

Innkalling

av

Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 19.09.2018
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13.00 – kl. 17.00

Eventuelle forfall må meldast i Møteportalen, eller til Bente Skjerping per tlf. 56192100, sms til 41587200

eller per epost til bente.skjerping@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
083/18	Godkjenning av innkalling og sakliste
084/18	Godkjenning av møtebok
085/18	Referatsaker og meldingar
1	Dam Loneelva - klassifisering - vedtak
086/18	Delegerte saker
087/18	87/1 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon - planering av naustområde og etablering av kaifront - klagesak
088/18	86/5 m.fl. Heldal - Søknad om dispensasjon for bygging av slamavskiljaranlegg
089/18	85/16 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av uthus - klage
090/18	Første gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Fosslia bustad - PlanID 12532016006
091/18	145/7 - Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon - arealoverføring (teig 1) og oppretting av ny grunneigedom (teig 2) - klage/endra søknad - ny vurdering
092/18	146/64 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - klage
093/18	146/65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - klage

11. september 2018

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerping
sekretær

NB! Synfaring før møtet!

Kl. 11.45 Frammøte v/rådhuset

Kl. 12.00 Detaljregulering Fossalia bustad, Valestrand

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
083/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/1809

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
084/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marie Koksvik Thorsen	18/1809

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 22.08.2018

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
085/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/1809

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

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

1	Dam Loneelva - klassifisering - vedtak
---	--

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
1	Plan- og kommunalteknisk utval	RS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	18/1860

Dam Loneelva - klassifisering - vedtak

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	18/1809

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer **Tittel**

223/18 Rammeløyve - Tilbygg til bustadhus - gbnr 52/4 Øvre Mjelde

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå TEK-17 slik det går frå av vurderinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for tilbygg på bustad samt mindre rivingsarbeid på eksisterande bustad:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg når dette vert tilgjengelegt for eigedomen.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksnummer **Tittel**

210/18 1/1, 1/2 og 1/3 - Loftås - Søknad om midlertidig brukstillatelse VVA Loftås

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS

Tiltakshavar: Eiendomvest AS, pb 19, 8291 Valestrandsfossen

Søknaden motteke: 17/07/2018

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 § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for VVA-anleg etappe 3 på gnr. 1, bnr. 1,2 og 3 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket utanom:
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innanfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for
For Veg: Asfaltering
2. For VA-anlegg: automatisk ventil trykk kum, sluttdokumentasjon måling, inspeksjonskamera

Ferdigattest skal liggje føre innan 01/02/2019

Saksnummer	Tittel
214/18	106*61 - Tysse - Søknad om ferdigattest for riving av maskinmesterbolig Osvatnet

Ansvarleg søkjar: BKK produksjon AS

Søknaden motteke: 09/07/2018

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 av bustadhus på gnr. 106, bnr. 61.

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

216/18 108/4 Kleiveland - Søknad om løyve til tiltak - rehabilitering av kaianlegg og kaiskur og oppsetting av toalettbygg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Avlaup vert godkjent ført til tett tank på fylgjande vilkår, jf. ureiningsforskrifta §§ 12-5 og 12-7:

- Tanken må dimensjonerast til den bruk eigedomen har med minimum storleik på 1200 liter.
- Tømming av tank må utførast årleg og slammet må leverast til godkjent mottak.
- Kommunen skal ha tilsend årleg rapport for utført tømming av tett tank.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for rehabilitering av kai og kai-skur og oppføring av toalett med tett tank og steintrapp på gnr. 108, bnr. 4, følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.05.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Før tiltaket tek til må det sendast inn oppdatert gjennomføringsplan.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer Tittel

224/18 118/91 Hjellvik - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad - 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), til oppføring av terrasse og trapp, som tilbygg til einebustad, på gnr. 118, bnr. 91.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for innsetting av terrassedør og oppføring av terrasse og trapp som tilbygg til einebustad på gnr. 118, bnr. 91 på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 03.07.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3, jf. naboerklæring av 18.06.2018 frå eigar av gnr. 118, bnr. 6."
-

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

206/18	135/108 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - bygging av veg - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum for endra plassering av vegtrasè og oppføring av fortau med overvasshandtering gjennom Vågenessvingen på fylgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.10.2017 teikning nr. B90, ref. teikning av 05.10.2017 teikning nr. GH01.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for endra plassering av vegtrasè og oppføring av fortau med (overvasshandtering) gjennom Vågenessvingen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.10.2017 teikning nr. B90, ref. teikning av 05.10.2017 teikning nr. GH01 overvasshandtering med maksimum feilgrense på 0,2 meter med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Alt overflatevatn må førast til eksisterande anlegg.
3. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
4. Ferdiggodkjenning frå Statens vegvesen for veg og avkøyrslar.
5. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

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

218/18	135/108 Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - igangsettingsløyve bygging av veg - 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 igangsetting av heile tiltaket for bygging av veganlegg "Vågenessvingen" på følgjande vilkår:

- Rammeløyve av 15.08.2018 saknr. 206/18 med vilkår gjeld for tiltaket.
- Før arbeida startar opp må eksisterande grenser mot berørte eigedomar vera avklara og innmålt, jf. vedtak om oreigning frå Fylkesmannen i Hordaland av 06.07.2018.
- Avkøyrslar til offentleg veg og gjennomføring av tiltaket skal vere godkjent ferdigstilt av vegstyresmakta.
- Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
207/18	135/11, 124 - Rundhovde - Søknad om løyve til tiltak - VVA-anlegg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for bygging av kommunaltekniske anlegg på gnr. 135 bnr. 11 og 124 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplanar datert 22.06.2018 teikning nr. B80 og GH80 med maksimum feilgrense 0,5 meter med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Eventuelle overskotsmassar må leverast til godkjent mottak.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Det må søkjast om tilknytning av anlegget til offentleg VA- leidningar.
5. Ved ferdigstilling må det føreliggje godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
6. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
7. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
8. Tiltaket er ikkje tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 4. ledd. Før tiltaket tek til må det sendast inn erklæring om ansvarsrett for oppmålingsteknisk prosjektering og erklæring om ansvarsrett for utføring av innmåling og utstikking av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 23-3, 2. ledd."

Saksnummer	Tittel
169/18	14/170 Hatland - Søknad om løyve til tiltak - bygging av veranda - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om bygging av veranda på gnr. 14, bnr. 170 avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom det seinare vert aktuelt med tiltaket må det sendast inn ny fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon. "

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

208/18	146/102 - Reigstad Søndre - Søknad om løyve til oppføring av bustadbrakker - 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 bustadbrakker med 6 bustadeiningar på gnr. 146, bnr. 102 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 04.05.2018 motteke 29.06.2018 og tverrprofil datert 22.06.2018, med maksimum feilgrense 0,2 meter, med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Dispensasjonsvedtaka i saka gjeld og må vera tilfredsstillt.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 04.05.2018.
4. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 13.08.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
6. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
7. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

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

166/18	154/3 Olsnes - Avvist søknad om bygging av ny treplattung/kai/brygge
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, 1. punktum, jf. kommunedelplan for sjø- og strandsone planføresegn punkt 1.13 og 5.19, jf. punkt 2.64, jf. plan- og bygningslova §§ 1-5, 11-6, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om bygging av kaikonstruksjon med treplattung/kai/bryggje på gnr. 154, bnr. 3, Olsnes avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom tiltaket seinare vert aktuelt må det sendast inn fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon. "

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

212/18

4/3 Hauge - 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 ny grunneigedom på om lag 1,9 daa frå gnr. 4, bnr. 3, Hauge på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i reguleringsplankart i reguleringsplanen for Oksadrepet næringsareal - Hauge 20070200 - og omfatta område som er definert som spesialområde parkbelte i industristrøk - parkbelte 2, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Ny grunneigedom skal samanføyast med gnr. 4, bnr. 136, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b.

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**

219/18

62/194 Haus Prestegard - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - leikeareal - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 195 m² frå gbnr. 62/194 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 07.06.2018, jf. pbl. § 29-4.

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**

221/18

84/11 Fjellskål - Søknad om dispensasjon - oppføring av utestove - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og

bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5 bokstav a) og nr. 6, og 11-8, 3. ledd, bokstav c), jf. kommunedelplan for sjø og strandsone føresegn punkt 1.13, 5.1 og 7.6 for oppføring av utestove på gnr. 84, bnr. 11."

Saksnummer **Tittel**

211/18 84/2 - Svar på dykkar søknad om tilskot til spesielle miljøtiltak i jordbruket.

Søknaden dykkar er no handsama etter §5 i forskrift om tilskott til spesielle miljøtiltak i jordbruket og dei lokale retningslinjene for ordninga. Det er i alt løyvd inntil kr.31 460,- i tilskott til arbeid med restaurering av steingard på gnr.84.bnr.2.

Saksnummer **Tittel**

220/18 85/10, 20, 21 Fjellskålnes - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av industribygning med lager og kontor - 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 industribygning med lager og kontor på gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21 Fjellskålnes på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal oppførast i samsvar med vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 22.08.2018 saksnr. 080/18.
2. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 04.06.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrensa er 0,2 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b).
3. Gnr. 85, bnr. 10, 20 og 21 vert nytta under eitt og skal samanføyast etter matrikkellova, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 5. ledd, bokstav b).
4. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
5. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve eller ferdigattest skal faktisk plassering av tiltaket målast inn, og koordinatar sendast til kommunen."

Saksnummer **Tittel**

209/18	89/56 Mjøs - søknad om løyve til tiltak - bruksendring del av bygning og etablering av parkering - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring av del av bygning og etablering av parkeringsplass på gnr. 89, bnr. 56, Mjøs.

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

222/18	89/84 Mjøs - Søknad om dispensasjon og tiltak - oppføring av garasje - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Søknad om løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 89, bnr. 84 er ikkje fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, og søknaden vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd."

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

217/18	Løyve til tilbygg og fasadeendring bustadhus - gbnr 54/2 Mjeldalen Nedre
--------	--

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve rammeløve for tilbygg og fasadeendring på våningshus på følgjande vilkår:

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

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

213/18

Løyve til innglassing av balkonger - gbnr 13/240 Lonaneset, Lone (bygg 2)

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til innglassing av balkongar på bygg 2 på følgjande vilkår:

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

Saksnummer

Tittel

215/18

Løyve til oppføring av innglassing av balkonger - gbnr 13/240 - Blokk 1. Lonaneset

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til innglassing av balkongar på bygg 1 på følgjande vilkår:

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

Saksnummer

Tittel

225/18

Søknad om dispensasjon - Sjøkabel frå Raknes til Bysheim (Fiber)

Søkjjar: Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Technogarden Engineering Resources AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Bergen Fiber, pb. 7050, 5020 bergen

Søknaden motteke: Siste28/08/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå KPA-føresegn FFFN for sjøkabel for fiber frå Raknes til Bysheim kai.

Grunngjeving for dispensasjon er at tiltaket er av mindre karakter, her er ikkje inngrep som ikkje kan tilbakeførast og at tiltaket ikkje er til hinder for gjennomføring av KPA-føresegna FFFN (friluftsliv, fiske , ferdsle, natur.)

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

199/18	14/131 - Hatland - Søknad om dispensasjon - avkøyrsløse - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Lonevåg - Hatland planID 504_51 til endra avkøyrsløse og veg til nytt industribygg på gnr. 14, bnr. 131, Hatland."

