OSTERØY KOMMUNE

Innkalling
av
Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 25.04.2018
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13.00 – kl. 17.00

Eventuelle forfall må meldast 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
040/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
041/18	Godkjenning av møtebok
042/18	Referatsaker og meldingar
043/18	Delegerte saker
044/18	58/1 - Ny handsaming av klagesak etter jordlova §§ 12 og 9.
045/18	87/1 - Hoshovde - søknad om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront
046/18	14/193 Hatland - Søknad om dispensasjon - oppføring av familiens hus
047/18	117/9 Håland Nordre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad

17. april 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerping
Sekretær

Synfaring før møtet
Kl. 12.00 – frammøte ved rådhuset
Kl. 12.10 – sak 045/18 - gnr. 87/1 Hoshovde – søknad om dispensasjon - naustområde

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
040/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		18/794

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med saksliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
041/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		18/794

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 14.03.2018

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
042/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		18/794

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
1	Fv.566 - Tirsåstunnelen - Mjeldalen - tiltak retta mot hjortepåkøysler - Osterøy kommune

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		18/794

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
076/18	1/60 - Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 6-mannsbustad - søknad om igangsetjing heile tiltaket - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket oppføring av 6-mannsbustad på gnr. 1, bnr. 60 på fylgjande vilkår:

1. **Rammeløyve av 18.01.2017 saknr. 015/17 med vilkår gjeld for tiltaket.**
2. **Igangsetjingsløyve av 20.02.2017 saknr. 059/17 med vilkår gjeld for tiltaket.**
3. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
4. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsle.**
5. **Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.**
6. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Saksnummer	Tittel
072/18	121/20 Mjelstad Nordre - Søknad om løyve til til tiltak -oppføring av bustadhus, dispensasjon frå LNF-føresegna

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon for bygging av bustad og flytting av minireinseanlegg.

Det vert sett som vilkår for oppstart av tiltak at avrennning frå opparbeida tomt/alle flater vert

førd til natureleg avlaup med stor nok kapasitet, dette vist ved situasjonsplan.

Med visning til same lova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av bustad med infrastruktur på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
3. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg [via privat veg]. Veg og avkøyrsle skal vere opparbeida i samsvar med gjeve løyve.**
4. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Det vert med heimel i ureiningsføresegna, kap. 12 gjeve utsleppsløyve som omsøkt, dette til felles minireinseanlegg med filtrasjon i grunnen.

Saksnummer	Tittel
078/18	129/112 - Hamre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 2-mannsbustad - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført 2-mannsbustad på gnr. 129, bnr. 112, Hamre.

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
063/18	129/39 Hamre - Søknad om løyve til tiltak - mur - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført mur på gnr. 129, bnr. 39, Hamre."

Saksnummer	Tittel
058/18	130/12 - Hamre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bustadhus - endra ansvarsrettar

Rådmannen sitt vedtak:

Med vising til plan- og bygningslova (1985) sine reglar vert søknad om endra løyve godkjend jf. §§ 70 og 93.

Ansvarsrett vert godkjent i samsvar med plan- og bygningslova (1985) kapittel XVI. "

Saksnummer	Tittel
059/18	130/12 - Hamre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av bustadhus - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"I samsvar med plan- og bygningslova (1985) § 99 og forskrift om byggesak 2003 kap. IX vert det gjeve ferdigattest for tiltaket oppføring av bustadhus på gnr. 130, bnr. 12, Hamre."

Saksnummer	Tittel
047/18	135/11 - Rundhovde (BK4) - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 4-mannsbustad (bygg 1) og carport 1 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av 4-mannsbustad (bygg 1) og carport 1 på gnr. 135, bnr. 11 innanfor bustadfelt BK4 på fylgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 26.02.2018 og situasjonsplan for VA motteke 13.02.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Det må sendast inn oppdatert utomhusplan som syner tilfredsstillande felles uteopphaldsareal, kor store dei ulike sonene er, og kva aktivitet som kan vere aktuell i dei ulike sonene, jf. reguleringsføresegn § 3, punkt 3.1.**
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.**
4. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert veg. Veg og avkøyrsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.**
5. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
6. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.**
7. **Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsle.**
8. **Rekkefylgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.**
9. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Saksnummer	Tittel
073/18	135/115 - Rundhovde - Søknad om seksjonering - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

”Lov om eigarseksjonar 2017 §§ 11 og 15, jf. § 7 er tilfredsstilt, og gnr. 135, bnr. 115, Rundhovde vert seksjonert, jf. søknad om seksjonering med vedlegg motteke 08.03.2018, jf. eigarseksjonslova § 13:

1. **Avgrensing av dei enkelte brukseiningane fylgjer av teikningar motteke 08.03.2018.**
2. **Føremålet med seksjon nr. 1, 2 og 3 er bustad.**
3. **Sameigebrøk for seksjon nr. 1 er 1/3, sameigebrøk for seksjon nr. 2 er 1/3 og sameigebrøk for seksjon nr. 3 er 1/3.**
4. **Endeleg situasjonsplan og endelege planteikningar ligg som vedlegg til vedtaket."**

Saksnummer	Tittel
065/18	135/115 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 3 einebustader i rekkje - søknad om mellombels bruksløyve - seksjon nr. 3 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve til

delar av tiltaket - oppføring av 3 einebustader i rekkje på gnr. 135, bnr. 115, på fylgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: seksjon nr. 3.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 29.06.2018.**
3. **Ved søknad om ferdigattest skal alle vilkår i saka vere dokumentert ferdigstilt.**
4. **Det må sendast inn informasjon til feiar om installerte eldstader, jf. forskrift om brannførebygging § 6."**

Saksnummer	Tittel
054/18	135/24 - Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - rammesøknad oppføring av einebustad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak oppføring av ny einebustad på gnr. 135 bnr. 24 på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.12.2017 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Eigedomen skal vera knytt til kommunalt vassverk og kloakkanlegg.**
3. **Tiltaket får tilkomst til offentleg veg.**
4. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.**
5. **Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.**
6. **Det må sendast inn fullstendig søknad om riving av brannskadd bustadhus, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd bokstav e, flg.**
7. **Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.**
8. **Ved søknad om igangsetjing av tiltaket må det gjerast greie for energisparande tiltak, og det skal gjerast greie for kva energieffektive løysingar for oppvarming og alternative energikjelder som er vurdert, jf. reguleringsføresegn punkt 1.12.**
9. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Saksnummer	Tittel
074/18	135/24 - Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - riving brannskadd hus - oppføring av bustadhus - søknad om igangsetjing - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav e, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til riving av brannskadd bustad på gnr. 135, bnr. 24, Rundhovde.

Vidare vert det med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for riving og oppføring av ny bustad på gnr. 135, bnr. 24 på følgjande vilkår:

- **Rammeløyve av 13.03.2018 saknr. 054/18 med vilkår gjeld for tiltaket.**
- **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.**
- **Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
- **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

- **Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. SAK § 9-3.**
- **Med heimel i Forskrift om saksbehandling i byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggar for Helge Johan Johnsen for ansvarsområda søkjar, ansvarleg prosjektering og ansvarleg utføring for alle fag, jf. forskrift om byggesak § 14-2.**
- **Tiltaket er tilstrekkeleg dekka med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd."**

Saksnummer	Tittel
070/18	135/8 - Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom - bustadtomt - 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 1545,7 m² frå gnr. 135 bnr. 8 på følgande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 30.11.2017, jf. pbl. § 29-4.**
- **Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
- **Vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd, jf. erklæring frå eigar av gnr. 135 bnr. 8 av 12.02.2018.**

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
077/18	137/206 - Fossåsen - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av natursteinsmur - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført natursteinsmur på gnr. 137, bnr. 206."

Saksnummer	Tittel
082/18	137/38 - Valestrand - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel og tilbygg til bustadhus - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for bruksendring av 2 rom frå tilleggsdel til hovuddel og oppføring av tilbygg til bustad på følgjande vilkår:

- **Tiltaket skal plasserast og utførast som vist i situasjonsplan og teikningar datert 09.02.2018 og revidert 12.04.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."**

Saksnummer	Tittel
067/18	14/193 Hatland - Søknad om løyve til tiltak - riving av eksisterande bygg - 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 riving av eksisterande bygning på gnr. 14, bnr. 193, Hatland på fylgjande vilkår:

- **Rammeløyve av 09.03.2018 saknr. 055/18 med vilkår gjeld for tiltaket.**

Saksnummer	Tittel
055/18	14/193 Hatland - Søknad om løyve til tiltak - riving av eksisterande bygg - søknad

om rammeløyve - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for riving av eksisterande bygg på gnr. 14, bnr. 193 på fylgjande vilkår:

1. **Tiltaket gjeld bygning synt med omriss på situasjonsplan motteke 06.02.2018 og teikningar motteke 26.02.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd."**

Saksnummer	Tittel
048/18	145/136 Reigstad Nordre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 5 frittliggande einebustader - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om oppføring av 5 frittliggande einebustader på gnr. 145, bnr. 136 avvist.
Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.
Dersom det seinare vert aktuelt å søkje om tilsvarande tiltak må det sendast inn fullstendig ny søknad om løyve til tiltak i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon."

