeleg areal til å etablere lagerhall/ rubbhall på dette området."

Tiltakshavar har innhenta naturfarevurdering for tiltaket, sjå Sweco dokument datert 19.02.2018.

Utdrag frå rapporten:

Skredfarevurdering:

Side 7

Oppsummering:

"Vi har vurdert faren for både steinsprang/steinskred, snøskred, sørpeskred, jord- og flomskred på tomten. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for alle disse skredtypene er mindre enn 1/100.

Kravet om sikkerhet mot skred i henhold til TEK 17 § 7-3 er dermed oppfylt for byggetomten, og det trengs ingen tiltak for å sikre tomten mot skred."

Stabilitet for byggegrunn:

"Vurderinger grunnforhold

.....

Sweco vurderer grunnforholdene for lagerbygget/rubbahallen til å være stabile og i henhold til kravet i plan og bygningsloven § 28-1 med tanke på stabilitet og fare for utrasing av grunnen."

Flaumfarevurdering

Side 13

"....

Viser til vedlegg 2 og 3 med kalkulasjoner fra beregningsprogram.

Areal 1 som samler overvann fra 1,26 km² vil ha en største vannføring i elven på like under 7.000 l/s inkludert en klimafaktor på 1,4. Med en kapasitet på kulverten på 77.000 l/s vil denne håndtere lagt større vannmengder enn vi trenger å beregne for.

Areal 2 som samler overvann fra 1,0 km² vil ha en største vannføring i elven på like under 5.600 l/s inkludert en klimafaktor på 1,4. Med en kapasitet på de to Ø1000 stikkrennene på til sammen 5.600 l/s vil denne håndtere de vannmengdene vi skal beregne for.

Dersom det kommer mer vann enn de to stikkrennene kan håndtere vil vannet følge veg mellom

punkt 2 og punkt 3 (Figur 6). Dersom tiltakshaver ønsker å etablere en ekstra sikring i slike tilfeller kan dette gjøres ved å forme terreng og veg. Dette kan gjøres på en måte som avskjærer vannet før det når lagerhallen, og føre det direkte ned mot elv."

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post av 26.02.2018 kome med uttale til saka:

"Vår vurdering er at det i denne saka bør vurderast alternative løysingar, som ikkje tek fulldyrka mark. Storleiken på lagerbygget må vurderast nærare, og det bør vurderast alternative lokaliseringar. Det er ikkje i søknaden gitt ei tydeleg framstilling av kva som er det reelle behovet, og om bygget utelukkande er knytt til landbruksføremål.

Tiltaket har også ein relativt omfattande storleik, og er lokalisert til eit fulldyrka areal mellom veg og elv. Bygget vil dermed legge press på kantsoneareal inn mot vasstrengen.

Men grunnlag i oversendt dokumentasjon, kan ikkje Fylkesmannen sjå at det er grunnlag for dispensasjon. Vi vil difor rå i frå dispensasjon i dette høvet."

Tiltakshavar har i e-post av 15.05.2018 kome med merknader til Fylkesmannen i Hordaland sin uttalemed krav.

".....

Bruket er tungdrevet og brattlendt, hvor storparten av arealet er 1:3 og brattere.

Tunet på bruket ligger midt i dette bratthenget.

Vegen opp til tunet er en 300 meter lang privat veg som er svært bratt i øvre del.

På grunn av stignings-forholdene på vegen er dette en utfordring året rundt og spesielt ille om vinteren med snø og glatt vegbane.

Det har vært to tragiske hendelser på denne vegstrekningen de seneste årene.

Den første hendelsen skjedde med en tjenestebil fra BKK, som mistet veggrepet og seilte utfor vegen ned mot Votlo-elva.

Den andre hendelsen var med en dyretransportbil fra Fatland som mistet veggrepet og seilte utfor vegen mot Hagsteinselva, men ble heldigvis hengende igjen på vegskulderen.

Det gikk heldigvis bra med sjåførene i begge hendelsene.

Det er den bratte vegen og det bratte side-arealet til vegen som er hovedårsaken til at det er et stort behov for et lagerbygg på det omsøkte arealet nær kommunal veg.

Transportørene som leverer og henter «varer» er motvillig til å kjøre opp til tunet med de store lastebilene, derfor blir varene lesset av og på nede ved kommunal veg.

Det har opp gjennom tiden stått diverse midlertidige bølgeblikk-skur og presennings-telt på arealet. Dette er i lengden uholdbare forhold. Det er på høg tid at bruket får et permanent lagerbygg.

.....

Størrelsen på bygget er etter minn mening et minimum en kan ha for å kunne lagre paller med driftsmidler, paller med ved og redskap langs veggene samtidig som en skal kunne manøvrere en traktor inn og ut av bygget på en sikker og rasjonell måte.

Alternativ lokalisering er lite aktuell i henhold til det reelle behovet og de faktiske forhold som er beskrevet ovenfor.

...."

Kommunen syner til mottakne uttalar og merknader.

Veglova

Kommunen har i vedtak av 28.12.2017 gjeve dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg.

Jordlova

Kommunen har i vedtak av 30.04.2018 saknr. 102/18 gjeve samtykke til omdisponering av om lag 0,5 daa jordbruksareal for oppføring av lagerbygg.

VURDERING

Dispensasjon

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post av 26.02.2018 mellom anna synt til at det er krav om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Tiltakshavar har i e-post av 15.05.2018 synt til at lagerbygget skal nyttast til landbruksføremål.

Rådmannen legg til grunn at i LNF-område er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, det vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av næringa er naudsynt å lokalisera på staden, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 (tidlegare punkt 4.1).

Rådmannen legg motteken utgreiing frå tiltakshavar til grunn og vurderer at tiltaket er i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 5.1. Det er dermed ikkje krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Vassressurslova

NVE har mellom anna synt til at det er krav om at det langs vassdrag med årssikker vassføring skal oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for plantar og dyr, jf. vassressurslova § 11.

