

Innkalling

av

Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 24.05.2018
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
048/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
049/18	Godkjenning av møtebok
050/18	Delegerte saker
051/18	87/1 - Hoshovde - søknad om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront
052/18	89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon for bruksendring av del av bygning og etablering av parkeringsplass
053/18	14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - ny handsaming av dispensasjonssøknad
054/18	146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels bustadbrakker
055/18	146/108 - Reigstad - oppført mur er tilbakeført - søknad om dispensasjon er trekt
056/18	gbnr 136/127 Eide, handsaming av klage - dispensasjon utnyttingsgrad, søknad om løyve til tiltak - bustadhus.
057/18	Sakspapir 1/79 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra møneretning ved oppføring av einebustad
058/18	Oppstart av arbeid med reguleringsplan og offentleg ettersyn av planprogram for detaljregulering Olsneset - NKKS- Bruvik gbnr 154/1 planID 12532014002

15. mai 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerping
sekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
048/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/1060

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
049/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/1060

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 25.04.2018

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
050/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/1060

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
104/18	1/1,2 og 3 - Loftås - Søknad om løyve til tiltak - Mellombels bruksløyve anleggsvegar - del av etappe 3

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av ny veg på gnr. 1 bnr. 1, 2 og 3 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: Fellesveg 4 del 2, fellesveg 4 del 3, veg 3 pel 270 til vegslutt og fellesveg 5.
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 31.12.2018."

Saksnummer	Tittel
092/18	1/101 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad og garasje - rammesøknad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av einebustad og garasje på gnr. 1, bnr. 101, Loftås på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 07.03.2018 og oppdaterte teikningar motteke 22.03.2018, 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.

-
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 04.04.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert veg. Veg og avkøyrse 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 avkøyrse.
 8. Rekkjefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 9. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

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

096/18	1/101 Loftås - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av einebustad og garasje - søknad om igangsetjing - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for oppføring av einebustad og garasje på gnr. 1, bnr. 101, Loftås på fylgjande vilkår:

- Rammeløyve av 20.04.2018 saknr. 092/18 med vilkår gjeld for tiltaket."

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

098/18	111/148 Raknes Øvre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad og fasadeendring - søknad om rammeløyve - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad på gnr. 111, bnr. 148, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad og fasadeendring på gnr. 111, bnr. 148 på fylgjande vilkår:

-
1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 04.04.2018, plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Statens vegvesen sitt vedtak av 26.03.2018 skal vere tilfredsstilt, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav d.
 3. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd."
-

Saksnummer Tittel

086/18 111/29 Øvre Raknes - reparasjon av skorstein - avvist sak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert sak om reparasjon av skorstein avvist.

Når saka er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom tiltaket seinare vert aktuelt må det sendast inn fullstendig ny søknad om løyve til tiltak i samsvar med plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4."

Saksnummer Tittel

106/18 118/134 - Hjellvik - søknad om seksjonering - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Lov om eigarseksjonar 2017 §§ 11 og 15, jf. § 7 er tilfredsstilt, og gnr. 118, bnr. 134, Hjellvik vert seksjonert, jf. søknad om seksjonering med vedlegg motteke 25.04.2018, jf. eigarseksjonslova § 13.

1. Avgrensing av dei enkelte brukseiningane fylgjer av teikningar motteke 25.04.2018.
 2. Føremålet med seksjon nr. 1, 2, 3 og 4 er bustad.
 3. Sameigebrøk for seksjon nr. 1 er ¼, sameigebrøk for seksjon nr. 2 er ¼, sameigebrøk for seksjon nr. 3 er ¼ og sameigebrøk for seksjon nr. 4 er ¼.
 4. Endeleg situasjonsplan og endelege planteikningar ligg som vedlegg til vedtaket."
-

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

043/18	132/1 og 132/10 - Angelskår - Søknad om dispensasjon - makebyte og arealoverføring - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6- og 11-7, nr. 5, bokstav a, for makebyte og arealoverføring mellom gnr. 132, bnr. 10 og gnr. 132, bnr. 1 på fylgjande vilkår:

- Ny eigedomsgrense for gnr. 132, bnr. 10 skal vere i samsvar med vedlagt skisse på ortofoto datert 19.04.2018, og omfatte område merka med blå og/eller rosa strek/skravur.
- Samla areal for gnr. 132, bnr. 10 skal vere på om lag 1,5 daa.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, jf. § 26-1 vert det gjeve løyve til makebyte og arealoverføring mellom gnr. 132, bnr. 10 og gnr. 132, bnr. 1 på fylgjande vilkår:

- Ny eigedomsgrense for gnr. 132, bnr. 10 skal vere i samsvar med merka areal på vedlagt ortofoto datert 19.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- At jordlovstyresmakta gjev løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav h."

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

103/18	137/190 Valestrand - søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til bustadhus - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført tilbygg til bustadhus på gnr. 137, bnr. 190.

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
------------	--------

101/18	14/193 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av familiens hus -
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for oppføring av nytt bygg for familiens hus på gnr. 14, bnr. 193 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 23.04.2018, snitt motteke 20.04.2018 og andre teikningar motteke 06.02.2018, 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.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg, og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 27-4. Eventuelle krav frå Statens vegvesen skal tilfredsstillast, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav d.
5. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer

Tittel

100/18

141/32 - Burkeland - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til og påbygg på garasje - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gnr. 141, bnr. 32, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterande garasje på gnr. 141, bnr. 32 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 23.02.2018 og teikningar motteke 05.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 9-3.
 3. Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for alle funksjonar og ansvarsområde i tiltaket i tiltaksklasse 1."
-

Saksnummer **Tittel**

115/18 145/7 Søknad om frådelling av våningshuset på landbrukseigedom

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til bustadføremål og på frådelling av våningshuset frå landbruks-eigedomen «Reigstad», gnr 145 bnr. 7 i Osterøy kommune.

Avslaget blir grunngeven med at bustadhuset ligg i tunet på landbrukseigedomen og grensar til dyrka marka og er naudsynt for landbrukseigedomen. Ei slik frådelling vil medføre oppretting av sjølvstendig bustadeigedom i tunområdet på landbrukseigedomen, som lett kan omsetjast på det frie marknaden og dermed medføre driftsmessige ulemper for landbruksdrift i området i form av klagar på vanleg landbruksdrift.

Det vil og kunne føre til eit auka press på jordbruksareala i området. Det vil vere særleg uheldig i eit så viktig landbruks- og kulturlandbruksområde som Reigstad.

Saksnummer **Tittel**

090/18 146/20 - Søndre Reigstad - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad og ny garasje - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1, til oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad og oppføring av garasje på gnr. 146, bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev mellombels dispensasjon frå minimumskrava til energieffektivitet i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 14-3, nr. 1, jf. §§ 14-1 og 14-2 for eksisterande del av einebustad på gnr. 146, bnr. 20, for U-verdi yttervegg, U-verdi tak og U-verdi vindauga og dør inkludert karm/ramme, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå minimumskrava til energieffektivitet i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 14-3, nr. 1, jf. §§ 14-1 og 14-2 for eksisterande del av einebustad på gnr. 146, bnr. 20, for U-verdi golv på grunn og mot det fri og lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad og oppføring av garasje på gnr. 146, bnr. 20 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 09.01.2018 motteke
-

04.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
Plasseringa vert godkjent i samsvar med mottekne naboerklæringar, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.

2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer **Tittel**

097/18 18/4 - Myking - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring av del av einebustad til kafe - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring av del av einebustad til kafe på gnr. 18, bnr. 4, Myking.

Ferdigattesten omfattar ikkje eventuelle andre tiltak på eigedomen.

For bustadhuset elles gjeld ferdigattest av 09.12.2015 saknr. 399/15.

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**

114/18 19/6, Myking Nordre - Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom

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

Det vert sett som vilkår at konsesjonsbruket blir slått saman med gnr. 19 bnr. 2 der buforpliktinga og blir oppfylt, jf. § 11.

Saksnummer **Tittel**

088/18 30/1 - Solbjørg Søndre - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av reiskapshus - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav b vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av reiskapsbygg på gnr. 30, bnr. 1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 31.01.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Saksnummer Tittel

110/18 4/101 - Hauge - Søknad om løyve til tiltak - fasadeendring og bruksendring - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for fasadeendring og bruksendring av kjellar i einebustad på gnr. 4, bnr. 101 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 17.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Saksnummer Tittel

112/18 41/7, Mæle - Søknad om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til bustad nr. 2 på landbrukseigedom.

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1 og 9 , Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2013 , M- 4/2003, M-6/2003 og M-35/95 avslag på søknaden om omdisponering av dyrka mark til nytt våningshus på landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 41 bnr. 7 i Osterøy kommune.

Vedtaket blir bl.a. grunngjeven med at det ut frå drifta som er på eigedomen ikkje er trong for to bustadhus på eigedomen og at det går ut over dyrka jord og kan føre til auka nedbygging av jordbruksareal. Det blei seinast i 2007 frådelt dåverande kårhus i frå gardsbruket.

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

089/18	42/12, Espevoll - Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom som tilleggsjord
--------	---

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon Ole Morten Holsen på kjøp av landbruksareala av egedomen "Espevoll", gnr. 42, bnr. 12 i Osterøy kommune som tilleggsjord til "Mæle", gnr. 41 bnr. 1.

Det vert sett som vilkår at konsesjonsbruket blir slått saman med gnr. 41 bnr. 1. Buplikta blir oppfylt på denne, jf. § 11.

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

113/18	43/1, Rongved - Søknad om frådelling av eldre våningshus på landbrukseigedom kjøpt som tilleggsjord
--------	---

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, M-6/2003, M-4/2003, og M-35/95, blir det gjeve løyve til omdisponering og frådelling av våningshus med tomt inntil 970 m² i frå landbruks-eigedomen gnr. 43 bnr. 1 (43/4) som vist i kartfigur 2 nedanfor.

Det blir lagt til grunn av huset er tilført landbruseigedomen som tilleggsjord og at det ikkje er bruk for tre bustadhus på bruket.

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

109/18	45/2 - Vevele - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom - 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 ein ny grunneigedom frå gnr. 45, bnr. 2 på fylgande vilkår:

· Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 23.04.2018 og omfatte heile

det regulerte arealet, jf. reguleringsplan Vevleheia planID 2013003, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn skal vere dokumentert tinglyst før det vert søkt om løyve til legging av vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.

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

Saksnummer	Tittel
093/18	5/52 Kleiveland - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad - endringssøknad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til endra tiltak for oppføring av tilbygg til einebustad på gnr. 5, bnr. 52 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 23.03.2018, 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.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
094/18	5/52 Kleiveland - søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad - 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 oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad på gnr. 5, bnr. 52 på fylgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 22.04.2015 saknr. 110/15 med vilkår gjeld for tiltaket.
 2. Endringsløyve av 20.04.2018 saknr. 093/18 med vilkår gjeld for tiltaket.
 3. Før tiltaket tek til må det sendast inn erklæring om ansvarsrett for kontroll fuktsikring våtrom i bustad i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 14-2, 1. ledd, jf. § 14-1.
-

4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer Tittel

102/18 60/1, Votlo - Søknad om omdisponering av fyrka mark til byggeføremål

**Osterøy kommune gjev med heimel i § 9 jf. § 1 i jordlova samtykke til omdisponering av omlag 0,5 daa jordbruksareal til areal for lagerbygg på «Votlo», gnr. 60 bnr. 1 i Osterøy kommune, i samsvar med kartutsnittet i figur 1 under.
Det blir sett vilkår om at avmerka areal i Votlodalen (1,0 daa) i figuren under blir oppdyrka til fulldyrka areal innan 1.5.2019. Plan for tilbakeføringa skal leggast fram for Landbrukskontoret innan 1.6.2018.**

Saksnummer Tittel

091/18 64/4, 6, 8 og 10 - Søknad om konsesjon for overtaking av landbrukseigedom som tilleggsjord

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon Trygve Olav Steinsland på kjøp av landbruksareala av eigedomen «Vikne», gnr. 64 bnr. 4, 6, 8 og 10 i Osterøy kommune som tilleggsjord til «Vikne», gnr. 64 bnr. 1.