Saksnummer	Tittel
051/18	154/3 Olsnes - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av grindbygg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av grindbygg på gnr. 154, bnr. 3 på fylgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast minimum 5,5 meter frå sjø, mønehøgd skal vere maksimum 3,5 meter og BYA skal vere maksimum 24 m², jf. kommunedelplan for sjø og strandsone planføresegn punkt 5.19.**
2. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Saksnummer	Tittel
064/18	30/3 - Svar på søknad om bygging av landbruksveg klasse 8.

«Med heimel i forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar godkjenner Osterøy kommune bygging av 175 meter landbruksveg klasse 8 på gnr.30.bnr.3.

-Det blir sett vilkår for løyvet at Statens Vegvesen godkjenner avkøyring til fv. 566.

-Arbeid med framføring av vegen skal gjerast i samsvar med revidert utgåve av normalar for bygging av landbruksvegar utgitt av landbruksdepartementet i 1997 gjeldane frå 1.juni 2013.

-Tiltaket er vurdert etter naturmangfaldslova §§ 7 -12.

-Det skal nyttast reine massar av stein, pukk og jord i skråningar.

-Vegskråningar skal dekkast med jord og såast til slik at arealet kan klassifiserast som jordbruksareal i Ar 5.

-Vegen si breidde skal ikkje overstige 3 meter.

-Dersom det under arbeidet med bygging av vegen kjem fram funn som kan vere av

interesse for kulturminne myndigheitene skal arbeidet stansast inntil rett forvaltningsmynde har vurdert funnet. (jf. Kulturminnelova §8. 2.ledd.)

-Godkjenninga gjeld for 3 år fram til 01.04.2021.

-Osterøy kommune skal ha melding når arbeidet er ferdig.»

Saksnummer	Tittel
081/18	4/139 - Hauge - Løyve til igangsettingstillatelse

Ansvarleg søkjar: Helgesen tekniske bygg AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy Sevicesenter Eigedom AS, Næringsparken Hauge, 5281

Valestrandsfossen

Søknaden motteke: 25/01/2018

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 § 20-1] vert det gjeve løyve til igangsetting av grunnarbeid for oppføring av bensinstasjon på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 10/02/2015 med vilkår gjeld for tiltaket, men ny VA-rammeplan motteke 14/03/2018 vert gjeldande.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekka med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2.ledd.

Saksnummer	Tittel
056/18	44/1 - Svar på dykkar søknad om tilskott til drenering av fulldyrka jord.

«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 i alt 5,0 daa systematisk grøfting.

- 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 01.04.2021.»

Saksnummer	Tittel
080/18	61/168 - Ferdigattest for VA-anlegg på Haus.

Ansvarleg søkjar: Multiconsult

Tiltakshavar: Osterøy kommune

Søknaden motteke: 24/11/2017

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 VA –anlegg frå sjø Haus til midt –Mjeldal.

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

Saksnummer	Tittel
079/18	62/128 - Søknad om endring av gjeve løyve, utvida dispensasjon for påkopling av stikkleidningar.

Ansvarleg søkjar: Multiconsult AS, Nesttunbrekka 99, 5221 Nesttun
Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune, kommunalteknikk, Rådhuset, 5282 Lonevåg.

Søknaden motteke:31/01/2018

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 LNF-føresegna for bygging av av private stikkleidningar for påkopling kommunalt VA som vist i kart datert 17/02/2018 vedlagd søknad.

1. Alle tiltak plassert over dyrka mark skal ta omsyn til eksisterande grøftestruktur, kostnader

ved leidningar grunna vanleg jordbruksdrift og vanleg grøfting skal dekkast av leidningseigar.

2. Leidningar over jordbruksareal skal ikkje vere til hinder for vanleg jordbruksdrift.

Saksnummer	Tittel
057/18	62/155 Haus - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring frå eldresenter til omsorgsbustader - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for bruksendring av del av eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 155 frå eldresenter til omsorgsbustad på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.11.2017 og teikningar motteke 11.01.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Tiltaket er knytta til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.**
3. **Tiltaket har tilkomst til offentleg veg via privat veg.**
4. **Reguleringsføresegn punkt 5.5 må vera oppfylt.**
5. **Det vert gjeve dispensasjon frå energikrav - minstekrav i forskrift om tekniske krav til byggverk § 14-5, jf. krav om energieffektivitet i § 14-2, for den delen av bygningen det no vert gjeve bruksendring for, jf. plan- og bygningslova § 31-2, jf. § 19-2."**

Saksnummer	Tittel
075/18	62/69 - Haus - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg barnehage - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til barnehage bygningsnummer 9845046-2 på gnr. 62, bnr. 69, Haus.

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
053/18	64/28 - Nedre Vikne - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av garasje, utestove, gang og terrasse - søknad om endra løyve - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve endra løyve til tiltak for oppføring av garasje, utestove, gang og terrasse som tilbygg til eksisterande bustadhus og påbygg på eksisterande bu på gnr. 64, bnr. 28 på fylgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som synt i planteikning motteke 07.03.2018 og teikningar motteke 20.02.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for ansvarsområdet ansvarleg søkjar, ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande i tiltaksklasse 1.**
3. **Elles gjeld vedtak av 15.07.2015 saknr. 117/15 og alle vilkår skal tilfredsstillast."**

Saksnummer	Tittel
050/18	85/16 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av uthus - handsaming av klage

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

"Klage av 26.01.2018 frå Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes vert avvist, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd."

Saksnummer	Tittel
061/18	89/18 Mjøs - Søknad om dispensasjon for oppføring av bustader og garasjar i 2 bygg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum til endra avkøyrsle og tilkomst til austleg teig av gnr. 89, bnr. 18, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, jf. § 19-2.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum til oppføring av bustadhus og garasje (bygg 1) på areal sett av til spesialområde - friluftsområde på land og felles køyreveg på austleg teig av gnr. 89, bnr. 18, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, jf. § 19-2.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum reguleringsføresegn § 3, punkt 3.2 til oppføring av bustadhus og garasje i 2 etasjar (bygg 1 og bygg 2) på austleg teig av gnr. 89, bnr. 18, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, jf. § 19-2.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum til oppføring av tiltak utanfor regulert byggegrense mot veg på austleg teig av gnr. 89, bnr. 18, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 2, jf. § 19-2."

Saksnummer	Tittel
071/18	95/5 - Gatland - Søknad om løyve til tiltak - legging av vassleidning for tilkopling til kommunal leidning - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for legging av vassleidningar for tilkopling til kommunal leidning for eksisterande verkstadbygg bygningsnr. 9847235 og bustadhus bygningsnr. 175927018 på gnr. 95, bnr. 5 på følgjande vilkår:

1. **Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 02.03.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.**
2. **Tiltaket skal knytast til kommunal vassleidning i samsvar med løyve til påkopling datert 02.03.2018., og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.**
3. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
4. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Saksnummer	Tittel
062/18	96/17 - Holmen - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg og fasadeendring - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for fasadeendring og oppført tilbygg til eksisterande industribygg på gnr. 96, bnr. 17, Fotland.

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
083/18	Ferdigattest - - gbnr 122/4

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 122/4/**.**
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
060/18	Løyve til oppføring av av tilbygg med avlaupsanlegg - gbnr 154/16 Olsnes

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg, terasse og avlaupsanlegg 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.

Søkjar Ronny Hepsø vert godkjend som sjølv-byggar for SØK og PRO, jmf. SAK 10 § 6.8.

Med heimel i forureiningsføresegna kap 12 vert det gjeve løyve til utsleppav svartvatn via slamavskiljar til sjø, med vilkår om utslepp på – 20 meter.

Saksnummer	Tittel
066/18	Løyve til oppføring av tilbygg og bruksendring verkstad/lager samt avlaupsanlegg- gbnr 94/9 Åsheim

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak 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. **Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i denne saka.**
3. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Med heimel i forureiningsføresegna kap. 12 vert det for gbnr 94/3 og 9 gjeve løyve til utslepp av svartvatn som omsøkt via minireinseanlegg og etterpoleringsgrøft med utslepp til lukka bekk.

