



Arkoconsult As
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/806 - 23/11968

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
26.05.2023

129/113 Hamre - Søknad om planering av tomt, opparbeiding av tilkomstveg og oppføring av mur - mellombels forbod mot tiltak - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 144/23

Tiltakshavar: Larsen Maskin
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult As
Tiltak: Planering av tomt, opparbeiding av tilkomstveg og oppføring av mur
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

Kommunedirektøren sitt vedtak:

"Kommunen legg ned mellombels forbod mot tiltak på gnr. 129 bnr. 113 fram til arealdelen av kommuneplanen eller ny reguleringsplan for denne delen av Hamre er endeleg vedteken, jf. plan- og bygningslova § 13-1, jf. § 13-2."

Tiltak

Saka gjeld søknad om planering av tomt, opparbeiding av tilkomstveg og oppføring av mur på gnr. 129 bnr. 113.

Det vert elles synt til søknad motteken 10.03.2023 og supplert 17.04.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i arealdelen i kommuneplanen i område som er definert som framtidig byggeområde bustad med krav om utarbeiding av reguleringsplan.

I reguleringsplan Hamre planID 504_5 ligg gnr. 129 bnr. 113 i byggeområde bustad.

Dispensasjon

Kommunen har motteke subsidiær søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn nr. 1.2.

Det er vidare søkt om dispensasjon for ny avkøyrsløse og bruk av eksisterande veg.

Uttale frå anna styresmakt

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

Kommunen har i brev av 16.05.2023 motteke uttale frå Statsforvaltaren i Vestland.

Statsforvaltaren syner mellom anna til at reguleringsplan for Hamre planID 504_5 er frå 1985 og dermed ikkje er eigna som grunnlag for ny utbygging før han eventuelt vert oppdatert. Det vert synt til plan- og bygningslova § 12-4, 5. ledd, med krav om oppdatering av planar som er eldre enn 10 år ved utbygging av nye område. Tomta ligg heilt aust i området som er sett av til bustadføremål. Arealet er ein del av eit større område som er sett av til bustadføremål i kommuneplanen. Den aktuelle tomte ligg ikkje i direkte tilknytning til eksisterande bustader, men i ytterkanten av bustadfeltet, heilt i aust. Bustadfeltet er hovudsakleg ikkje utbygd. Manglande regulering i området vil føre til at viktige overordna omsyn i planlegginga ikkje vert ivaretekne. Føremålet med ein reguleringsplan er å fastsetje bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. I dette området kan det til dømes vere utfordringar knytt til mellom anna infrastruktur, leikeareal/leikeplassar, sikring av trygg skuleveg, grønstrukturar, landskapsomsyn, uavklart risiko- og sårbarheit m.v. Delar av tomte ligg til dømes i aktsemdsområde for flaum. Tomte ligg vidare i eit svært viktig friluftslivsområde. Statsforvaltaren i Vestland rår i frå dispensasjon frå plankravet.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Kommunen har i brev av 15.05.2023 motteke uttale frå NVE.

NVE syner mellom anna til tryggleiken skal vurderast òg for dei lågaste tryggleiksklassane/tryggleikskategoriene i område med naturfare, og kjem med ei rettleiing med omsyn til dette og syner vidare til generell informasjon om meir rettleiing.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan motteken 10.03.2023.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense synt til å vere 1,0 meter for ny garasje. Eigar av gnr. 129 bnr. 1 har i dokument datert 06.02.2023 samtykka til at garasje kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 129 bnr. 14 har i dokument datert 30.01.2023 samtykka til planering og oppføring av bustad med garasje 0,8 meter frå felles grense.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vere sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vere sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen syner plassering av bustad, garasje, avkøyrsløse, tilkomstveg, oppstillingsplass for bil og privat hage.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng for ny veg og mur.

Førehandsvarsel

Kommunen har i brev av 29.03.2023 sendt ut førehandsvarsel, jf. forvaltningslova § 16, 1. ledd, 1. punktum, om mellombels forbod mot tiltak på gnr. 129 bnr. 113, jf. plan- og bygningslova § 13-1.

Frist for å koma med merknader var sett til 03.05.2023.

§ 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

§ 13-2. Varighet og frist

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnytting

Merknad til førehandsvarsel

Kommunen mottok e-post med vedlegg frå ansvarleg søker 17.04.2023.

Kommunen syner til motteken e-post.

VURDERING

Kommunen legg til grunn at søknaden gjeld planering av tomt, opparbeiding av tilkomstveg og oppføring av mur.

Det er ikkje søkt om oppføring av bustadhus og garasje.

Plangrunnlag

Kommunen legg til grunn at gjeldande kommuneplan vart vedteken i Osterøy heradsstyre 16.02.2011 saksnr. 003/11.

I kommuneplanen var det i 2011 lagt inn sone for vidareføring av reguleringsplan, og at reguleringsplanar i denne sona skulle framleis gjelde før kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-8 bokstav f, jf. kommuneplanføresegn punkt 6.5.