Det vert sett som vilkår at konsesjonsbruket blir slått saman med gnr. 64 bnr. 1 der buforpliktinga og blir oppfylt, jf. § 11

Saksnummer Tittel

105/18 Endring i høve til gjeve løyve gbnr 13/240, bygg 1

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Bergan Bygg Eiedom AS, 343 Flatevad, 5282 Lonevåg

Søknaden motteke: 22/12/2017

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 §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for endring av tidlegare gjeve løyve på følgjande vilkår:

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

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

111/18	gbrn 135/1 -ferdigattest rivning + ny fasade fjøs
--------	---

Tiltakshavar/fakturamottakar: Gunn Hamre

Søknaden motteke: 20/03/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for rivning + ny fasade på driftsbygning på gnr. 135, bnr. 1.

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
------------	--------

099/18	Løyve til dispensasjon, rammeløyve samt IG-1 for del av Vannledning på Hoshovde/Heldal
--------	--

Ansvarleg søker: Asplan Viak AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune, Teknisk drift v/ Carina Schrøder

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 samt bygging i 100 metersbeltet mot sjø for oppføring av VA-anlegg med vegar og høgdebasseng/diverse ventil-innstallasjonar.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak som rammeløyve og igangsettingsløyve for legging av VA-anlegg med veg og ognuadsynte innstillasjonar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd saka med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.
4. Det er ikkje gjeve løyve til tiltak der veg og VA-er i strid med avstandskrav i Veglova, denne delen av anlegget vert å handsame i lag med resten av traseen.

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

108/18	Løyve til oppføring av Søknad om løyve til tiltak - ombygging - gbnr 14/250 Hatland
--------	---

Med heimel i plan og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan sitt føremål offentleg El-forsyning for omsøkte tiltak.

Med heimel i same lova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for diverse endringar av fasade og dør/vindauge og trapp som omsøkt

på følgjande vilkår:

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

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

107/18	Søknad om endring av gjeve løyve på gbnr 14/240, bygg 2
--------	---

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Bergan Bygg Eiendom AS, 343 Flatevad, 5282 Lonevåg

Søknaden motteke: 21/12/2017

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 §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for endring av tidlegare gjeve løyve på følgjande vilkår:

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

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

117/18	111/29 Øvre Raknes - Søknad om løyve til tiltak - reparasjon av skorstein - vedtak
--------	--

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

Kommunen gjev løyve til reparasjon av skorstein i einebustad på gnr. 111, bnr. 29, Øvre Raknes, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 25.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 9-3.
2. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd."

Saksnummer	Tittel
116/18	137/229 Valestrand - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av 2-mannsbustad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av 2-mannsbustad på gnr. 137, bnr. 229 på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 23.04.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 17.04.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 31.10.2016, godkjent reguleringsplan og godkjent situasjonsplan motteke 23.04.2018.
4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløype.
7. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal vere oppfylt.
8. 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
034/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.03.2018
045/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	25.04.2018
051/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

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."

Plan- og kommunalteknisk utval - 045/18

PL - behandling:

Det vart halde synfaring i saka for utvalet før møtet.

Til møtet vart følgjande dokument delt ut:

- notat motteke 24.04.18 frå søkjar vedrørande byggjeløyve for kaifront og naust på Refsneset

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 14.35 - kl. 14.50 med gruppemøte for AP, KRF og H

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev 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, jfr. plan- og bygningslova §§ 12-4, nr. 11, jfr. § 19-2."

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett til neste møte."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart vedteke med 5 røyster (2H,2AP,1KRF) mot 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Saka vert utsett til neste møte."

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.

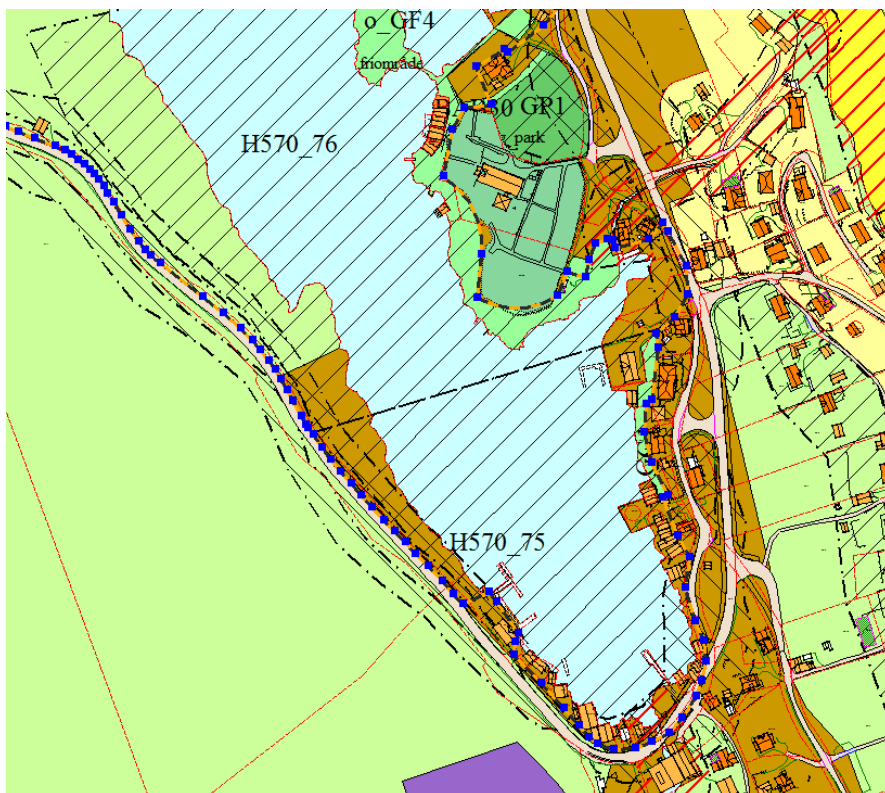
Utsnitt frå reguleringsplankart:



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 strandsona skal gjelda framfor 100 meter byggjegrense 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 - byggjegrense 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 mottteken 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 mottteken 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 avkøyrsla. 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 byggeplan som Statens vegvesen har godkjent. Kravet om inngått gjennomføringsavtale vil i alle høve gjelde for alt arbeid knytt til fylkesveganlegget.

Rådmannen syner elles til mottteken 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. Byggjegrænse mot sjø er fastsett i plankartet, og syner at tiltaket ligg utanfor byggjegrænse, 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 friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigeedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapseestetikk, 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 strandsona. 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 byggjeforbodet langs sjø i den nye kommunedelplanen for sjø og strandsona, 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 vedlagte dokument:

Føresegner sjø- og strandsona-plan:

http://www.osteroy.kommune.no/getfile.php/4101147.2239.jpaspqwkbiwus7/02_F%C3%98RESEGNER_KDPSS_26022018.pdf

Plankart sjø- og strandsona-plan:

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

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
052/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/257

89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon for bruksendring av del av bygning og etablering av parkeringsplass

Vedlegg:

89/56 søknad om dispensasjon med vedlegg

Brev frå Arbeidstilsynet(266516)

89/56 - uttale frå kommunal vegstyresmakt

89-56 reguleringsplan 1-1000

89-56 reguleringsplan 1-5000

89-56 kommuneplan 1-1000

89-56 kommuneplan 1-5000

Reguleringsplan Hosanger sentrum - plankart(272507)

Reguleringsplan Hosanger sentrum - teiknforklaring(272508)

Reguleringsplan Hosanger sentrum - føresegner(272509)

Kommunedelplan for sjø og strandsone - plankart(272510)

Kommunedelplan for sjø og strandsone - føresegner(272511)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11 til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- **Regulert gangveg over gnr. 89, bnr. 56 skal ikkje nyttast til parkering og skal haldast open**

for gåande.

Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, jf. § 1-8, til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 89, bnr. 56, Mjøs.

Tiltakshavar: Øvsthus AS.

Ansvarleg søker: Øvsthus AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 15.03.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av del av bygning og etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, Mjøs.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Søknaden omfattar etablering av ny parkeringsplass.

Planstatus

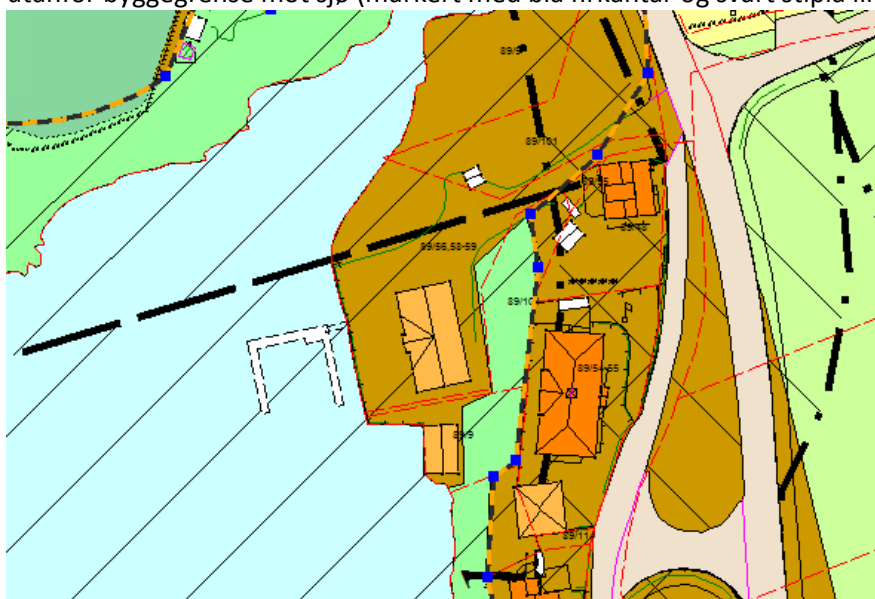
Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Hosanger sentrum er definert som byggeområde blanda føremål - bustad/forretning/kontor.

Utsnitt frå plankart:



Motteken situasjonsplan syner etablering av parkeringsplass på offentlig trafikkområde køyreveg.

I områdeplan for sjø og strandsone litt gnr. 89, bnr. 56 innanfor byggeområde sentrumsføremål og utanfor byggegrense mot sjø (markert med blå firkantar og svart stipla linje):



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.5.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3.

Det er krav om dispensasjon frå regulert byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og kommunal vegstyresmakt.

Kommunal vegstyresmakt har i e-post av 12.04.2018 synt til at vegen er privat.

Rådmannen legg motteke uttale til grunn for handsaminga.

Kommunen har ikkje motteke andre uttalar i saka.

Arbeidstilsynet har i vedtak av 10.03.2018 gjort vedtak om samtykke på vilkår. Kommunen syner til motteke vedtak.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til bruksendring av eksisterande bygningar.

Rådmannen vurderer at bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel er i samsvar med arealføremålet i gjeldande reguleringsplan.

Det er i søknaden mellom anna opplyst at eigar vonar at lokale, maskiner og lokalhistoria kan gjerast tilgjengeleg for besøkande i landhandelen og ved anna aktivitet i Hosanger. Ved å etablera ein kiosk/landhandel vil det verte ein naturleg samlingsstad for nærmiljøet som vil bidra positivt for bygda.

Mottekne teikningar syner at det er planlagt å nytte 1. etasje til kiosk/landhandel, toalett, historisk støyperutstyr, lager og disponibelt areal, og 2. etasje til lager og garderobe/spiserom.

Bruksareal i kvar etasje er på om lag 150 m² og samla bruksareal er om lag 300 m².

Rådmannen legg til grunn at det skal fastsetjast minimum tal parkeringsplassar til bil etter type verksemd og storleik på bruksareal (BRA). Talet på plassar skal rundast opp til næraste heile parkeringsplass. Parkering skal skje på eiga tomt, eller dokumentert tilgjengeleg anna parkeringsareal, t.d. avtale.

Kommunal praksis syner at fylgjande parkeringsnorm er nytta:

Forretning: krav om 1,5 plassar per 100 m² BRA for bil og 1 plass per 100 m² BRA for sykkel.