Saksnummer	Tittel
069/18	Løyve til rivning av mur, planering av nausttomt og fjerning av stein i sjøfront. - gbnr 14/373 Lonevåg

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til riving av av eldre mur samt planering av naustetomt og fjerning av stein som er rasa ut i sjøfronten frå mur på følgjande vilkår:

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

Saksnummer	Tittel
049/18	Midlertidig brukstillatelse - - gbnr 1/94

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for

bustad på gbnr gbnr 1/94/ / på følgjande vilkår:

1. **Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.**
2. **Ferdigattest skal liggje føre innan 01/03/2020.**

Saksnummer	Tittel
068/18	Rammeløyve til oppføring av bustad med integrert garasje - gbnr 141/29 Burkeland

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av bustad med 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. **Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling , og utførast i samsvar med godkjent VA- situasjonsplan.**
3. **Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg**
4. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

Saksnummer	Tittel
085/18	69/1 - Vimmelvik - Søknad om løyve til tiltak - avlaupsanlegg og reparasjon av skorstein - endra ansvarsrettar - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Kommunen tek melding om endra ansvarsrettar til orientering og vurderer at tiltaket er tilstrekkeleg dekka med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

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

Saksnummer	Tittel
084/18	Igangsettingstillatelse - Søknad om igangsetjing av bustad

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av bustd med integrert garasje på følgjande vilkår:

- **Rammeløyve av 23/03/2018 med vilkår gjeld for tiltaket.**
- **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.**

«**Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande**.»

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
044/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Martin Ivar Henden		16/1518

58/1 - Ny handsaming av klagesak etter jordlova §§ 12 og 9.

Vedlegg:

Oppheving av vedtak - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Frådeling av parsell - Jordlova

Oppheving av vedtak - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Frådeling av parsell - Jordlova

Søknad om fradeling

58/1 - Klage på vedtak - Søknad om frådeling av parsell

Kartvedlegg

58/1 - vedr. klage på vedtak - Frådeling av parasell - Habilitetsinnsigelsar

Vedr klage på vedtak - frådeling av parsell - habilitetsinnsigelsar

vedr gnr 58 bnr 1 - frådeling

2721_001

58/1 - Klage på vedtak om frådeling av ein parsell på 13,8 daa.

20161004105612

58/1 - Søknad om frådeling av ein parsell på 13,8 daa . §9 og §12 i jordlova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Osterøy kommune opprettheld administrativt vedtak i sak 323/16. Klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd.

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering

av dyrka/dyrkbar jord til bustadføremål og frådeling av ein parsell på 13,8 daa frå

landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. i Osterøy kommune.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn
Lovgrunnlaget: Jordlova §§ 1,9 og 12.
Nye opplysningar i saka.

Saka var meldt opp til møte i plan- og kommunalteknisk utval 29.11.2017. Saka vart trekt frå sakslista i samband med godkjenning av innkalling og saksliste, jfr. sak 138/17.

Saka vart trekt etter ynskje frå advokat firma Harris v/advokat Arild Nundal 24.11.2017. Kommunen har motteke krav om innsyn i andre frådelingssaker. Dette er svart ut og saka kan sendast til politisk handsaming.

Informasjon i saka:
Fylkesmannen i Hordaland har i brev datert 29.05.17. oppheva vedtak gjort i møte i plan- og kommunalteknisk den 08.03.2017. sak. 039/17. Klage frå Trygve Tønnesen på vedtak om avslag på søknad om frådeling av ein parsell på 13,8 daa frå gnr.58.bnr.1.

I møte i plan og teknisk utval 08.03. 2017. var det fatta samrøystes vedtak i denne saka: "Osterøy kommune opprettheld administrativt vedtak i sak 323/16. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd."

Fylkesmannen grunngjev sitt vedtak med at det ikkje går fram av sakspapira at det var teke stilling til spørsmål om habilitet då saka var handsama i utvalet. Kommunen må handsame klagen frå Trygve Tønnesen på nytt.

Osterøy kommune mottok den 07.03.2017. skriv frå advokatfirma Harris v/advokat Arild Nundal. I skrivet går det fram at Trygve Tønnesen meiner at Rådmann Jostein Førre er ugild til å førebu klagesaka jf. forvaltningslova §6 andre ledd.

Bakgrunnen for å hevde det er at Tønnesen meiner at kommunen har teke i bruk eit areal på Tønnesen sin eigedom til vassforsyningsanlegg. Det blir hevda at kommunen ikkje har erverva grunnen og har heller ikkje betalt for grunnen som vassverket står på. Ein syner her til skrivet frå advokatfirma Harris der det kjem fram fleire påstandar for grunngjevinga. Konklusjonen i skrivet er at Trygve Tønnesen ikkje har tillit til at Rådmannen førebur saka på ein objektiv måte og krev at rådmannen ikkje har noko med saksførebuinga å gjere.

Då klagesaka vart handsama i plan- og teknisk utval meiner Trygve Tønnesen at fleire av medlemmane der er ugilde til å fatte vedtak i saka. Dette gjeld Øyvind Litland, Torun Åsheim og Ragnar Tyssebotn.

Grunngjevinga for å hevde at medlemmane i planutvalet er ugilde går fram av skrivet frå advokat

firma Harris motteke 07.03.2017.

I motteke skriv i saka frå advokat firmaet Harris datert 20.10.2017. går det fram at Trygve Tønnesen ikkje lenger vil påberope seg at Ragnar Tyssebotn lenger er ugild til å handsame klagesaka.

I skrivet blir det vidare synt til ei frådelings sak frå 2013 der kommunen delte frå det gamle skulehuset på Votlo frå gnr. 60.bnr.10. Det blir vist til at i denne saka vart konkludert med at frådelinga ikkje ville svekke avkastninga frå denne eigedomen. Det blir synt til at saka til Trygve Tønnesen har likheitstrekk med denne saka.

Vurdering

Spørsmål om rådmannen sin habilitet har endra seg sidan påstanden vart framsett. Jostein Førre er ikkje lenger rådmann og det er tilsett ein ny rådmann. Det er ikkje hevda at noverande rådmann er ugild. Gildskapen er for ordens skuld vurdert og ein kan ikkje sjå at det ligg føre særeigne tilhøve her. Rådmannen har ikkje slektsmessige band til nokon og heller ikkje økonomiske interesser i saka. Rådmannen vurderer seg å vere gild etter forvaltningslova § 6 andre ledd.

Spørsmålet om habilitet for politikarane, må plan- og teknisk utval ta stilling til før dei handsamar saka. Habilitet må vurderast etter forvaltningslova §§6 og 8. Rådmannen syner i denne samanheng til skriv frå advokat firma Harris 07.03.2017. og 20.10.2017.

Rådmannen sine vurderingar i består vesentleg av tidlegare saksframlegg då ein ikkje kan sjå at det er kome fram nye opplysninga i saka som gjer at desse skal endrast.

Rådmannen finn likevel grunn til måtte kommentere skriv frå advokatfirmaet Harris motteke 07.03.2017. og 20.10.2017.

Trygve Tønnessen kjøpte eigedomen gnr.58 bnr.1. i november 2011. Osterøy kommune mottok søknad om konsesjon for eigedomen den 16.12.2011.

I 2007 inngikk Osterøy kommune kjøpsavtale med tidlegare eigar av gnr.58.bn1. om tomt til reinseanlegg i Askelandsdalen.

<u>Frådeling sak frå 2013.</u>

I motteke skriv frå advokat Harris blir det synt til ei sak frå 2013 der det gamle skulehuset på Votlo vart frå delt frå landbrukseigedomen gnr.60.bnr.10. Det blir synt til denne saka då dei meiner at denne har likheitstrekk med parsellen som Trygve Tønnesen søkjer å dele frå landbrukseigedomen gnr.58. bnr.1.

Rådmannen er ikkje einig i denne framstillinga og meiner at dette er to svært ulike saker som ikkje kan samanliknast. Skulehuset på Votlo sto på ei festa tomt som var 0.8 daa. Omsøkt parsell i søknaden frå Trygve Tønnesen er på 13,8 daa.

Saka handlar om frådeling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. Rådmannen sit framlegg til vedtak blir lagt fram lik vedtak gjort i møte i plan- og teknisk utval i møte den 08.03.2017 då ein ikkje kan sjå det kome fram nye opplysningar i saka som omhandlar spørsmålet om deling etter §12 og omdisponering etter §9 i jordlova som tilseier at vedtaket skal endrast.

Saksopplysningar i saka frå møte 08.03.2017.

Osterøy kommune gav i sak 323/16 avslag på søknad frå Trygve Tønnesen om frådeling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. til bustadføremål. Osterøy kommune har motteke klage på vedtaket frå advokat firmaet Harris på vegne av Trygve Tønnesen.

Oppsummering av innhald i klagen med rådmannen sine kommentarar.

1. Det er i klagen gjort til eit sentralt poeng i saka at omsøkt areal ikkje er jordbruksareal eller realistisk kan dyrkast og søknaden av denne grunn ikkje omfattar §9 i jordlava.