Rådmannen legg ordlyden i lova til grunn og vurderer at " et begrenset naturlig vegetasjonsbelte" kan ha varierende breidd frå til dømes 1 meter til 10 meter, alt etter kva som er naturleg på staden. Vidare har kommunen heimel til å fastsetje breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11, 2. ledd.

Ortofoto frå området syner at eksisterande vegetasjonsbreidd langs elva er på om lag 4 meter til 10 meter, på denne sida av elva.

Utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje, eller berre i mindre grad, kjem i konflikt med eksisterande vegetasjonsbelte langs vassdraget, og at tiltaket ikkje er til hinder for å oppretthalde eit begrensa naturleg vegetasjonsbelte.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at tiltaket ikkje er i strid med vassressurslova § 11, 1. ledd.

Vassdragsstyresmakt etter vassressurslova § 11, 3. ledd er fylkesmannen, jf. § 64, jf. Forskrift om hvem som skal være vassdragsmyndighet etter vannressursloven FOR-2000-12-15-1270, nr. 1, 2. ledd, strekpunkt nr. 6. Eventuell søknad om fritak frå vassressurslova § 11, 1. ledd, må difor sendast til Fylkesmannen i Hordaland.

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.

Byggegrunn, miljøtilhøve m.v.

Området der lagerbygg/rubbhall er søkt plassert ligg innanfor aktsemdsona for snøskred og nær aktsemdområde for steinsprang og jordskred. For byggverk i skredfareområde skal det fastsetjast tryggleiksklasse for skred i samsvar med utarbeidd tabell i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 7-2, nr. 2. Byggverk og tilhøyrande uteareal skal plasserast, dimensjonerast eller sikrast mot skred, herunder sekundærverknader av skred, slik at største nominelle årlege sannsyn i tabellen ikkje vert overskriden. Uthus, garasje og lagerbygning med lite personopphald er plassert i tryggleiksklasse S1.

Rapport utarbeidd av Sweco 19.02.2018 syner til at det årlege nominelle sannsynet for steinsprang/steinskred, snøskred, sørpeskred, jord- og flaumskred er mindre enn 1/100.

Kravet om tryggleik mot skred for tiltaket det er søkt om er dermed oppfylt, jf. tryggleiksklasse S1 i TEK17 § 7-3, jf. motteken rapport utarbeidd av Sweco av 19.02.2018.

Faresone for aktuell fare/skredtype og gjentaksintervall for det kartlagde området burde ha vore påvist i rapporten og synt i kart.

Flaumfarevurderinga til Sweco syner at det er tilstrekkelig kapasitet ved stikkrenner/kulvertar oppstraums for det aktuelle området til å handtere framtidige nedbørmengder utan at området vert overfløymd, men det er vanskeleg å lese resultata/konklusjonen i høve til TEK17. Erosjonsfare/elva sin erosjonskapasitet er ikkje særleg godt klargjort, sjølv om byggegrunnen er uttalt å vere stabil. Vidare er ikkje effekt av overvatn frå tomta/rubbhallen til det umiddelbart nærliggande terrenget vurdert. Både i form av erosjon, og tilførsel av vatn nedstrøms eller til veg.

Det er ikkje sagt noko om fare for vind, og ved eventuell fare for vind må det vurderast om ein rubbhall er tilstrekkelig sikker mot kraftig vind.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ved sakshandsaminga skal leggje til grunn tiltakshavar sine opplysningar om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, siste punktum. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krava som følgjer av reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd.

Rådmannen legg motteken rapport utarbeidd av Sweco av 19.02.2018 til grunn for handsaminga:

- Grunntilhøva er stabile i høve til krava i plan- og bygningslova § 28-1 med tanke på stabilitet og fare for utrasing av grunnen.

- Kravet om tryggleik mot flaum i høve til TEK17 § 7-2 er oppfylt for byggetomta. Dersom det kjem meir vatn enn dei to stikkrennene kan handtere vil vatnet fylgje vegen mellom punkt 2 og punkt 3 (figur 6), og tiltakshavar kan etablere ekstra sikring mot slike tilfelle ved å forme terreng og veg, til dømes ved å avskjere vatnet før det når lagerhallen, og føre det direkte ned mot elv.
- Kravet om tryggleik mot skred i høve til TEK17 § 7-3 er oppfylt for byggetomta, og det trengst ikkje tiltak for å sikre tomta mot skred.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Rådmannen vurderer at ein grå rubbhall vil skilje seg ut frå vegetasjonen og vil ha negativ landskapsverknad. Tiltaket har etter rådmannen sitt skjønn mindre gode visuelle kvalitetar i seg sjølv, og til dei bygde og naturlege omgjevnader, jf. plan- og bygningslova § 29-2. Tiltaket har betre visuelle kvalitetar i høve til sin funksjon, og til plassering, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Rådmannen vurderer at det må leggjast størst vekt på funksjonen med tiltaket, og finn etter ei samla vurdering at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-2.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev løyve til oppføring av driftsbygning i landbruket - lagerbygg/rubbhall, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd, bokstav a, 20-2, 2. ledd, bokstav b og 20-4, 1. ledd, bokstav b.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 079/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Sture Helle | 18/371 |

Byggesak GBNR 41/10 Mæle - Søknad om løyve til tiltak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 / §§ 12-4 og 12-5 / 12-6 / 12-7 til oppføring av bustadhus på gnr. 41 bnr. 10, 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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av bustadhus på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad og kotehøgd overkant såle vert godkjent til + 215,2 , jf. pbl. § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3. Toleransegrensa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.
2. Det vert godkjend bygging av avlaup med minireinseanlegg
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Her er eksisterande avkjørsle til tomte.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
5. Kommunen legg til grunn at tiltaket er dekkja med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Det vert med heimel i ureiningslova, føresegn om ureining kap. 12 gjeve løyve til utslepp som omsøkt.