Utsnitt frå vedteke kommuneplankart 16.02.2011:



Utsnittet syner at gnr. 129 bnr. 113 ligg utanfor sone for vidareføring av reguleringsplan og dermed ligg i eit område der reguleringsplanen ikkje vart vidareført. Arealet vart avsett til framtidig byggeområde bustad med krav om ny reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn (2011) punkt 1.1.

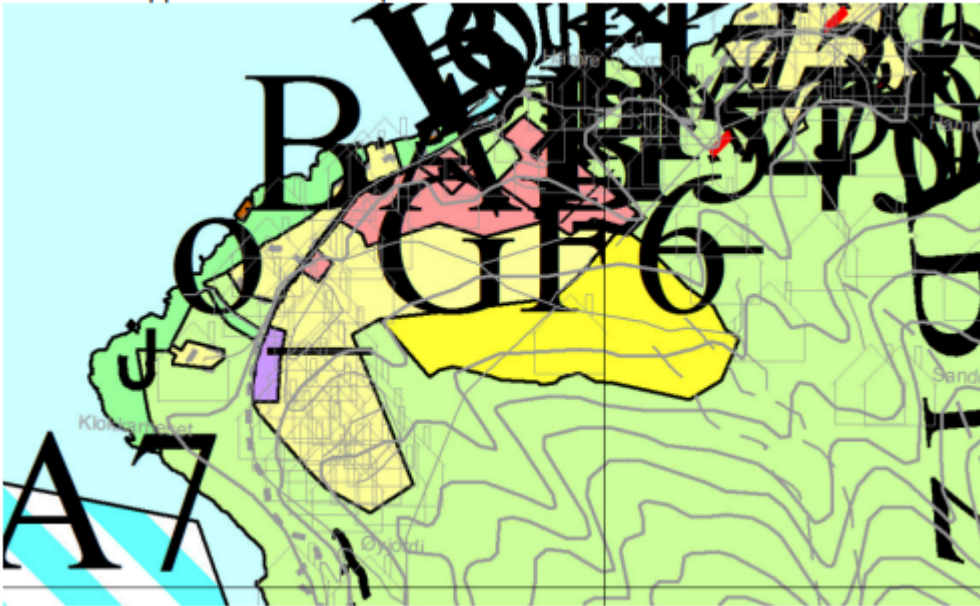
I samband med at kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken 21.02.2018 saksnr. 013/18 vart planen samordna med gjeldande kommuneplan og kommuneplankartet og kommuneplanføresegnene vart oppdaterte, jf. vedtak av 21.02.2018 saksnr. 014/18.

Ein mindre revisjon av kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsone vart seinare vedteken 24.06.2019 saksnr. 001/19.

Bustadområde var ikkje ein del av rulleringa i samband med handsaminga av kommunedelplan for sjø og strandsona.

I det oppdaterte kommuneplankartet ligg gnr. 129 bnr. 113 framleis i område for framtidig byggeområde bustad og plankravet er vidareført i kommuneplanføresegn (2019) punkt 1.2.

Utsnitt frå oppdatert kommuneplankart:



Kommunen legg difor til grunn at det i vedtaka av 16.02.2011 saksnr. 003/11, 21.02.2018 saksnr. 014/18 og 24.06.2019 saksnr. 001/19 i overordna kommuneplan er stilt krav om ny regulering av den delen av området der gnr. 129 bnr. 113 ligg og at det dermed er krav om søknad om dispensasjon frå plankravet i gjeldande kommuneplanføresegn punkt 1.2 ved søknad om bygging på eigedomen.