Ar5- gardskart er det kartgrunnlaget som kommunen nyttar for å fastsetje markslaga på landbrukseigedomar i deling og omdisponeringssaker. Det er ikkje vanleg at kommunen reiser på synfaring for å kontrollere karta opp mot dei faktiske tilhøva på eigedomen. I denne saka var arealet som i klagen blir hevda ikkje er jordbruksareal søkt produksjonstilskot til i 2007 som overflatedyra jord. Sjølv om det etter denne tid ikkje har vore omsøkt i tilskotssamanheng kan ikkje kommunen sjå at det er grunnar for at arealet skal takast ut som jordbruksareal. Om arealstatus skulle blitt endra så måtte det i såfall bli til innmarksbeite som og vert omfatta av §9 i jordlova. Jordvernet omfattar ikkje berre dyrka mark. Dyrkbart areal har i prinsippet same vern som areal som er dyrka.

2. Det blir hevda at frådelinga vil tryggje busetjinga i området. Det er i dag ingen som bur på eigedomen og det er eller heller ikkje hus på eigedomen som kan nyttast til bustad.

Det blir i klagen vist til at frådeling av parsellen vil tryggje busetnaden i området. Då søknaden omhandlar ei bu eining kan ikkje rådmannen sjå at frådelinga vil tryggje busetnaden i området då eksisterande våningshus på landbrukseigedomen kan rivast eller restaurerast utan jordlovshandsaming. At dette arbeidet blir så kostbart at banken ikkje vil gje lånegarantiar utan at parsellen blir frå delt frå hovudbruket er eit moment som ikkje kan vektleggast i nemneverdig i delingssaker etter §12 i jordlova.

3. **Det blir vidare synt til at kommunen ikkje har fylt forvaltningslova §17 då ein ikkje har påsett at saka er så godt opplyst som mogeleg før vedtak blir fatta. Grunngjeving for denne påstanden er manglande synfaring av areala på landbrukseigedomen før vedtaket vart gjort.**

Rådmannen meiner at saka er godt nok opplyst for å kunne gjere vedtak i saka og syner til rundskriv M-1/2013 5.1 saksforberedelser der det er lista opp punkt som bør innhentast. Kommunen har i vedtaket innhenta dei opplysningar som er påkravd for å fatte vedtak.

4. Grunna dårleg tilstand på eksisterande bygningsmasse meiner klagar at landbruskeigedomen bør betraktast som ein ubebygd landbrukseigedom.

Ein kan vere samd med klagar i at eigedommen kan sjåast på som ein ubebygd eigedom grunna den dårlege tilstanden til det eksisterande våningshuset. Sjølv om ein seier at dette er ein ubebygd eigedom kan ikkje rådmannen sjå at dette skal ha betyding i spørsmålet om parsellen skal kunne delast frå landbrukseigedomen.

5. Frådeling av parsellen er nødvendig med tanke på lån for å få realisert lån til finansiering av rehabilitering av huset, eventuelt nytt hus.

Rådmannen syner her til rundskriv M-1/2013 s.19. Det blir her synt til at vurderingane må ta utgangspunkt i dei langsiktige verknadane for eigedommen og inntekt frå den ved å dele frå areal eller bygningar. At dette arbeidet blir så kostbart at banken ikkje vil gje lånegarantiar utan at

parsellen blir frå delt frå hovudbruket er eit moment som ikkje kan vektleggast nemneverdig.

6. Usakleg forskjellsbehandling då kommunen tidlegare har tillate frådeling av fleire parsellar frå landbrukseigedomen, gnr/bnr. 58/22,58/24 og 58/17. Det blir vidare synt til frådeling av vassverkstomt til kommunalt vassverk frå eigedomen.

Frådeling av vassverkstomta var eit samfunnsnyttig tiltak som vart inngått med tidlegare eigar og kan ikkje samanliknast med denne saka.

Frådeling av eigedomane som det blir synt til er eldre saker. Parsellane gnr/bnr 58/22 og 58/24 er på ca. 0,8 daa kvar. Gnr./bnr. 58/17 ligg plassert inne i den omsøkte parsellen som ein

sirkeleigedom der eigedomsgrensene ikkje er fastsett.

Rådmannen kan ikkje sjå at det kan synast til usakleg forskjellsbehandling då nemnde frådelingar har ein areal storleik på under 1 daa. Omsøkt parsell er på 13,2 daa til ei bu eining.

7. Førehandskonferanse med Osterøy kommune i 2009.

Førehandskonkferansen som det blir synt til med tidlegare eigar av eigedomen er etter plan og bygningslova. Rådmannen kan ikkje sjå at det her kjem fram forhold som tilseier at omsøkt areal skal kunne delast frå hovudbruket.

8. Det blir synt til saksutgreiinga at det står att ein skogteig på 2 daa på parsellen. Klagar meiner dette er feil då det ikkje er ein skogteig og at kommunen her har teke utgangspunkt i gardskartet

som er feil.

Det er rett at kommunen har lagt til grunn gardskartet for å fastsetje markslaget på teigen som syner skog på høg bonitet. Det går ikkje fram av klagen kva dette arealet då skal klassifiserast som, men dersom eigar har høgd/rydda arealet er det ikkje lenger ein skogteig.

Poenget med å nemne denne teigen i saksutgreiinga var å få fram at frådelinga fører til arrondering og ei drifts messig dårleg løysing for landbrukseigedomen då det vil bli liggande att ein teig på

ca. 2 daa på landbrukseigedomen.

Bakgrunn

Arealopplysningar for gnr.58. bnr.1. (Henta frå NIBIO gardskart.)

Fulldyrka jord, daa	Overflated. jord, daa	Innmarks-beite,daa	Sum daa jordbruksareal	Skog, Sh og H bonitet,	Myr og anna areal	Sum daa
0	1,8	0,9	2,7	77,5	167,5	247,7
Omsøkt parsell med bygningar						
0	1,8	0,9	2,7	7,2	1,2*	13,8

**Anna areal: bygningar, veger og gnr.58. bnr.17.*

Vurdering

Rådmannen syner til saksutgreiing i administrativt vedtak i sak 323/16. Det er her gjort greie for vurderingar som skal leggast til grunn i saker om omdisponering etter §9 og frådeling etter §12 i jordlova.

Hovudgrunngjeving for avslaget er at frådeling av ein parsell på 13,8 daa til ei bu eining som var omsøkt strider mot vedtekne arealplanar i kommunen. Det svekkjer landbrukseigedomen då ressursgrunnlaget for den vil verte vesentleg redusert med tap av viktige areal for landbrukseigedomen som igjen fører til ei drifts messig dårleg løysing. Det er vidare i vedtaket lagt vekt på omsynet som ein skal ta til jordvern då parsellen er registrert med jordbruksareal i Ar5 gardskart.

<u>Konklusjon</u>

Rådmannen kan ikkje sjå klagen inneheld moment som tilseier at vedtaket i sak 323/16 skal om gjerast. Hovudgrunngjeving for avslaget er at frådeling av eit areal på 13,8 daa frå landbrukseigedomen til bustadføremål er av ein storleik som ligg langt over vedtekne retningslinjer i kommunen med tanke på storleik på bustadtomter. Frådeling av parsellen svekkjer og driftsgrunnlaget for landbrukseigedomen ved tap av viktige areal.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018
045/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Marit Nedreli		14/833

87/1 - Hoshovde - søknad om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront

Vedlegg:

87/1 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon

87-1 ortofoto 1-1000

87-1 ortofoto 1-5000

87-1 plan 1-5000

87-1 plan 1-1000

Plankart

Planføresegner

Kulturminnefråsegn- søknad om dispensasjon- pbl § 19 i omsynsone - planering av naustområde og etablering av kaifront - gbnr 87 1, Hosanger, Osterøy kommune

Uttale til søknad om dispensasjon - planering av naustområde og etablering av kaifront - gbnr 87_1 - Osterøy kommune.pdf

18_23576-2Uttale til søknad om dispensasjon - planering av naustområde og etablering av kaifront - gnr. 87 bnr. 1 - Hoshovde - Osterøy kommune med vedlegg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2."

Plan- og kommunalteknisk utval - 034/18

PL - behandling:

Kari L. Mjøs, KRF, 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 Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland og Biskopen i Bjørgvin til klagevurdering.

Saksopplysningar
Eigedom: gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.
Tiltakshavar/eigar: Aksjeselskapet Hoshovde.
Ansvarleg søkjar: Refsneset rådgivning.

Dispensasjonssøknad motteke: 26.01.2018.

Saka gjeld
Saka gjeld søknad om dispensasjon for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.

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

Planstatus
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er definert som byggeområde - naustområde/kontor. Sjøarealet er definert som offentlege trafikkområde - hamneområde i sjø.