Kontor: krav om 1,2 plassar per 100 m² BRA for bil og 2 plassar per 100 m² BRA for sykkel.

Næring: krav om 0,8 plassar per 100 m² BRA for bil og 3 plassar per 100 m² BRA for sykkel.

Beverting: krav om 1 plass per 100 m² BRA for bil og 1 plass per 100 m² BRA for sykkel.

Museum: krav om minimum 10 plassar for bil, herunder skal 1 plass vere universelt utforma og minimum 4 plassar for sykkel.

Rådmannen legg kommunal praksis til grunn og finn etter ei samla vurdering at minimum krav til parkering er 4 plassar for bil og 4 plassar for sykkel. Dersom det vert etablert fleire parkeringsplassar

innanfor avmerka område i motteken situasjonsplan enn minimumskravet er dette positivt. Det skal vere avsett areal til å snu på eigen grunn. Parkeringsplassen må sikrast mot sjø. Regulert gangveg over gnr. 89, bnr. 56 må haldast open for gåande.

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 friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Ortofoto:



Rådmannen legg til grunn at tiltaket gjeld bruksendring av del av eksisterande bygning, og at utearealet er planert og mellom anna vert nytta til parkering.

Rådmannen vurderer at omsynet bak byggjeforbodet i strandsona dermed ikkje vert råka i denne konkrete saka. Det er allereie etablert tiltak i strandsona, og etablering av kiosk/landhandel vil opne for betre tilgjenge og dermed sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser. Tiltakshavar har opplyst at det ikkje skal gjerast nye terrenginngrep. Rådmannen legg dette til grunn og vurderer at det dermed ikkje skal skje nye fysiske inngrep i strandsona i samband med tiltaket det er søkt om. Det føreligg ikkje særskilte landskapsomsyn og landskapsestetiske omsyn ved dette konkrete tiltaket.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det for dette konkrete tiltaket vil ikkje omsyna bak regelen det vert dispensert i frå eller omsyna i føremålsregelen i lova verte vesentleg tilsidesett.

Rådmannen vurderer at ulemper med å gje dispensasjon mellom anna vil vere at endring av bruken av areal ikkje skjer i samband med ein planprosess, og ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det uheldig at endringar skjer ved dispensasjon.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon mellom anna vil vere at delar av eksisterande bygning ikkje vert ståande tom, det kan etablerast ny aktivitet i området, innbyggjarar og besøkande får ein ny møtestad der det er mogeleg å kjøpe nokre varer, og som kan vere ein

naturleg samlingsstad for nærmiljøet. Dette kan verte eit positivt tiltak for bygda.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld etablering av ny verksemd i eksisterande bygning og at det er nødvendig med tilgjengeleg parkering ved bruk av eksisterande bygning. Vidare representerer eksisterande bygning ein ressurs, og bygningen bør difor nyttast.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Hosanger sentrum og kommunedelplan for sjø og strandsona til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56 er oppfylt.

Folkehelse

Det er positivt for folkehelsa med landhandel som mellom anna born, unge og vaksne kan gå og sykle til for å gjere mindre innkjøp, i staden for å køyre til kommunesenteret eller andre stader for å handle.

Miljø

Det er positivt for lokalmiljøet å ha felles møteplassar.

Økonomi

Det er positivt å ta eksisterande bygningar i bruk, i staden for å la bygningar stå tomme.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring av del av eksisterande bygning til kiosk/landhandel og til etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	14/356

14/379 - Hatland - Søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad for oppføring av 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - ny handsaming av dispensasjonssøknad

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

SV 14379 - Gjeld utnyttingsgrad

SKM_C55818041109330

SKM_C55818041109331

Snitt som bygget

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - Riving av uthus og bygging av 4 einebustader i rekkje - Tilsynsrapport prosjektering tiltaksklasse 1.

SKM_C454e16070810400

Merknad Høgseth

Merknad Revheim

Merknad Åse Guri Larsen

Kommentar til nabomerknader

Oppheving av klagesak - Byggesak - Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - Oppføring av einebustader - Utnyttingsgrad

Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - Oppføring av einebustader – Utnyttingsgrad

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad - klage

14/379 - Hatland - Søknad om løyve til tiltak - 2 rekkjer med 4 einebustader i kvar rekkje - søknad om dispensasjon - utnyttingsgrad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"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 = 32 % på gnr. 14, bnr. 379, 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.

Grunngjeving: Ein finn etter ei samla vurdering at fordelene med å gje dispensasjon for auka utnyttingsgrad på gnr. 14/bnr. 379 er klart større enn ulempene i dette høvet, jfr. rådmannen si saksutgreiing. Utvalet sluttar seg her til rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Tiltakshavar: Bergan Bygg AS.

Ansvarleg søkjar: Bergan eiendom AS.

Dispensasjonssøknad motteke: 24.02.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planID. 504_51 ved oppføring av til saman 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379, Hatland.

Tidlegare handsaming av dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon i møte 31.05.2017 saksnr. 064/17 og gjorde fylgjande vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg – Hatland, planid 504_51, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-5, nr. 1 og 12-7 nr. 1 til utnyttingsgrad TU% = BRA% = 31,3% for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering."

Plan- og kommunalteknisk utval handsama mottekne klager i møte 27.09.2017 saksnr. 116/17 og gjorde fylgjande vedtak:

"Klage motteke 30.06.2017 og 03.07.2017 vert ikkje teke til fylgje, og kommunen sitt vedtak av 31.05.2017 saknr. 064/17 om å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad til TU% = BRA% = 31,3% for oppføring av 2 rekkjer med fire einebustader i kvar rekkje på gnr. 14, bnr. 379, Hatland vert oppretthalde. Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33".

I vedtak av 06.02.2018 handsama Fylkesmannen i Hordaland klagesaka og gjorde fylgjande vedtak:

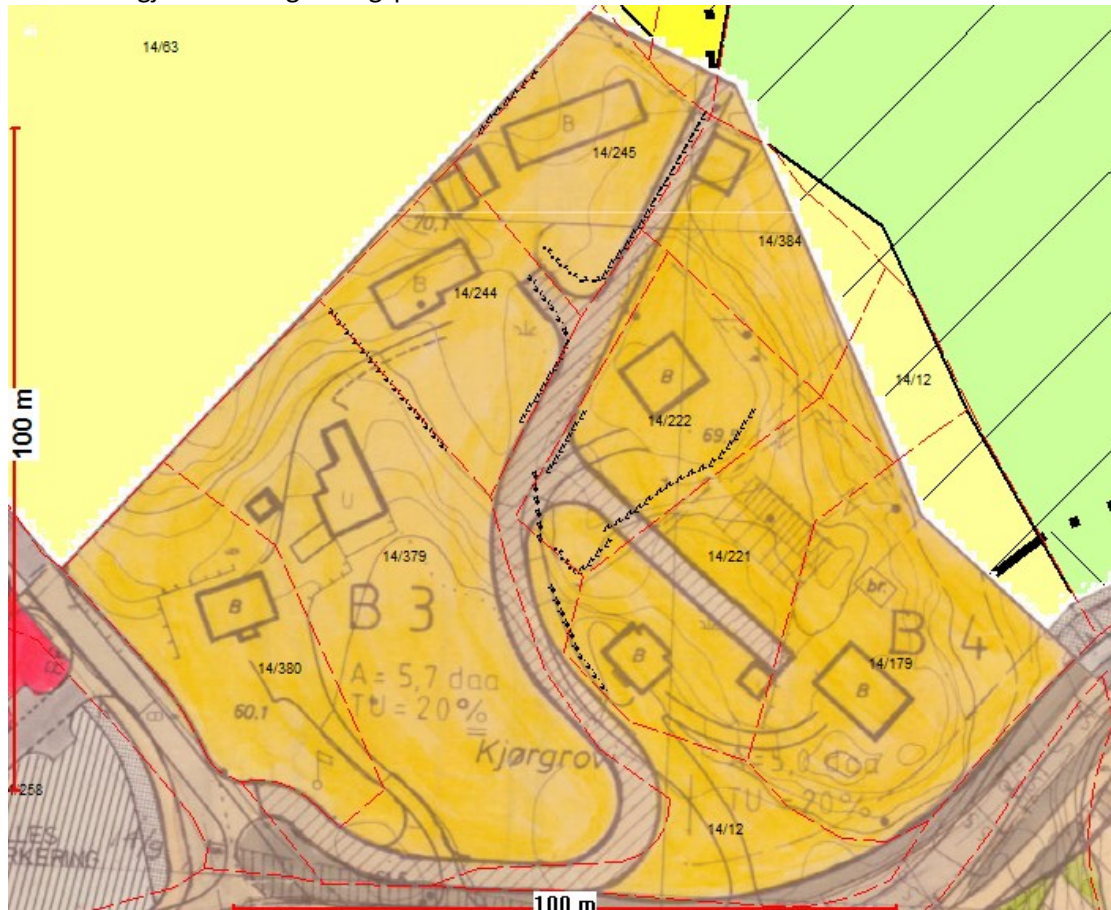
"Fylkesmannen opphevar Osterøy kommune ved Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 31.05.2017, sak 064/17."

Søknad om dispensasjon motteke 24.02.2017 må difor handsamast på nytt.

Planstatus

Gnr. 14, bnr. 379 ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplanen for Lonevåg – Hatland, planID. 504_51 er definert som byggeområde bustad felt B3.

Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan:



Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er TU = 20 %.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i møte 07.03.2012 saksnr. 013/12 og gjorde fylgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå Reguleringskartet for reguleringsplan ”Lonevåg – Hatland” med TU% = 27% jf. reguleringsføresegna § 1 pkt. 1.6, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Vilkåret for dispensasjon er at reguleringsplanen med infrastruktur vert fylgd.

Byggesøknadane vert handsama administrativt.”

Bakgrunn

Kommunen gjennomførte dokumenttilsyn av prosjektering i samsvar med reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova - utnyttingsgrad, jf. tilsynsrapport av 22.12.2016.

Konklusjonen i tilsynsrapporten var mellom anna at det var feil opplysningar om areal på tomt ved søknad om løyve til tiltak, og kommunen hadde ikkje motteke dokumentasjon eller søknad om endra

TU% i samband med endringar/justeringar på bygningar.

Ansvarleg prosjekterande Bergan Bygg AS fekk reaksjonen: åtvaring.

Dispensasjon

Kommunen mottok 24.02.2017 ny søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at reknefeilen ikkje påverkar dei faktiske forhold. Søkjar oversåg kva som ikkje skal reknast med i arealet ved utrekning av utnyttingsgrad. Bygg- og uteareal er uendra, men bruksareal er høgare då mønehøgda er om lag 39 cm høgare. Høgda er auka for å få betre brannsikring mellom bueiningane.

Rådmannen syner elles til dispensasjonssøknad motteke 24.02.2017.

Nabovarsling

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

Det ligg føre merknader frå eigar av gnr. 14 bnr.221 ved brev av 20.02.2017, som og representerer eigar av gnr. 14 bnr. 12 som mellom anna uttaler: Det er skapt dårleg bukvalitet, det er store manglar på uteområde og tal bygningar er for høgt, samt at høgd ikkje er tilpassa deira bygning. I plankartet går det fram at TU ikkje skal overstige $TU\% = 20\%$. Påstår vidare at deira eigedom har vorte lågare i marknadsverdi, det er dårlegare lys og solforhold og bruksverdien har gått ned.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader av 20.02.2017.

Same eigar har også engasjert advokat som i brev av 20.02.2017 mellom anna påpeikar at bygningen ligg på vestsida av denne eigedomen og at bygningsmassen tek ein del lys frå eigedomen.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader av 20.02.2017.

Eigar av gnr. 14, bnr. 379, seksjon nr. 2 har i e-post 19.02.2017 kome med merknader og spør mellom anna kva konsekvensar ny dispensasjon har for seg som kjøpar.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader i e-post av 19.02.2017.

Ansvarleg søker har gjeve kommentarar til merknadane i brev av 22.02.2017.

Rådmannen syner elles til dei mottekne kommentarane i brev av 22.02.2017.

Vurdering

Nabomerknader

Eigar av gnr. 14 bnr. 221 har i merknaden mellom anna påpeika tidlegare feil i sakshandsaminga.