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

226/18	Dispensasjon og rammeløyve for VA-anlegg mellom Hamre -Hjellvik-Raknes Helldal og Hosanger
--------	--

Ansvarleg søkjar: Asplan Viak AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune, teknisk

Søknaden motteke: siste 27/04/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå KPA-føresegn LNF, byggeområde for kaianlegg samt føremålet i FFFN i sjø samt forbodet i pbl for bygging i

strandsona for oppføring av VA-leidningar frå Hamre til Hosanger med to utsleppsleidningar, ein på Hjellvik og den andre på Raknes.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve til same tiltaket på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplaner vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Rammeløyvet vert godkjent i tiltaksklasse 3 med heimel i SAK § 9-3.
3. Det skal takast omsyn til opphavelagt terreng , særleg i overgangar land/sjø og der tiltaket ligg i elv. Her må tiltaket gjennomførast slik at det ikkje oppstår utgraving som følgje av tiltaket.

Saksnummer	Tittel
228/18	110/1 - Utslippsledning Raknes- handsaming etter Hamne og farvasslova

Ansvarleg søkjar:Asplan Viak AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune –teknisk drift

Søknaden motteke: 26/04/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"I medhald av delegert mynde til rådmannen frå heradsstyret 21.04.2010 vert det gjort slikt vedtak:

Med heimel i hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd vert det gjeve løyve til tiltak i sjø på gnr. 110, bnr. 1 som innteikna på kartutsnitt på fylgjande vilkår, jf. hamne- og farvasslova § 29:

1. Tiltaket skal utførast som utgreidd i løyvet og synt i vedlagte teikning og kartutsnitt. Det må ikkje gjerast endringar utan at dette på førehand er godkjent av kommunen.
· Grunngeving: Endringar kan føra til annan verknad i farvatnet enn det som er vurdert i samband med løyvet.
 2. Det må sytast for at tiltaket til eikvar tid er forsvarleg halde vedlike.
-

-
- Grunngeving: Omsyn til ferdsel og sikkerheit.
 - 3. Eventuelt erstatningsansvar som fylgje av tiltaket kviler på tiltakshavar.
 - Grunngeving: Det er tiltakshavar som får fordelene av tiltaket. Skulle tiltaket føre til skade, er det naturleg at tiltakshavaren ber utgiftene.
 - 4. Tiltakshavar skal senda inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig innteikna med posisjonar oppgjeve i WGS 84, til Efs/ Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikkje takast i bruk før slik melding er sendt.

Kopi av meldinga skal samtidig sendast til Kystverket Vest, Serviceboks 2, 6025 Ålesund og Osterøy kommune, Rådhuset, 5282 Lonevåg, med referanse til denne saka.

- Grunngeving: Ferdels- og sikringsmessige omsyn for dei sjøfarande, for ajourhald og oppdatering av sjøkart og eventuell kunngjering i "Etterretninger for sjøfarande".
- 1. Kablar, røyr og leidningar på sjøbotnen skal plasserast slik vedlagte kartutsnitt med nøyaktig innteikna trasè syner. Dei må fylgja botntopografien (utan heng) og leggest forsvarleg slik at dei ikkje endrar leie eller flyt opp. Eventuelle feste og søkke skal ha ei slik utforming at dei ikkje heftar fiskereiskapar.

Det skal så langt som råd unngåast bruk av frie spenn og sidestøtter. Der frie spenn ikkje kan unngåast, skal dei utførast med så korte spenn som råd.

- Grunngeving: Ferdels- og sikringsmessige omsyn, samt omsynet til fiske.
- 1. Tiltakshavar pliktar å merka sjøkablar, røyr og leidningar ved kvart landfeste i.h.t gjeldande skiltnorm. Tiltakshavar er ansvarlig for vedlikehald av merkinga.
- Grunngeving: Ferdels- og sikringsmessige omsyn.
- 2. Kablar, røyr og leidningar må leggest ut i samråd med eigar(ar) av eventuelle andre installasjonar som omsøkt tiltak kjem til å kryssa.
- Grunngeving: Eit løyve etter hamne- og farvasslova vil ha rettsverknader etter sitt innhald så langt dette er innanfor dei rammer lova set.
- 3. Kystverket/kommunen kan krevja at eigar/tiltakshavar syter for at sjøkablar, røyr og leidningar på sjøbotnen som ikkje lenger er i bruk, heilt eller delvis vert flytta, fjerna, gravd ned eller overdekka, dersom dette vert vurdert som naudsynt av omsyn til sikkerheit, miljø og mogleg ferdsle. Kostnaden vert pålagd eigaren/tiltakshavar, jf. hamne- og farvasslova § 29 bokstav g.
- Grunngeving: Ferdels- og sikringsmessige omsyn, samt omsyn til miljø.
- 4. Alle vilkår som Fiskeridirektoratet region vest stiller må vera tilfredsstilt.
- Grunngeving: Ivareta fiskeriinteresser på staden.
- 5. Alle vilkår som Stiftelsen Bergens sjøfartsmuseum stiller må vera tilfredsstilt.
- Grunngeving: Ivareta kulturminne på staden.

Tiltaket kan ikkje setjast i gang før det er gjeve løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1.”

Saksnummer Tittel

227/18 gbnr 157/1/4 -søknad om tilbygg samt utsleppsløyve gråvatn.

Ansvarleg søker: Bergan Bygg AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Runar Saue, Rindane 2, 5305 Florvåg

Søknaden motteke: første 21/08/2018 –siste 31/08/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til rivning og tilbygg samt reinseanlegg på hytte i eitt-trinn på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til privat gråvassanlegg i samsvar med utsleppsløyve i denne sak og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

Det vert med heimel i ureiningsføresegna kap. 12 gjeve utsleppsløyve til gråvatn via reinseanlegg som omsøkt.

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
087/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	14/833

87/1 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon - planering av naustområde og etablering av kaifront - klagesak

Vedlegg:

87/1 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon

87-1 ortofoto 1-1000

87-1 ortofoto 1-5000

87-1 plan 1-1000

87-1 plan 1-5000

Plankart

Planføresegner

871 - Hoshovde - søknad om dispensasjon for planering av naustområde og et (L)(282807)

Klage - Osterøy - Gnr 87 bnr 1 - Planering av naustområde og etablering av kaifront - Dispensasjon

18_124131-2Klage på vedtak om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront - gnr. 87 bnr. 1 Hoshovde, Osterøy kommune

Klage på vedtak_Hoshovde_87_1_Osterøy

18_00890-6Klage - Søknad om dispensasjon for planering av naustområde og etablering av kaifront - Hoshovde

Tilsvaret til klage frå fylkesmannen i Hordaland

Tilsvaret til klage frå statens vegvesen

Tilsvaret til klage frå Hordaland fylkeskommune

Tilsvaret til klage frå den norske kyrkja

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klage 1

"Fylkesmannen i Hordaland får ikkje medhald i klage av 20.06.2018, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde, og klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Klage 2

"Statens vegvesen får ikkje medhald i klage av 21.06.2018, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde, og klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Klage 3

"Hordaland fylkeskommune får ikkje medhald i klage av 22.06.2018, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde, og klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Klage 4

"Den norske kyrkja v/Bjørgvin bispedømeråd får ikkje medhald i klage av 27.06.2018, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde, og klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for vidaresending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følge, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Dersom utvalet tek klagen til følge, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde.

Tiltakshavar/eigar: Aksjeselskapet Hoshovde.

Ansvarleg søkjar: Refsneset rådgivning.

Dispensasjonssøknad motteke: 26.01.2018.

Klagar 1: Fylkesmannen i Hordaland - klage av 20.06.2018.

Klagar 2: Statens vegvesen - klage av 21.06.2018.

Klagar 3: Hordaland fylkeskommune - klage av 22.06.2018.

Klagar 4: Den norske kyrkja v/Bjørgvin bispedømeråd - klage av 27.06.2018.

Saka gjeld

Plan- og kommunalteknisk utval har i vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 gjort fylgjande vedtak:

"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, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2.

På fylgjande vilkår:

- Kaifront skal oppførast i naturstein*
- Naust skal byggjast i naturmateriale og etter skikk som står i stil med, og som er minst mogleg i konflikt med kulturmiljøet i området*
- Skråning langs veg skal jordfyllast og beplantast*

Grunngjeving:

Området vart ved utbetring av fylkesveg særskjemt, og tiltaket vil vera med å forskjønnast området vesentleg. Oppføring av naust i klynge fylgjer opp vilkåra som er gitt i sjø- og strandsoneplanen.

Tiltaket vil føra til betre tilgong til strandsona i eit område som i dag er utilgjengeleg for ålmenta."

Kommunen har motteke klagar på vedtaket frå Fylkesmannen i Hordaland den 20.06.2018, frå Statens vegvesen den 21.06.2018, frå Hordaland fylkeskommune den 22.06.2018 og frå Den norske kyrkja v/Bjørgvin bispedømeråd 27.06.2018.

Klage 1

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 20.06.2018 klaga på vedtaket.

Klagar syner mellom anna til at kommunedelplan for sjø- og strandsone vedteken 21.02.2018 gjeld

for tiltaket og går ved motstrid føre reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. I kommunedelplan for sjø- og strandsone ligg område som sentrumsføremål på land og bruk og vern av sjø og strandsone i sjø. Klagar vurderer at naust og kai ikkje er i samsvar med sentrumsføremål, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27, og kaifront er ikkje i samsvar med arealføremål bruk og vern av sjø og strandsone. Klagar vurderer at det er krav om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø, sentrumsføremål og føremål frå bruk og vern av sjø og strandsone, i tillegg til dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Byggjegrænse mot sjø og sentrumsføremål: Byggjegrænsa går ved hovudvegen, og kommunen har difor nyleg vedteke at det ikkje skal byggjast nedanfor vegen. Dette området framstår på flyfoto som urørt landskap. Veg ned til område med plankrav burde også vore omfatta av plankravet. Det er uheldig med ytterlegare inngrep i landskapet. I tillegg vil private naust og kai føre til ei auka privatisering av strandsona. Klagar meiner det er uheldig at område framleis ligg som sentrumsføremål når byggjegrænsa mot sjø klårt seier at det ikkje skal byggjast der. Dette skaper ein motstrid i planen. Kommunedelplanen er klår på kva ein ynskjer i sentrumsføremål, nemleg kontor/forretning/bustad, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.27. Naust og kai er ikkje i samsvar med sentrumsføremål.

Dispensasjon frå plankrav: Klagar vurderer at det er naudsynt å utarbeide ein reguleringsplan for å kunne avklare om tiltaket kan gjennomførast, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan.

Klagar vurderer at omsyna bak kommunedelplan for sjø og strandsone vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til planering av naustområde, bygging av fem naust og kaifront. I tillegg kan ikkje klagar sjå at fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering av saka. Lova sine vilkår for å gje dispensasjon er ikkje oppfylt.

Klagar ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gjeve dispensasjon slik det er søkt om.

Kommunen syner elles til mottteken klage.

Tiltakshavar har i brev av 22.08.2018 kome med merknader til klagen.

Tiltakshavar syner mellom anna til at det ikkje skal etablerast kontor på området. Kaifront er nødvendig for at ein skal koma inn til land med båtane. Det skal ikkje etablerast flytebyggjer. Kaifronten skal etablerast i naturstein, og vil vere ei forskjønning av området. Lokalhistoria i Hosanger syner at det på Refsneset, som også har vorte kalla Hoshovdeneset, har vore aktivitet sidan 1700-talet. Mellom anna hadde Josef Olsen øltapperi på Hoshovdeneset i 1761. Jon Larsson hadde eit naust på Refsneset der han turka materialen han trong til arbeidet i kisteverkstaden sin. Christoffer Tøsse hadde røykeri og laga mellom anna bøkling, tillegg dreiv han skraphandel. Han bygde mellom anna kai der dampbåtane kunne leggja til for å lossa og lasta skrapjern og kabel. Det skal etablerast nytt fortau langs tilkomstvegen til området. Fortauet skal etablerast slik at det betrar tilkomsten til området frå sør. Det er stor pågang for å leiga naust og båtplassar, og det er inngått munnleg avtale om utleige av alle dei 5 nye nausta, og fleire av båtplassane. Tiltaket vil dermed leggje til rette for at fleire kan bruka vågen og fjorden.