Før handsaming av byggeløyve er det krav om utarbeidd detaljert plan for felt med blanda føremål,

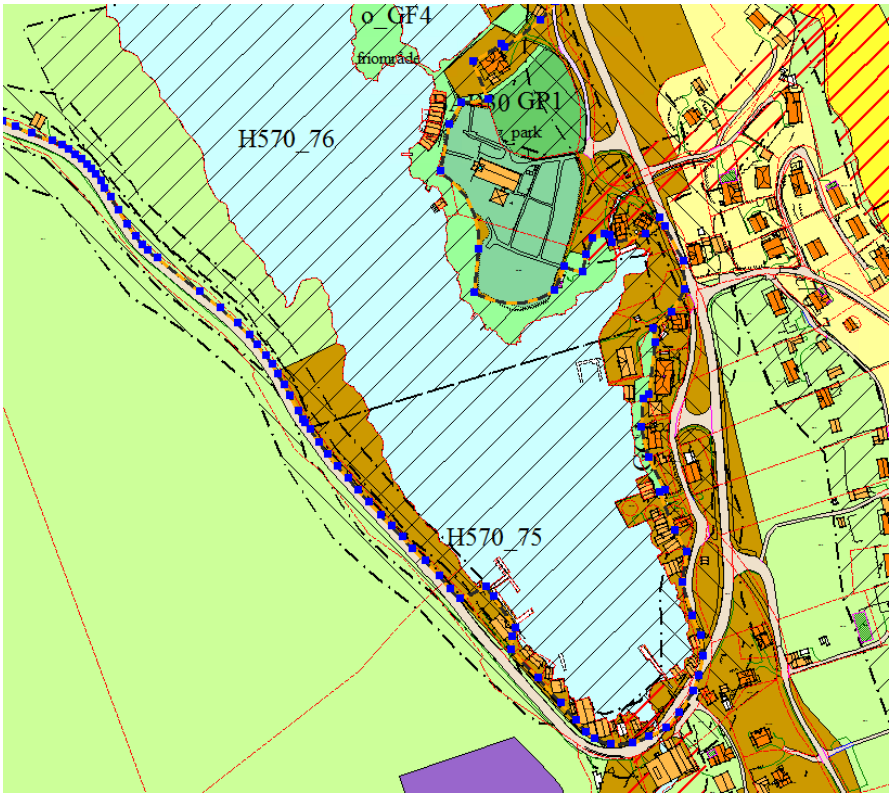
jf. reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3.

Utsnitt frå reguleringsplankart:

Vidare har Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18 vedteke ny kommunedelplan for sjø og strandsona.

I kommuneplanføresegn punkt 1.13 er det fastsett reglar for byggjegrense mot sjø:
Byggjegrense fastsett i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone skal gjelda framfor 100 meter byggegrense til sjø. Fastsett byggjegrense skal gjelda framfor vedtekne eldre regulerings- og kommune(del)planar. For nokre føremål er byggjegrensa lagt til føremålsgrensa.

Utsnitt frå gjeldande kommuneplankart - byggegrense mot sjø er utheva:



Omsynssone H570 gjeld omsynssone kulturmiljø, sjå kommuneplanføresegn punkt 7.6. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med Hordaland fylkeskommune.

Dispensasjon
Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar ikkje skal bygge kontorbygg på arealet, søknaden gjeld berre 5 naust for småbåtar, bruken vil dermed ikkje vere blanda, omfanget av tiltaket er så lite at nødvendige detaljar kan ivaretakast ved søknad om byggjeløyve, kommunen har tidlegare gjeve løyve til bygging av tilkomstveg, tiltaket vil betre tilgjenge til strandsona, tiltaket vil forenkle uttak av skog, og tiltaket vil vere positivt for lokalbefolkninga som ynskjer å få leige naust og båtplassar.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

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

Hordaland fylkeskommune har i brev av 23.02.2018 kome med kulturminnefråsegn. Fylkeskonservatoren har merknader til omsøkte tiltak når det gjeld omsynet til kulturminne, og ber om at planarbeidet legg særleg vekt på nær- og fjernverknad til Hosanger kyrkjestad og Mjøsvågen. Vurderinga er at området har store kulturminneverdiar som er best tent med å bli teke vare på ut frå eigne kulturhistoriske kvalitetar. Området er sårbart for inngrep, og ei utbygging som dette er for delar av kulturmiljøet særleg skjemmande. Hordaland fylkeskommunen meiner at ulempene ved å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane då tiltaket vil få negative konsekvensar for dei regionale og nasjonale kulturminneinteressene. Kulturminne er ikkje-fornybare ressursar som bør takast vare på for nolevande og komande generasjonars oppleving, sjølvforståing, trivsel og verksemd. Omsynet til føremålet med plan- og bygningslova § 1 vert vesentleg tilsidesett dersom det

vert gjeve dispensasjon. Tiltaket er òg i strid i høve til at det ikkje sikrar vern av verdifulle landskap og kulturmiljø, jf. plan- og bygningslova § 3-1. Hordaland fylkeskommune rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til omsøkte tiltak, og at kravet til detaljert plan må fylgjast opp.

Rådmannen syner elles til motteken uttale.

Kystverket vest har i brev av 23.02.2018 kome med uttale til saka. Kystverket har ingen merknader til at kommunen dispenserer frå reguleringsføresegna, men minner om at tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd. Dei tiltak som vert planlagt etablert må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei tåler den påkjenninga dei kan verta påført av farvatnet.

Rådmannen syner elles til motteken uttale.

Statens vegvesen har i brev av 27.02.2018 kome med uttale til saka. Det vert mellom anna synt til at det skal føreliggje godkjent byggeplan og vere inngått ein gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar ved bygging av avkøyrsle. Avkøyrsla skal ikkje ha dårlegare standard enn det vedteken reguleringsplan syner. Ein føresetnad for at vegvesenet skal kunne stille seg positiv til søknaden om dispensasjon frå kravet om detaljplan, er at det skal kan dokumenterast at avkøyrsla frå fylkesveg 567 vert bygd i tråd med vedteken reguleringsplan, og etter ein byggjeplan som Statens vegvesen har godkjent. Kravet om inngått gjennomføringsavtale vil i alle høve gjelde for alt arbeid knytt til fylkesveganlegget.

Rådmannen 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.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at tiltaket kan starte opp om kort tid, og ein sparer tid viss ein slepp utarbeide detaljregulering av området. Vidare er det positivt at tiltaket er redusert i omfang, og at tilkomsten til arealet vert betre.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at problemstillingar knytt til kulturmiljø, kulturminne, utforming, grad av utnytting med vidare ikkje vert avklart i ein planprosess.

Rådmannen legg til grunn at kommunedelplan for sjø og strandsone er ein heilt ny plan, og difor må

tilleggjast stor vekt. Byggjegrense mot sjø er fastsett i plankartet, og syner at tiltaket ligg utanfor byggjegrensa, og dermed er ulovleg, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

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 friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierande 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.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot sjø i kommunedelplan for sjø og strandsone. Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av detaljplan for å vurdere ny byggegrense mot sjø for området, jf. kommuneplanføresegn punkt. 1.13.

Tiltaket ligg vidare innanfor omsynssone kulturmiljø, der det skal takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø, og tiltaket skal avklarast med Hordaland fylkeskommune, jf. kommuneplanføresegn punkt 7.6.

Hordaland fylkeskommunen har hatt saka til uttale, og har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Rådmannen legg difor vekt på at ei direkte rørt regional styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i strid med byggeforbodet langs sjø i den nye kommunedelplanen for sjø og strandsone, og at regional styresmakt har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 ikkje er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon
Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 til planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.

Ikkje vedtlagte dokument:

Føresegner sjø- og strandsoneplan:

http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/4101147.2239.jpspqwkbipwus7/02_F%C3%98RESEGNER_KDPSS_26022018.pdf

Plankart sjø- og strandsoneplan:

http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/4089735.2239.snslmjpziljkbi/03_PLANKART.pdf

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
046/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Marit Nedreli		18/242

14/193 Hatland - Søknad om dispensasjon - oppføring av familiens hus

Vedlegg:

14/193 søknad om dispensasjon

14/193 situasjonsplan og teikningar

14/193 planteikningar

14/193 nabomerknad frå Statens vegvesen

Reguleringsplan 504_51 - arealplankart

Reguleringsplan 504_51 - teiknforklaring

Reguleringsplan 504_51 - føresegner

14-193 plankart 1-1000

14-193 plankart 1-5000

14-193 ortofoto 1-1000

14-193 ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51

byggeområde forretning, kontor / forretning, bank, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 60 % på gnr. 14, bnr. 193, jf. byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med."

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.

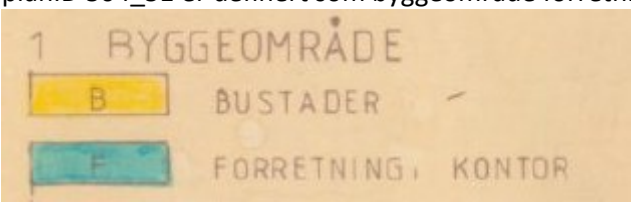
Saksopplysningar
Eigedom: gnr. 14, bnr. 193, Hatland.
Tiltakshavar: Osterøy kommune v/sektor for miljø og teknikk.
Ansvarleg søkjar: Artec AS.
Dispensasjonssøknad motteke: 06.02.2018 og 23.03.2018.