Rådmannen vurderer at desse feila er rydda opp i i sakshandsaminga.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 stiller spørsmål om tiltaket er godkjent i rett tiltaksklasse.

Rådmannen har lagt til grunn dei føringar som er gjeve gjennom rettleiarar frå direktoratet for byggkvalitet ved handsaminga av tiltaksklassar, og kan ikkje sjå at tiltaket er plassert i feil tiltaksklassar.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 har vidare synt til uttalar frå sivilombodsmannen.

Rådmannen legg til grunn at kommunen ved handsaming av søknad alltid skal vurdere søknaden som om tiltaket ikkje er oppført, sjølv om oppføringa har teke til.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 har vidare påpeika tidsbruk i kommunen.

Rådmannen legg til grunn at saka har medført ekstraarbeid, mellom anna på grunn av klagehandsaming, merknader frå naboar og tilsyn. Kapasiteten på avdelinga har vore avgjerande for sakshandsamingstida, og rådmannen kan ikkje sjå at dette har påverka handsaminga av saka eller har fått noko å seie for vurderinga av saka.

Eigar av gnr. 14, bnr. 221 syner vidare til høgdeplassingar i nabovarsel.

Rådmannen har lagt mottekne opplysningar i søknaden til grunn for handsaminga. Høgdeplassing vart ikkje påklaga då saka vart handsama i 2012 (vedtak av 30.04.2012 saksnr. 095/12), og eventuell klage på mønehøgda kan ikkje handsamast, jf. forvaltningslova § 31, siste ledd.

Heimelshavar sin advokat har påpeika at bustadane er plassert om lag 20 meter vest for nabo sin eigedom og har teke lys og utsikt frå vedkomande. Har vidare påpeika den høge utnyttinga i høve reguleringsplanen.

Rådmannen legg til grunn at området er regulert til bustadføremål, og ein må då vera førebudd på at bustader kan førast opp. Rådmannen vurderer at lys og utsiktstilhøva er redusert, men ikkje utover det ein bør forventa i høve til at det er regulert til bustadføremål.

Ein av kjøparane spør om kva konsekvensar endringa får for dei.

Rådmannen vurderer at tilhøvet mellom kjøpar og utbygger er privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje skal ta stilling til, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Mønehøgd

Rådmannen legg til grunn at det ikkje er fastsett maksimum byggehøgd i reguleringsplan Lonevåg - Hatland, og reglane i plan- og bygningslova § 29-4 gjeld.

Kommunen har motteke søknad om oppføring av 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379, med mønehøgd 6,226 meter.

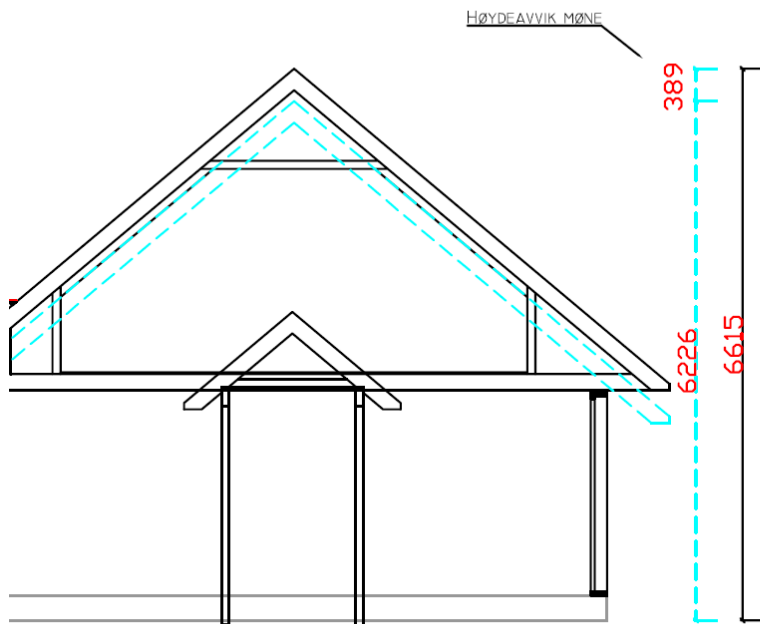
Eigar av gnr. 14, bnr. 221 har kome med merknader og klage på byggehøgd.

Rådmannen syner til motteke dokument.

Rådmannen vurderer at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, 3. punktum.

I dokument motteke 24.02.2017 er det synt at ny mønehøgd er på 6,615 m, det vil seie 0,389 meter høgare enn det opprinneleg søknad synte.

Utsnitt frå snitt motteke 24.02.2017:



Kommunen har ikkje motteke søknad om endra mønehøgde, og må difor ta stilling til om avviket på 0,389 er eit søknadspliktig avvik.

Dersom det ikkje er fastsett tålegrense i avviket, har praksis i Osterøy kommune vore at det kan akseptrast eit avvik på inntil 0,5 meter, dersom avviket ikkje kjem i konflikt med minimumsavstand til nabogrense eller maksimum mønehøgde/gesimshøgde i gjeldande reguleringsplan og/eller i plan- og bygningslova § 29-4, jf. Rundskriv frå Kommunaldepartementet H-1990-18:

"Justering

I en del tilfelle kan det være vanskelig endelig å fastsette høydeplasseringen under behandlingen av byggetillatelsen, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan følgelig være behov for mindre justeringer i forbindelse med bygningsmyndighetenes påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette må gjelde også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget. Justeringsadgangen bør komme til uttrykk i selve byggetillatelsen. Viser det seg ønskelig å foreta justeringer ut over pluss/minus en halv meter, vil dette nødvendiggjøre et nytt vedtak med vanlig behandling i bygningsrådet etter nytt nabovarsel."

Rundskrivet er seinare erstatta av nytt rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet H-2015-8.

I rundskrivet står det mellom anna:

"3.2.5 Kommunen må ta stilling til toleransegrenser for både høyde og plassering

I en del tilfeller kan det være vanskelig for kommunen å fastsette endelig høydeplassering under behandlingen av søknaden, for eksempel fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan da oppstå behov for å kunne foreta mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Kommunen må imidlertid ta aktivt stilling til spørsmålet ved å oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen), se byggesaksforskriften § 6-3 bokstav b. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det understrekes at toleransegrenser ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger."

Osterøy kommune har halde fram praksisen med ei generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer at ny mønehøgd på 6,615 m, som er 0,389 meter høgare enn det opprinneleg søknad synte, ikkje er i strid med plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd, og er innanfor generell toleransegrense på 0,5 meter, jf. . tidlegare rundskriv H-1990-18 (justering), jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b.

Rådmannen vurderer at det ikkje er krav om innsending av endringssøknad for auka mønehøgd til 6,615 meter.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan ved vekst og fortetting i eksisterande kommunesenteret.

Rådmannen legg til grunn at det ved handsaming av motteken søknad om dispensasjon, skal søknaden vurderast som om tiltaket ikkje er bygd.

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 byggtknisk forskrift kapittel 5 og 6 i reguleringsplan. Dette er grunngeve 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 motteke 11.04.2018 er synt til at utnyttingsgrad utan parkering er 31,33 % TU. Vidare er det opplyst at BYA % = 31,55 %, inklusiv parkering..

Rådmannen vurderer at omsyna til reglane om utnyttingsgrad i reguleringsplan mellom anna er å fastsetje kor stort og kor mykje som kan førast opp på kvar enkelt tomt, og i dette tilfellet kvar enkelt bustadtomt.

Rådmannen vurderer at det er betre å omregulere bustadområda, dersom gjeldande plan er gamal og utdatert. Praksisen i kommunen syner likevel at det i fleire tilhøve er gjeve dispensasjon til tiltaka, utan å stille krav om reguleringsendring.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein dispensasjon mellom anna vil vere at utnyttinga av arealet ikkje vert vurdert i ein oppdatert reguleringsplan, før utnyttingsgraden vert auka. Det vil vidare verte ført opp fleire bustadeiningar enn gjeldande reguleringsplan opnar for.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad er at det på denne måten mellom anna vil skje ei fortetting i bustadområdet ved oppføring av 8 bustadeiningar i staden for til dømes ein ny einbustad i felt B3. Rådmannen legg til grunn at Osterøy kommune har folkevekst, og at det difor må byggast nye bustader. Ved fortetting i bustadområde vil det ta noko lengre tid før eksisterande bustadområde er fullt utbygd, og dermed ta lengre tid før nye område må takast i bruk til bustadområde. Dette vil dermed minske noko av presset på bygging og utlegging av LNF-område til bustad. Rådmannen vurderer at det er positivt for kommunen at flest mogeleg har gangavstand til kommunesenter, barnehage, skule, idrettsanlegg med meir, då dette kan minske trongen for køyring til barnehage, skule og fritidsaktivitetar. Dette vil mellom anna vere positivt for folkehelsa.

Rådmannen legg til grunn at det i nyare regulerte bustadområde er maksimum utnyttingsgrad fastsett i % BYA eller % BRA.

I reguleringsplan Rundhovde har tomtene utnyttingsgrad 30 % BYA, 40 % BYA, 50 % BYA, 55 % BYA og 60 % BYA.

I reguleringsplan Loftås felt B5-B9 har tomtene utnyttingsgrad 35 % BRA, 38 % BRA, 40 % BRA, 42 % BRA og 45 % BRA.

Rådmannen vurderer at det ved søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad TU = 20 % kan gjevast dispensasjon i samsvar med kommuneplanføresegn punkt 1.5 (tidlegare 1.4). Døme på dette er mellom anna at det på gnr. 13, bnr. 240 har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad frå TU = 20 % til 42 % BYA til oppføring av 10 bustadeiningar. På gnr. 129, bnr. 111 har kommunen gjeve dispensasjon til auka utnyttingsgrad frå U-grad 0,1 til BYA = 25 % til oppføring av 2 bustadeiningar.

Rådmannen legg til grunn at det ved søknad om oppføring av nye bustadbygg på resttomter i eldre bustadfelt har kommunen vore positiv til fortetting og oppføring av fleirmannsbustader, dersom tiltaket ligg i kommunesenter eller områdesenter, jf. kommunen sine arealstrategiar for område for bustader i planskildringa til kommuneplanen sin arealdel.

Gnr. 14, bnr. 379 er ei resttomt i felt B3 i reguleringsplan Lonevåg - Hatland. Eigedommen ligg innanfor

kommunesenter Lonevåg, og rådmannen vurderer at kommunen sine arealstrategiar for bustader i planskildringa til kommuneplanen sin arealdel skal leggjast til grunn.

Rådmannen legg til grunn at store delar av kommunesenter Lonevåg er utbygd med einebustader, tomannsbustader, rekkehus og nokre fleirmannsbustader. Rådmannen vurderer det som viktig å få ei fortetting i eksisterande bustadområde, og dermed få utnytta byggeområda betre og få fleire bustadtypar i ulike storleikar.

Rådmannen vurderer at fordelene med å gje dispensasjon til auka utnyttingsgrad for oppføring av nye bustader på gnr. 14, bnr. 379 er klårt større enn ulemperne, og omsynet bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå vert berre i mindre grad tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på kommunen sin praksis med omsyn til fortetting innanfor kommunesenter.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad TU = 20 % til TU = 32 %, jf. plan- og bygningslova § 19-2, for oppføring av til saman 8 bustadeiningar på gnr. 14, bnr. 379.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
054/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/410

146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av mellombels bustadbrakker

Vedlegg:

Situasjonsplan

Utomhusplan

Tverrprofil veg_fasade mur

Tverrprofil

Vedlegg B-1 Dispensasjonssøknad

146 -102 Ortofoto 1000

146 -102 Ortofoto 5000

146 -102 Reguleringsplan utan bygningar 1000

146 -102 Reguleringsplan 1000

146 -102 Reguleringsplan 5000

Reguleringsføresegn områdeplan Valestrand sentrum

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegna i områdeplan Valestrand punkt 2.2 og 2.3, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 1, til oppføring av mellombels bustadbrakke med 6 integreringsbustader på gnr. 146, bnr. 102.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd ved oppføring av mellombels bustadbrakke med 6 integreringsbustader på gnr. 146, bnr. 102.