Saksopplysningar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for og løyve til tiltak om bygging av bustadhus på eksisterande

tomt. Det er gjeve løyve til rivning av eldre bustadhus på tomta, denne saka trong ikkje dispensasjon då arealet vert meir i tråd med LNF – føresegna.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

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

Saksopplysningar

Eigedom: Mæle, 41/10

Tiltakshavar/eigar: For eigarane, Sveinung Mæhle, Lekneset, 5286 Haus

Ansvarleg søkjar: Vestlandshus Mjelde AS

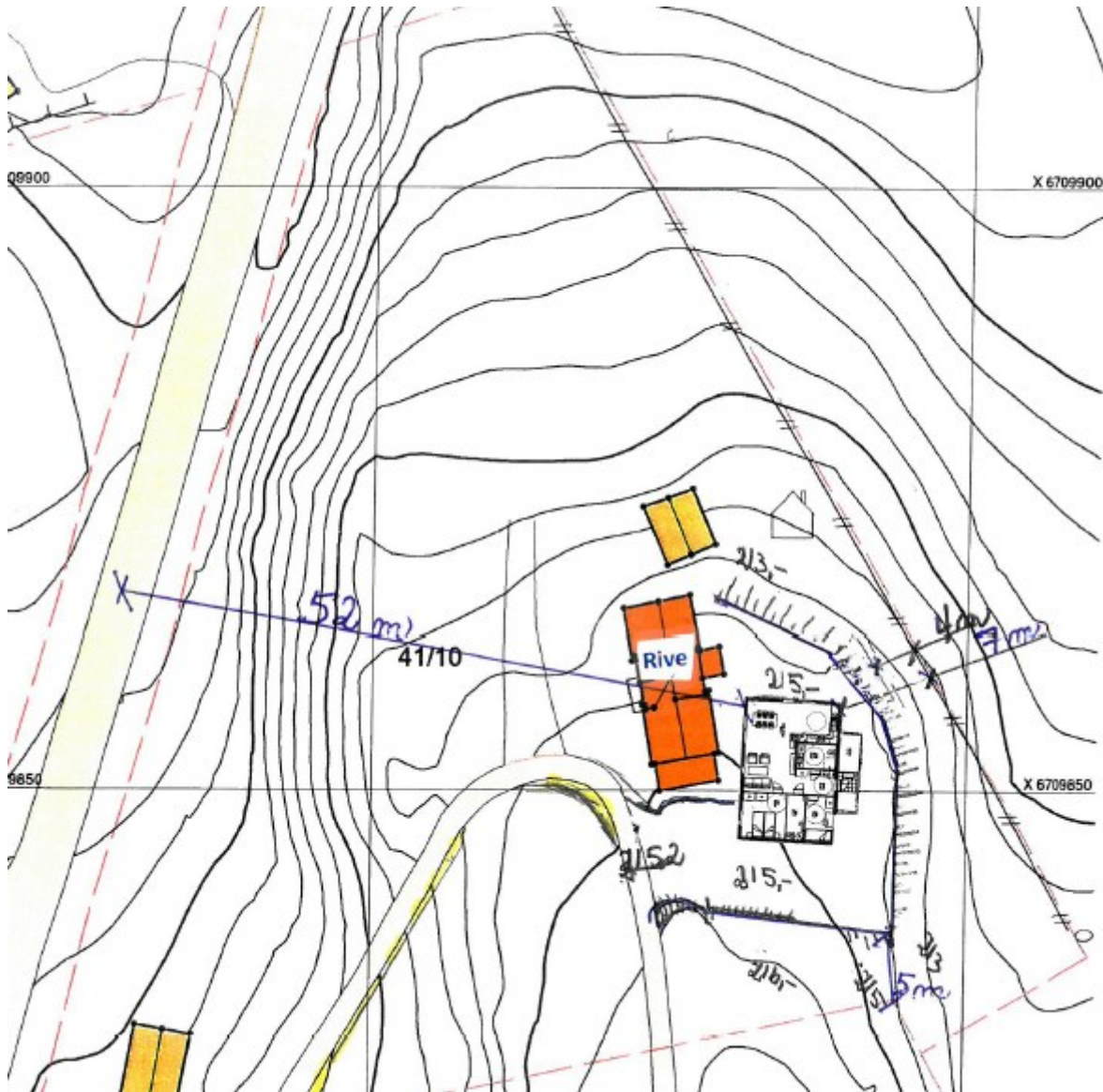
Tiltak

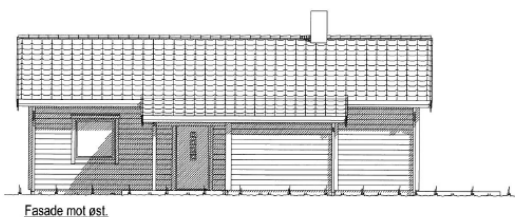
Saka gjeld og søknad om oppføring av bustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 101 m² og bygd areal ca. 98 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 3,7 % BYA. Dersom det vert gjeve positivt vedtak om dispensasjon, vert og tiltaket handsama i saka.

[Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett og støttemurar, samt opparbeiding av avkjørsle, interne vegar og parkering].

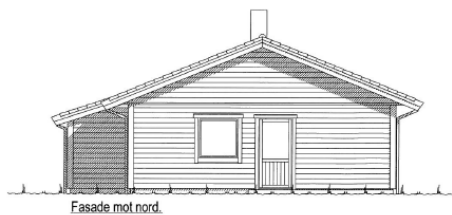
Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF.

Situasjonsplan:





Fasade mot øst.



Fasade mot nord.

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|-------------------------------|--|
| UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST: | | | | Tiltakshaver: Sveinung Mæhle | | DATO: 01.08.11 sk | |
| Nabo.nr. G.nr. Br.nr. Dato Sign. | | | | Vestlands HUS Forhandler: VestlandsHus Mjelde AS | | REV.1: 15.12.17 de | |
| | | | | Husstype: Skruven | | Fasade 3 og 4 | |
| | | | | Byggesakens adresse: Træstallvegen 8, 5286 Haus | | ARKIV NR.: REV.2: 31.01.18 kg | |
| | | | | | | REV.3: SKALA 1: 10X | |

Fasader

Sakshandsamingsfrist

Dokumentasjon for alder av hus som er gjeve rivningsløyve på vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 25/06/2018.