Saka gjeld
Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av nytt bygg, som skal nyttast til familiens hus.
Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Nabovarsel
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg føre merknader frå Statens vegvesen i brev av 09.03.2018.
Kommunen syner til mottekne merknader.

Tilkomst, avkøyrsle og parkering
Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.
Avkjørsle til offentleg veg fylgjer av godkjent reguleringsplan.

Planstatus
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Lonevåg - Hatland planID 504_51 er definert som byggeområde forretning, kontor / forretning, bank:



Dispensasjon
Det er krav om dispensasjon frå reguleringsføremål i plan, kommuneplanføresegn punkt 2.28 og utnyttingsgrad TU = 35 %.

Uttale
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

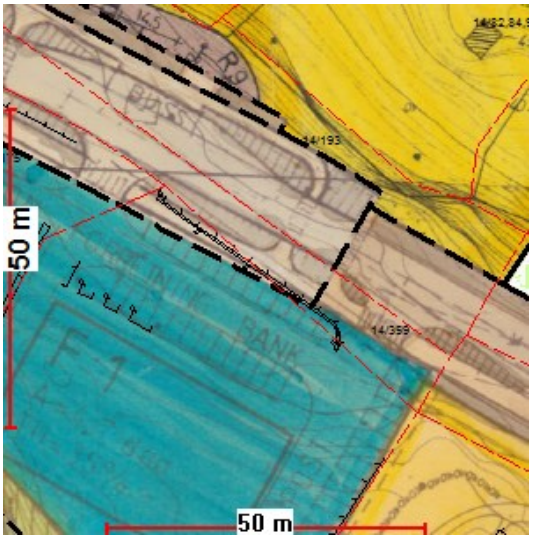
Vurdering

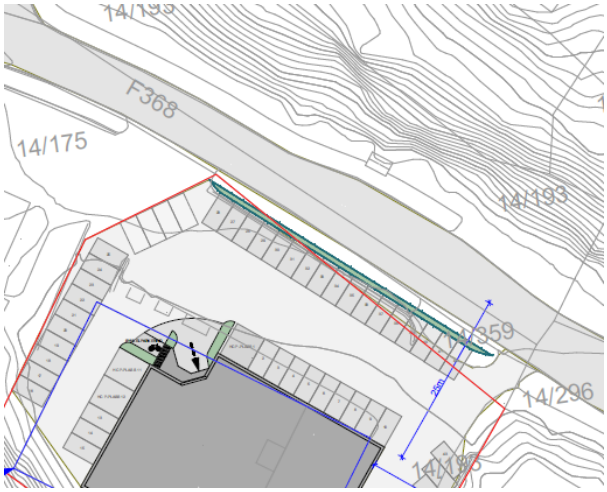
Nabomerknader
Statens vegvesen har i brev av 09.03.2018 kome med merknader til tiltaket.
Merknadene gjeld mellom anna avkøyrsle, byggegrense langs fylkesveg, arbeidsvarsling, og graveløyve.
Rådmannen syner til mottekne merknader.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket ligg i regulert område, jf. reguleringsplanen for Lonevåg - Hatland planID 504_51 og reguleringsplan Lonevåg sentrum planID 504_54a.

Rådmannen legg reguleringsplanane til grunn og finn at det er 2 regulerte avkøyrsler til eigedomen. Motteken situasjonsplan syner at det er søkt om å nytta den austlege avkøyrsla til gnr. 14, bnr. 193.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan: Utsnitt frå motteken situasjonsplan:





Rådmannen vurderer at avkøyrsla er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Lonevåg - Hatland planID 504_51. Vilkåret er at avkøyrsla vert bygd i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Rådmannen minner om at det kan vere krav om dialog/avklaring/gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for gjennomføring av arbeid med avkøyrsle frå fylkesveg.

Det er vidare fastsett byggegrense mot offentleg veg i reguleringsplan. Ny bygning er søkt plassert innanfor regulert byggegrense, og rådmannen vurderer at nytt bygg difor er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Lonevåg - Hatland planID 504_51.

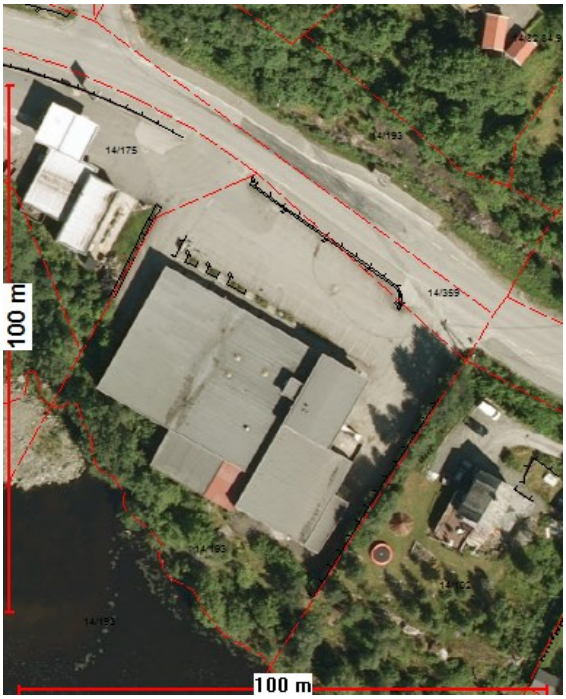
Der er ikkje fastsett byggegrense mot naboeigedom, og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld. Rådmannen vurderer at nytt bygg er søkt plassert minimum 4,0 meter frå nabogrensa, og tiltaket er dermed søkt plassert i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Det er ikkje fastsett reguleringshøgd i gjeldande reguleringsplan, og plan- og bygningslova § 29-4 gjeld. Det må sendast inn dokumentasjon som syner at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd., før søknad om løyve til tiltak kan handsamast.

Parkering er i motteken situasjonsplan synt langs husvegg mot nord og vest, langs grensa til gnr. 14, bnr. 175 i vest, langs grensa til gnr. 14, bnr. 359 i nord og langs grensa mot gnr. 14, bnr. 102 i aust.

Det er regulert parkering langs offentleg veg mot nord og langs nabogrensa til gnr. 14, bnr. 102 mot aust. Rådmannen vurderer at parkeringsplassar mot offentleg veg og mot nabogrensa til gnr. 14, bnr. 102 er i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

Rådmannen legg ortofoto over eigedomen til grunn, og vurderer at parkeringsplassane langs husvegg mot nord og langs grensa til gnr. 14, bnr. 359 i nord er eksisterande parkeringsplassar.

Utsnitt frå ortofoto:



Rådmannen vurderer at det for nye parkeringsplassar som ikkje er regulert må det innhentast naboerklæring frå eigar av naboeigedom for plassering av parkering nærare nabogrensa enn 1 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav e, nr. 10, før søknad om løyve til tiltak kan handsamast.

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.

Rådmannen legg til grunn at formannskapet i møte 24.03.2010 saksnr. 045/10 gav dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg - Hatland til bruksendring frå næringsareal til offentleg føremål på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Situasjonen er seinare endra og det er søkt om riving av eksisterande bygning og oppføring av ny bygning på om lag same stad. Sidan tiltaket er endra vurderer rådmannen at det er krav om ny søknad om dispensasjon.

Rådmannen legg til grunn at mottekne planteikningar syner at ny bygning skal nyttast til offentleg tenesteyting og offentlege kontor. Størsteparten av offentleg tenesteyting ligg i 1. etasje, medan det er kontor i både 1. og 2. etasje. Rådmannen vurderer at den delen av bygningen som skal nyttast til

kontor delvis er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, medan den delen av bygningen som skal nyttast til offentleg tenesteyting er i strid med gjeldande reguleringsplan. Det er dermed krav om dispensasjon for delar av bygningen, jf. gjeldande reguleringsplan.

Vidare vart det vedteke ny arealdel i kommuneplanen 16.02.2011 der det vart stilt krav om utarbeiding av områdeplan Lonevåg før nye større tiltak kan setjast i verk, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.28. Kommuneplanføresegnene vart revidert 21.02.2018 og kravet er vidareført. Oppstart av planarbeid med planprogram områdeplan Lonevåg planID 12532015001 vart vedteke av heradsstyret 13.12.2017 saksnr. 077/17. I same vedtak vart det mellom anna gjort vedtak om mellombels forbod mot tiltak innanfor planavgrensinga i inntil 2 år, jf. plan- og bygningslova §§ 13-1 og 13-2.

