

Innkalling
av
Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 28.11.2018
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13.00 – kl. 17.00

Førebels møtedato

Eventuelle forfall må meldast i Møteportalen eller 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
113/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
114/18	Godkjenning av møtebok
115/18	Referatsaker og meldingar
116/18	Delegerte saker
117/18	129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai
118/18	137/214 Valestrand - Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse

22. november 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerping
sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
113/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/2372

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
114/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/2372

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 14.11.2018

Møteprotokoll frå 14.11.18 vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
115/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/2372

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer **Tittel**

1 18/3247-2 Departementets svar på anmodning om omgjøring av Fylkesmannen i Rogalands vedtak i sak om oppføring av åttemannsbolig i Osterøy kommune

Saksnummer **Tittel**

2 Stadfester - Byggesak - Osterøy - Gnr 85 bnr 16 - Fjellskålnes - Oppføring av uthus

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
116/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/2372

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
289/18	133/1 Skår - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring frå driftsbygning til næringsbygg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak til bruksendring av del av driftsbygning, jf. kartvedlegg datert 19.09.2018, til lagerhall for næring knytta til bustad- og anleggsverksemd på gnr. 133, bnr. 1, Skår på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 29.08.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket kan ikkje nyttast til garasje for campingvogner, bilar, bytog, båtar med vidare.
3. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 17.10.2018 saksnr. 100/18 og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast. Når dispensasjonsløyvet fell bort må det sendast inn dokumentasjon som syner at mellombels bruk er opphøyrd."

Saksnummer	Tittel
288/18	135/127 - Rundhovde (BK4) - oppføring av 4-mannsbustad (bygg 1) og carport 1 - mellombels bruksløyve - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 1) og carport 1 på gnr. 135, bnr. 127, Rundhovde på

fylgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Frist for innsending av dokumentasjon som syner at reguleringsføresegn § 4, punkt 4.2.7 er tilfredsstilt er 30.11.2018.
3. Frist for innsending av dokumentasjon som syner at adresseforskrifta § 7, nr. 7.4, siste punktum er tilfredsstilt er 30.11.2018.
4. Mellombels bruksløyve fell bort på fristdato for innsending av tilleggsdokumentasjon dersom tilfredsstillande dokumentasjon ikkje er sendt inn.
5. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 31.12.2021."

Saksnummer	Tittel
295/18	135/24 - Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bustadhus ferdigattest

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for riving brannskadd hus og oppføring av nytt bustadhus på gbnr 135/24/ / .
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
290/18	22/1 - Svar på søknad om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket. Beiterydding og gjerding på gnr.44.bnr.1.

Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga. Det er i alt løyvd inntil kr.24 600,- i tilskott til rydding av 15 daa beite og oppsetjing av 75 meter nytt gjerde på gnr.45. bnr.4.

Saksnummer	Tittel
291/18	22/1 - Svar på søknad om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket. Beiterydding.

«Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga.
Det er i alt løyvd inntil kr.22 000 ,- i tilskott til rydding av 22 daa beite på gnr.22.bnr1.»

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

285/18	61/3 - Svar på dykkar søknad om tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket.
--------	---

«Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga.

Det er i alt løyvd inntil kr.67 026,- i tilskott til restaurering av naust på gnr.61.bnr.3.

Tilskotet vert løyvd under vilkår av at det i restaureringsarbeidet og ved materialval vert synt vyrndad for bygningen sin opphavlege eigenart og særpreg. Gamle bygningsdelar skal i størst mogleg grad nyttast oppatt der det let seg gjere.»

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

293/18	7/5 - Svar på søknad om tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket.
--------	---

Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga. Det er i alt løyvd inntil kr. 3 750,- i tilskott til rydding av 2,5 daa beite på gnr.7.bnr.5.

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

287/18	87/1 - Svar på dykkar søknad om tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket. Restaurering av steingard.
--------	---

Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i

jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga. Det er i alt løyvd inntil kr.24 000,- i tilskott til arbeid med restaurering av steingard på gnr.87.bnr.1.