For eit par år sidan vart det etablert nytt veganlegg gjennom Hosanger, og i samband med dette vart det etablert ei stor og brutal fjellskjering utan nokon avbøtande tiltak. Eigar av vegen gjennom Hosanger er Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen hadde ansvaret for bygginga av fjellskjeringa.

Tiltakshavar vurderer at plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert tilsidesette og at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Kommunen syner elles til mottekne merknader til klagen.

Klage 2

Statens vegvesen har i brev av 21.06.2018 klaga på vedtaket.

Klagar syner mellom anna til at kommunen si handsaming av dispensasjonssaka ber preg av

manglande heilheitleg vurdering. Ut over å visa til at tiltaket vil forskjønne området og betre tilgangen for allmennheten kan ikkje klagar sjå at kommunen svarar på vegvesenet sitt spørsmål kring trafikktryggleiken og utforming/opparbeiding av avkøyrsla. Reguleringsplan og plankart gjev ikkje grunnlag for å starte opparbeiding avkøyrsla frå fylkesveg. Avkøyrsla ligg i ei 80-sone og det må dokumenterast at det er mogeleg å oppfylle tekniske krav, jf. handbok N100.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Tiltakshavar har i brev av 22.08.2018 kome med merknader til klagen.

Tiltakshavar syner mellom anna til at det er gjeve løyve til etablering av tilkomstveg til naustområde. Dette var òg ein stor fordel for Statens vegvesen då dette gjorde at sprengsteinen frå fjellskjeringa kunne transporterast internt på anlegget og ein slapp lang og kostnadskrevjande transport til ein annan stad der ein kunne gjort seg nytte av steinmassane. Tilkomstvegen er prosjektert i høve til krav sett i vegnormal N100 og gjeldande reguleringsplan for Hosanger sentrum. Det vil verte bygd fortau ned til naustområdet. Dette ligg inne i reguleringsplanen for Hosanger sentrum. Tiltaket vil gjere det lettare for alle å få tilgang til og bruk av sjø.

Kommunen syner elles til mottekne merknader til klagen.

Klage 3

Hordaland fylkeskommune har i brev av 22.06.2018 klaga på vedtaket.

Klagar syner mellom anna til at tiltaket som det no vert søkt om, vil grunna si utforming og omfang påverke landskapet og det høgt verneverdige kulturmiljøet med kyrkja og prestegarden på ein svært negativ måte. For å unngå konflikt med kulturminneinteressene, må det utarbeidast ein detaljert plan for byggeområde, med fokus på at nausta skal ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Tiltakshavar har i brev av 22.08.2018 kome med merknader til klagen.

Tiltakshavar syner mellom anna til at Refsneset har ei rik historie med mykje aktivitet, som er dokumentert i fleire bøker, mellom anna "Ættebok for Hosanger" ved Askild Eknæs og "Ein våg me veit um" av Geir Kleiveland. Ein kan mellom anna lesa at Josef Olsen hadde øltapperi i 1761. Jon Larsson hadde naust der han turka materialen han trong til arbeidet i kisteverkstaden sin. Christoffer Tøsse dreiv med ymse handel i Bergen og hadde røykeri og skraphandel. Han frakta heim store mengder blykabel som vart brend for å reinska fram metallet. Metallet støypte han om og selde vidare. Han bygde også kai der dampbåtane kunne leggja til for å lossa og lasta skrapjern og kabel. Når dampskipskaaien vart etablert var han omtrent like stor som dampskipskaaien i Hosanger sentrum. Det er lagt ved fleire foto, mellom anna eitt som syner naust og kai framom kyrkja. Det nyaste naustet her er bygd dei siste åra.

For eit par år sidan vart det etablert nytt veganlegg gjennom Hosanger, og i samband med vegen vart det etablert ei stor og brutal fjellskjering utan nokon avbøtande tiltak. Eigar av vegen gjennom Hosanger er Hordaland fylkeskommune og Staten vegvesen hadde ansvaret for bygginga av fjellskjeringa. Det er òg foto som syner kor dominerande skjeringa ved fylkesvegen er.

Tiltakshavar har kome med tilbod om å etablere fleire tre på sin eigedom som avbøtande tiltak for denne fjellskjeringa. Det er mellom anna innleia dialog med nokre svært dyktige landskapsarkitektar på korleis dette kan verte best mogeleg. Førebels er det vurdert å planta både ask og selje. Begge desse er naturlege tresortar i området. Dette vil dekke delar av fjellskjeringa, spesielt sett i frå området rundt kyrkja.

Tiltaket er lite synleg frå kyrkjegarden og tiltakshavar stiller seg difor undrande til at tiltaket er vurdert til å påverka området på ein svært negativ måte. Vidare er tiltaket vesentleg mindre skjemmaende enn naust, med tilhøyrande konstruksjonar, som er etablert rett framom kyrkja.

Kommunen syner elles til mottekne merknader til klagen.

Klage 4

Den norske kyrkja v/Bjørgvin bispedømeråd har i brev av 27.06.2018 klaga på vedtaket. Klagar syner mellom anna til at Hosanger kyrkje er eit verdifult kulturminne og for Bjørgvin bispedømeråd er det viktig at kommunen sine planar vert følgde av kommunen sjølv, slik at ein kan vera trygg på at desse kulturminna vert forvalta på ein berekraftig måte. Kommunen har både reguleringsplaner og ein ny kommunedelplan for sjø og strandsona, og det er viktig at desse ikkje vert uthola ved at ein gjev mange dispensasjonar. Tiltaket får store negative konsekvensar for nasjonale og regionale kulturminneinteresser.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Tiltakshavar har i brev av 22.08.2018 kome med merknader til klagen. Tiltakshavar syner mellom anna til at Refsneset har ei rik historie med mykje aktivitet, som er dokumentert i fleire bøker. Tiltaket er lite synleg frå kyrkjegarden og tiltakshavar stiller seg difor undrande til at tiltaket er vurdert til å påverka området på ein svært negativ måte. Vidare er tiltaket vesentleg mindre skjemma enn naust, med tilhøyrande konstruksjonar, som er etablert rett framom kyrkja.

Kommunen syner elles til mottekne merknader til klagen.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at motteken dispensasjonssøknad gjeld søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2.3. for å planera naustområde, setje opp kaifront og bygge 5 naust, jf. dispensasjonssøknad motteke 26.01.2018.

Kommunedelplan for sjø- og strandsona var ikkje vedteke på søknadstidspunktet, og dispensasjonssøknaden omfatta difor ikkje søknad om dispensasjon frå denne planen.

I vurderinga av fordelar og ulemper la rådmannen særleg vekt på at tiltaket er i strid med byggeforbodet 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 fann rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3 ikkje er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen rådde til at det ikkje vart 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.

Plan- og kommunalteknisk utval fylgde ikkje rådmannen sin tilråding og gav dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2, punkt 2.3. for planering av naustområde, bygging av kaifront og oppføring av 5 naust på gnr. 87, bnr. 1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 11, jf. § 19-2, jf. vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18. Vilkår for vedtaket er at kaifront skal oppførast i naturstein, naust skal byggjast i naturmateriale og etter skikk som står i stil med, og som er minst mogleg i konflikt med kulturmiljøet i området og skråning langs veg skal jordfyllast og plantast til. Grunngeving for vedtaket var at området ved utbetring av fylkesveg vart særskjemt, og tiltaket vil vera med å forskjønna området vesentleg. Oppføring av naust i klynge fylgjer opp vilkåra som er gitt i sjø- og strandsonenplanen. Tiltaket vil føra til betre tilgang til strandsona i eit område som i dag er utilgjengeleg for ålmenta."

Rådmannen vurderer at tiltaket krev dispensasjon frå kommunedelplan for sjø- og strandsone og reguleringsplan Hosanger sentrum. Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for sjø- og strandsone. Rådmannen vurderer at uansett utfall i klagesaka, vil det framleis vere krav om dispensasjon frå kommunedelplan for sjø- og strandsone, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 2. ledd, 20-2, 1. ledd og § 21-4, 1. ledd.

Klage 1 - klagar: Fylkesmannen i Hordaland - klage av 20.06.2018.

Rådmannen legg til grunn at dispensasjon krev grunngjeven søknad, jf. plan- og bygningslova § 19-1, 1. ledd.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for sjø- og strandsone. Kommunen har heller ikkje gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for sjø- og strandsone. Rådmannen kan heller ikkje sjå at det står i plan- og bygningslova at ein søknad om dispensasjon ikkje kan handsamast før det er søkt om dispensasjon frå alle tilhøve som kan vere aktuelle for tiltaket. Rådmannen vurderer at ein søknad om dispensasjon frå eitt tilhøve kan vurderast, sjølv om tiltaket vil krevje søknad om dispensasjon frå andre tilhøve. Det at eit tiltak vil krevje meir enn ein dispensasjon, vil vere moment som kan tilleggast vekt vurderinga.

Rådmannen vurderer at klagar sine merknader som gjeld kommunedelplan for sjø- og strandsone er tilhøve som skal vurderast i samband med søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for sjø- og strandsone. Desse merknadene gjeld ikkje vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18. Sidan det ikkje er heimel til å stille krav om innsending av alle aktuelle dispensasjonssøknader før ein søknad om dispensasjon kan handsamast, vurderer rådmannen at klagen som gjeld manglande innsending av dispensasjonssøknad ikkje kan takast til fylgje. Desse merknadene er ikkje aktuelle for klagehandsaminga og vert ikkje tillagt vekt ved klagevurderinga.

Reguleringsplan Hosanger sentrum reguleringsføresegn § 2.3 gjev mellom anna kommunen heimel til å krevja utarbeidd detaljert plan for kvart felt eller husgruppe. Det er vidare fastsett at "Ein slik plan med føresegner skal utarbeidast for alle felt med blanda føremål". Rådmannen legg til grunn at føremålet med ein slik plan er å syne avkøyrslar, terrenghandsaming, plassering av bygg, leikeareal, interne vegar, garasjar, parkeringsanlegg m.v., jf. føresegn § 2.3.

Rådmannen legg til grunn at avkøyrslar og veg til område er synt, jf. plankart.

Utsnitt frå plankart reguleringsplan Hosanger sentrum:



Rådmannen legg kommunen sitt tidlegare vedtak til grunn og vurderer at terrenghandsaming, plassering av bygg og parkering kan synast i samband med søknad om løyve til tiltak. Rådmannen vurderer at det ikkje er nødvendig med utarbeiding av detaljert plan før tiltaket vert prosjektert, dersom det vert nytta føretak med ansvarsrett innanfor arkitektur og landskapsutforming i tiltaksklasse 2 i samband med prosjekteringa og utarbeiding av teikningar, situasjonsplan med vidare. Rådmannen vurderer at det er viktig at teikningane som vert nytta ved byggesøknaden syner tydeleg korleis området skal verte, korleis tiltaket vert tilpassa området og korleis dispensasjonsløyvet med vilkår vert tilfredsstillt.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Konklusjon klage 1

Rådmannen rår til at klagar ikkje får medhald, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde og saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Klage 2 - klagar 2: Statens vegvesen - klage av 21.06.2018.

Klaga syner mellom anna at det må leggjast vekt på trafikktryggleik og regulert fortau langs veg må byggjast.