Plankrav og planføremål
Det er søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 2.28 og frå gjeldande planføremål i reguleringsplan.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje mellombels dispensasjon for bruksendring/oppføring av bygg til tenesteyting, dersom bygget er søkt oppført i senterområde med krav om utarbeiding av områdeplan.

Rådmannen legg til grunn at heradsstyret i møte 21.06.2017 saksnr. 041/17 har gjort vedtak om oppstart av prosessen med ombygging av Coop-bygget til eit nytt familiens hus. I framdriftsplanen som ligg i saka er det synt til oppstart byggefase i desember 2017 og ferdigstilling bygg i februar 2019. Rådmannen legg difor til grunn at eit fleirtal i heradsstyret dermed ynskjer at tiltaket skal ta til før områdeplan Lonevåg er utarbeidd.

I grunngjeving av dispensasjonssøknad er det mellom anna synt til at det er trong om samlokalisering og styrking av helsetilbodet retta mot barn og familiar i kommunen. Ein reguleringsplan er tidkrevande og denne tida vil gå ut over høvet til å gje eit godt helsetilbod raskt.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon vil vere at bruken av arealet ikkje vert vurdert i ein områdeplan for Lonevåg, eller ein oppdatert reguleringsplan, før bygningen vert realisert.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein dispensasjon vil vere at tenestene vert samlokaliserte, samordninga og samarbeidet mellom dei ulike tenestene kan betrast, lokala på rådhuset er lite eigna, tryggleiken for tilsette kan betrast, tenestene kan verte betre koordinert og parkeringsutfordringane på gnr. 13, bnr. 21 kan betrast.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 vart det avsett 5 byggeområde for offentleg føremål O1 - O5, jf. plankart.

O1 er i dag nytta til privat næringsverksemd med lager, kontor med vidare, og bruken er dermed i strid med gjeldande reguleringsplan.

O2 er nytta til rådhus og idrettshall i samsvar med gjeldande reguleringsplan.
Planen vart endra i 1999 der O3 vart utvida og omfattar område for Osterøy ungdomsskule og Lonevåg skule, og O4 vart endra attende til jordbruk.
Planen vart endra i 2008 der O5 vart endra til friluftsområde på land og nytt område for offentlege bygningar O (Osterøy vidaregåande skule) vart lagt inn.

Rådmannen legg difor til grunn at reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 dermed berre omfattar 2 byggeområde for offentleg føremål felt O1 og O2. Dei andre offentlege føremåla felt O3, O4 og O5 er omregulert, og denne delen av planen må difor vike for ny plan, jf. plan- og bygningslova

§ 1-5, 2. ledd.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan felt O1:

Rådmannen vurderer at sidan felt O1 på 3,6 daa vert nytt til privat næringsverksemd i staden for offentleg bygning, er det fornuftig å gjere eit byte og ta delar av felt F1, om lag 3,34 daa, til offentleg bygning i staden for felt O1. På denne måten får ein balanse i bruken av regulert byggeområde innanfor gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51.

Rådmannen legg vekt på gjeldande reguleringsplan, og vurderer at tiltaket berre er delvis i strid med regulert føremål. Dersom situasjonen og trongen for offentlege bygg vert endra, kan bygningen seinare verte nytta til gjeldande regulert føremål.

Eigedomen er sett av til sentrumsføremål i arealdelen i kommuneplanen og til byggeområde i gjeldande reguleringsplan. Det er i søknaden opplyst at eksisterande bygning ikkje er tilrådeleg å byggje om, og rådmannen vurderer at det er betre at eksisterande bygning vert riven og ny bygning vert oppført, enn at eksisterande bygning skal stå tom. Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå berre i mindre grad vert råka. Prosessen med å byggje om eksisterande bygning til familiens hus har halde på i meir enn 8 år, jf. formannskapet sitt dispensasjonsvedtak av 24.03.2010 saksnr. 045/10. Vedtaket og etterfylgjande vedtak i Osterøy heradsstyre der kommunen har vurdert ulike alternativ for bruk at eksisterande bygning er omtalt i lokalavisa og sak om oppstart av prosessen vart handsama i heradsstyret 21.06.2017 saksnr. 041/17. Rådmannen vurderer at saka er kjent i kommunen, og at det dermed har vore ein open prosess og føreseieleg utvikling i saka.

Rådmannen vurderer at det er positivt at tenesteområdet familiens hus kan samlokaliserast i ein ny bygning. Det er viktig å nytte eksisterande bygningsmasse i sentrumsområde eller føre opp nye moderne bygg, som erstatning for tidlegare bygg som vert rivne.

Kommunen sine heimetenester og helsestasjon ligg i eksisterande bygning på gnr. 13, bnr. 21. Parkeringsutfordringane på gnr. 13, bnr. 21 er store ved at mange ulike tenester og aktivitetar er samla i eit bygg. Dette kan verte betre dersom nokre av tenestene vert flytta til gnr. 14, bnr. 193. Vidare er gnr. 13, bnr. 21 regulert til byggeområde bustad, forretning, kontor, lager, verkstad og industri, jf. reguleringsplan Lonevåg sentrum planID 504_54a. Arealet er ikkje regulert til offentleg eller privat tenesteyting. Rådmannen vurderer difor at fordelen med å samlokalisere heimetenester

og helsestasjon saman med dei andre tenestene som ligg under familiens hus er større enn ulempene. Det vert mellom anna lagt vekt på at eksisterande plassering av enkelte tenester òg er i strid med gjeldande reguleringsplan, slik at det er positivt å frigjere areal i eksisterande bygning på gnr. 13, bnr. 21, til regulerte føremål.

Kommunen har starta opp arbeidet med områdeplan Lonevåg, og det er ynskjeleg at bruken av arealet vert vurdert i samband med planprosessen. Ulempa ved å vente med tiltaket til områdeplan er utarbeidd vil for dette tiltaket vere stor.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28 og gjeldande arealføremål i plan er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at fleire kommunale tenester vert samlokalisert i familiens hus så snart som mogeleg, og at det er balanse i bruk av byggeområde innanfor gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 ved å nytte delar av felt F1 til offentleg bygning sidan felt O1 vert nytta til forretning, kontor (privat næringsverksemd).

Rådmannen vurderer vidare at oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 ikkje vil vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og vurderer at det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Utnyttingsgrad
Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad TU = 35 % på gnr. 14, bnr. 193.

I grunngjevinga for dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at eksisterande bygning ikkje er i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det er synt til at nytt bygg er prosjektert med bruksareal BRA på 1940 m² og utnyttingsgrad utan parkering er 58 % og med parkering 79 %. Det nye bygget vert ikkje noko særleg større enn eksisterande bygg. Fordelar med dispensasjonen er at kommunen får eit nytt og moderne bygg, med eit føremål som er tenleg for heile kommunen.

Kommunen har i tillegg motteke informasjon om at BYA nytt bygg er 1055 m² og BYA parkering er 972 m², til saman 2027 m². Dette gjev %-BYA = 61 %.

Rådmannen legg til grunn at utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg sentrum for blanda føremål mellom anna er TU = 75 %, TU = 150 %, TU = 175 % og TU = 270 %, jf. plankart.

Rådmannen legg vidare til grunn at utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 for byggeområde O1 er TU = 50 % og felt O2 er TU = 75 %. Då planen vart vedteken i 1993 var fastsett utnyttingsgrad for felt O3, O4 og O5 TU = 75 %.

Rådmannen vurderer at TU = 35 % for gnr. 14, bnr. 193 dermed er lågt.
Rådmannen legg til grunn at utnyttingsgraden er ulik med omsyn til om arealet er sett av til offentlege bygningar - O eller forretning, kontor - F. Ny reguleringsplan for Osterøy vidaregåande skule vart godkjent i 2008, og her er avsett areal for offentleg bygg på heile 11,25 daa og utnyttingsgrad for byggjeområde offentlege bygningar %-BYA = 35 %. Felt F1 i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 er på 4,7 daa med utnyttingsgrad TU = 35 %.

Gjeldande reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_21 gjeld frå 10.11.1993.

Rådmannen legg Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin rettleiar - "Grad av utnytting - Beregnings-og måleregler" publikasjonskode: H-2300 B til grunn for utrekning av utnyttingsgrad.

Tilhøvet til eldre reguleringsplanar er omtalt i kapittel 5, side 53 - 60. Under tolking av eldre reguleringsplanar er det mellom anna skrive at det ikkje er høve til å fråvike byggteknisk forskrift kapittel 5 og 6 i reguleringsplan. Dette er grunngjeve med at dei tekniske krava ikkje skal vere ulike frå kommune til kommune, men felles for heile landet. For å avklare korleis grad av utnytting skal reknast ut, må ein bruke byggeforskrifta, den norske standarden og rettleiinga som var gjeldande då reguleringsplanen vart vedteken. Forskrifta som var gjeldande ved vedtak av arealplanen bør som hovudregel leggjast til grunn for tolking av planen. Ein slik praksis vil bidra til føreseieleg og lik forståing av planen. Unntak frå dette utgangspunktet vil vere der ei anna forståing eintydig fylgjer av reglar i planen, og/eller der planen konsistent er praktisert på ein annan måte.