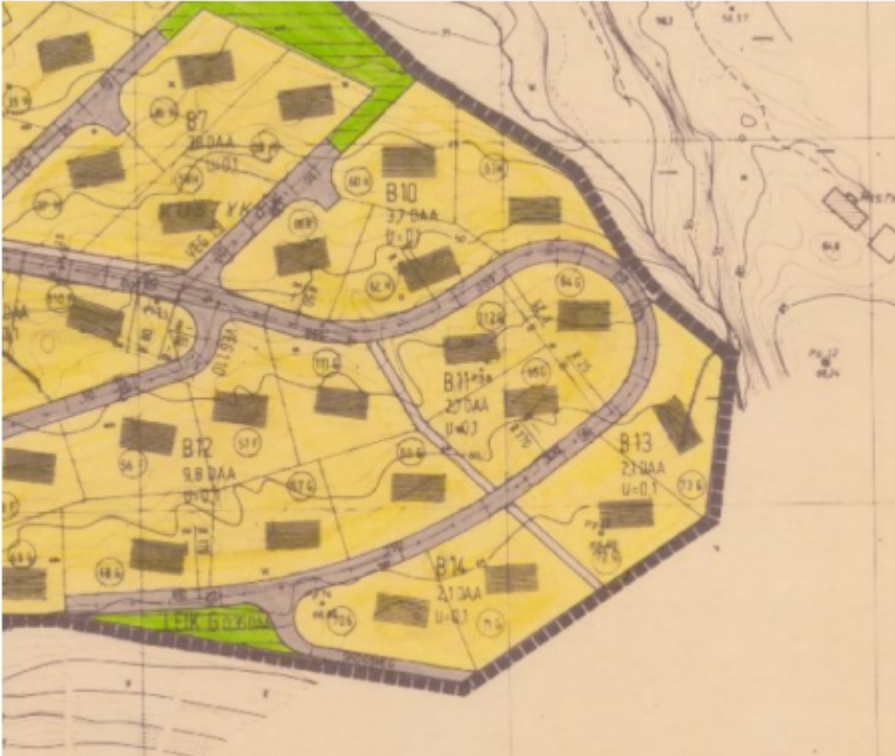
I motteken søknad er det søkt om tilkomst frå eksisterande veg, som ikkje er bygd i samsvar med reguleringsplan Hamre planID 504_5.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Kommunen legg til grunn at dersom reguleringsplan Hamre planID 504_5 skal leggjast til grunn for tiltak på gnr. 129 bnr. 113, vil det vere krav om bygging av tilkomstveg i samsvar med reguleringsplankartet.

Utsnitt frå reguleringsplankartet:



I dispensasjonssøknad motteken 10.03.2023 er det synt til at gjeldande reguleringsplan gjeld for tiltaket, og at søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 er subsidiær.

Kommunen vurderer at plankravet i gjeldande kommuneplanføresegn punkt 1.2 gjeld for tiltaket, jf. vedtak av 16.02.2011 saksnr. 003/11, 21.02.2018 saksnr. 014/18 og 24.06.2019 saksnr. 001/19, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

I dispensasjonssøknad motteken 17.04.2023 er det i tillegg søkt om dispensasjon for ny avkøyrsløse og bruk av eksisterande veg, som ikkje er bygd i samsvar med regulert veg i reguleringsplan Hamre planID 504_5.

Mellombels forbod mot tiltak

Kommunen vurderer at plangrunnlaget for gnr. 129 bnr. 113 er uklårt og difor bør avklarast i samband med at kommuneplanen sin arealdel er under ny revisjon, jf. heradsstyret sitt vedtak av 11.05.2022 saksnr. 044/22 – vedtak av planprogram for revisjon av kommuneplanen sin arealdel 2023-2035.

Det vert vidare synt til uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 16.05.2023 om at reguleringsplan for Hamre planID 504_5 er frå 1985 og dermed ikkje er eigna som grunnlag for ny utbygging før han eventuelt vert oppdatert.

Det vert synt til plan- og bygningslova § 12-4, 5. ledd, om at det er krav om oppdatering av planar som er eldre enn 10 år ved utbygging av nye område. Tomta ligg heilt aust i området som er sett av til bustadføresmål. Arealet er ein del av eit større område som er sett av til bustadføresmål i kommuneplanen. Den aktuelle tomte ligg ikkje i direkte tilknytning til eksisterande bustader, men i ytterkanten av bustadfeltet, heilt i aust. Bustadfeltet er hovudsakleg ikkje utbygd. Manglande regulering i området vil føre til at viktige overordna omsyn i planlegginga ikkje vert ivareteke.

Føremålet med ein reguleringsplan er å fastsetje bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. I dette området kan det til dømes vere utfordringar knytt til mellom anna infrastruktur,

leikeareal/leikeplassar, sikring av trygg skuleveg, grønstrukturar, landskapsomsyn, uavklart risiko- og sårbarheit m.v.

Kommunen syner òg til uttalen frå NVE i brev av 15.05.2023.

Motteken situasjonsplan syner at eigedomen skal nyttast til oppføring av bustadhus og garasje. Det er difor ikkje nok å vurderer tryggleiken for dei lågaste tryggleiksklassane/tryggleikskategoriene i område med naturfare.

Søknaden inneheld ikkje ei vurdering av tiltakets tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som fylgje av natur- eller miljøtilhøve, og eventuell trong om sikringstiltak, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at søknad om tiltak på gnr. 129 bnr. 113 ikkje kan handsamast før ny arealdel av kommuneplanen eller ny reguleringsplan for Hamre er endeleg vedteken.

Konklusjon

Det vert lagt ned mellombels forbod mot tiltak på gnr. 129 bnr. 113 fram til arealdelen av kommuneplanen eller ny reguleringsplan for Hamre er endeleg vedteken, jf. plan- og bygningslova § 13-1, jf. § 13-2.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar.

Til orientering

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 23/806.

Med helsing

Tore Johan Erstad
leiar

Marit Nedreli
fagansvarleg byggjesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult As
Larsen Maskin

Postboks 103
Prestabakken 15

5291
5281

VALESTRANDSFOSSEN
VALESTRANDSFOSSEN