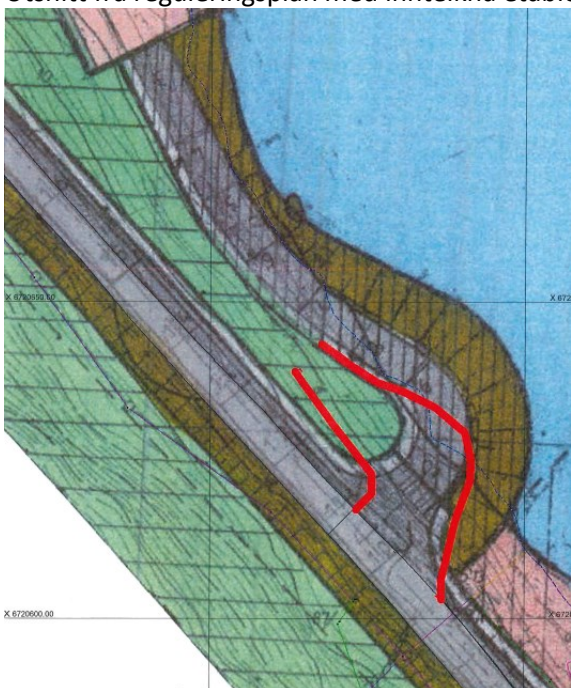
Tiltakshavar syner mellom anna til at fortau langs veg skal byggjast.

Rådmannen legg til grunn at avkøyrsla skal byggast i samsvar med gjeldande plan.

Utsnitt frå flyfoto (www.google.no) syner etablert avkøyrsla:



Utsnitt frå reguleringsplan med innteikna etablert avkøyrsløse:



Rådmannen vurderer ut frå tilgjengeleg dokumentasjon at etablert avkøyrsløse ikkje er i samsvar med reguleringsplan Hosanger sentrum.

Utsnitt frå foto i klage frå Statens vegvesen:



Rådmannen konstaterer at Statens vegvesen ikkje har bygd fortau i samsvar med reguleringsplan Hosanger sentrum i samband med utbetring og omlegging av Fv 567.

Rådmannen vurderer at krava som klagar har synt til òg gjeld ved utbetring/omlegging av Fv 567. Rådmannen kjenner ikkje til kva merknader Statens vegvesen har til denne saka, men legg til grunn at saka må fylgjast opp etter plan- og bygningslova.

Når det gjeld motteken klage vurderer rådmannen at tilhøvet til plangrunnlaget må sikrast, og utføringa må vere i samsvar med gjeldande plan, jf. rammeløyve av 25.02.2014 saknr. 08/14, jf. igangsetjingsløyve av 16.07.2015 saknr. 236/15.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Konklusjon klage 2

Rådmannen rår til at klagar ikkje får medhald, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde og saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Klage 3 - klagar 3: Hordaland fylkeskommune - klage av 22.06.2018.

Klagar syner mellom anna at det må leggjast vekt på automatisk freda kulturminne på andre sida av vågen og omsynssone kulturmiljø med føresegn. Det er vidare krav om utarbeiding av plan. Tiltaket som det er søkt om vil grunna si utforming og omfang påverke landskapet og det høgt verneverdige kulturmiljøet med kyrkja og prestegarden på ein svært negativ måte. For å unngå konflikt med kultuminneinteressene må det utarbeidast ein detaljert plan for byggeområde. Tiltaket kan få store negative konsekvensar for nasjonale og regionale kulturminneinteresser.

Rådmannen legg til grunn at søknaden om dispensasjon gjeld spørsmålet om kravet om utarbeiding av reguleringsplan i reguleringsføresegn § 2.3 skal oppretthaldast, eller om det skal gjevast dispensasjon frå kravet.

Hordaland fylkeskommune har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Rådmannen kan ikkje sjå at klagar har kome med nye argument i klagen, samanlikna med uttale til søknaden.

Rådmannen legg kommunen sitt tidlegare vedtak til grunn og vurderer at kommunen har teke omsyn til kulturminneinteresser i samband med vurderinga og vedtaket av 24.05.2018 saksnr. 051/18. Det er i vedtaket sett vilkår om at kaifront skal oppførast i naturstein, naust skal byggjast i naturmateriale og etter skikk som står i stil med, og som er minst mogleg i konflikt med kulturmiljøet i området og skråning langs veg skal jordfyllast og plantast til.

Rådmannen vurderer at utbetringa av fylkesvegen rett sør for gnr. 87, bnr. 1 ikkje tok omsyn til visuelle kvalitetar på staden. Det omsøkte tiltaket kan utformast i samsvar med eksisterande kulturmiljø i Hosanger/Mjøsvågen, og planting kan dempe den noko av skjemmande skjeringa på motsett side av fylkesvegen.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Konklusjon klage 3

Rådmannen rår til at klagar ikkje får medhald, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde og saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Klage 4 - klagar 4: Den norske kyrkja v/Björgvin bispedømeråd - klage av 27.06.2018.

Klagar syner mellom anna til at kommunen sitt vedtak er i strid med nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Tiltaket ligg i verna miljø, og vedtaket er i strid med den kulturminnefaglege fråsegna til Hordaland fylkeskommune, som rådde frå vedtaket. Det er viktig at reguleringsplanar og ny kommunedelplan for sjø og strandsona ikkje vert uthola ved at det vert gjeve mange dispensasjonar. Tiltaket vil få store negative konsekvensar for nasjonale og regionale kulturminneinteresser.

Rådmannen legg kommunen sitt tidlegare vedtak til grunn og vurderer at kommunen har teke omsyn til kulturminneinteresser i samband med handsaminga i vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18. Det er i vedtaket sett vilkår om at kaifront skal oppførast i naturstein, naust skal byggjast i naturmateriale og etter skikk som står i stil med, og som er minst mogleg i konflikt med kulturmiljøet i området og skråning langs veg skal jordfyllast og plantast til.

Rådmannen vurderer vidare at tiltaket får mindre innverknad på nasjonale og regionale kulturminneinteresser enn til dømes nausta med anlegg som ligg rett framom kyrkja. Det omsøkte tiltaket kan utformast i samsvar med eksisterande kulturmiljø i Hosanger/Mjøsvågen, og planting kan dempe noko av den skjemmande skjeringa på motsett side av fylkesvegen.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 skal endrast.

Konklusjon klage 4

Rådmannen rår til at klagar ikkje får medhald, vedtak av 24.05.2018 saksnr. 051/18 vert oppretthalde og saka vert send Fylkesmannen i Hordaland for oversending til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
088/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/1138

86/5 m.fl. Heldal - Søknad om dispensasjon for bygging av slamavskiljaranlegg

Vedlegg:

2018024_SoknadDispensasjon

2018024_VedleggD1

Vedlegg D1 nabovarsling

2018024_Slamavskiljar

86-5 kommuneplan 1-1000

86-5 kommuneplan 1-5000

86-5 reguleringsplan 1-1000

86-5 reguleringsplan 1-5000

86-5 faresonekart 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, til bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86 bnr. 5, Heldal, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Plasseringa skal vere i samsvar med situasjonsplan datert 16.05.2018 motteke 25.05.2018.
- Det skal gjerast færrest mogeleg inngrep i terrenget, området skal ordnast i samband med ferdigstilling, og synlege inngrep i terrenget kan vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam. Området elles skal vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 86, bnr. 5.

Tiltakshavar/eigar: Arve Mjøs.

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS.

Søknaden motteke: 25.05.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86, bnr. 5, Heldal.

Osterøy kommune har søkt om legging av nye kommunale vass- og avlaupsleidningar i området nord for regulert hyttefelt. I reguleringsplan detaljregulering Heldal planID 2011006 er det sett av areal for etablering av avlaupsanlegg på område merka AVA01.

Utsnitt frå plankart



Utbyggar ynskjer i staden å plassere avlaupsanlegget ved dei kommunale leidningar mot nordvest.

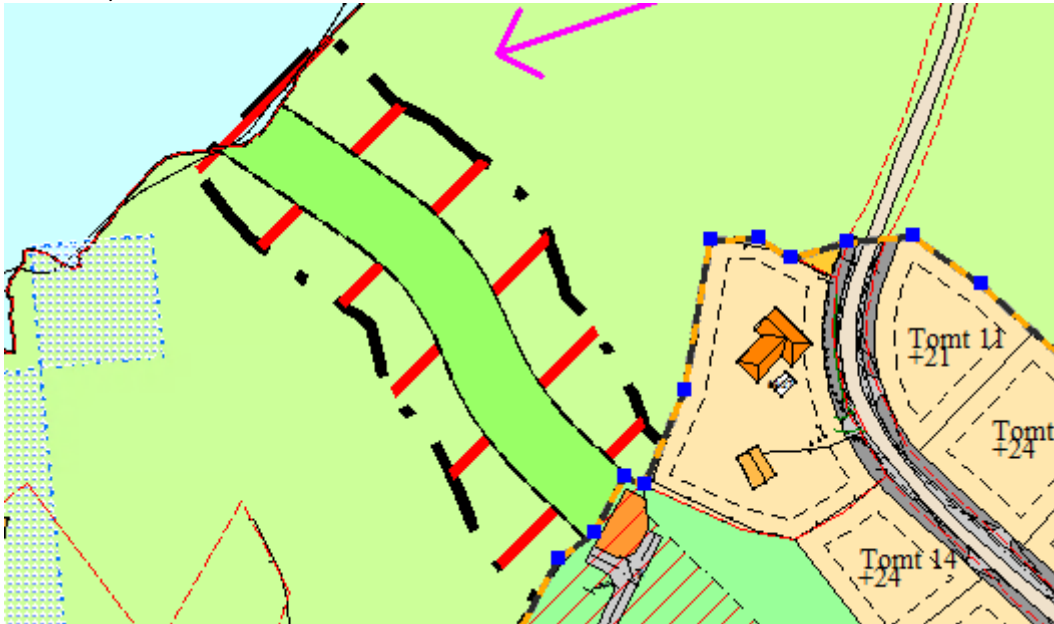
Avlaupsanlegget skal knytast til dei nye kommunale leidningane, og denne søknaden gjeld berre

plassering av slamavskiljarar, ikkje legging av va-leidningar.

Planstatus

Søknaden gjeld plassering av slamavskiljarar i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område, utanfor byggegrensa mot sjø. Tiltaket er vidare søkt plassert ved omsynssone H320 - flaumfare.

Utsnitt frå gjeldande planar med byggegrense mot sjø (markert oransjesvart stipla linje med blå firkantar):



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå:

- Arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.
- Byggegrensa mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er naturleg å plassera reinseanlegget i traseen for avlaupsanlegget. Ein unngår med dette unødige inngrep i terrenget og i verste fall å pumpa avlaupsvatn opp til eit reinseanlegg som er plassert i kartet før alle detaljar er avklart. Vidare er det fornuftig å samla mest mogeleg i eitt anlegg. Synleg inngrep i terrenget vil vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam. Området elles vil vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er opplyst i søknaden at situasjonskartet i nabovarslinga er basert på Osterøy kommune sine VA-teikningar for prosjektet Hosanger-Hamre. Under detaljprosjekteringa syner det seg at fjellknausen der boreholet skal gå gjennom er mindre i utstrekning og borehola vert kortare. Plasseringa av slamavskiljaren er endra i høve til plasseringa som er synt i nabovarslinga. Vidare er det synt i

situasjonskartet for nabovarselet at vass- og avlaupsleidningane skal kryssast i sjø. Dette er ikkje heldig, og ved endra prosjektering er avlaupsleidningen flytta til utsida av vassleidningen, og slamavskiljaranlegget er flytta til utsida av vassleidningen og mot vest.

Ansvarleg søkjar vurderer at endringa ikkje, eller i lita grad, rører interessene til naboar og tverrbuarar, og har difor ikkje føreteke ny nabovarsling.

