

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.03.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	22/3288

54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadrigg - handsaming av klage

Vedlegg:

54/25, Nedste Mjelda - Klage på vedtak, avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker,
Habilitetsvurdering
Klage på vedtak samt kommentarer til nabomerknader
5425 - Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker - melding om vedtak
5425 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
54/25 - Klage på vedtak, avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
23-0040 (G)NOT01 Mjelddalen, Haus - Vurdering områdekredfare
54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
54/25 - Dispensasjonssøknad
Dispensasjon plankrav
Følgebrev
2022225A10 - Situasjonsplan
2022225A11 - Terrengprofil A-A
54-25 kommuneplan 1-1000
54-25 kommuneplan 1-5000
54-25 ortofoto 1-1000
54-25 ortofoto 1-5000
54/25 - Søknad om dispensasjon - merknad - nabovarsel
54/25 - Nedste-Mjelda - Uttale - Statens vegvesen - Oversending av dispensasjonssøknad til uttale - oppføring av bustadbrakker
54/25 - Nedste-Mjelda - Uttale - Vestland Fylkeskommune - dispensasjon frå kommuneplan - brakkerigg - fv. 5614
54/25 - Nedste Mjelda - Til uttale - oppføring av bustadbrakker - dispensasjon
Supplering dispensasjonssøknad
10232793_RIAKU01_rev00_Støyutredning for brakkerigg_A
NVE sin uttale - Høyring - Dispensasjonssøknad - Gnr 54 bnr 25 Nedste-Mjelda - Oppføring av bustadbrakker - Osterøy kommune
54/25 - Dokumentasjon for nabovarsling
Kvittering for nabovarsel
Nabovarsling
PTU sak 128/22 - 22/27213 - 54/25 Nedste-Mjelda - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustadbrakker
Sakspapir 30122022
E-post 08032023
23132-01-2

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Habilitet:

"Johannes Seim Mjelde var gild/ugild til å handsame saka i møte 25.01.2023, jf. kommunelova § 11-10, jf. forvaltningslova § 6, 2. ledd, jf. § 8, 2. ledd."

Dersom utvalet kjem fram til at Mjelde var ugild må utvalet i tillegg ta stilling til verknaden av feilen, jf. forvaltningslova § 41:

"Feilen har hatt/har ikkje hatt innverknad på vedtaket av 25.01.2023 saksnr. 013/23 og vedtaket er ugyldig/gyldig, jf. forvaltningslova § 41."

Viss vedtak av 25.01.2023 saksnr. 013/23 er ugyldig må utvalet handsame saka på nytt og gjere nytt vedtak i saka:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til mellombels oppføring av bustadrigg på gnr. 54 bnr. 25, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Saka bør handsamast i samband med pågåande KPA-prosess for å sikre ei heilskapleg vurdering av arealet i det gamle steinbrotet. Det vert òg synt til Mjelddalen og omsynet til dalen som kulturområde. Difor er det ekstra viktig med ei heilskapleg vurdering av saka.

Dersom vedtak av 25.01.2023 saksnr. 013/23 er gyldig:

"Kommunen sitt vedtak av 25.01.2023 saknr. 013/23 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 025/23

PL - behandling:

AVRØYSTING gildskap:

Utvalet fann Johannes Seim Mjelde gild til å handsame saka i møte 25.01.2023 jf. kommunelova § 11-10, jf. forvaltningslova § 6, 2. ledd, jf. § 8, 2. ledd

Utvalsleiaren satte fram slikt tilleggs- og endringsframlegg knyta til nytt, positivt dispensasjonsvedtak: "Tillegg: Vilkår for dispensasjonen er at ein startar regulering av området, sjølv om det er risiko for at føremålet kan endrast i ny kommuneplan.

Endring punk 4: Det skal sendast dokumentasjon til kommunen som syner at tiltaket er fjerna og arealet er tilbakeført. Frist for innsending av dokumentasjon er 31.03.2028"

Øyvind Litland, AP, satte fram slikt fellesframlegg på vegne av AP og KRF:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til mellombels oppføring av bustadrigg på gnr. 54 bnr. 25, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Saka bør handsamast i samband med pågåande KPA-prosess for å sikre ei heilskapleg vurdering av arealet i det gamle steinbrotet. Det vert òg synt til Mjelddalen og omsynet til dalen som kulturområde. Difor er det ekstra viktig med ei heilskapleg vurdering av saka.