Saksnummer **Tittel**

294/18 GBNR 97/8 - Søknad om deling av landbrukseigedom for sal som tilleggsjord

"Etter føresegnene i rundskriv M-1/2013 under pkt. 3.1 har Osterøy kommune som kjøpar av omsøkt parsell ikkje fullmakt til å gjere vedtak i saka.

Kommunen har førebudd saka på vanleg måte og sender den til Fylkesmannen for avgjerd."

Saksnummer **Tittel**

292/18 Mellombels bruksløyve - gbnr 53,2 og 26 og 54, 2, 3, 11 og 26/ Nedre Mjelde

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for VA-leidning på gbnr gbnr 54/2,3 og 26 på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld omaøkt del av tiltaket.**
 2. **Ferdigattest skal liggje føre innan ved ferdigstilling.**
-

Saksnummer **Tittel**

297/18 135/108 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - bygging av veg - Ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for veg inklusiv spillvassanlegg på gbnr 135/108/ / .

Tiltaket 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
------------	--------

299/18	145/136 Reigstad Nordre - Søknad om oppføring av 5 frittliggende 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 5 frittliggende einebustader på gnr. 145, 136 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 09.10.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa er 0,5 meter, dersom tiltaket ikkje kjem i strid med gjeldande regelverk eller vedtak, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.
2. Tiltaket omfattar grunn- og terrengarbeid, leidningsnett, støttemurar, opparbeiding av 4 avkøyrslar og parkering.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg, veg og avkøyrslar skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 06.09.2018 saknr. 004/18, jf. plan- og bygningslova § 27-4, jf. § 21-5.
6. Rekkefylgjekrav i plan skal vere oppfylt, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9.
7. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
8. Elles gjeld dispensasjonsløyve av 14.11.2018 saksnr. 110/18 og alle vilkår som der er stilt skal vere oppfylt."

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

298/18	145/6 - Svar på dykkar søknad om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket.
--------	---

«Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga. Det er i alt løyvd inntil kr.22 600,- i tilskott til arbeid med restaurering av det gamle smalehuset på gnr.145.bnr.6.»

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

296/18

gbnr 149/25,27 og 28 - løyve til tiltak, kai.

Ansvarleg søkjar: Hansen og Eknes AS

Tiltakshavar: Sjøtroll Havbruk AS, c/o Sjøtroll AS, 5397 Bekkjarvik

Søknaden motteke: 17/03/2016

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 oppføring av kai 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. SØK vert godkjent i tiltaksklasse 1, resten i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/2119

129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai

Vedlegg:

129/87 dispensasjonssøknad med vedlegg

129-87 ortofoto 1-1000-

129-87 ortofoto 1-5000-

129-87 kommuneplan 1-1000-

129-87 kommuneplan 1-5000-

129-87 skråfoto

129/87 - Hamre - Uttale til søknad om dispensasjon - kai - Osterøy kommune - Hordaland fylke.

Uttale - Osterøy - Gnr 129 bnr 87 - Hamre - Kai - Dispensasjon

18_219084-2Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - Utviding av kai - Gnr. 129 bnr. 87 - Hamre i Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og 11-9, nr. 5 til bygging av kai på gnr. 129 bnr. 87, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 129, bnr. 87, Hamre.

Heimelshavar: Opplysningsvesenets fond.

Festar/tiltakshavar: Roger Merkesvik, Hamrenesvegen 806, 5281 Valestrandsfossen.

Ansvarleg søkjar: Auctor Bergen AS, Sjødalsvegen 24, 5305 Florvåg.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av ny kai på gnr. 129, bnr. 87. På eigedomen er det 2 kaiar, og tiltaket gjeld samanbygging av desse til ein stor kai.

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 bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket ligg vidare innanfor strandsona der det er byggeforbod.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå arealføremål i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar nyttar båt i næring/fiske og er avhengig av ein funksjonell kai for sikker tillegging med båt. Osterfjorden kan vere verhard og det er påkrevd med ein betre og meir funksjonell kai. Det er etablert fleire tiltak i strandsona i området/nærliggjande eigedomar. Kystverket har tidlegare godkjent tiltaket utan innvendingar.