Grunngjeving: Ein finn etter ei samla vurdering at fordelane med å gje dispensasjon i dette høvet er

klart større enn ulempene, og ein sluttar seg difor til rådmannen sine vurderingar og tilråding i saka. "

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: 146/102 Reigstad Søndre.

Tiltakshavar/eigar: Osterøy kommune v/ sektor for miljø og teknikk.

Ansvarleg søkjar: Eide Bygg & Anlegg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av mellombels bustadbrakker. Det er søkt om dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 12 vedrørande universell utforming og reguleringsføresegna i områdeplan Valestrand sentrum punkt 2.2 og 2.3.

Nabovarsel

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

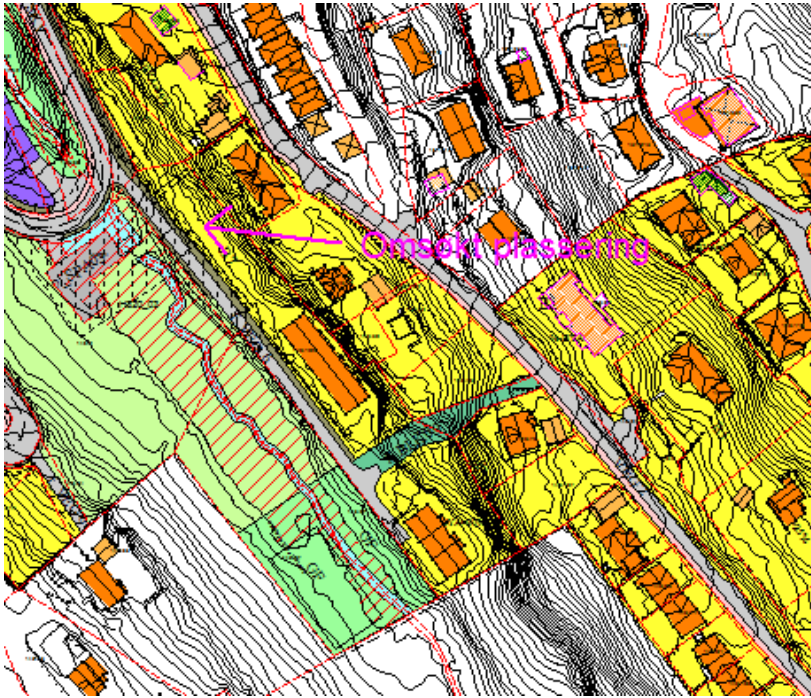
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

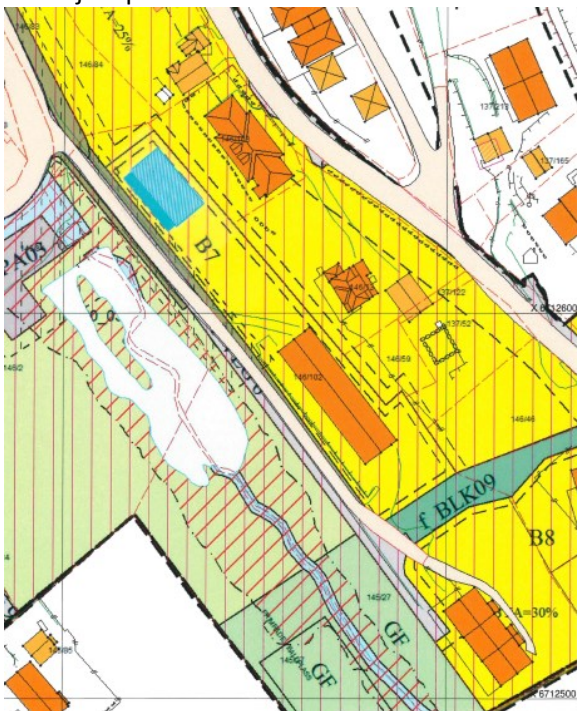
Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for områdeplan Valestrand sentrum planid 2011003 er definert som bustadområde B7.

Kart/Foto

Plankart



Situasjonsplan



Oversiktsfoto



Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk kapittel 12, som gjeld krav til universell utforming og reguleringsføresegn til områdeplan Valestrand sentrum punkt 2.2 og 2.3, som gjeld høgd på mur og skjering.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er:

" I forbindelse med søknad om oppføring av modulbaserte integreringsboliger søkes det om dispensasjon fra teknisk forskrift kapittel 12 vedørende universell utforming.

Bygget som søkes oppført inneholder 6 hybler som skal brukes som integreringsboliger og disse skal leies ut som midlertidig bolig for enslige. En av hyblene er tenkt universelt uformet, mens de resterende ikke er tilpasset rullestolbrukere. Dette er en tilsvarende fordelingsnøkkel som legges til grunn og brukes ved oppføring av f.eks. studentboliger, og det anses at bruken i stor grad tilsvarer den midlertidighet en studentbolig har, dvs. at den skal fungere som et midlertidig bosted for en person i en avgrenset periode. Kravet til universell utforming er dermed ikke er til stede i like stor grad som for et bygg som skal fungere som permanent bolig.

Det søkes videre om dispensasjon fra reguleringsplanens føresegn punkt 2.2 og 2.3.

I disse punktene presiseres det makshøyde på terrangmurer på 2 meter med en minimumsavstand på 1,5 meter mellom murer ved terrassering, samt høyde for etablering av ny skjæring på maks 3 meter.

Som det fremgår av fasadetegning for mur så vil siste del av mur mot veien få en høyde på rundt 2,5 meter. I utarbeidet tverrprofil av terrenget viser tegningen høyde på skjæring tett på 7 meter. Skjæring kan gjøres mindre ved å sette opp en ekstra mur mot veien, men det vil da ikke bli mulig å plassere et bygg med bredde ca 8,5 meter inn på tomten. Planert terreng ved nytt bygg er ca 0,5 m lavere enn ved eksisterende bygg. Eksisterende terreng er i så stor grad skrått at det vil være

vanskelig å få til en god og fornuftig utnyttelse av tomten dersom det ikke gis en dispensasjon fra disse kravene.

Skjæringen befinner seg i bakkant av bygget og vil i liten grad være synlig for forbipasserende og omkringliggende bebyggelse. Siste del av mur mot veien vil få en høyde på rundt 2,5 meter. Tomten befinner seg ellers i et lite trafikkert område. Basert på dette vurderes det at en dispensasjon i meget liten grad vil forringe de visuelle kvalitetene i området, og at fordelene med å gi en dispensasjon vil være langt større enn ulempene"

Uttale

Det er ikke henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Byggegrenser

I motteken søknad er ny bustadbrakke synt innanfor regulerte byggegrenser i plan, medan ny mur er plassert utanfor regulerte byggegrenser i plan, jf. områdeplan Valestrand føresegn punkt 1.67. Vidare syner motteke kart at ny murfot er planlagt plassert oppå kommunale VA-leidningar i og ved vegkant. Dette kan skape konflikt ved vedlikehald av VA-leidningane.

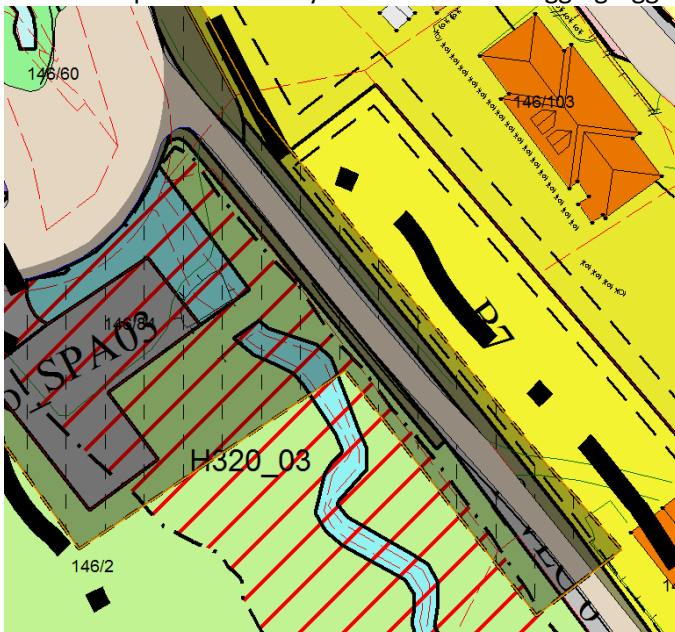
Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon utanfor regulert byggegrense, og rådmannen legg til grunn at ny mur skal plasserast innanfor regulert byggegrense.

Det må sendast inn ny situasjonsplan og nye teikningar som syner at tiltaket er i samsvar med gjeldande plan, før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova §§ 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

Anlegg og rigg

Sone med påskrift # anlegg og rigg ligg mellom anna inn på bustadområde B7.

Utsnitt frå plankart som syner sone for # anlegg og rigg:



Desse sonene er sett av som naudsynt anlegg og riggområde for gjennomføring av tiltak på infrastruktur som offentlig veg, torg, gangareal, park, osv., og områda har rigg og anleggsføremål i inntil eitt år etter avslutta anleggsperiode, jf. områdeplan Valestrand føresegn punkt 8.2.

Rådmannen legg til grunn at ny infrastruktur ikkje er etablert, og at sona er gjeldande, jf. føresegn punkt 8.2.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon for bygging av varig konstruksjon innanfor sone med påskrift # anlegg og rigg, og rådmannen legg til grunn at nytt tiltak, inklusiv ny mur, skal plasserast utanfor sone med påskrift # anlegg og rigg.

Det må sendast inn ny situasjonsplan og nye teikningar som syner at tiltaket er i samsvar med gjeldande plan, før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova §§ 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd.

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 at det vert gjeve dispensasjon til høgare skjeringar og høgare murar dersom det er naudsynt for å oppføre omsøkt tiltak med ei heilskapleg og god funksjon av areala. Alternative løysingar skal vere vurdert.

Det er i søknaden skrive at tiltaket gjeld oppføring av mellombels integreringsbustader, bygningskode 193, som er annan bustadbygning bustadbrakker.

Rådmannen vurderer at mellombels kan gjelde både mellombels tiltak og mellombels busetjing.

Områdeplan Valestrand vart vedteke i heradsstyret 20.09.2017 saksnr. 055/17, og gjeld frå vedtak, jf. plan- og bygningslova § 12-4, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at omsynet bak reglar om maksimum høgda på mur og skjering mellom anna skal sikre at tomtene får ei tiltalende utforming.

Rådmannen legg til grunn at plassering og form på tomt i enkelte tilfelle kan føre til at det er naudsynt med både skjering og mur på tomta ved oppføring av nye tiltak. Rådmannen vurderer at det på gnr. 146, bnr. 102 vil vere naudsynt med både skjering og mur ved oppføring av ny mellombels bustadbrakke. Høgda på ny mur kan reduserast ved å sprengja seg lågare ned i terrenget, men dette vil motsett føre til at skjeringa vert høgare. Rådmannen vurderer at det vert ein naturleg balanse mellom høgda på skjering og høgda på ny mur, og omsøkt planeringshøgda på tomta dermed er den beste løysinga. Vidare vil skjeringa ligge bak det nye bygget og vere lite synleg, og oppføring av ein om lag 2 meter høg mur ved foten av skjeringa vil føre til at skjeringa vil verka mindre høg.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får realisert prosjektet med ein gong, utan å måtte vente på til dømes omregulering av eigedomen.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at endring av bruken av arealet ikkje skjer i samband med ein planprosess, og ut frå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det uheldig at endringar skjer ved dispensasjonar. Vidare er det uheldig å gje dispensasjon til nye tiltak, når planen er ny.

Rådmannen vurderer vidare at fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at kommunen får tilgang til fleire mellombels integreringsbustader, og på denne måten kan fylgje opp politiske vedtak om integrering og busetjing av flyktningar.