AVRØYSTING:

Utvalsleiaren sitt framlegg vart vedteke - 3 røyster (H, FRP, SP)

Øyvind Litland, AP, sitt framlegg fall - 2 røyster (AP, KRF)

PL - vedtak:

Johannes Seim Mjelde var gild til å handsame saka i møte 25.01.2023, jf. kommunelova § 11-10, jf. forvaltningslova § 6, 2. ledd, jf. § 8, 2. ledd.

Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 til mellombels oppføring av 20 bustadbrakker på gnr. 54 bnr. 25, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonen vert gjeve med atterhald om at det kan dokumenterast at krava til sikker byggegrunn i forskrift om tekniske krav til byggverk kap. 7 oppfyllest.
- Mellombels dispensasjon gjeld i 5 år frå vedtaksdato.
- Når dispensasjonstida går ut skal tiltaket fjernast og arealet tilbakeførast.
- Det skal sendast dokumentasjon til kommunen som syner at tiltaket er fjerna og arealet er tilbakeført. Frist for innsending av dokumentasjon er 31.3.2028.
- Fristane vert ikkje forlenga sjølv om det tek lang tid å utarbeide ein fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn fagkunnig utgreiing av naturfare, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 7. Dersom det ikkje er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve kan kommunen avslå søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 28-1, 1. ledd.
- Dersom det er krav om sikring skal sikringa gjennomførast før bustadbrakkene vert

oppført.

- NVE har i brev av 22.12.2022 kome med uttale til dispensasjonssaka, jf. plan- og bygningslova § 19-1. NVE rår i frå at det vert gjeve dispensasjon dersom det ikkje kan dokumenterast at krava til sikker byggegrunn er oppfylt. Fagkunnig utgreiing av naturfare skal difor sendast til uttale til NVE før det kan gjevast løyve til tiltak.
- Vilkåret for dispensasjonen er at ein startar regulering av området, sjølv om det er risiko for at føremålet kan endrast i ny kommuneplan.

Grunngjeving: På desse vilkåra vil ikkje omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova verte vesentleg tilsidesett ved mellombels dispensasjon. Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene ved mellombels dispensasjon. Det er i tillegg føremålstenleg å gje mellombels dispensasjon til tiltaket. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 54 bnr. 25.

Tiltakshavar: Miljø drift AS.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Klagar: Arkoconsult AS.

Klage motteken: 14.02.2023. Tillegg motteke 27.02.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppføring av 20 bustadbrakker på gnr. 54 bnr. 25.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama dispensasjonssøknaden i møte 25.01.2023 saksnr. 013/23 og avslo dispensasjonssøknaden.

Arkoconsult AS har i e-post av 14.02.2023 med vedlegg klaga på vedtaket.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring. Delar av eigedomen ligg i støysone gul H220_45.

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

Klage

Klagen gjeld avslag på dispensasjonssøknaden og klagar ynskjer at dispensasjonssøknaden skal godkjennast.

Saman med klagen er det vidare kome kommentarar til nabomerknaden og habilitetsvurdering for politisk handsaming av sak.

Kommunen syner til mottoken kommentar til nabomerknad, habilitetsvurdering og klage.

VURDERING

Nabomerknad

Kommunen mottok søknad om dispensasjon 14.10.2022.

Kommunen mottok melding frå ansvarleg søkjar i e-post av 28.10.2022 om at merknadsfristen for nabovarselet var gått ut, og at det ikkje var motteke merknader i saka.

Kommunen mottok dokumentasjon for nabovarsling i e-post av 15.11.2022 med vedlegg.

Kvitteringslista for nabovarsling syner mellom anna at eigar av gnr. 54 bnr. 5 vart varsle om tiltaket og at nabovarslinga vart send 13.10.2022.

I nabovarselet står det mellom anna:

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det varsles med dette om oppføring av 20-persons boligbrakke på gbnr 54/23 i Osterøy kommune. Tiltaket vil være et midlertidig anlegg, men faller ikke inn under definisjon i SAK10 §4-2 om midlertidig anlegg da dette er avgrenset til en varighet på under to år.

Boligbrakken vil føres opp i to etasjer à 10 containere, totalt vil det være 20 containere.