Kommunen syner elles til motteke dispensasjonssøknad.

Kulturminne

Målingar på kart syner at tiltaket ligg om lag 300 meter frå Hamre kyrkje.

Veglova

Målingar på kart syner at tiltaket ligg om lag 40 meter frå vegmidte fylkesveg 365.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Fiskeridirektoratet, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Kystverket, Statens vegvesen og Stiftelsen Bergen sjøfartsmuseum.

Kommunen har i brev av 11.10.2018 motteke uttale frå Kystverket. Kystverket har vurdert at tiltaket

ikkje kjem i konflikt med areal avsett til farleia «2263 - Molviksundet» eller med navigasjonsinstallasjonar i området, og har ingen merknader til at kommunen dispenserer frå kommuneplanen sin arealdelen.

Dei minner vidare om at bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan virke på tryggleiken og framkoma i farvatnet, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, også må handsamast etter hamne- og farvasslova. Tiltaket ligg i kommunen sitt sjøområde, og det er kommunen som er hamnemynde etter §27 i gjeldande hamne- og farvasslov.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Statens vegvesen har i brev av 31.10.2018 kome med uttale til saka, og skriv mellom anna at eigedomen har tilkomst via fylkesvegen Fv.365, men då tiltaket gjeld utviding av eksisterande kai, kjem det ikkje i konflikt med våre interesser. Statens vegvesen har ingen merknad til kommunen si handsaming av dispensasjonssøknaden.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 22.10.2018 kome med uttale til saka, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bygging av kai på gnr. 129, bnr. 87.

Fylkesmannen si vurdering

"Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

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

Slik vi forstår saka, så er det allereie to kaier på eigedomen og søker ønsker å bygge dei saman til ein stor kai, med kaifront på over 20 meter. Kommuneplanføresegn 2.64 opnar for brygger med ein storleik på 4 x 2 meter, noko som er vesentleg mindre enn det det vert søkt om her. I søknaden står det at tiltakshavar brukar båt til næring/fiske. Fylkesmannen vil peike på at dette er eit område for bustad og ikkje næring, og at det er kommuneplanen som er arena for å vurdere kor ein skal ha dette.

Kommunedelplanen for sjø og strandsone er nyleg vedtatt og den vurderte mellom anna kor ein skulle ha brygger/kaier. Det er sett av eit område til dette om lag 200 meter aust for omsøkt tiltak. Kommunen la også inn byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen etter ei konkret vurdering. Kommunen har med andre ord nyleg vurdert at det framleis er strandsoneverdiar her og at ein ikkje ynsker ytterlegare nedbygging av strandsona i dette området.

Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka vil føre til nedbygging av strandsona, utan at vi kan sjå nokon gode grunner til det. Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai på gnr. 129 bnr. 87

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt

seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

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

At Kystverket har godkjent tiltaket tidlegare kan ikkje tilleggast vekt, sidan Kystverket sitt vedtak ikkje gjeld arealdelen i kommuneplanen, og kommunen no er hamnemynde, jf. hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd, jf. § 9. Vidare er det ikkje høve til å gje løyve til tiltak etter hamne- og farvasslova kapittel 4 i strid med vedtekne arealplanar etter plan- og bygningslova, utan at vedkomande plan- og bygningsstyresmakt har gjeve dispensasjon, jf. hamne- og farvasslova § 32, 2. ledd. Rådmannen vurderer at tilhøvet til arealdelen i kommuneplanen dermed må avgjerast fyrst, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav e.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 129, bnr. 87 ligg i byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket er vidare søkt plassert i strandsona der det er byggeforbod.

Rådmannen vurderer at det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Dispensasjonssøknaden er mellom anna grunngeven med at tiltakshavar nyttar båt i næring/fiske og difor er avhengig av ein funksjonell kai.