Uttale

Dispensasjonssøknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Vurdering

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det er føreteke endring av plasseringa i høve til plasseringa som er synt i nabovarslinga. Rådmannen legg til grunn at ansvarleg søkjar har vurdert at endringa ikkje, eller i lita grad, rører interessene til naboar og tverrbuarar, og dermed ikkje har føreteke ny nabovarsling.

Rådmannen legg til grunn at det ved søknad om utslepp skal det sendast nabovarsling i samsvar med ureiningslova med føresegner, og at det dermed kan kome merknader til søknad om utslepp. Rådmannen legg vidare til grunn at det ved søknad om løyve til tiltak til bygging av avlaupsanlegget skal sendast nabovarsling, og at det dermed kan kome merknader til søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova.

Sidan den mottekne søknaden gjeld dispensasjon frå arealføremålet i plan- og bygningslova, og nabovarslinga berre gjeld dispensasjon i samband med etablering av avlaupsanlegg, jf. mottekne opplysningar gjeve i nabovarsel, vurderer rådmannen at vilkåra for å unnlate ny varsling er oppfylt, og kommunen krev ikkje ny varsling av dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. 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 ulemperne, 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. Vilråra 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.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden er at bruken av arealet ikkje skjer gjennom ein planprosess.

Rådmannen vurderer at fordelar med endra plassering av slamavskiljaranlegget i høve til gjeldande reguleringsplan, er at anlegget vert plassert ved kommunale VA-leidningar, og desse anlegga vil dermed verte samla på ein stad.

Rådmannen legg til grunn at gjeldande reguleringsplan føreset at det skal etablerast ei avlaupsløysing for området. Det er vidare fastsett i planen kvar anlegget skal etablerast. Rådmannen vurderer at når plasseringa av dei kommunale VA-leidningane vert lagt i LNF-område og i strandsona, er det naturleg å plassere slamavskiljaranlegget ved den kommunale avlaupsleidningen i strandsona.

Ved å plassera slamavskiljaranlegget ved traseen for kommunale VA-leidningar kan ein unngå andre inngrep i terrenget. Rådmannen legg til grunn at det skal gjerast færrast mogeleg inngrep i terrenget, og at området ved anlegget skal ordnast før det kan gjevast ferdigattest for anlegget. Det er i søknaden mellom anna opplyst at synleg inngrep i terrenget vil vere kumlok for tilgang til inspeksjon og tømning av slam, området elles vil vera fullt ut tilgjengeleg for fri ferdsel.

Rådmannen vurderer at omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova i dette tilfellet ikkje er vesentleg tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at slamavskiljaranlegget vil verte plassert ved kommunen sine VA-leidningar, og at desse anlegga dermed kjem i eitt område.

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

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til bygging av slamavskiljaranlegg på gnr. 86, bnr. 5.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
089/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	16/2937

85/16 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av uthus - klage

Vedlegg:

8516 - Fjellskålnes - søknad om dispensasjon - søknad om oppføring av tilt (L)(244753)

85-16 - kommuneplan 1-2000

85-16 - ortofoto 1-2000

85/16 Fjellskålnes - søknad om løyve til tiltak - oppføring av uthus/reiskapshus - dispensasjon - vedtak

Endringsvedtak - Oppføring av uthus og terrasse - gbnr 85/16 Fjellskålnes

Klage på vedtak 002/18

Klage på vedtak

Bilde1

Bilde2

85/16 - merknader til klage

85/16 merknader til klage

85/16 Fjellskålnes - Søknad om dispensasjon og søknad om oppføring av uthus - handsaming av klage

Merknad på vedtak saksnr

85/16 - klage på vedtak

Klage på vedtak

Bilde1

Bilde2

85/16 - merknader til klage

CCE_000056

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klage 1:

"Klage av 26.01.2018 frå Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes vert avvist, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd. Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at vedtak av 07.03.2018 saknr. 050/18 vert endra, jf. forvaltningslova § 33, 4. ledd. Klagen vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes var ikkje part og hadde ikkje rettsleg klageinteresse på klagetidspunktet, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd. Vilkåra for å handsame klagen av 26.01.2018 frå Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes føreligg dermed ikkje, og klagen kan avvist, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Klage 2:

"Klagen motteke 23.03.2018 frå Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes vert ikkje teke til fylgje, jf. forvaltningslova § 33. Det har ikkje kome nye moment i klagen som fører til at vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 vert endra, og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 33."

Grunngjeving:

Det har ikkje kome fram nye moment i klagen som fører til at vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til fylgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til fylgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Tiltakshavar: Gunnar Skjold.

Klage 1:

Klagar: Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes.

Klage motteke: 29.01.2018.

Merknader til klage motteke: 19.02.2018.

Klage 2:

Klagar: Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes.

Klage motteke: 23.03.2018.

Merknader til klage motteke: 04.04.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 25.10.2017 saksnr. 134/17 gjort fylgjande vedtak:

"Klagen vert teken til følgje. Det vert gjeve løyve til oppføring av nytt bygg som omsøkt på gnr. 85/bnr. 16 Fjellskålnes, jfr. motteken søknad av 21.12.2016. Det vert teke atterhald om at det vert sendt inn ein fullstendig byggesøknad, jfr. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 3. punktum, forskrift om sakshandsaming, samt forskrift om tekniske krav til byggverk."

Rådmannen la vedtaket til grunn og vurderte at utvalet hadde gjeve uttrykk for at det kunne gjevast dispensasjon til oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes, og i vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 vart det gjort fylgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd, til oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 minimum 1,0 meter frå nabogrensa til gnr. 85, bnr. 2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av frittliggjande uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 på fylgjande vilkår:

- 1. Uthuset/reiskapshuset skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 18.11.2016 motteke 15.12.2017, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.*
- 2. Det vert ikkje gjeve løyve til innlegging av vatn og installering av vassklosett i nytt uthus/reiskapshus, jf. plan- og bygningslova § 27-2, jf. ureiningslova, jf. ureiningsforskrifta kap. 12.*
- 3. Oppføring av nytt uthus/reiskapshus vert godkjent i tiltaksklasse 1 jf. forskrift om byggesak § 9-3.*
- 4. Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for alle funksjonar og ansvarsområde ved oppføring av nytt uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 i tiltaksklasse 1.*

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for nytt uthus/reiskapshus skal fylgjande ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*
- Søknad om oppføring av mur/terrasse eller liknande er ikkje fullstendig og kan ikkje handsamast, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2, 21-2 og 21-4, 1. ledd og forskrift om byggesak § 5-4, jf. vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 25.10.2017 saksnr. 134/17."*

I vedtak av 24.01.2018 saknr. 015/18 gjorde kommunen fylgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppføring av terrasse på gnr. 85, bnr. 16, Fjellskålnes.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av terrasse på gnr. 85, bnr. 16 på fylgjande vilkår:

1. *Terrassen skal plasserast som synt i teikning motteke 11.01.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.*

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve endra løyve til oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 på fylgjande vilkår:

2. *Det vert gjeve løyve til innlegging av vatn og installering av vassklosett i nytt uthus/reiskapshus, jf. vedtak i utval natur i møte 16.10.1996 saknr. 96/0237, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2, jf. ureiningsforskrifta § 12-16, 1. ledd.*

Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for alle funksjonar og ansvarsområde ved oppføring av terrasse og innlegging av vatn og installasjon av vassklosett i uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16 i tiltaksklasse 1.

Elles gjeld vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast."

Klage 1

Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes har i brev av 26.01.2018 klaga på vedtak saknr. 002/18.

I klagen er det mellom anna synt til at innkøyrsla til gnr. 85, bnr. 16 er endra og utvida.

Rådmannen syner elles til motteken klage.

Kommunen har i brev av 29.01.2018 sendt klagen til Gunnar Skjold for eventuelle merknader, jf. forvaltningslova § 33, 3. ledd.

Gunnar Skjold har i brev av 16.01.2018 kome med merknader til klagen.

Merknader til klage

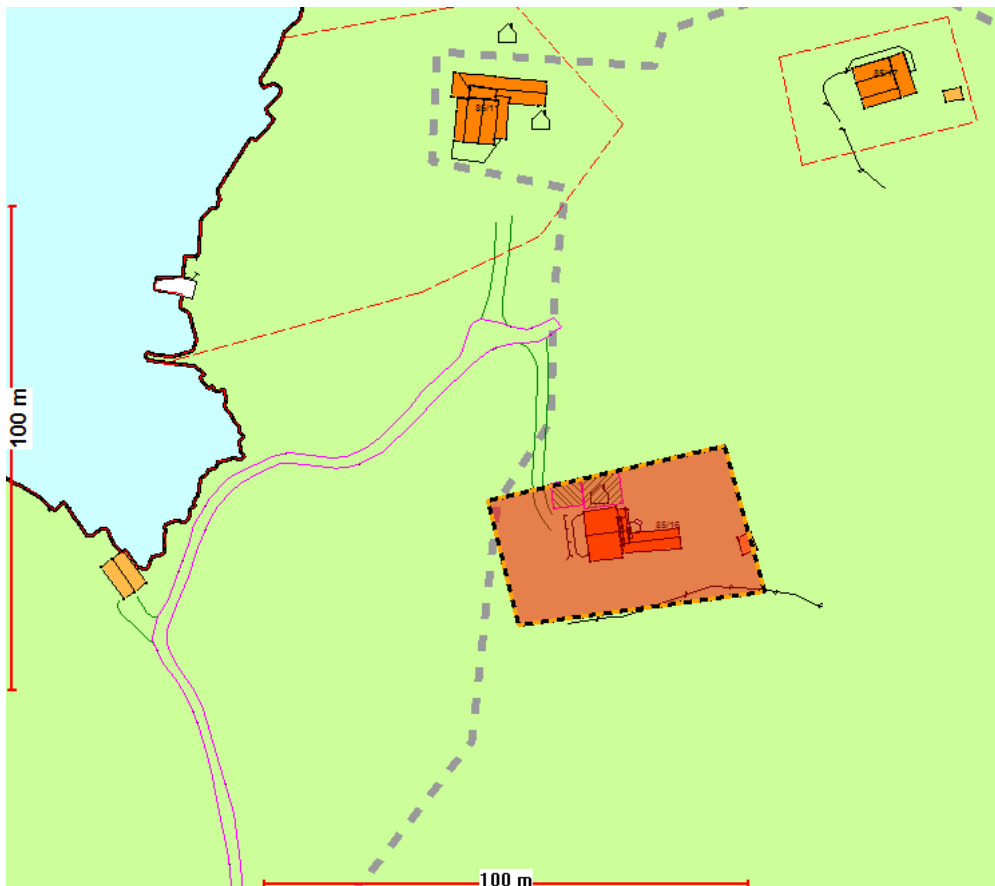
I merknader til klagen syner tiltakshavar mellom anna til at han inngjekk avtale med tidlegare eigar om å overta eit tilleggsareal på 1,25 daa. Då delingssøknaden ikkje vart godkjent, vart dei einige om at avtalen og arealet skulle liggje som ein servitutt på gnr. 85, bnr. 2 til fordel for gnr. 85, bnr. 16. Gnr. 85, bnr. 16 har vegrett over gnr. 85, bnr. 2, og vart ikkje teke i bruk før i 1996. Tilkomsten det er synt til i klagen er ikkje hovudtilkomst, sidan denne tilkomsten fører til terrassen og ikkje hovuddøra. Endringa av vegen som vart laga for 4 år sidan fører no til hovuddøra. Klagar er ikkje eigar av gnr. 85, bnr. 2.

Rådmannen syner elles til mottekne merknader.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Utsnitt frå plankart:



Grå stipla linje er byggegrense mot sjø, og tiltak på gnr. 85, bnr. 16 vil dermed ikkje kome i strid med kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Vurdering

Kommunen sitt vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 er eit enkeltvedtak som det kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Eigar av gnr. 85, bnr. 2 Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes kom med nabomerknader til tiltaket i e-post av 17.08.2017.