Saman med nabovarslinga vart det lagt ved 3 filer:

Filvedlegg:

2022225A10 - Situasjonsplan.pdf

2022225A11 - Terrengprofil A-A.pdf

Dispensasjon plankrav.pdf

I varslingsskjemaet vart det mellom anna opplyst at:

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Det vart vidare opplyst:

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Arkoconsult AS, Malin Bruu

E-post: malin@arkoconsult.no

Telefon: 56390003 / 91148139

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Arkoconsult AS
Organisasjonsnummer: 918269665
Telefon: 56390003 / 91148139
E-post: malin@arkoconsult.no
Postadresse: Postboks 103, 5291 VALESTRANDSFOSEN

Kommunen la motteken dokumentasjon for nabovarsling til grunn for handsaminga. Vidare vart meldinga om at det ikkje var motteke merknader til nabovarslinga lagt til grunn for handsaminga.

I e-post av 08.02.2023 frå Osterøy kommune ved politisk sekretariat til Arkoconsult AS er det synt til uttale frå Johannes Mjelde av 25.11.2023. Det er opplyst at Johannes Mjelde er varamedlem til plan- og kommunalteknisk utval.

Johannes Mjelde har send e-post den 25.11.2022 til medlemmer i plan- og kommunalteknisk utval. Han har synt til at han har motteke nabovarsling i saka.

Kommunen legg til grunn at fristen for å koma med merknader til nabovarslinga er overskriden og at merknadene ikkje er send til rett mottakar, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd, 2. punktum.

Johannes Mjelde har mellom anna synt til at det mottekne nabovarselet var av ein slik karakter at det var vanskeleg å finne ut kva saka gjaldt.

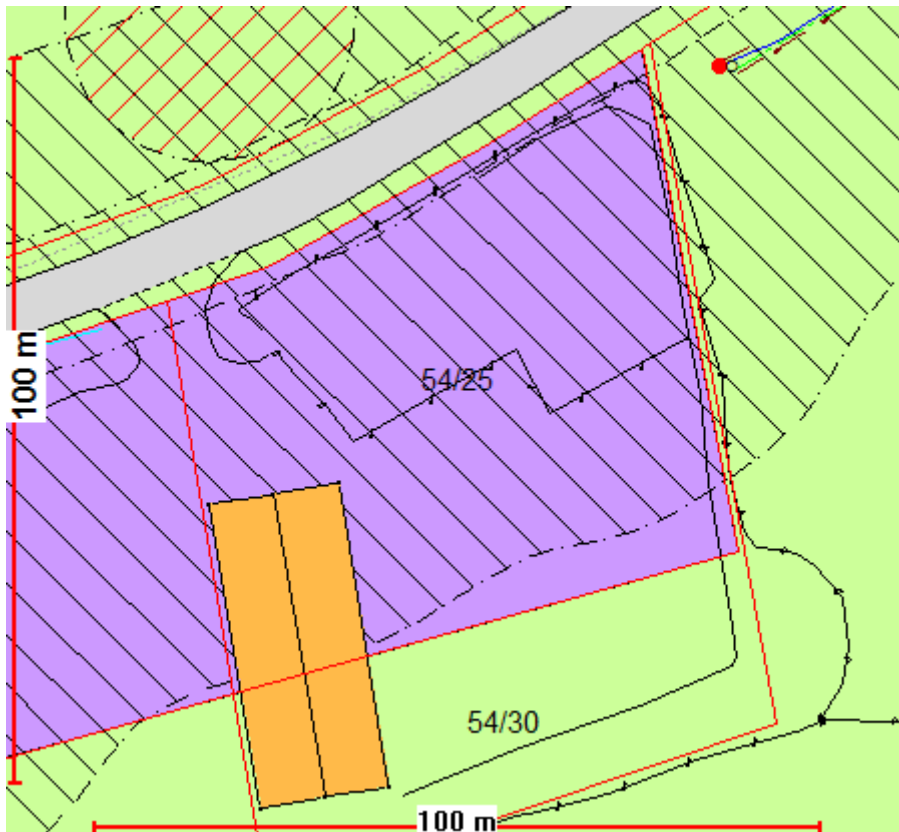
Kommunen vurderer at dersom mottakaren av nabovarselet trong meir informasjon om kva nabovarselet gjaldt kunne han ha teke kontakt med Arkoconsult AS på telefon eller e-post, jf. kontaktinformasjon for spørsmål om innhaldet i nabovarselet.