Rådmannen legg til grunn at det i kommunedelplan for sjø og strandsona er det opna for bygging av bryggje eller kai innanfor dei områda som er merka på plankartet med dette arealføremålet og har forkortinga BAB og eit nummer, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.61.

Sjøarealet ved gnr. 129, bnr. 87 er ikkje avsett til byggeområde bryggje/kai arealføremål BAB, og tiltaket er i strid med kommunedelplan for sjø og strandsona. Vidare er storleiken på tiltaket i strid

med kommuneplanføresegn punkt 2.64.

Rådmannen legg til grunn at kommunen vedtok ny kommunedelplan for sjø og strandsone i heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18.

Tiltaket vart vurdert i samband med handsaming for 2. gongs offentleg ettersyn av sjø- og strandsoneplanen i planutvalet (møtedato 01.02.2017), formannskapet (møtedato 08.02.2017) og heradsstyret (møtedato 22.02.2017).

Det vart politisk fremja slikt framlegg til vedtak:

«Heimelshavar til gbnr 129/ 87 fekk i 2014 løyve til å setje opp igjen eksisterande kai som var rasa ned. Opphaveleg var dette ein del av to gamle kaiar som låg med litt avstand.

I forbindelse med søknad om å reparere den nedfalte kaien, søkte heimelshavar om få knytta saman dei 2 gamle kaiane, slik at den nye kaien ville framstå med samla kaifront.

Tiltaket er også godkjent av Kystverket.

Heimelshavar fekk av Osterøy Kommune berre løyve til å setje opp igjen den øydelagde kaien.

“Samanføyninga” måtte handsamast i samband med sjø- og strandsoneplanen.

Heimelshavar vore i den tru at ynskje om “samanføyning” automatisk vart handsama i arbeidet med sjø- og strandsoneplanen, noko som syner seg å ikkje være tilfelle.

Heimelshavar er aktiv fiskar og vil nyttiggjera seg kai som omsøkt.

Heimelshavar sitt ynskje om å få sett opp kaifront naturleg avgrensa av dei to eksisterande kaiar, vert imøtekome.”

Framlegget vart nedstemt i alle utval og ikkje teke vidare til endeleg vedtak av kommunedelplanen.

Føresegnene § 2.63 og 2.64 i kommuneplanen sin arealdel set avgrensingar for storleik for brygge/kai. Kaien det her er søkt om er vesentleg større enn det som er rammene i gjeldande kommuneplan. Dersom kaien skal nyttast til fritidsføremål kan dette ha ein presedens verknad i høve til storleiken på brygge/kai til fritidsføremål. Rammene for storleiken på brygge/kai er sett på bakgrunn av at storleiken skal stetta ein bruk til tilflot og ilandstigning frå båt. Det har i prosessen med kommunedelplanen vore eit fokus på at tiltak i strandsona ikkje skal vera større enn det som det er trong for. Rådmannen vurderer at overordna plan må leggest til grunn, og kan ikkje sjå at det i bustadområde skal vere trong om å etablere større kai enn det som allereie er etalbert. Dersom det er trong for kaiareal til næring og til dømes fortøyning av fiskebåt må det gjerast ei konkret vurdering av behovet og vurdere alternativ plassering i samsvar med gjeldande kommuneplan/sjø og strandsoneplan. Rådmannen legg til grunn at dersom arealet skal nyttast til næring, vil det vere krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein eventuell dispensasjon vil vere at tiltakshavar får etablert næringsverksemd på bustadeigedom i strid med gjeldande kommuneplan/kommunedelplan.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein eventuell dispensasjon vil vere at nyleg vedteken kommunedelplan for sjø og strandsone ikkje vert lagt til grunn, planen vert uthola, og omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen vert sett til side.

Rådmannen kjenner ikkje til at kommunen har gjeve dispensasjonsløyve til andre søknader om bygging av brygge/kai i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone av 21.02.2018 saksnr. 013/18.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteke i 2018, og denne saka er den fyrste søknaden om dispensasjon for oppføring av kai etter at planen vart vedteken. Saka har vore vurdert i samband med sjø og strandsoneplanen,

og det vart ikkje lagt inn i planen at det skal vere byggeområde for kai/bryggje BAB på denne eigedomen. Kaifronten er dessuten 5 gonger så lang som det er opna for i vedteken sjø og strandsoneplan.