Ved handsaming av søknad etter plan- og bygningslova skal kommunen underrette både søkjar og dei som har hatt merknader til tiltaket om vedtaket, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 4. ledd.

Kommunen sende difor kopi av vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 til Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes.

Vedtaket av 04.01.2018 saknr. 002/18 vart utekspedert 04.01.2018. Historikken på dokumentet syner at vedtaket vart sendt til utskrift for utsending i vanleg brevpost til:

- Gunnar Skjold - 04.01.2018.
- Ole Jørgen Fjellskålnes - 08.01.2018
- Ragnhild Fjellskålnes - 08.01.2018.

Rådmannen legg til grunn at melding om vedtak dermed kom fram til tiltakshavar om lag 08.01.2018 og til nabo om lag 12.01.2018.

Fristen for å klage er 3 veker, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Klage frå Ole Jørgen Fjellskålnes og Ragnhild Fjellskålnes er sendt som vedlegg til e-post 28.01.2018.

Rådmannen vurderer at klage motteke 29.01.2018 er rettidig, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Kven som kan klage på vedtaket er part eller andre med rettsleg klageinteresse i saka, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Rådmannen legg til grunn at Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes var eigar av gnr. 85, bnr. 2 til 04.01.2018, jf. eigarhistorikk i matrikkelen.

Rådmannen legg vidare til grunn at Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes er ny eigar av gnr. 85, bnr. 2 frå 04.01.2018, jf. eigarhistorikk i matrikkelen.

Rådmannen vurderer at Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes hadde rettsleg klageinteresse på vedtakstidspunktet, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Rådmannen legg til grunn at klagar ikkje lengre var eigar av naboeigedomen gnr. 85, bnr. 2 på klagetidspunktet, og vurderer at klagar difor ikkje er part eller hadde rettsleg klageinteresse på klagetidspunktet, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Rådmannen vurderer at vilkåra for å handsame klagen av 26.01.2018 frå Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes ikkje føreligg, og klagen kan avvisast, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Konklusjon klage 1

Rådmannen vurderer at klagen av 26.01.2018 frå Ragnhild og Ole Jørgen Fjellskålnes kan avvisast, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd.

Vedtak klage 1

Kommunen gjorde fylgjande vedtak 07.03.2018 saknr. 050/18:

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

Klage 2

Kommunen mottok klage på vedtak 23.03.2018 frå Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes.

Det er i klagen mellom anna synt til at tiltakshavar har nytta familien Fjellskålnes i saka, og at det ikkje har noko å seie om det er ny eller gamal eigar av gnr. 85, bnr. 2 som har sendt inn klagen. Klagar kan ikkje godta at innkøyrsla til gnr. 85, bnr. 16 vert endra. Tidlegare eigar vart ikkje varsla om synfaringa. Det må utarbeidast ein målsett situasjonsplan for heile tiltaket. Tiltakshavar har halde på med ulike arbeid på hytta sidan 1996 og han har verken bruksløyve eller ferdigattest på desse tiltaka. Nytt uthus kan ikkje nyttast som garasje for køyreteøy eller større reidskap. Gnr. 85, bnr. 16 har gjerdeplikt mot gnr. 85, bnr. 2, og denne plikta skal oppretthaldast.

Kommunen syner elles til motteken klage.

Tiltakshavar har kome med merknader til klage i e-post av 04.04.2018 med vedlegg.

Merknader til klage

Tiltakshavar syner mellom anna til kjøpekontrakt frå 1999, ny tilkomst er den einaste og beste

alternativet for tilkomst og synfaringa med kommunen omfattar ikkje tilhøve i nabomerknadene og naboane trong difor ikkje vere med. Lang byggetid på hytta kjem av at bygginga tek lang tid. Eigar av gnr. 85, bnr. 16 har ikkje fått nabovarsel for tiltak på gnr. 85, bnr. 2. Om han ynskjer gjerde eller ikkje er opp til han sjølv. Det er òg synt til diverse historie og tilhøve til andre eigedomar.

Kommunen syner elles til mottekne merknader.

Vurdering

Kommunen sitt vedtak av 07.03.2018 saknr. 050/18 er eit enkeltvedtak som det kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Nye eigarar av gnr. 85, bnr. 2 Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes har i e-post av 23.03.2018 med vedlegg klaga på vedtaket.

Fristen for å klage er 3 veker, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Klage motteke 23.03.2018 frå Ole Fjellskålnes og Ingrid Øvsthus er rettidig, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Kven som kan klage på vedtaket er part eller andre med rettsleg klageinteresse i saka, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

Rådmannen legg til grunn at Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes er ny eigar av gnr. 85, bnr. 2 frå 04.01.2018, jf. eigarhistorikk i matrikkelen.

Rådmannen vurderer at Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes har rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd, og klage motteke 23.03.2018 vert handsama.

Rådmannen legg til grunn at motteken klage vidare gjeld kommunen sitt vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18, som gjeld søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak for oppføring av uthus/reiskapshus på gnr. 85, bnr. 16.

Familien Fjellskålnes

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje kan ha noko å seie kven i familien det er som klagar på vedtaket, sidan tiltakshavar heile tida har nytta "fam Fjellskålnes".

Tiltakshavar syner mellom anna til at nye eigarar av gnr. 85, bnr. 2 er Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes med born er ein familie.

Rådmannen legg tidlegare vurdering til grunn og finn at part eller andre med rettsleg klageinteresse i saka kan klage på vedtaket, det vil seie dei nye eigarar av gnr. 85, bnr. 2 Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes, jf. forvaltningslova § 28, 1. ledd.

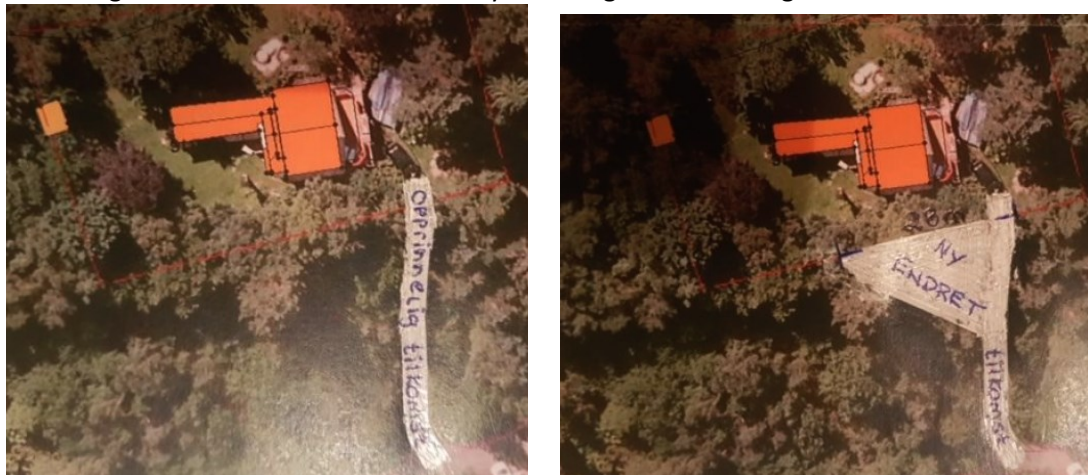
Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at vedtak av 07.03.2018 saknr. 050/18 skal endrast.

Endra innkøyrslé

Rådmannen syner til motteken klage og finn at klagen mellom anna gjeld endra innkøyrslé til gnr. 85, bnr. 16.

Det er i klagen mellom anna synt til at opprinneleg innkøyrslé til parsellen hadde ein port på ca. 2 meter.

Det er lagt ved utsnitt frå ortofoto som syner tidlegare tilkomst og endra tilkomst:



Tiltakshavar syner mellom anna til at arealet vart seld i 1999 som tilleggsareal til gnr. 85, bnr. 16, og gnr. 85, bnr. 2 er dermed ikkje eigar av arealet.

Rådmannen legg til grunn at arealet som vart seld i 1999 ikkje er frådelt gnr. 85, bnr. 16, jf. matrikkelinformasjon.

Rådmannen legg vidare til grunn at kommunen ikkje skal ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknader, jf. plan- og bygningslova § 21-6, 1. punktum.

Dersom tiltaket gjeld intern veg og parkering på eiga tomt, kan dette etablerast utan søknad om løyve til tiltak, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav e, nr. 10. Fritaket frå søknadsplikt gjeld ikkje dersom tiltaket til dømes er i strid med arealdelen i kommuneplanen, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, 1. punktum.

Dersom tiltaket gjeld ny tilkomst/veg/parkering på andre sin eigedom, må det sendast inn søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 1. ledd, bokstav l og 20-2, vedlagt dokumentasjon som syner at tiltakshavar har dei privatrettslege rettane som søknaden føreset, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Rådmannen legg til grunn at sidan tiltaket ligg i LNF-område må det søkjast om dispensasjon før ny tilkomst/veg/parkering kan etablerast, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. plan- og bygningslova §§ 1-6, 2. ledd og 20-2, 1. ledd, 2. punktum.

Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon for etablering av ny tilkomst/veg/parkering, og rådmannen vurderer at dette er eit tilhøve som kommunen eventuelt må fylgje opp i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 32.

Rådmannen finn ikkje at klage på endra innkøyrsløse gjev grunnlag for å endre kommunen sitt vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18.

Tiltak på hytta

Det er i klagen kome påstand om at tiltakshavar har halde på med hytta sidan 1996, og framleis ikkje har verken bruksløyve eller ferdigattest.

Tiltakshavar syner mellom anna til at det tek lang tid med tiltak på fritidsbustad, og at det framleis

attstår arbeid innvendig.

Rådmannen legg til grunn at søknadspliktige tiltak ikkje kan takast i bruk før det ligg føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10, jf. plan- og bygningslova (1985) § 99. Rådmannen legg vidare til grunn at dersom tiltaket ikkje har teke til innan 3 år etter at løyve vart gjeve, eller dersom tiltaket er innstilt i meir enn 2 år, har løyvet fallet bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9, jf. plan- og bygningslova (1985) § 96, 1. ledd.

Rådmannen finn ikkje at klage på manglande bruksløyve eller ferdigattest gjev grunnlag for å endre kommunen sitt vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18.

Bruk av nytt uthus og gjerdeplikt

Det er i klagen mellom anna synt til at nytt uthus ikkje kan nyttast til garasje for køyretøy eller større reidskap, og syner mellom anna til gjereplikta.

Tiltakshavar syner mellom anna til kontraktar med tidlegare eigar Jørgen Fjellskålnes, og at det må vere opp til tiltakshavar om han set opp gjerde mot gnr. 85, bnr. 2 eller ikkje.

Rådmannen legg til grunn at gjerdeplikta er eit privatrettsleg tilhøve som kommunen ikkje tek stilling til, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Rådmannen har i vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 mellom anna vurdert at det vil verte vanskeleg å kome inn med større utstyr i nytt uthus/reiskapshus, sidan tilkomsten er mot nord, men at tiltaket kan nyttast som uthus/reiskapshus for mindre utstyr.

Rådmannen rår til at tiltakshavar vurderer om nytt uthus/reiskapshus har tilstrekkeleg tilkomst i høve bruken av bygningen, og eventuelt sender inn søknad om endra tiltak dersom det vert aktuelt å endra fasade og/eller plassering.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at vedtak av 04.01.2018 saknr. 002/18 skal endrast.