Når det gjeld krav til tilgjengeleg bueining i teknisk forskrift § 12-2, 3. ledd, vurderer rådmannen at kommunen treng ulike bustader til ulike personar, og at ikkje alle bustadene treng å vere tilrettelagt særskilt. Dei mottekne teikningane syner at 1 av 6 bustadeiningar skal vere tilgjengeleg på inngangsplanet, og er vidare tilrettelagt innvendig. Bustadeiningane er små, men har nødvendige hovudfunksjonar, og vert rekna som sjølvstendige bustadeiningar. Sidan bueiningane skal nyttast til mellombels integreringsbustader, vurderer rådmannen at det berre er i ein begrensa periode kvar enkelt person skal bu her.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd og reguleringsføresegna punkt 2.2 og 2.3 er oppfylt.

Folkehelse

Det er positivt at kommunen har eit akuttmottak for einslege flyktningar som berre vert mellombels busett her før ei permanent løysing finn stad.

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 føresegna i områdeplan Valestrand punkt 2.2 og 2.3 og at det vert gjeve dispensasjon frå forskrift om tekniske krav til byggverk § 12-2, 3. ledd for oppføring av mellombelse integreringsbustader på gnr. 146, bnr. 102.

Lenke til innsyn: <http://www.osteroy.kommune.no/soek-etter-saker.300727.no.html>

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
055/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/1305

146/108 - Reigstad - oppført mur er tilbakeført - søknad om dispensasjon er trekt

Vedlegg:

146/108 - Reigstad - søknaden trekt - tiltak tilbakeført

Bilder fra bygging Åsen 2004

Huset i Reigstadåsen 2007

Nytt bilete 2018

Sakspapir - førebels vedtak 146/108 - Reigstad - Søknad om dispensasjon - mur

Dispensasjonssøknad

Nye tegninger

Tidligere godkjente tegninger

Redegjørelse

Andre vedlegg

146-108 situasjonsplan 1-1000

146-108 situasjonsplan 1-5000

146/108 søknad om ferdigattest - oppført bustad

146108 - ferdigattest bustad

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen legg tilbakemelding og fotografi motteke 27.04.2018 til grunn og finn at eit eventuelt avvik frå godkjent søknad om oppføring av mur på gnr. 146, bnr. 108 er av mindre tyding.

Kommunen avstår frå å forfylgje saka om oppført mur på gnr. 146, bnr. 108 og avsluttar saka om

ulovlegoppfylging utan vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 32-1, 2. ledd. "

Saksopplysningar:

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 146, bnr. 108, Reigstad.

Tiltakshavar/eigar: Per Andersen, Eidsgotene 60, 5281 Valestrandfossen.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen.

Dispensasjonssøknad motteke: 30.10.2017.

Søknad om dispensasjon er trekt: 27.04.2018.

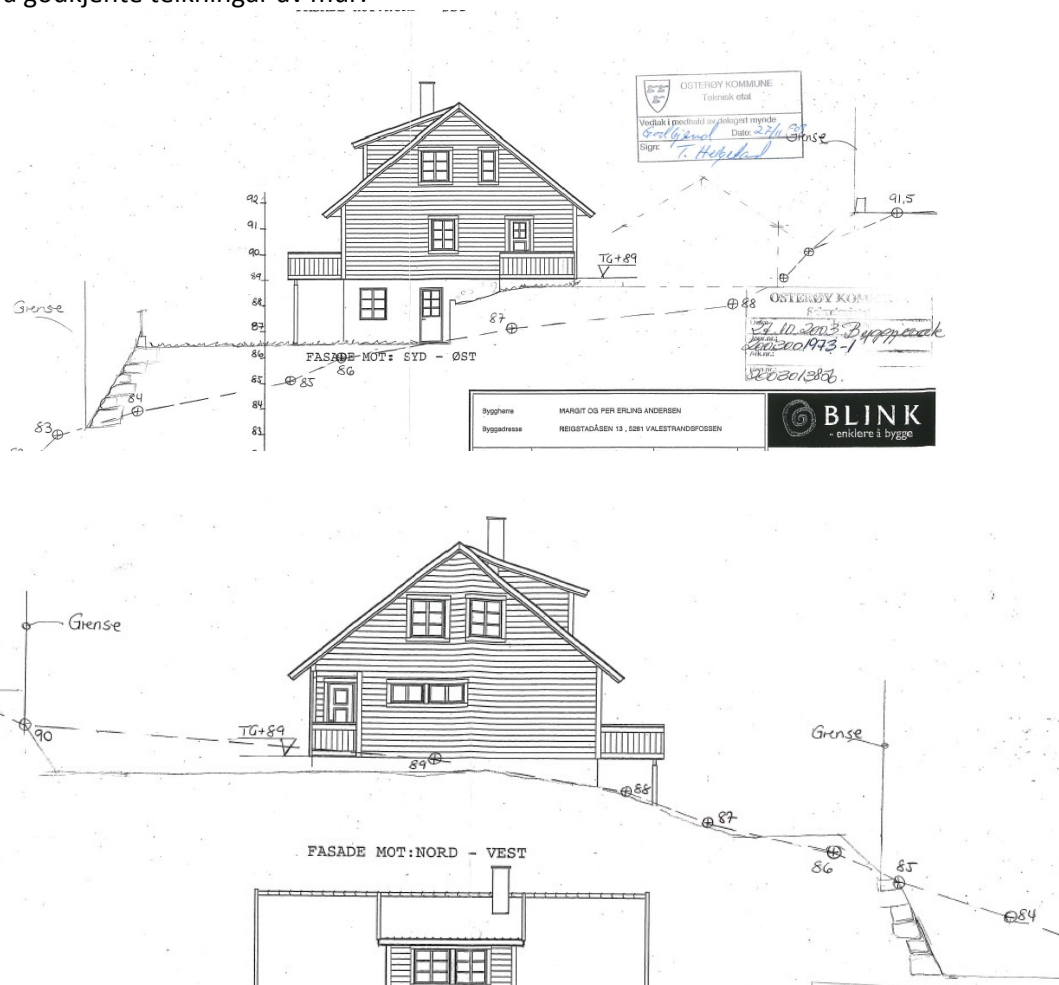
Tiltak

Kommunen fekk førespurnad om muren på gnr. 146, bnr. 108 er oppført i samsvar med løyve.

Kommunen sjekka byggesaksarkivet og fann informasjon om at det vart gjeve løyve til oppføring av einebustad med terrengmur 26.11.2003 saksnr. 179/03.

Godkjente teikningar syner at kommunen har gjeve løyve til oppføring av ein om lag 3,5 meter h g mur.

Utsnitt fr  godkjente teikningar av mur:



Kommunen har vidare vore på staden for å sjå om muren er oppført i samsvar med løyve av 26.11.2003 saksnr. 179/03.

Utsnitt frå godkjent situasjonsplan:



Foto av mur:



Kommunen vurderte at det er avvik mellom løyve til oppføring av mur og eksisterande oppført mur på gnr. 146, bnr. 108, og la til grunn at det er oppført mur på eigedomen gnr. 146 bnr. 108, enten utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak eller i strid med løyve til tiltak.

Kommunen sende førehandsvarsel i brev av 02.08.2017.

Kommunen mottok søknad om rammeløyve for forstøtningsmur, anlegg og vesentleg terrenginngrep, og søknad om dispensasjon for plasseringa.

Dispensasjonssøknaden vart handsama i plan- og kommunalteknisk utval i møte 24.01.2018 saksnr. 009/18 der fylgjande vedtak vart gjort:
"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval var på synfaring 14.02.2018 og handsama saka i møte 14.02.2018 saksnr. 028/18, der fylgjande vedtak vart gjort:

"Saka vert send tilbake til administrasjonen for ny vurdering og tilråding til vedtak, seinast til utvalsmøtet 24. mai."

Kommunen mottok melding frå ansvarleg søkjar 27.04.2018 om at tiltakshavar ynskjer å trekke saka si og informasjon om at han har tilbakeført eigedomen til opphavelig stand.

Kommunen har motteke 3 bilete som syner terrengarbeid og mur ved oppføring av bustadhuset i 2004, ferdig terreng og mur i 2007 og tilbakeført terreng og mur i 2018.

Utsnitt frå foto frå 2004:



Utsnitt frå foto frå 2007:



Utsnitt frå foto frå 2018:

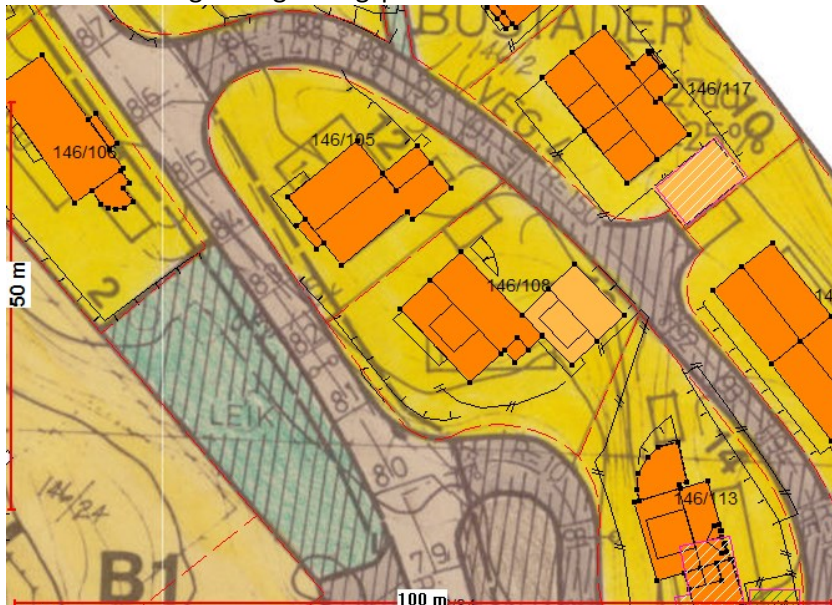


Vurdering

Rådmannen legg til grunn at det vart gjeve løyve til oppføring av ein bustad med terrengmur på gnr. 146, bnr. 108 i vedtak av 26.11.2003 saksnr. 179/03. Saman med søknad om oppføring av ein bustad på gnr. 146, bnr. 108 er det mellom anna lagt ved terrengsnitt som syner mur, men ikkje fullstendige teikningar som syner lengdesnitt/fasade av mur og situasjonsplan som syner plassering av mur.

Rådmannen legg til grunn at då muren vart oppført var gjeldande reguleringsplan Fjæregarveriet Reigstadåsen arealplan-ID: 504_55.

Utsnitt frå tidlegare reguleringsplan:



Ortofoto



Rådmannen legg til grunn at motteken søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve for oppføring av mur er trekt, jf. e-post motteke 27.04.2018 frå ansvarleg søkjar.

Rådmannen vurderer at godkjente teikningar for oppføring av bustadhus er mangelfulle i høve til oppføring av mur, for plassering av mur er ikkje teikna inn på situasjonsplan og det er ikkje motteke lengdesnitt/fasadeteikningar av mur.

Rådmannen vurderer at muren på gnr. 146, bnr. 108 ikkje kjem i direkte konflikt med offentleg veg og anna vegareal langs offentleg veg. Det er plass til grøfter mellom vegbane og mur.

Ferdigattest for oppført bustadhus vart gjeve 02.07.2007, og vart utskrive på grunnlag av mottekne kontrollerklæringar.

Rådmannen vurderer ut frå mottekne foto at terrenget og muren er tilbakeført til om lag slik situasjonen var i 2007.

Rådmannen vurderer at eventuelle avvik frå godkjent søknad om oppføring av mur er av mindre tyding. Eit eventuelt lovbrøt er dermed av mindre tyding, og kommunen kan avstå frå å forfylgje lovbrøtet, jf. plan- og bygningslova § 32-1, 2. ledd.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen avstår frå å fylgje saka om oppført mur på gnr. 146, bnr. 108 og avsluttar saka om ulovlegoppfylgning utan vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 32-1, 2. ledd.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	17/2330

gbnr 136/127 Eide, handsaming av klage - dispensasjon utnyttingsgrad, søknad om løyve til tiltak - bustadhus.

Vedlegg:

136/127 - klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad

Klage

Erklæringer

gbnr 136/127- Søknad om dispensasjon i høve til tomteutnytting.