Kva som gjeld for reguleringsplanar frå 1987 - 1997 står på side 55 - 57.

Utsnitt frå H-2300 B med kommunen sine markeringar:

Reguleringsplaner fra 1987–1997

Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997.

Byggeforskrift 1987 (i kraft mai 1987)

Kap 22 Grad av utnytting (endret)

: 1 Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene til reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
Bestemmelsen skal angi:
a) tillatt bebygd areal, eller
b) tillatt bruksareal, eller
c) tillatt tomteutnyttelse

For boligeiendom kan det i tillegg fastsettes minste uteoppholdsareal pr. boenhet.

:11 Parkeringsplass
Der parkeringsplass ikke er vist i garasjeanlegg eller under terreng, kan bygningsrådet reservere inntil 25 m² av det tillatte areal for hver krevet bilplass.

:2 Definisjoner og begreper
Tillatt bebygd areal – Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal, i kombinasjon med angivelse av høyde eller etasjetall.

Tomt – Det areal som i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er avsatt til byggeområde.

Tomteutnyttelse – Tillatt bruksareal i prosent av tomtas areal.

Rådmannen legg til grunn at det i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 er fastsett grad av utnytting i samsvar med Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c. Det vert vidare lagt til grunn at kommunen har heimel til å reservere inntil 25 m² av arealet for kvar

bilplass det er krav om, dersom det ikkje er synt garasje eller parkering under terreng, jf. byggeforskrifta 1987 kap. 22, nr. 22:11.
Rådmannen vurderer at dette er ein heimel som kommunen kan nytte, men det er ikkje eit krav om at kommunen skal nytta heimelen.

Rådmannen legg motteke utrekning til grunn der det i dokument av 23.03.2018 er synt til at utnyttingsgrad utan parkering er 58 %.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon vil vere at bruken av arealet ikkje vert vurdert i ein områdeplan for Lonevåg, eller ein oppdatert reguleringsplan, før utnyttingsgraden vert auka. Rådmannen vurderer at nytt bygg ikkje vil verte mykje større enn den bygningen som alt står på tomta, og det vert difor lagt lite vekt på denne ulempa.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein dispensasjon vil vere at tomta som ligg i kommunesenteret Lonevåg vert godt utnytta, mange offentlege kontor og tenester vert samlokalisert, og bygningen er tilpassa dei ulike tenestene som er planlagt plassert i bygningen. Etter kvart som kommunen får fleire innbyggjarar og kommunen får fleire oppgåver overført frå stat og fylke, treng kommunen nye/oppgraderte bygningar til å yte tenestene frå. Rådmannen vurderer at omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå mellom anna er å fastsetje detaljert korleis grunnen skal kunne nyttast. Rådmannen vurderer at det er nødvendig med betre utnytting av tomtene i sentrumsområde i kommunen, for å minske trykket på å ta i bruk andre areal som LNF-område og liknande til byggeområde. Det er viktig å løyse utbyggingstrongen innan avsett byggeområde, i staden for å ta i bruk nye område, og på denne måten utvide kommunesenteret endå meir. I reguleringsplan Lonevåg sentrum og i nyare reguleringsplanar og områdeplan Valestrand er det fastsett høgare utnyttingsgrad på spesielt sentrumstomter. Ved utbygging på resttomter i regulerte område har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad dersom dette gjev ei fortetting i bustadområde og dermed fleire bustadeiningar. Rådmannen vurderer at dette òg bør vurderast ved utbygging av andre typar bygningar enn bustader.

Rådmannen vurderer at fordelen med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad for oppføring av nytt bygg på gnr. 14, bnr. 193 er klårt større enn ulempene, og omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at fleire kommunale tenester vert samlokalisert i familiens hus så snart som mogeleg, og at tomter i kommunesentrum Lonevåg vert utnytta best mogeleg.

Folkehelse
Rådmannen vurderer at samlokalisering av tenester vil ha ein positiv effekt for innbyggjarane. Tilgjengelege tenester og låg terskel for råd og rettleiing kan medverke til tidleg innsats og at ein i fleire saker ikkje treng vidare behandling.
Eit nytt felles familiens hus vil verte ein offentleg bygning med gode kvalitetar og universell utforming, som betre imøtekjem innbyggjarane sine behov.

Miljø
Viktige faktorar som energitiltak i nybygg, val av material og så bortetter vil ha ein positiv effekt. Det er positivt med samlokalisering i Lonevåg og det er kort avstand frå bussterminalen i Lonevåg til nytt familiens hus.

Økonomi
Samlokalisering av tenester kan redusere trongen om leige av lokale og dermed redusere utgiftene

innanfor sektoren.

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

Konklusjon
Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 2.28, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Oppføring av ny bygning på gnr. 14, bnr. 193 vil ikkje vanskeleggjere planarbeidet med områdeplan Lonevåg, og det kan gjevast samtykke til tiltaket som er søkt oppført på eigedomen, jf. plan- og bygningslova § 13-1, 3. ledd.

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 byggeområde forretning, kontor / forretning, bank, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1, til oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til auka utnyttingsgrad TU = 60 % på gnr. 14, bnr. 193, jf. Byggeforskrift 1987 FOR-1987-05-27-458 kap. 22 nr. 22:1, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Parkering skal ikkje reknast med.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
047/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018

Saksbehandlar		ArkivsakID
Marit Nedreli		18/461

117/9 Håland Nordre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad

Vedlegg:

Søknad om dispenasjon

43637 SITPLAN

43637 FASADER

43637 PLANER OG SNITT

43637 TERRENGSNITT

Situasjonsplan VA

117-9 kommuneplan 1-1000

117-9 kommuneplan 1-5000

117-9 ortofoto 1-1000

117-9 ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:
"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, for oppføring av einebustad på gnr. 117, bnr. 9."

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. 117, bnr. 9, Håland Nordre.
Tiltakshavar: Stian Børtveit og Stine Bjørkheim.
Ansvarleg søkjar: Älvsbyhus Norge AS.
Dispensasjonssøknad motteke: 08.03.2018.

Saka gjeld
Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad på gnr. 117, bnr. 9.

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.

Dispensasjon
Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tomta er frådelt, tiltakshavar bur ved eigedomen og ynskjer å etablere seg på tomta, og tiltaket vil ikkje skilje seg frå omkringliggjande bustader.
Rådmannen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale
Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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 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 har vore å gje dispensasjon til mange som ynskjer å føre opp

bustadhus på frådelt tomt i LNF-område.

Rådmannen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet i hovudsak 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 legg til grunn at gnr. 117, bnr. 9 vart etablert i 1973, jf. matrikkelinformasjon. Tomta er ikkje utlagt til byggeområde i overordna plan.

I planskildringa til kommuneplanen sin arealdel er det i dei overordna arealstrategiane mellom anna synt til at gjeldande kommunedelplan for landbruk legg føringar for bygging i LNF-område. Tema som har konsekvensar ved ny arealbruk i LNF-område er både konsekvensar for landbruksproduksjon og konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Andre tema som har konsekvensar ved ny arealbruk er mellom anna kulturminne og kulturmiljø, der det mellom anna skal leggjast vekt på verneverdige kulturminne, kulturmiljø, eldre busetnad og gardstun.

Rådmannen legg til grunn at sjølv om eit areal er frådelt ein landbrukseigedom i LNF-område, endrar ikkje frådelinga arealstatusen for eigedomen, og ved nye tiltak på eigedomen vil det og vere krav om ny dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at sjølv om arealdisponeringsomsyna ikkje vert direkte råka ved enkelte tiltak, til dømes på grunn av at eigedomen er frådelt, kan det vere andre omsyn som vert råka, til dømes konsekvensar for kulturlandskapsverdiar.

Fordelen med dispensasjon er at eigar av grunnen får nytte arealet til oppføring av ny einebustad i strid med gjeldande kommuneplan og utan krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Ulempa med dispensasjon er mellom anna at dispensasjon kan undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjon, men i samband med kommuneplanlegging og utarbeiding av reguleringsplanar.
Rådmannen vurderer at bygging av bustader i LNF-område fører til meir bilkøyring mellom anna på grunn av store avstandar frå heim til barnehage, skule, butikk, fritidsaktivitetar og arbeid, og smale offentlege vegar. Det er dyrt og vanskeleg å få på plass offentleg infrastruktur, og det vert etablert mange små, lokale avlaupsanlegg. I tillegg til arealet på frådelt tomt vert det teke i bruk areal på naboeigedom til avlaupsanlegg

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustadbygging i kommunen skal skje i regulerte byggeområde.

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

Konklusjon
Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, for oppføring av einebustad på gnr. 117, bnr. 9.