Konklusjon klage 2

Rådmannen rår til at klagen motteke 23.03.2018 frå Ingrid Øvsthus og Ole Fjellskålnes ikkje vert teke til fylgje.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
077/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.08.2018
090/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Siren Juliussen	16/2772

Første gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Fosslia bustad - PlanID 12532016006

Vedlegg:

Vedlegg 4__Fosslia bustad_planføresegn_10.08.18

Vedlegg 2_Fosslia bustad_planomtale_ 20.06.18

Vedlegg 3_Fosslia bustad_plankart_pdf

Vedlegg 6_Fosslia bustad_Merknader

Vedlegg 9_Fosslia bustad_illustrasjonsprosjekt_Hilleren prosj.

Vedlegg 11_Fosslia bustad_Fotomontasje_3D pro

Vedlegg 12_Fosslia bustad_VA-rammeplan_kart_Teknikon

Vedlegg 13_Fosslia bustad_Geologisk notat_SGC

(16-132) Valestrandfossen - Utomhusplan Illustrasjonsprosjekt (13.08.18)

VA-rammeplan Fosslid, Osterøy_Notat_Rev A

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vert framlegg til plan for Detaljregulering Fosslia bustad – PlanID 12532016006 med føresegner datert 10.08.18, plankart datert 23.05.18, planskildring datert 20.06.18, VA rammeplan 03.11.17 (endringsdato 17.06.18) og tilhøyrande vedlegg lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Plan- og kommunalteknisk utval - 077/18

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Framlegget vart samrøystes vedteke

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Saksopplysningar:

SAKSOPPLYSNINGAR:

SAMANDRAG

Hensikta med planframlegget er å legge til rette for å utvikle eigedom gbnr 137/200 med eit leilegheitsbygg over tre etasjar, med ni bueiningar og tilhøyrande uteopphalds- og leikeareal. Innanfor planområdet ligg det tre eksisterande bustader med tilhøyrande garasjar. I tillegg er område for renovasjonsløyising tatt med i planavgrensinga. Tilkomst vil vere frå Veg 1091, som er ein kommunal veg tilknytt Fv 567 Valestrandvegen. Planframlegget er i tråd med overordna plan - områderegulering for Valestrand sentrum (planID 2011003). Tiltakshavar er Cruse AS, og plankonsulent er Ard arealplan AS.

Planen vart varsla naboar og offentlege instansar med brev datert 08.05.2017, og i avisa Bygdnytt 12.05.17. Frist for å kome med merknadar vart sett til 26.06.2017. I samband med varslinga kom det inn 10 merknadar, ni frå ulike offentlege og kommunale høyringsinstansar medan éin var privat merknad. Desse er attgjevne og kommentert i kapittel 10 i planskildringa.

Planforslaget omfattar:

- Planskildring
- Plankart
- Føresegner
- Sol- og skyggeanalyse
- Illustrasjonsprosjekt
- Illustrasjonsplan
- Fotomontasje
- VA-rammeplan

- Geologisk notat

SKILDING AV PLANFORSLAG

Planområdet er regulert til følgende:

Bygg og anlegg:

PBL §12-5 nr. 1

- Frittliggjande småhus
- Bustader blokker
- Andre kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

PBL §12-5 nr. 2

- Veg
- Køyreveg
- Fortau
- Anna veggrunn – teknisk
- Anna veggrunn – grøntareal
- Kombinerte føremål for samferdselanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear (hentelomme renovasjon)

Grønstruktur

PBL §12-5 nr. 3

- Naturområde - grønstruktur

Omsynssone

PBL §12-6, JF PBL § 11-8a)

- Frisiktsone ved veg
- Ras- og skredfare

Føresegnområde

PBL §12-7

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Tilhøve til overordna planar

Framlegg til regulering er i tråd med kommuneplanens arealdel for Osterøy 2011-2023 og områderegulering for Valestrand sentrum. Avgrensing av planområdet samsvarer med område B12 i områdereguleringa, pluss tilleggsareal for renovasjonshandtering.

Veg/trafikktryggleik

Ni nye bueiningar i Fosslia vil medføre auka trafikk (gåande og køyrande) både langs fylkesvegen og inn i planområdet. Det er venta at utbygginga vil tiltrekke seg bebuarar med born i barnehage- og skulealder og det er derfor særskilt viktig å sikre trygg skuleveg. Strekninga langs fylkesvegen inn til Valestrand sentrum er pr dags dato ueigna som skuleveg/for mjuke trafikantar og det er viktig å hindre auka risiko for ulykker på dette strekket. Det er derfor knytt rekkjefølgekrav til utbygginga som føreset utbetring/bygging av fortau før det blir gjeve bruksløyve til bueiningane. I tillegg vil annleggsperioden medføre auka trafikk inn i området der vegen er særsmal, det er derfor sett rekkjefølgekrav om utbetring av vegen inn til bustadblokka før bygginga kan starte.

- Før det kan gjevast løyve til bygging av vegar innanfor planområdet skal tekniske planar vere godkjent av aktuell planmynde
- Fortau o_SF1, samt fortau langs vegen 10911091, frå FV 567 til må være opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet:
- Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til nye bueiningar innanfor BBB og BFS1 skal f_SV1 – vegen inn til bustadblokka - vere opparbeidd.

Reguleringsframlegget for Fosslia har avvik frå vegnorma når det gjeld køyrebana og anna vegareal. Desse avvika kjem hovudsakleg av at tilkomstvegen ligg i eit eksisterande bustadfelt, der ein ikkje kan utvide dagens veg til å følgje vegnorma utan at det gjev konsekvensar for naboeigedomane. Vidare er byggjegransa for bustadblokken BBB sett til 3,0 meter, dette følg ikkje kravet som er 5,0 meter. Her gjer omsyn til terrenngrep at ein ikkje oppnår kravet.

Parkering

I samsvar med føresegnene i kommuneplanens arealdel er minimumskrava for parkering 1,5 plass per bueining innanfor BBB. Minimumskrav til parkeringsplassar vert difor 14 plassar. Parkeringsplassane løysast med 11 stk i parkeringskjellar under bygget og tre stk utanfor bygget på skråstilte parkeringsplassar.

For feltet BFS1 er parkering sikra i føresegn § 6.6.2. Det er ikkje høve til gateparkering.

Landskap og estetikk

Området er i dag for det meste utbygd og består i hovudsak av einebustader. Det nye bygget er planlagt midt i planområdet på ein ubebygd teig. Bygget er plassert inntil høgdedraget Fossaasen og det planleggast ei byggegrop som gir plass til bygget. Høgda på bygget vil i bakkant ikkje gå vesentleg over eksisterande terreng. Bygget er plassert godt ned i terrenget for ikkje å framstå ruvande, samt at høgda harmonerer mot terrenget og stigninga vidare oppover Fossaasen. Utearealet i sør vert tilpassa nærliggande terreng. Ved å leggje til rette for uteareal på sørleg side av bygget skaper ein også rom mellom det nye bygget og eksisterande hus. Det er sett krav til terrenghandsaming i føresegn § 1.2, medan estetikk er sikra i § 1.3. Materiale på fasade er sikra i føresegn §§ 5.1.5 og 5.2.5. Ein har valt å sikre at nye bustader i hovudsak skal oppførast med fasader i treverk. Dei eksisterande bustadene innanfor planområdet, samt i nærområdet har trefasader og ein sikrer såleis at dette vert vidareført. Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande. Murar vert i hovudsak terrassert.

Avfall/renovasjon

Då terreng innanfor eigedom 137/200 er bratt og skrånande med vanskeleg tilkomst for bossbil er område for renovasjon (BKT) plassert sør i planområdet på tomte 137/199. Denne tomte er kommunal eigedom og føreset privatrettslege avtalar om kjøp/leige/bruk.

Ein opnar for å kunne etablere ei framtidretta nedgravd renovasjonsløyising innanfor det avsette området (BKT). Dersom det er interesse for dette blant dei eksisterande bustadene innanfor BFS1 kan desse også nytte den nye renovasjonshandteringa.

For å sikre forsvarleg renovasjonshandtering/tilkomst for bossbil er det sett fylgjande rekkjefølgjekrav:

· Før det kan gjevast bruksløyve til tiltak skal det ligga føre godkjent renovasjonsteknisk

avfallsplan (RTP) for avfallsløysing innan planområdet. RTP skal godkjennast av BIR. Planen skal visa arealstorleik og krav til tilkomst og utforming av hentestad.

- Renovasjonsløysing innanfor BKT samt hentelomme o_SKF skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader innanfor planområdet.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er krav om 25m² uteopphaldsareal pr. konsentrert bueining, dette gjev krav om 225m² ved bustadblokka. Uteareal/leikeareal vert hovedsakleg løyst i sør på bakkeplan, men også på taket av garasjelegget. Leikeareala er vendt mot vest og vil soleis ha gode solforhold. Leikearealet er sikra innanfor føresegnomsråde #1 og skal utformast som ein samlingstad for bebuarane med sitteplassar samt ulike leikeapparat/installasjonar som gjev eit godt og variert tilbod for born og unge. Den delen av føresegnomsråde #1 som ikkje løysast oppå garasjedekket skal opparbeidast med permeabelt dekke, dette for å fordrøye overflatevatn.

Ved ei eventuell auka utnytting innanfor BFS1 (eksisterande bustader), må det også setjast av areal til uteopphaldsareal/leik jf. føresegn § 4.9.

Opparbeiding av leikeareal er sikra med rekkjefølgekrav:

- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til bueiningar innanfor BBB, skal uteopphaldsareal og leikeplass innanfor #1 vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.
- Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til nye bueiningar innanfor BFS1, skal uteopphaldsareal og leikeplass vere dokumentert opparbeidd med sitjegruppe og leikeapparat i tråd med § 1.4.

Skredfare

SWECO utarbeidde i 2012 ei skredfarekartlegging for Valestrand (notat nr. 98614001/1 datert 02.11.2012) der planområdet for Fossli er vurdert til å ha nominelt sannsyn for snøskred og lausmasseskred større enn 1/5000 per år. For bustadhus og andre bygg i sikkerheitsklasse S2 er dette akseptabel risiko (jamfør gjeldande teknisk forskrift) og ingen tiltak er naudsynte. Likevel anbefaler SWECO å utføre ei grundigare stabilitetsvurdering av lausmassane ved eventuell utbygging av området. I samband med reguleringsplanarbeidet har slik utgreiing blitt utført av Sunnfjord Geosenter i 2017. Deira notat konkluderer med at det er lite truleg at det kjem store snømengder som kan føre til risiko for snøskred (inkludert sørpeskred) innanfor planområdet. Og vidare at lausmassane i området er relativt stabile. Ved sprenging/skjeringar i berget bør nye vurderingar

foretas underveis. Det er derfor knytt rekkjefølgekrav til dette.

Før det kan gjevast mellombels bruksløyve til tiltak innanfor planområdet skal det føreligge dokumentasjon på at tiltaket, slik det er utført, har tilfredsstillande sikkerheit i forhold til ras- og lausmassestabilitet. Det kjem fram av øvrige føresegner at vurderingar må utførast av fagkunnige.

Overvasshandtering

Klimaframskrivingane framlagt i rapport «Klima i Norge 2100» utgjeven av Norsk klimasenter, oppdatert 2015, viser til at nedbøren på Vestlandet vil auke med omlag 18 % til 2100. Det er utarbeidd VA-rammeplan i tråd med kommunens forskrift saman med planframlegget. VA-rammeplanen gjev tiltak som skal hindre at vatnet gjer skade på nærliggande hus og hagar. Det skal etablerast sluk med sandfang i vegen foran det nye bygget og ved dei to nordlegaste eksisterande bustadene. Overvatnet førast i rør og koplast på systemet for overvatn frå fjellsida. Takvatnet frå leilegheitsbygget skal førast til overvassleidningen. Stikkvegen inn til Fosslia bustad må utformast slik at flomvatn vil følge vegen sørover til krysset og deretter ned til sjøen. Det er krav om permeable dekke på leikeplass for å bidra til fordrøye overflatevatn.