136/127 - Eide - Naboinnvendiger for søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad

136/127 - Eide - Merknad til nabovarsel

136/127 - Eide - Søknad om løyve til tiltak -Oppføring av tomannsbolig

Søknad om tillatelse til tiltak

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Osterøy kommune tek ikkje klagen på negativt vedtak om dispensasjon etter pbl § 19-2 på gnr 136, bnr 126 til følge. Vedtak i PT sak 008/18 vert oppretthalde, klagen vert send fylkesmannen i Hordaland for avgjerd.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i plan og kommunalteknisk utval.

Saka skal avgjerast i utvalet.

Dersom ikkje utvalet tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 136/127 Eide

Tiltakshavar/eigar: Tore Worren

Ansvarleg søkjar/klagar: Arkoconsult AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad i områdeplan for Valestrand for bygging av bustader på gnr 136, bnr 127, Eide.

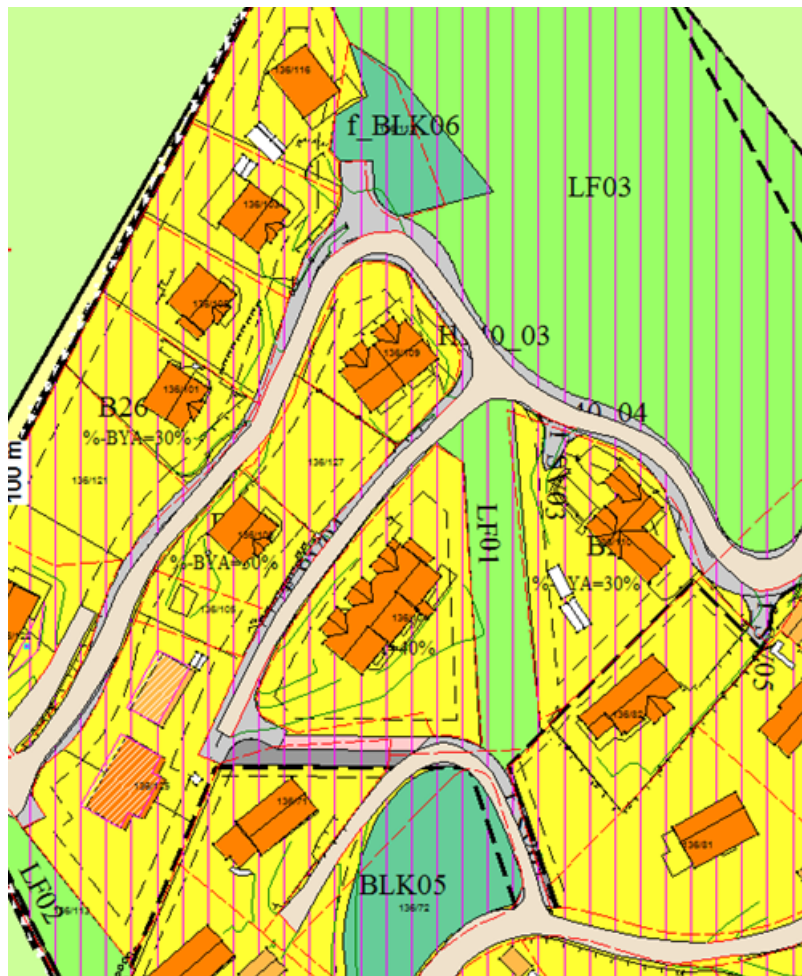
Det vart gjeve avslag i vedtak datert 24/01/2018

Det er motteke klage på vedtaket av ansvarleg søkjar den 13/03/2018.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Områderegulering Valestrand sentrum er definert som byggeområde bustad med max U-grad på 30% BYA .

Kart



Klage

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad ved gbnr. 136/127 i Osterøy kommune.

Saksforhold:

Arkoconsult AS sendte den 02.10.2017 inn søknad om dispensasjon fra krav til utnyttingsgrad i forbindelse med planlagt tiltak på gbnr. 136/127 i Osterøy kommune.

Tiltakshaver er Tore Worren.

Etter områdeplan for Valestrand sentrum er gjeldende utnyttelsesgrad for gbnr. 136/127 30% BYA. Det planlagte tiltaket som var gjenstand for dispensasjonssøknaden var over grensen, med en utnyttingsgrad på 38,73% BYA.

Kommunen v / plan –og kommunalteknisk utvalg, avslo søknaden om dispensasjon i vedtak mottatt den 07.02.2018.

Tiltakshaver ønsker å påklage dette vedtaket.

Ansvarlig søker har bedt om forlengelse av lovens klagefrist, jfr. fvl. § 29. Dette er innvilget, tom. 15.03.2018. Klagen er således fremsatt rettidig.

Avslaget er fra kommunens side begrunnet med at en økning av utnyttingsgraden i den størrelsesorden som omsøkt, ville skape en uheldig presedens for en plan som ikke har vært benyttet ennå. Det vises til at ny områdeplan allerede har økt utnyttingsgraden på tomten med 10% i forhold til gammel plan. En viser også til at det er innkommet nabomerknader i saken.

Begrunnelse for klagen:

1. Presedensvirkninger:

Innledningsvis vil vi bemerke at vi oppfatter det som positivt at kommunen vektlegger betraktninger knyttet til presedens i byggesaker. Prinsippet dreier seg i praksis om likebehandling, og at tilnærmet like saker skal behandles likt, av hensyn til borgerens tillit til forvaltning og politikere samt hensynet til forutberegnelighet ved fremsettelse av søknad til offentlig myndighet.

Argumentet om at planen er ny og lite anvendt, mister mye av sin vekt, når man allerede i 2017 så at det var rimelig grunn til å fravike planen mht. utnyttingsgraden. I denne forbindelse vises det til at det **allerede er gitt dispensasjon** fra krav til utnyttingsgrad i Eidfeltet, nærmere bestemt på gbnr. 136/123, jfr. arkivsak 17/1553.

I denne saken godkjente kommunen en økning i utnyttingsgrad for å bygge en garasje.

Utnyttingsgraden i saken ble oppgitt til 36,54% BYA. I vår sak vil BYA være 38,73%. Det er således tale om en minimal forskjell på 2,19%. Vi mener at når det allerede er gitt en dispensasjon fra utnyttingsgraden, kan en ikke bruke momentet om at planen er ny og lite anvendt som argument mot dispensasjon i denne saken.

Kommunen viser til at områdeplanen allerede har økt utnyttingsgraden med 10%. En slik økning er relativt liten, tatt i betraktning at parkering nå er en del av beregningsgrunnlaget i motsetning til i tidligere plan. Konsekvensene av dette, er at man får utfordringer knyttet til videre utvikling av et område som allerede er bebygget i selv mindre saker, typisk der noen ønsker et lite tilbygg eller en mindre garasje. Vi er på denne bakgrunn usikre på hvor grundig bygningsmyndigheten har vurdert spørsmålet, sett opp mot det en ønsker av utvikling for området. Vi ber derfor kommunen vurdere saken på nytt og omgjøre vedtaket slik at tiltakshaver kan utnytte sin eiendom på en fornuftig og bærekraftig måte.

Det vises også til at flere andre eiendommene i området (Eidfeltet) allerede er bebygget med en utnyttingsgrad som overskrider dagens begrensning i områdeplanen. Disse byggene ville således ikke blitt godkjent dersom de hadde blitt omsøkt i dag, uten dispensasjon. Dette ville lett kunne komme på spissen, f. eks. ved brann. En ville da være helt avhengig av å tillate dispensasjon fra utnyttingsgraden ved gjenoppføring. Dette er en faktor som bygningsmyndigheten må ta med i

vurderingen når man nå ser på saken på nytt. Vi tror neppe dette har blitt vurdert i arbeidet med fastsettelse av dagens utnyttingsgrad.

2. Nærmere om beregningsgrunnlaget for utnyttingsgraden:

I vår sak vil 15% av den samlede utnyttingsgraden være parkeringsareal. Ser man bort fra parkeringsarealet, står man i realiteten igjen med et bygg som ikke opptar mer enn 23,5% av tomtearealet. Dette er selvsagt ikke i tråd med gjeldende praksis ved beregning av utnyttingsgrad, men setter saken i perspektiv opp mot tidligere godkjent dispensasjonssak på nabotomten; ser man byggene opp mot hverandre, vil vår tomt være fysisk mindre bebygget enn i nevnte sak 17/1553 (gbnr. 136/123) der samlet bygningsmasse utgjør vel 36% av tomtearealet, som nevnt ovenfor.

3. Naboforholdene:

*Vi anerkjenner selvsagt at parkering er en del av beregningsgrunnlaget i grad av utnyttning, men det planlagte tiltaket vil i denne saken ikke føre til noen større negative konsekvenser for naboene, ettersom **parkeringsarealet ikke blir bebygget**. I praksis vil det trolig bli lagt belegningsstein eller annet veidekke der hvor bilene skal oppstilles, men utover bilene i seg selv, vil ikke naboene oppleve noen større endring med hensyn til utsikt, luft og lysforhold.*

I denne forbindelse har vi mottatt erklæring fra tre av naboene som hadde innsigelser i saken, som erklærer at de trekker nabomerknadene (klagen). Erklæringene er vedlagt. En del av grunnlaget for at man har valgt å trekke merknadene er nettopp at spørsmål om fjernvirkninger i form av mindre lys, luft og sikt mellom byggene faktisk blir mindre vidtrekkende ved å la tiltakshaver opprettholde tiltaket slik det nå fremstår. Skulle man ha bygget et hus i tråd med plan, ville tiltakshaver i praksis kunne bygget høyere enn det som er tilfellet med det omsøkte tiltak. Ut fra dette må dette, vil det være mer fornuftig å gi dispensasjon fra utnyttingsgraden, slik at bygget blir liggende lavere i terrenget og på den måten sikre naboene bedre vilkår. Vi viser i denne forbindelse til tidligere innsendt soldiagram og terrengprofiler.

4. Oppsummert

Oppsummert, mener vi at klagen bør omgjøres, slik at det gis dispensasjon fra utnyttingsgraden:

Det er allerede gitt dispensasjon fra utnyttingsgrad i Eidefeltet, likebehandlingsprinsippet tilsier at det må gjøres også i denne saken

Flere av eiendommene i feltet er allerede bebygget med en høyere utnyttingsgrad enn områdeplanen tillater, dette vil utløse krav om dispensasjon, f. eks. ved brann

Bygget er godt innenfor utnyttingsgraden, ser en bort fra parkeringsarealet

Naboene har trukket merknadene ettersom det omsøkte tiltaket er ansett å ivareta dem på en god måte

Vurdering

Det er i klagen sett fokus på ei tidlegare sak, der det vart gjeve dispensasjon for tomteutnytting til ein garasje, på ei tomt med bustader på.

Denne saka kom inn til kommunen før område-plan var godkjend, og hadde ei lang handsamingstid , dels på grunn av manglane info i saka. Det vart heller ikkje gjeve utsett frist for handsaming grunna pågåande planarbeid innan fristen, noko som kan hende burde vore gjort sett i ettertid. Ny områdeplan for Valestrand sentrum vart vedteke den 20/09/2017.

Den saka på gbnr. 136/123 er skriven med dispensasjon frå gamal og ny plan, dette fordi ein ikkje kunne seie kva planstatus ein hadde når denne vart teken til handsaming.

Den omtala saka gjeld dispensasjon for tiltak på tomt med eksisterande bustad, i slike saker har kommunen prøvd å vere positiv der ein har funne rom for slikt vedtak.

Det vert og vist til tidlegare dispensasjonar, og at diverse eigedomar vil måtte søkje dispensasjon for opp-bygging etter t.d. brann.

Det vert og vist til at fleire nabo-merknader er trekt. Desse har ikkje kommunen vektlagt i særleg grad i saka.

Når det gjeld tildlegare dispensasjonar og presedens må ein etter kommunen si vurdering sjå på svært like saker for å hevde ulik handsaming. Om ein ikkje gjer dette vil ein fort kome i ein situasjon der det vert noko meningslaust å regulere om på eldre planar, då tidlegare dispensasjonssaker låser sakshandsaminga.