Søknaden var komplett og klar for handsaming denne dato og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

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

Planstatus

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

Nabovarsel

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

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.
Det er søkt om utsleppsløyve i denne saka.

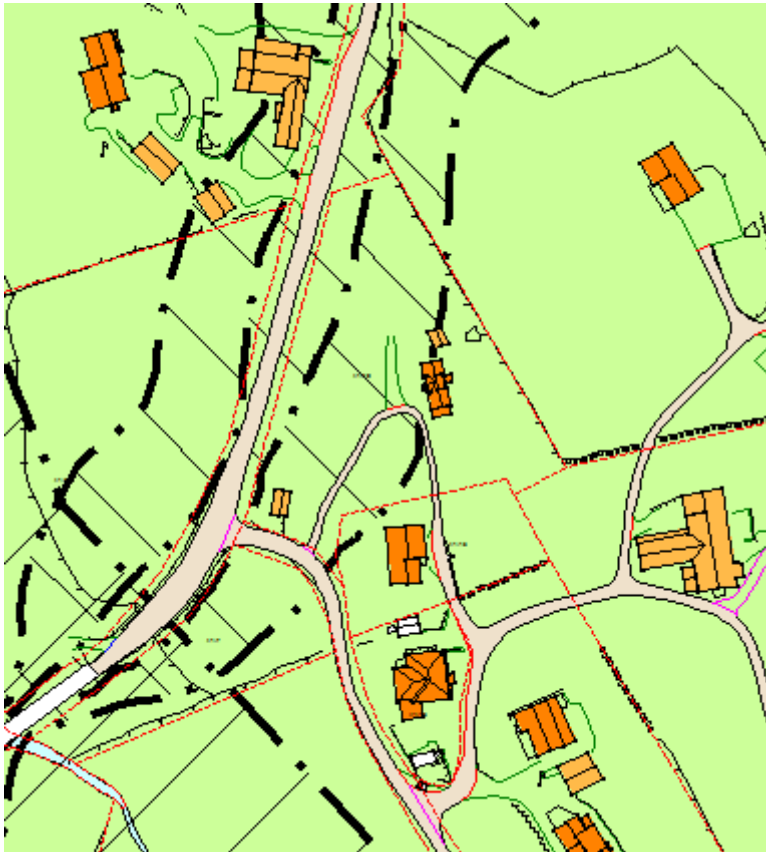
Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

Tiltaket ligg i LNF-område, saka gjeld eit areal som er frådelt som bustadtomt for lenge sidan.(1956)

Kart/Foto**KPA = LNF**



Ortofoto av tomt



Dispensasjon

Dispensasjonsøknad etter Plan- og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Tomten ligger i kommuneplanens arealdel i LNF område. Tomten er på 4989 m². På tomten er en gammel bolig, som det søkes riving på. Boligen er Sefrak registrert. Hordaland fylkeskommune har ingen kommentarer til riving og er derfor ikke negativ til riving av denne. Riving av denne, vil foregå etter at den nye er bygd opp. Planløsningen / oppbyggingen er slik, at det er utenkelig å bo i bygningen. Ny bolig på denne tomten vil ikke etter vår vurdering medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak LNF-formålet.
Lovgjemmelen for å gi dispensasjon er inntatt i pbl § 19-2 og inneholder to kumulative vilkår, hvorav den ene ivaretar at de mer generelle retningslinjene ikke skal bli vesentlig tilsidesatt og en andre som handler om at fordelene ved dispensasjon må være "klart større enn ulempene etter en samlet vurdering" Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt eller i medhold av denne lov. Den nye boligen er tidsmessig og har en form som vil passe inn i omgivelsene på en god måte. Boligen er tilpasset tilgjengelig bolig. Å rive den gamle ubeboelige boligen for å erstatte den med en ny tidsmessig bolig vil og heve strøkets karakter.
Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra arealformålet er etter vårt skjønn innfridd.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine.

konsekvensar for landbruk, 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 kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon for bygging på eksisterande bustadtomt i LNF-område.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket erstattar eit bustadhus og at her ikkje vert endra bruk av arealet. Ein ser difor ikkje nokon konsekvens for landbruk, helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna i KPA 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.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 080/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 18/1193 |

Sakspapir - 85/10, 20, 21 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon - oppføring av industribygning med lager og kontor

Vedlegg:

85/10, 20, 21 søknad om dispensasjon med vedlegg

85-10-20-21 ortofoto 1-1000(286874)

85-10-20-21 ortofoto 1-5000(286875)

85-10-20-21 kommuneplan 1-1000(286877)

85-10-20-21 kommuneplan 1-5000(286876)

85-10 skråfoto(286881)

85-10-20-21 faresonekart 1-5000 (286920)

Kommuneplanføresegner gjeldande frå 21.02.2018 jf. HS-vedtak 014-18(286909)

Kommuneplanføresegn-11072018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Del 1:

Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av industribygg med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 04.06.2018.
- Det må utarbeidast reguleringsplan før eventuelle nye søknader om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

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 klart større enn ulempene. Sjø i tillegg rådmannen si vurdering.

Del 2:

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 5, til oppføring av industribygg med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Maksimum utnyttingsgrad er 30 % BYA.
- Det må utarbeidast reguleringsplan før eventuelle nye søknader om løyve til tiltak i strid med gjeldande plan vert handsama, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

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 klart større enn ulempene. Sjø i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 85, bnr. 10, 20, 21, Fjellskålnes.

Tiltakshavar: Fjellskålnes eiendom AS, Fjellskålnesvegen 135, 5282 Lonevåg.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS, Hansdalsvegen 3, 5281 Valestrandsfossen.

Søknaden motteke: 04.06.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av industribygning med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 22, Fjellskålnes.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, jf. gjeldande delegeringsvedtak.