Rådmannen legg vidare vekt på at Fylkesmannen i Hordaland har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

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

Konklusjon

Rådmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bygging av kai på gnr. 129, bnr. 87.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
118/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2297

137/214 Valestrand - Søknad om dispensasjon frå byggjegrense

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad

137/214 - teikningar

Naboerklæring 137-215

Fossåsen reguleringsplan - føresegner

Fossåsen reguleringsplan - plankart

137-214 ortofoto 1-1000

137-214 ortofoto 1-5000

137-214 temakart 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2 til oppføring av einebustad med garasje og murar delvis utanfor byggjegrensa på gnr. 137 bnr. 214, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

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. 137, bnr. 214, Valestrand.

Tiltakshavar: Robert Lillejord.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

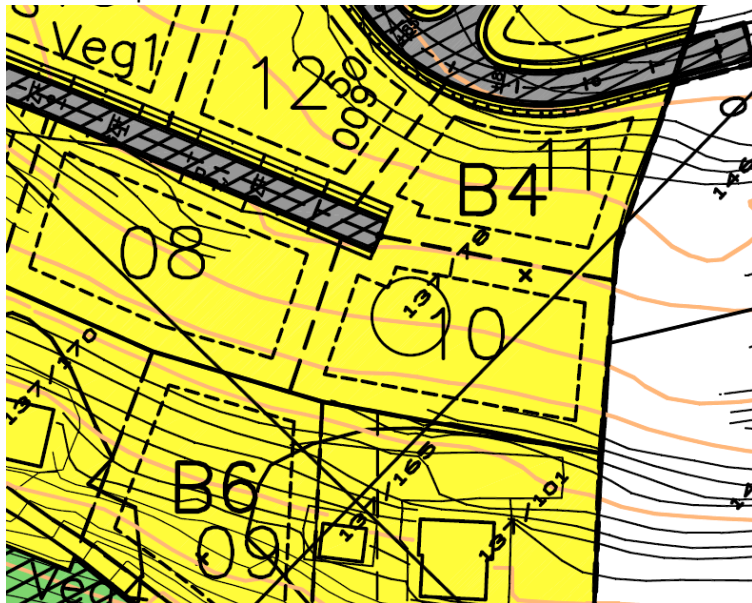
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad med garasje og murar delvis utanfor byggjegrensa på gnr. 137, bnr. 214, Valestrand.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fossåsen planID 504_68 er definert som byggeområde bustad tomt nr. 10.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande byggjegrensa i plan.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det gjeld ei bratt tomt, der det er nødvendig å trekkje bygget så langt innover som mogeleg for å unngå høge murar. Ved å leggje bygget utanfor byggjegrensa mot nordaust, får ein ei mykje betre terrengtilpassing enn om det vert plassert innanfor byggjegrensa. Tomta vert òg betre nytta, og det vert både betre og meir uteareal.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Naboerklæring

Eigarar av gnr. 137, bnr. 215 har i naboerklæring av 08.11.2018 gjeve samtykke til oppføring av bustadhus med garasje på gnr. 137, bnr. 214 med minsteavstand 1,055 meter frå felles eigedomsgrense.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre avvik frå byggjegransa i reguleringsplan Fossåsen, for plassering av garasje og mindre tilbygg til eksisterande bustadhus.

Rådmannen legg til grunn at plassering av busetnaden skal vera innanfor synte byggjegranser, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 1. avsnitt.

Rådmannen legg vidare til grunn at mellom anna murar kan førast opp utanfor byggjegranser, så lenge dei ikkje kjem innanfor regulerte siktsoner eller nærare enn 1 meter frå regulert vegkant, jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.1, 2. avsnitt.