Johannes Mjelde skriv mellom anna at "Ein føler seg også ført bak lyset av eit klart mangelfullt og misvisande nabovarsel."

Kommunen kan ut frå motteken dokumentasjon for nabovarslinga ikkje sjå at det utsende nabovarselet verken var mangelfullt eller misvisande.

Johannes Mjelde skriv mellom anna at "eigedomen er uregulert og ligg i NLF-område"

Kommunen legg til grunn at tiltaket er søkt plassert på gnr. 54 bnr. 25, og at denne eigedomen ligg i byggeområde næring, jf. utsnitt frå kommuneplankart:



Lilla: byggeområde næring.
Grøn: LNF-område.

Kartutsnittet syner mellom anna at gnr. 54 bnr. 30 ligg i LNF-område medan gnr. 54 bnr. 25 ligg i byggeområde næring. Tiltaket er søkt oppført på gnr. 54 bnr. 25, dvs. i byggeområde næring.

Ansvarleg søkjar har i dokument av 14.02.2023 kome med utgreiing/merknad til nabomerknaden.

Søkjar syner mellom anna at nabomerknadene har kome inn for seint og dermed ikkje bør vektleggjast.

Kommunen legg til grunn at merknadene har kome for seint, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 1. ledd, men vurderer at kommunen kan leggje vekt på merknader som er mottekne før søknaden vert handsama.

Rådmannen vurderer at dersom kommunen vil leggje vekt på merknader dei har motteke direkte frå ein nabo skal søkjar og tiltakshavar få høve til å uttale seg om merknadene før kommunen handsamar saka. Nabomerknadene skulle difor ha vore send til partane til uttale. E-post-korrespondansen syner at rådmannen fekk oversend merknaden den 08.02.2023, så det vert lagt til grunn at administrasjonen ikkje hadde høve til å be om uttale i saka før handsaminga i utvalet den 25.01.2023.

Habilitetsvurdering

Det er i klagen lagt ved habilitetsvurdering for den politiske handsaminga av saka.

Det er i habilitetsvurderinga mellom anna synt til at Johannes Seim Mjelde er eigar av landbrukseigedomen på gnr. 54 bnr. 5 og dermed nabo til tiltaket. Før handsaminga i utvalet 30.11.2022 sende Mjelde ein e-post direkte til utvalsmedlemene der han uttalte seg klårt negativt til søknaden. Utvalet gjorde i møte 30.11.2022 vedtak om å utsetje handsaminga til 25.01.2023 grunna

synfaring. Då utvalet skulle handsama saka i møte 25.01.2023 deltok Mjelde i møte som vararepresentant og ein av representantane stilte spørsmål til Mjelde sin habilitet i saka. Utvalet fann Johannes Seim Mjelde samrøystes gild då dei ikkje fann han ugild etter fvl. § 6, og Mjelde kom tilbake til møte.

Ved handsaminga av saka fall rådmannen sitt framlegg med 2 røyster mot Alf Terje Mortensen sitt framlegg med 3 røyster. Mjelde røysta med fleirtalet og søknaden vart avslått.

Klagar meiner at Johannes Seim Mjelde var inhabil på utvalsmøtet den 25.01.2023 ved handsaminga av saksnr. 013/23. Verknaden av sakshandsamingsfeilen er at vedtaket er ugyldig og kommunen må handsame saka på nytt.

Rådmannen syner til den mottekne habilitetsvurderinga og legg til grunn at utvalet må vurdere om Mjelde var habil til å handsame saka i møte 25.01.2023, jf. kommunelova § 11-10.

Dersom utvalet kjem fram til at Mjelde var inhabil må utvalet i tillegg ta stilling til verknaden av feilen, jf. forvaltningslova § 41. Sidan avstemminga i utvalet var 3-2 vurderer rådmannen at feilen kan ha hatt verknad for avstemminga og vedtaket vil i så fall vere ugyldig.

Viss vedtak av 25.01.2023 saksnr. 013/23 er ugyldig må utvalet handsame saka på nytt og gjere nytt vedtak i saka.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at dispensasjonssøknaden er mellombels, det er ikkje krav om inngrep i grunn eller tilrettelegging for infrastruktur, då tomta alt er ferdig planert, det er avkøyrsløse til fylkesveg og det er tilrettelagt for tilkopling til offentleg vatn og avlaup. Det er dermed enkelt å reversere tiltaket når dispensasjonen går ut. Det vert synt til at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og at vedtaket difor må omgjerast.