Kommunen meiner difor at likskapen mellom sak 142/17 den 29/11/2017 og sak 008/18 den 24/01/2018 ikkje er så store at ein ved samanlikning kan seie at desse skal ha lik handsaming.

Rådmannen vil difor rå til at vedtak i sak 008/18 vert oppretthalde og at klagen vert send fylkesmannen i Hordaland for avgjerd.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
057/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/668

Sakspapir 1/79 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra møneretning ved oppføring av einebustad

Vedlegg:

1-79 dispensasjonssøknad og teikningar

1-79 plan 1-1000

1-79 plan 1-5000

Loftås B5-B9 plankart

Loftås B5-B9 illustrasjonsplan

Loftås B5-B9 føresegner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra møneretning og takform for ny einebustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1, bnr. 79, Loftås.

Tiltakshavar/eigar: Maren Skår Elvik og Nicholas Ludvigsen, Reigstadåsen, 5281 Valestrandfossen.

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

Dispensasjonssøknad motteke: 04.05.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av ein bustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås.

Nabovarsel

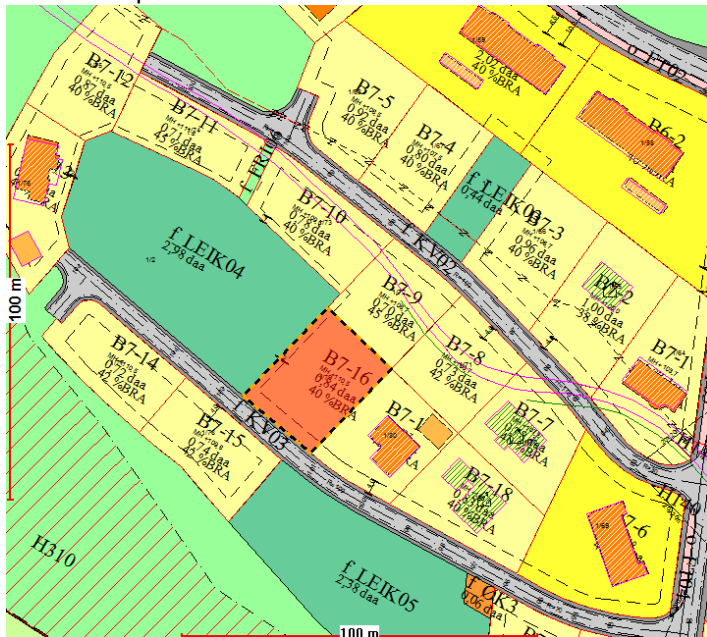
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås felt B5 - B9 er definert som bustadområde tomt B7-16.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.1 hovudmøneretning og takform.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det ikkje er hensiktsmessig å plassere bygningen den vegen illustrasjonsplanen fastset, ved endra møneretning og bruk av valma tak vil prosjektet vere tilpassa naboeigedomane og tomte kan utnyttast vesentleg betre.

Kommunen 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til endra møneretning, dersom terrengtilpassinga er god og tiltaket elles er tilpassa naboeigedomane.

Rådmannen vurderer at det er viktig å redusere bruken av fyllingar og terrengmurar i bustadområde. Sjølv om det framleis vil vere trong for noko utfylling, er det positivt å tilpasse bygningane til tomte, og finne alternative løysingar der trong om fylling/terrengmur er redusert.

Rådmannen legg til grunn at bustader skal ha hovudmøneretning som er tilpassa terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.8.

Rådmannen legg vidare til grunn at hovudmøneretninga for bygga synt på illustrasjonsplan datert 27.02.14 er juridisk bindande, jf. reguleringsføresegn § 3.1.1.

Utsnitt frå illustrasjonsplan:



Rådmannen legg til grunn at gnr. 1, bnr. 79 grensar til leikeområde f_LEIK04 i nordvest, som er ein mindre åsrygg frå kote + 103 til +109.

Rådmannen vurderer at det varierer kor godt hovudmøneretninga er tilpassa terrenget.

Til dømes har tomtene nordaust for leikområde f_LEIK04 og tomtene søraust for leikeområde f_LEIK04 har same hovudmøneretning, medan tomtene nordvest for leikeområde f_LEIK04 har motsett hovudmøneretning i høve til tomtene søraust for leikeområde f_LEIK04.

Mange tomter har tilnærma rektangulær form, og hovudmøneretninga følgjer lengda på tomta.

Sidan det varierer kva veg hovudmøneretninga skal gå, alt etter kvar i feltet tomta ligg, vurderer rådmannen at det for tomt B7-16 er naturleg å følgje terrenget langs f_LEIK04 og tillate same hovudmøneretning som tomt B7-13.

Rådmannen vurderer at omsyna bak krava til bindande fastsetjing av hovudmøneretning i illustrasjonsplan er å sikre at bustadhusa i planområde skal stå i same retning og følgje hovudtrekka i terrenget. Illustrasjonsplan syner at ikkje alle bustadhus skal plasserast same veg, og det er fastsett avvikande hovudmøneretning på enkelte tomter, som ligg inntil mindre åsryggar. Rådmannen vurderer at det for enkelte tomter er uklårt kva terreng som bør leggjast til grunn for fastsetjing av hovudmøneretninga.

Rådmannen vurderer at ulemper med å gje dispensasjon er at vedteken illustrasjonsplan ikkje lengre kan leggjast til grunn for alle tomter.

Rådmannen vurderer at fordelar med å gje dispensasjon er at hovudmøneretninga søraust for leikeområde f_LEIK04 vert den same som for tomtene nordvest for leikeområde f_LEIK04, og hovudmøneretninga vil følgje lengda på tomta.

Rådmannen vurderer at framlegget om møneretning og bustadtype er tilpassa det lokale landskapet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå gjeldande juridisk bindande illustrasjonsplan i reguleringsplan Loftås B5-B9 er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at kommunen har gjeve dispensasjon til endra hovudmøneretning i fleire liknande saker.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID. 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra møneretning og takform for ny einebustad på gnr. 1, bnr. 79, Loftås.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
058/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.05.2018
	Formannskapet	PS	
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/84

Oppstart av arbeid med reguleringsplan og offentlig ettersyn av planprogram for detaljregulering Olsneset - NKKS- Bruvik gbnr 154/1 planID 12532014002

Vedlegg:

Planavgrensing detaljregulering Olsneset- NKKS- Bruvik planID 12532014002

Planprogram mai 18

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Plan-og kommunalteknisk utval handsama planoppstart med planprogram i møte 12.03.14. Etter møtet vart ikkje planoppstart kunngjort av tiltakshaver/plankonsulent. Det har difor ikkje vore progresjon i planarbeidet sidan 2014. Rådmannen har vurdert at sidan det er gått over 4 år sidan førre handsaming, planframlegget er i strid med gjeldande kommuneplan og plan-og kommunalteknisk utval ikkje kan vedta detaljplanar etter plan-og bygningslova er det naudsynt med ny politisk avklaring i samband med planinitiativet til Norsk-koreansk kultursenter på Olsneset.

Bakgrunn

Saka gjeld oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for gnr/bnr. 154/1 - Olsnes.

Tiltakshavar for plan er Stiftelsen Norsk-koreansk kultursenter og utførande konsulent er Cardo 8614.

Stiftinga Norsk Koreansk Kultursenter (NKKS) ynskjer å etablera eit trenings- og kurslokale, kafe og enkel overnatting. Kultursenteret skal vera eit senter for opplæring i taekwondo og i tillegg ein

møtestad mellom koreansk og nordisk kultur.

Området er sett av til LNRF i gjeldande kommuneplan. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for kurs- og konferansesenter. Planområdet ligg i kjerneområde landbruk. . I tillegg er omsyn knytt til infrastruktur viktige tema i planarbeidet. Planføremålet er ikkje konsekvensutgreidd i overordna plan og det er difor krav om konsekvensutgreiing.

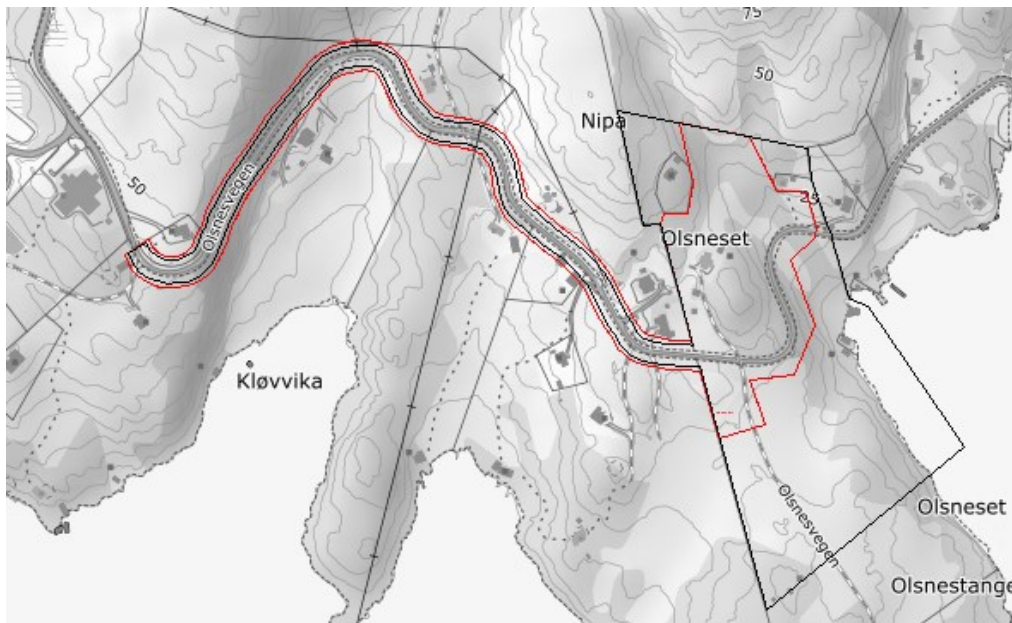
Framlegg til planprogram vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn saman med varsling av oppstart av planarbeid. Etter høyring vil planprogram med eventuelle justeringar leggest fram for endeleg vedtak. Vedteke planprogram skal leggest til grunn for utarbeiding av forslag til reguleringsplan.

Intensjon for planarbeidet

Området rundt eksisterande tun er ønska tilrettelagd med føremål «*Fritids- og turistføremål*». Det er redusert omfang av aktivitet i høve til førre planprogram. Det er tenkt bygg for trening og undervisning ved eksisterande bustadhus og nokre mindre hytter for overnatting nord for eksisterande bustadhus. Eksisterande landbruksareal skal i hovudsak verta regulert til landbruksføremål. Planlagd tiltak vil medføra auke i trafikk på ein veg av svært dårleg standard. Planområdet har difor inkludert ein del av tilførselsveg til eigedomen for å vurdere etablering av møteplassar. Det er ikkje lenger vurdert behov for td. buss fram til eigedomen.

Planavgrensing

Planområdet er redusert i høve til førre forslag. Vegen er framleis inkludert i planområdet medan det er teke ut området ned til sjø og i strandsona.



Figur 1 Raudt er gjeldande forslag til planavgrensing. Svart er 2014.

Rådmannen si vurdering

Etablering av av den ønska aktiviteten i dette området medfører særskilde utfordringar i høve til landbruk og infrastruktur. Utfordringane er skildra i planprogrammet slik det no ligg føre og set dei viktige premissane for kva planarbeidet skal gjere greie for og vurdere. Området er i tillegg eit landbrukslandskap med store kvalitetar. Det er difor viktig at ein gjennom planarbeidet tek føre seg verknad av dei faktiske tiltaka på landskapet.

Rådmannen er positiv til utvikling og aktivitet i Bruvik. Det er viktig at det vert etablert ein god prosess opp mot andre interesser i Bruvik slik at ein finn løysingar som sikrar dei ulike omsyna i området for framtida.

Konklusjon

Rådmannen meiner at planprogrammet slik det ligg føre no vil sikre at dei ulike konsekvensane av planen vert utgreidd tilstrekkeleg. Ein rår difor til vedtak av planoppstart og at planprogrammet vert lagd ut til offentleg ettersyn.