Nabovarsel

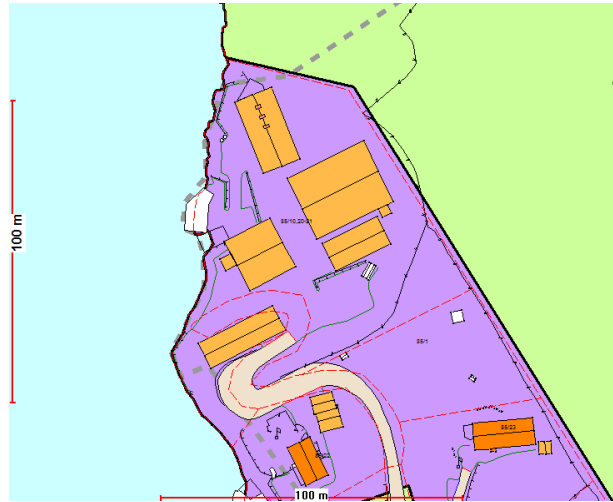
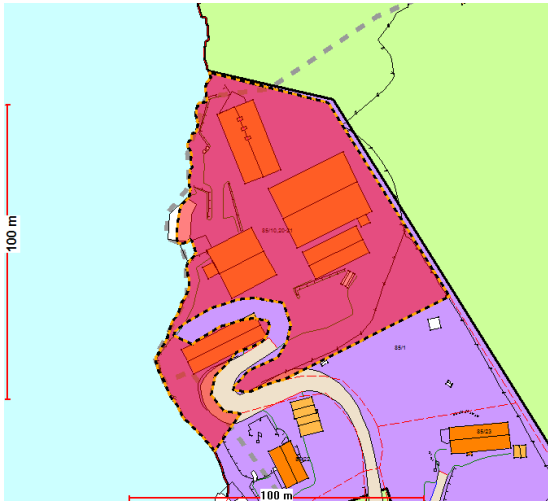
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

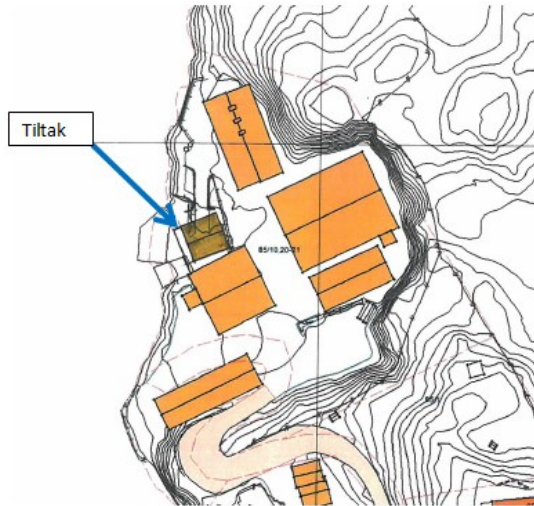
Planstatus

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

Utsnitt frå kommuneplankart:



Utsnitt frå motteken situasjon med merka tiltak:



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

Byggjegrænse mot sjø

Tiltaket er ikkje i strid med kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel føresegn punkt 1.1 krav om reguleringsplan og punkt 1.4 utnyttingsgrad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Området er avsett til næring, det er eksisterande næringsverksemd på eigedomen og bedrifta har vore etablert på staden sidan 1936. Det er trong om nye kontor og personalrom. Nytt bygg er planlagt utført som ei fortetting mellom eksisterande bygningar og vil få ei form som er tilpassa kringliggjande bygg. 25 % BYA er ei låg utnyttingsgrad for næringseigedomar. Planlagt bygning legg til rette for at underetasje får stor fleksibilitet når det gjeld tilkomst for bil/truck og tilkomst til sjø via skyveportar. Regulering av området vil vere kostbart, krevjande og ein langvarig prosess.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Vurdering

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.

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 til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, etter ei samla vurdering.

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

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Dispensasjonssøknad

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel føresegn punkt 1.1 krav om reguleringsplan og punkt 1.4 utnyttingsgrad.

Osterøy heradsstyre har i vedtak av 21.02.2018 saksnr. 014/18 vedteke mindre endring av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.

Rådmannen legg endra føresegner vedteke 21.02.2018 saksnr. 014/18 til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 11-6, jf. § 1-5.

Tidlegare kommuneplanføresegn punkt 1.1 vart ved vedtaket 21.02.2018 saksnr. 014/18 flytta til punkt 1.2, og tidlegare kommuneplanføresegn punkt 1.4 vart flytta til punkt 1.5. Ordlyden i føresegn punkt 1.2, vedteke 21.02.2018 saksnr. 014/18, er endra frå tidlegare kommuneplanføresegn punkt 1.1. Kommunen legg til grunn at det ved motstrid skal den sist vedtekne føresegna leggjast til grunn, jf. plan- og bygningslova § 1-5. Kommunen vurderer at motteken søknad om dispensasjon dermed gjeld plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og utnyttingsgrad i punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 og 5, jf. kommuneplanføresegn vedteke 21.02.2018 saksnr. 014/18. Rådmannen vurderer at det går klårt fram av søknaden kva dispensasjonssøknaden gjeld, og finn ikkje grunn til å be om retta søknad, sjølv om det er synt til feil punkt i føresegnene som var gjeldande på søknadstidspunktet.

Kommunen har dessutan i vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18 vedteke mindre endring av kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.

Kommuneplanføresegn punkt 1.2 og 1.5 er likelydande i vedtak av 21.02.2018 saksnr. 014/18 og vedtak av 11.07.2018 saknr. 007/18, og det er ikkje motstrid mellom føresegnene. Rådmannen vurderer at det dermed ikkje har noko å seie om ein nyttar kommuneplanføresegna som vart vedteke 21.02.2018 eller 11.07.2018 ved handsaminga.

Reguleringskrav i kommuneplanføresegn punkt 1.2

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå reguleringskravet ved mindre utviding av eksisterande verksemd på bygd eigedom, med krav om utarbeiding av reguleringsplan før eventuelle nye tiltak.