Rådmannen legg til grunn at sjølv om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt har ein likevel ikkje krav på dispensasjon. Ordlyden i plan- og bygningslova § 19-2 er at "kommunen kan" gje dispensasjon. Dette tyder at kommunen skal føreta ei særskilt vurdering av om det er føremålstenleg å innvilge dispensasjonssøknaden. Det er ikkje krav om sterke grunnar for å ikkje gje dispensasjon når dei andre krava i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt.

"Kan" vurderinga skal bygge på relevante og saklege omsyn. At rådmannen har kome med eit positivt framlegg i saka er ikkje bindande eller avgjerande for utvalet si handsaming. Rådmannen vurderer at utvalet sitt standpunkt om å gjere ei vurdering av bruken av arealet i samband med ein pågåande KPA-prosess er eit sakleg og relevant omsyn kommunen kan leggje vekt på i "kan"-vurderinga. Kommunen vil i planprosessen mellom anna ta stilling til om uregulerte byggeområde framleis skal liggje som byggeområde i kommuneplanen. Det at eit byggeområde med plankrav ikkje er regulert kan t.d. tyde på at det ikkje er trong om dette byggeområdet, og at det er fleire andre aktuelle regulerte tilgjengelege byggeområde i kommunen.

Rådmannen legg elles tidlegare vurdering og handsaming i plan- og kommunalteknisk utval til grunn. Dersom det er aktuelt å handsame saka på nytt må utvalet vurdere på nytt om vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt og om kommunen skal gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. I denne vurderinga kan til dømes tidlegare sakspapir og tidlegare vedtak i saka nyttast.

Dersom søknaden ikkje skal handsamast på nytt, skal utvalet ta stilling til om klagen skal takast til fylgje eller ikkje. Viss klagen vert teke til fylgje skal utvalet gjere eit nytt vedtak i saka. Dersom klagen ikkje vert teke til fylgje vert tidlegare vedtak oppretthalde og saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Rådmannen vurderer at dei ulike momenta i klagen var kjent for utvalet i samband med handsaminga av saka i møte 25.01.2023. Til dømes står det i sakspapiret at eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde næring. Vidare var kommuneplankart vedlagt saka der eigedomen er tydeleg avmerka. Kommunen har i ulike saker om søknad om dispensasjon frå plankravet for etablering av ny verksemd i næringsområde kome til ulike resultat. I nokre saker er det gjeve dispensasjon/ mellombels dispensasjon frå plankravet og i nokre saker er dispensasjonssøknaden avslått. Utfallet varierer frå sak til sak og det har vore for få saker til at det er etablert ein praksis for handsaming av denne typen saker. Til dømes er det i område der det ikkje er gjeve dispensasjon frå plankravet starta opp planarbeid. Rådmannen vurderer at det ikkje skal vere kurant å få dispensasjon frå gjeldande kommuneplan og dispensasjonar skal ikkje undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad i planprosessen, er det viktig at det vert utarbeidd reguleringsplan. Det er uheldig dersom enkelte får ein konkurransefordel samanlikna med andre, dersom det i enkelte område vert stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan og i andre område vert det gjeve dispensasjon frå plankravet. Kravet til medverknad i planprosessen vert ikkje like godt ivareteke ved ein dispensasjonssøknad.

Det vert elles synt til tidlegare sakspapir med utgreiing og vurdering av saka.

Konklusjon

Rådmannen rår til at utvalet først vurderer om Johannes Seim Mjelde var habil til å handsame saka i møte 25.01.2023, jf. kommunelova § 11-10.

Dersom utvalet kjem fram til at Mjelde var inhabil må utvalet i tillegg ta stilling til verknaden av feilen, jf. forvaltningslova § 41.

Viss vedtak av 25.01.2023 saksnr. 013/23 er ugyldig må utvalet handsame saka på nytt og gjere nytt vedtak i saka.

Dersom vedtak av 25.01.2023 saksnr. 013/23 er gyldig rår rådmannen til at klage av 14.02.2023 ikkje vert teke til følgje, og at kommunen sitt vedtak av 25.01.2023 saknr. 013/23 vert oppretthalde. Saka vert då send til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.