Rådmannen vurderer at byggjegranser på nye bustadtomter i planområdet ligg om lag 4 meter frå regulert tomtegrense, jf. plankart. Rådmannen legg difor til grunn at omsynet bak reglane mellom anna er å sikre minsteavstand mellom bustadbygg i høve til brannkrava, og minsteavstand til veg. Motteken situasjonsplan syner at minsteavstand til eksisterande bustadhus vil vere om lag 8,8 meter og 13,8 meter. Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen dermed ikkje vil verte tilsidesett.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein dispensasjon mellom anna vil vere at bygningen vert godt tilpassa tomte og høgda på mur A vil verte maksimum 2,0 meter.

Ulemper med dispensasjon er mellom anna at planen som avgjerdsgrunnlag vert uthola.

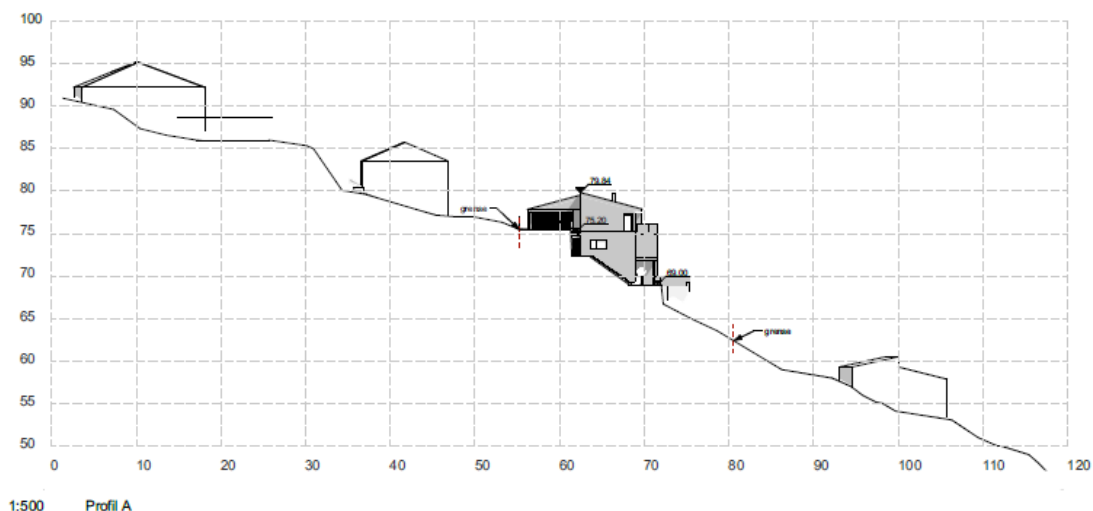
Rådmannen legg til grunn at det på mange bustadtomter innanfor reguleringsplan Fossåsen er gjeve dispensasjon til oppføring av garasjar utanfor byggjegransa.

Rådmannen legg til grunn at bygningen som er søkt oppført delvis utanfor byggjegransa skal nyttast til garasje, jf. motteke teikningar. Rådmannen vurderer at det bør leggjast vekt på tidlegare praksis i samband med dispensasjonssøknader om oppføring av garasje og/eller tilbygg utanfor byggjegransa. Rådmannen legg vidare vekt på at eigarar av gnr. 137, bnr. 215 har gjeve samtykke til plasseringa.

Rådmannen vurderer vidare at det er betre at bygningen vert trekt lengre bak på tomte for å tilpasse bygget til tomte, og mellom anna minske trongen for høge terrengmurar i framkant. Rådmannen konstaterer at mur B vert noko høgare enn dei andre murane for å få tilfredstillande tilkomst og snuareal for bil, og vurderer at plasseringa av bygningen har lite å seie for høgda på denne muren.

Rådmannen syner vidare til mottekne profildeikningar som syner at bygget er godt tilpassa terrenget og naboeigedomane med eksisterande bustader.

Utsnitt frå motteken profil A:



I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen i samanliknbare saker innanfor reguleringsplan Fossåsen har gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak utanfor byggjengrensa.

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

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon frå byggjengrensa til oppføring av einbustad med garasje og murar.