Omsynet bak regelen er å sikra ei planlagt utvikling der det vert teke omsyn til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Plankravet skal mellom anna ta omsyn til fagleg medverking både frå offentlege styresmakter og frå innbyggjarane i kommunen.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å styre samfunnsplanlegginga, samfunnsutviklinga og arealstyringa i kommunen.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltaket kan verte realisert med ein gong, utan å måtte vente på utarbeiding av reguleringsplan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at eigedomen ikkje vert vurdert i samband med ein omfattande avgjerdsprosess med utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at eigedomen har vore nytta til industriverksemd frå 1936 og er bygd ut utan reguleringsplan. Det er til saman 5 ulike verkstadbygg/industribygg/lagerbygg av ulik storleik på eigedomen.

Utsnitt frå skråfoto:



Det er opplyst i søknaden at bruksareal (BRA) ny bygning er på til saman 276,8 m² og bygd areal (BYA) er på 118,0 m². Det er vidare opplyst i søknaden at underetasje vil få stor fleksibilitet når det gjeld tilkomst for bil/truck og tilkomst til sjø via skyveportar.

Rådmannen vurderer at ei betring av tilhøva for tilsette med nye personalrom, bad og kontor er positivt for verksemda. Eigedomen ligg i område som er definert som byggeområde næring, og nytt bygg er tilpassa dei andre bygningane på eigedomen.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis og at tiltaket gjeld ei eksisterande verksemd der delar av tiltaket skal nyttast til personalrom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå

reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er oppfylt.

Utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad i kommuneplan ved mindre utviding av eksisterande verksemd på bygd eigedom, med krav om utarbeiding av reguleringsplan før eventuelle nye tiltak.

Omsynet bak regelen er å sikra ei planlagt utvikling der det vert teke omsyn til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Plankravet skal mellom anna ta omsyn til fagleg medverking både frå offentlege styresmakter og frå innbyggjarane i kommunen.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å styre samfunnsplanlegginga, samfunnsutviklinga og arealstyringa i kommunen.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltaket kan verte realisert med ein gong, utan å måtte vente på utarbeiding av reguleringsplan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at eigedomen ikkje vert vurdert i samband med ein omfattande avgjerdsprosess med utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at kommunen har ein praksis med å gjev dispensasjon til auka utnyttingsgrad til om lag 30 % BYA. Rådmannen vurderer at dette òg kan gjerast i denne saka, men det vil vere krav om utarbeiding av reguleringsplan dersom eigedomen skal utbyggast meir. Rådmannen rår difor til at eigar av eigedomen planlegg oppstart av reguleringsplanarbeid i god tid før det vert aktuelt med vidare utvikling og utbygging. Rådmannen minner vidare om at dersom det av ein eller annan grunn vert trong om oppatt føring av bygningar, vil det vere krav om dispensasjon for kvar enkelt bygning, kvart enkelt tiltak osv. Det er difor betre å starte planarbeidet tidleg, enn å vere avhengig av ytterlegare dispensasjonsvurderingar ved seinare høve.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis og at tiltaket gjeld ei eksisterande verksemd der delar av tiltaket skal nyttast til personalrom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5 er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringskrav og utnyttingsgrad i gjeldande kommuneplanføresegn punkt 1.2 og 1.5.

SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval | Type | Dato |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 081/18 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS | 22.08.2018 |

| Saksbehandlar | ArkivsakID |
|---------------|------------|
| Marit Nedreli | 18/1076 |

78/4 Geitrheim - Søknad om dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom

Vedlegg:

78/4 søknad om dispensasjon

78/4 Geitrheim - Søknad om oppretting av matrikkelenhet

78/4 - Geitrheim - Kartskisse

78-4 frådeling - ortofoto 1-1000

78-4 frådeling - ortofoto 1-5000

78-4 frådeling - kommuneplan 1-1000

78-4 frådeling - kommuneplan 1-5000

78-4 frådeling - faresonekart 1-5000

Uttale - Osterøy - Gnr 78 bnr 4 - Geitrheim - Oppretting av ny grunneigedom - Dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Del 1:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, og 11-9 nr. 5, jf. føresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 1-8, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 78, bnr. 4 for den delen av arealet som ligg ved og rundt eksisterande bustadhus med bygningsnummer 9845402, jf. illustrasjon under rådmannen sin konklusjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Ny tomt skal fylgje ei naturleg avgrensing på staden, og vere i samsvar med krav frå kommunal landbruksstyresmakt.
- Ny tomt kan vere på inntil 700 m².
- Nye eigedomsgrenser skal vere i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett for den delen av eigedomen som ligg ved og rundt eksisterande bustadhus. Det gjeld ein bygd del av eigedomen med mellom anna ein bustad. For å tilfredsstillе krava i plan- og bygningslova §§ 26-1 og 29-4, 2. ledd, og krav til uteareal, uteopphaldsareal, leikeareal med vidare i forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 8-1 og 8-3, kjem delar av tomta til å liggje utanfor byggegrensa mot sjø.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene for den delen av eigedomen som ligg ved og rundt eksisterande bustadhus med bygningsnummer 9845402.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Del 2:

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, og 11-9 nr. 5, jf. føresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 1-8, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 78, bnr. 4 for den delen av arealet som ligg nærast sjø, 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 for den delen av eigedomen som ligg nærast sjø.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene. for den delen av eigedomen som ligg nærast sjø.

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 Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Til orientering vert søknad om løyve til tiltak handsama administrativt, jf. delegering til rådmann.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 78, bnr. 4, Geitrheim.

Tiltakshavar: Hanne C Tysse Skjerping, Osterøyvegen 1538, 5282 Lonevåg.

Tiltakshavar: Rainer A Saxstad Nakken, Bysheimkleivane 11, 5282 Lonevåg.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 78, bnr. 4.

Gnr. 78, bnr. 4 har 2 bustadhus, og søknaden gjeld frådelling av det eine bustadhuset.

Eksisterande bustadhus på arealet som er søkt frådelt vart oppført i 1990-1991., jf. byggjeløyve av 06.09.1990 saksnr. 110/90 og mellombels bruksløyve av 01.08.1991.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og delvis utanfor byggegrense mot sjø.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, og 11-9 nr. 5.

Utsnitt frå ortofoto:



Nabovarsel

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

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 18.06.2018 kome med uttale til saka.

Rådmannen syner 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådelling av hus nr. 2 på garden dersom huset ikkje er nødvendig for gardsdrifta.

Rådmannen legg til grunn at innanfor 100-metersbelte langs sjø er det fastsett eit generelt bygge- og deleforbod, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd, 1. punktum.

Rådmannen legg til grunn at forbodet i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd gjeld så langt ikkje anna byggegrense er fastsett i arealdelen til kommuneplanen eller i reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd.

Rådmannen legg til grunn at Osterøy kommune har fastsett byggegrense mot sjø i kommunedelplan for sjø- og strandsone planID 12532014007 med føresegn, plankart og planskildring, jf. Osterøy heradsstyre sitt vedtak av 21.02.2018 saksnr. 013/18.

I føresegn punkt 1. 13 står det:

"Byggegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100m byggegrense til sjø. Fastsett byggegrense skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggegrensa lagt til føremålsgrensa, jf. føresegn under kvart føremål (PBL §§ 1-5, 1-8)."

Rådmannen vurderer at byggegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø og strandsone skal gjelde framfor 100-metersgrensa til sjø, jf. føresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd.

Fylkesmannen i Hordaland har i uttale av 18.06.2018 mellom anna skrive:

"Fylkesmannen vil gjere merksam på at byggegrensa sett i LNF-formål i kommuneplanen berre gjeld for tiltak som er i samsvar med LNF-formålet. For andre tiltak, som oppretting av ny grunneigedom for bustad, vil det vere byggeforbod i 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Vi meiner difor at det er naudsynt med dispensasjon frå pbl. § 1-8 for heile tiltaket."

Rådmannen legg til grunn at bygge- og deleforbodet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd, ikkje gjeld for område der kommunen har tillate oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag som skal tene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 4. ledd.

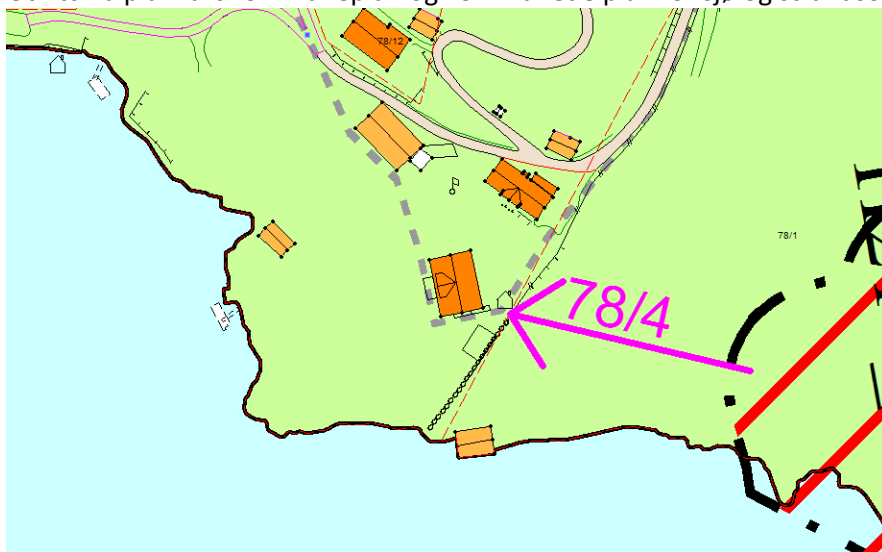
Kommunen har i arealdelen i kommuneplanen fastsett at LNF-område gjeld landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar, jf. føresegn punkt 5.1. I føremålet er det tillate med tiltak i samband med stadbunden næring, som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen, jf. føresegn punkt 5.2.

Rådmannen vurderer at det dermed ikkje er krav om å fastsetje eiga byggegrense mot sjø i arealdelen i kommuneplanen for nødvendige tiltak for landbruket, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd, jf. § 1-8, 4. ledd.

Rådmannen vurderer at byggegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø og strandsone skal gjelde uavhengig av kva arealet er avsett til, jf. føresegn punkt 1.13.

Plankartet syner at byggegrensa mot sjø er trekt rett sør for bustadhusa på gnr. 78, bnr. 4.

Utnytt frå plankart kommuneplan og kommunedelplan for sjø og strandsone:



Grå stipla linje er byggegrensa mot sjø.

Kartet syner at bustadhuset som er søkt frådelt, og arealet mot nord og aust for bustadhuset, ligg innanfor byggegrensa mot sjø, medan største delen av søknaden gjeld areal som ligg utanfor byggegrensa mot sjø, dette gjeld arealet mot sør og vest for bustadhuset.

Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen med byggegrensa mot sjø mellom anna er å halde strandsona fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, 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 vurderer at omsyna bak reglane med byggegrensa mot sjø og omsyna i føremålsreglane i lova fører til at det ikkje kan gjevast løyve til frådelling av heile det omsøkte arealet.

Rådmannen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet mellom anna er 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 vurderer at det er viktig at ei sjølvstendig tomt ikkje omfattar landbruksareal som er fulldyrka eller overflatedyrka og dermed reduserer garden sine ressursar, medfører driftsulemper for landbruket eller ligg sentralt på eigedomen.

Ortofoto syner at bustadhuset har eit areal rundt huset som er nytta til hage, uteopphald, leik og liknande. Rådmannen vurderer at det bør vere eit uteareal, uteopphaldsareal og leikeareal ved bustadhuset, og finn at dette arealet naturleg høyrer til ei eventuell tomt ved frådelling av bustadhuset.

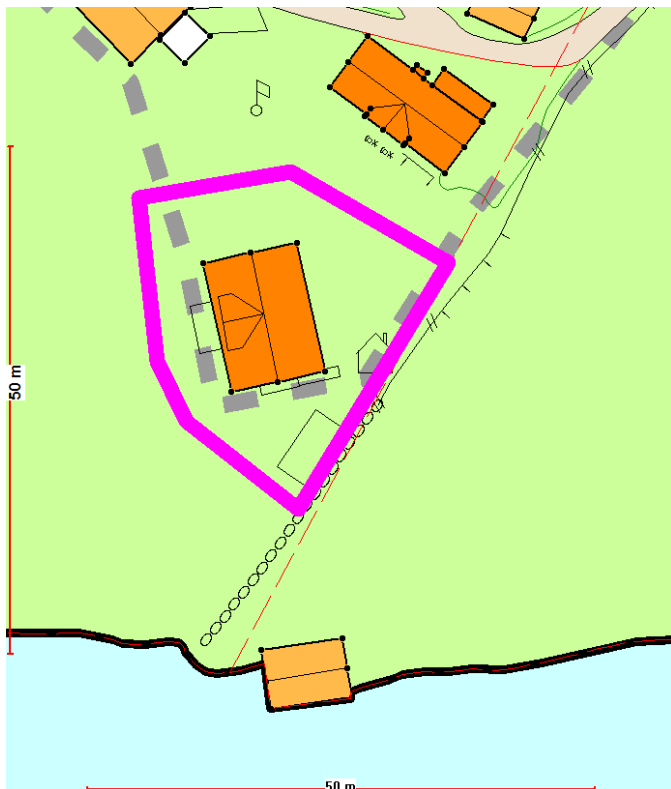
Ved plassering av tomtegrenser er det vidare viktig at det vert teke omsyn til reglane i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd, slik at dei nye grensene ikkje kjem i strid med reglane om minsteavstand til nabogrensa. Dette gjeld både ny eigedom og resterande eigedom.

Rådmannen vurderer at tomte må reduserast i høve motteken søknad, og finn at ei høveleg tomt kan vere om lag slik: utsnitt frå ortofoto med framlegg til grense:



Når utsnittet vert lagt over på kommuneplankartet ser ein at delar av hagen ligg utanfor byggegrensa mot sjø.

Utsnitt frå arealdelen i kommuneplan:



Fordelar med dispensasjon er at tiltakshavar får oppretta ei eiga tomt med eksisterande bustadhus. Sidan det står eit hus på delar av arealet vil arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad verte råka for den delen av eigedommen.

Ulemper med dispensasjon er at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta ikkje vert fylgd. Det vil vere ei stor ulempe for landbruket dersom dyrka mark vert omdisponert til bustadtomt. Om lag halve arealet som er søkt frådelt omfattar dyrka mark, og rådmannen er kritisk til ei slik omdisponering i strid med arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd. Det er vidare ei ulempe med bustadeigedomar som går heilt ned til sjøen, då dette stenger for allmenn ferdsle, og rådmannen vurderer at det ikkje bør opprettast nye bustadtomter som stenger for allment tilgjenge i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd.

Fylkesmannen i Hordaland har uttalt seg negativt til frådeling av dyrka mark og frådeling av arealet heilt ned til sjøen, og rår i frå dispensasjon til frådeling slik det er søkt om.

Rådmannen legg uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland til grunn, og vurderer at kommunen ikkje bør gje dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel for den delen av arealet som ligg nærast sjø, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på jordvern og tilgjenge, men og at kommunen har ein praksis som fører til at hus nr. 2 på gardsbruk i sær mange tilfelle vert godkjent frådelt.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen ikkje er oppfylt for den delen av tiltaket som ligg nærast sjø.

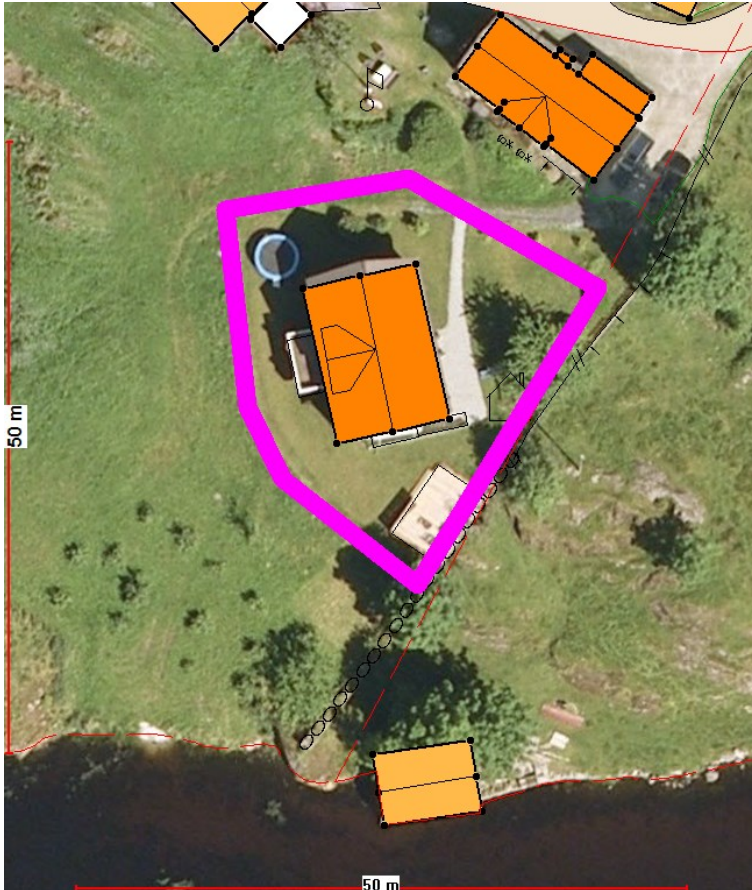
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen er oppfylt for den delen av tiltaket som ligg lengst i frå sjø.

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 grunneigedom for om lag halvparten av arealet det er søkt om, og finn at den nye eigedomsgrensa bør vere om lag i samsvar med den rosa/lilla avmerkinga:



Rådmannen rår ikkje til at det vert gjeve dispensasjon til frådelling av det arealet som ligg nærast sjø.