VURDERING

Folkehelse/barn og unge

Planområdet ligg sentralt i forhold til kollektivtilbod, skule- og barnehagedekning samt tilgang til grøntområde. Ein legg også til rette for leike- og uteopphaldsareal i planområdet der vaksne og barn kan møtast og vere aktive. Utearealet er planlagt med gode solforhold og med kort avstand til bygget slik at det opplevast som trygt for barn og vaksne. Planen gjev dermed god føresetnad for å fremje livskvalitet. Omsyna til barn og unge sine interesser vert ivaretatt gjennom sikring av trygg skuleveg og gode leike- og uteopphaldsareal tilknytt bustadområdet.

Miljø/naturmangfald

Konsekvensar av planframlegget er utgreidd og vurdert etter naturmangfaldslova §§ 8-12 i planskildringa. Utgreiinga er basert på informasjonkjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekka konflikhtar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar eller prioriterte artar. Den samla vurderinga er at planforslaget ikkje vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

Økonomi

Eigedom med gbnr. 137/199 er i dag kommunal eigedom. Planframlegget for Fosslia bustad

legg til rette for ei renovasjonsløysing innanfor deler av dette arealet. Dette kan løysast med avtale om kjøp/leige av eigedommen. Elles ingen kjende økonomiske konsekvensar.

Konklusjon

Planframlegget er i tråd med overordna plan og vil tilføre Valestrand eit nytt bustadbygg som legg til rette for innbyggjarar i ulike aldre og livssituasjonar. Område BBB vil vidare bli tilrettelagt med gode kvalitetar som stettar eit godt oppvekstmiljø. Det er rådmannen si vurdering at planframlegget er godt gjennomarbeidd og ivaretek alle viktige omsyn. Rådmannen tilrår med dette å legge planen ut på høyring og offentleg ettersyn i minimum seks veker.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/2596

145/7 - Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon - arealoverføring (teig 1) og oppretting av ny grunneigedom (teig 2) - klage/endra søknad - ny vurdering

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad

145/7 - Åsen - Søknad om deling av grunneigedom

Situasjonskart

145-7 plan 1-1000

145-7 plan 1-5000

145-7 ortofoto 1-1000

145-7 ortofoto 1-5000

Sakspapir - søknad om dispensasjon 145/7 Nordre Reigstad

1457 - Kopi av motteken klage

Klage til Fylkesmannen i Hordaland 05.03.2018

Bilde 1-4

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Teig 1

"Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) nytt punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 til arealoverføring av 533 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105, jf. illustrasjon motteke i klage av 05.03.2018."

Grunngjeving:

Arealoverføringa vil føra til ei meir funksjonell utnytting av gnr. 145, bnr. 105 utan at det tilsideset mogleg framtidig utvikling av området i stor grad.

Teig 2

"Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) nytt punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 til oppretting av ny grunneigedom på 2820 m² frå gnr. 145, bnr. 7 på fylgjande vilkår:

Det skal utarbeidast reguleringsplan jf. plan- og bygningslova § 12-12 før det kan gjevast løyve til nye tiltak på eigedomen."

Grunngjeving:

Omsyna som skal ivaretakast i ein reguleringsplan vil verte vurdert og ivareteke før nye søknader kan handsamast.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 145, bnr. 7, Nordre Reigstad.

Tiltakshavar/eigar: Grete og Kjell Reigstad, Reigstad N, 5281 Valestrandsfossen.

Kjøpar: Unni Vevle Reigstad og Jostein Reigstad, Åsen 70, 5281 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknad motteke: 27.11.2017.

Vedtak i plan- og kommunalteknisk utval: 14.02.2018 saksnr. 027/18.

Klage av 05.03.2018 motteke 06.03.2018/10.08.2018.

Klagar: Kjell Reigstad, Grete Reigstad, Jostein T. Reigstad og Unni Vevle Reigstad.

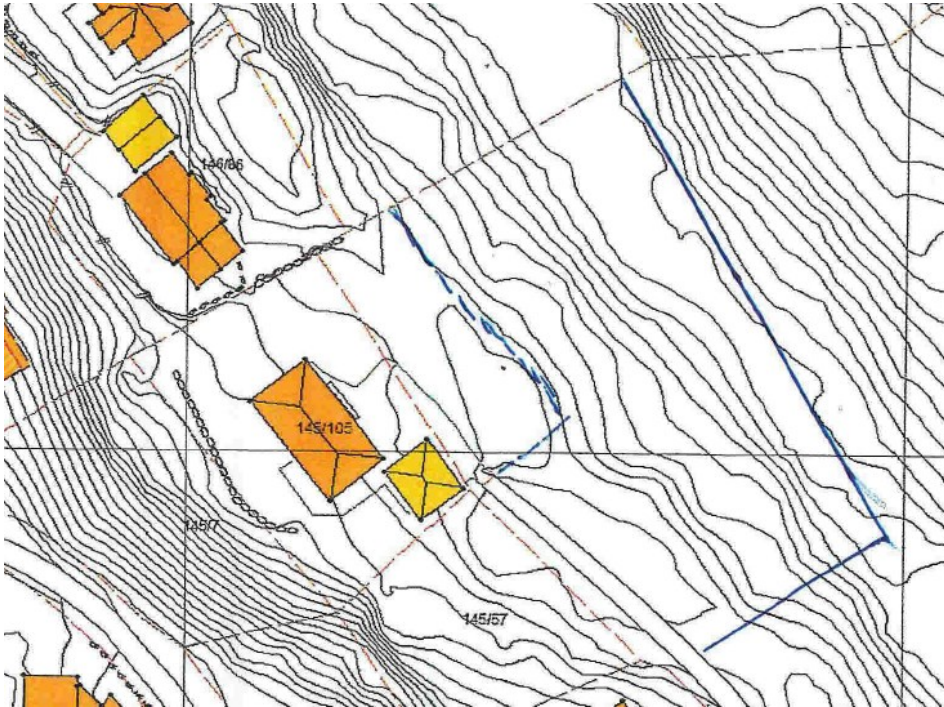
Ved handsaminga 14.02.2018 vart det lagt til grunn at saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av tilleggsareal frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105, jf. motteken søknad.

Utsnitt frå motteken søknad, blankett 5153 side 1:

Tiltaket si art	Mindre tiltak til bebygd eigedom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3			
	<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m ²	<input type="checkbox"/> Frittliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m ²	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)	
	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2	<input type="checkbox"/> Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år)		
<input type="checkbox"/> Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel eller omvendt innanfor ein brukseining	<input type="checkbox"/> Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1			
<input checked="" type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkeleining	<input type="checkbox"/> Grunn-eigedom	<input type="checkbox"/> Anleggs-eigedom	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år	<input checked="" type="checkbox"/> Arealoverføring
<input type="checkbox"/> Anna:	Tilleggsareal, til 145/105			
Planlagt bruk/formål	Beskriv sja vedlegg			

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Tidlegare handsaming

Plan- og kommunalteknisk utval handsama saka i møte 14.02.2018 saksnr. 027/18 og gjorde fylgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Grunngjeving:

Ei så stor frådelling, utan konkrete planar på kva området vil brukast til (reguleringsplan), vil i stor grad hindre ei heilskapleg utvikling av området og kan ha ein negativ samfunnsnyttig påverknad."

Klagefrist

Melding om vedtak vart sendt 16.02.2018.

Frist for å klage er 3 veker frå det tidspunkt melding om vedtaket er kome fram til vedkomande part, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Motteken dokumentasjon syner at kommunen mottok klage på vedtaket 06.03.2018.

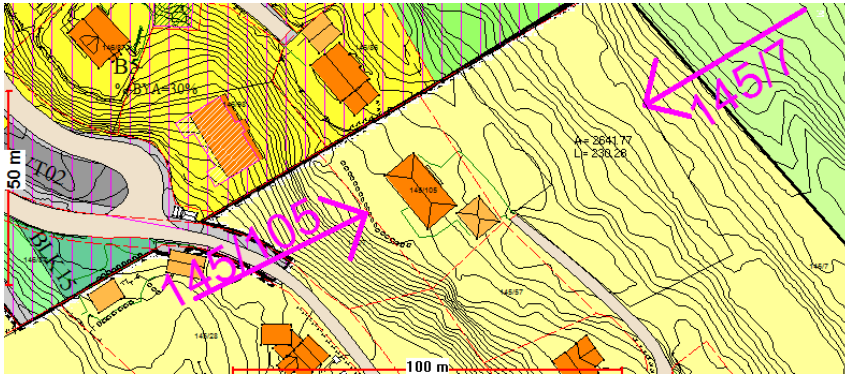
Klagen vart ikkje registrert inn på saka før kommunen mottok puring 10.08.2018.

Rådmannen vurderer at klagen er rettidig, jf. forvaltningslova § 30, jf. § 29.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som eksisterande bustadområde, og grensar til områdeplan Valestand.

Utsnitt frå kommuneplan:



Det avmerka arealet er på om lag 2600 m², og dette vart lagt til grunn for handsaminga.

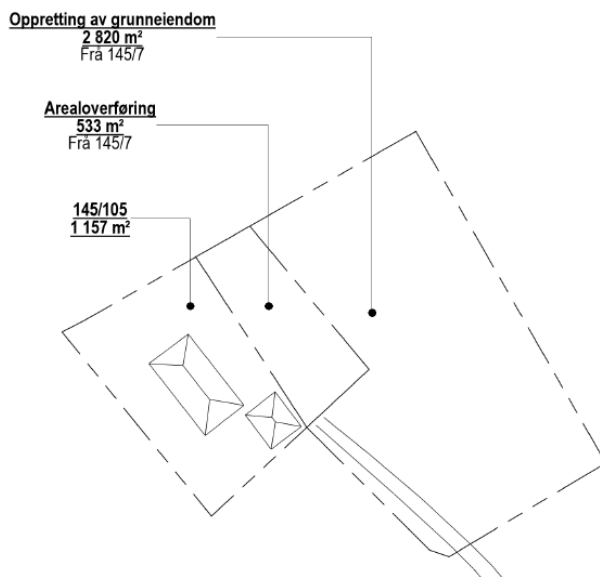
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) ny føresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at søknaden omfattar 3,4 daa, der 533 m² gjeld arealoverføring frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105 og 2820 m² gjeld oppretting av ny grunneigedom.

Utsnitt frå illustrasjon i klage:



Rådmannen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen kan ikkje sjå at det står i den mottekte søknaden eller motteke kartvedlegg at søknaden gjeld frådeling av 2 ulike teigar frå gnr. 145, bnr. 7. Det står heller ikkje i dispensasjonssøknaden at søknaden gjeld 2 ulike teigar. Den mottekte søknad vart handsama og vurdert som søknad om arealoverføring av ein teig frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Rådmannen vurderer at den mottekte klagen medfører ei endring av den tidlegare innsende søknaden, og at saka dermed må handsamast på nytt.

I handsaminga vidare vil rådmannen omtale areala slik:

Teig 1 er på 533 m² og gjeld arealoverføring frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.
Teig 2 er på 2820 m² og gjeld oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7.

Teig 1

Rådmannen legg til grunn at eksisterande eigedom gnr. 145, bnr. 105 er på 1157 m², jf. matrikkelinformasjon. Eigedommen er søkt auka med 533 m² til samla areal på 1690 m².

Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av reguleringsplan for å få god tomteutnytting innanfor avsett bustadområde. I staden for å auke storleiken på eksisterande bustadtomter bør det vurderast i plansamanheng kor mange nye tomter som skal og kan etablerast i området, kvar tilkomst og leikeareal skal etablerast og så bortetter.

Rådmannen legg til grunn at ein bustadtomter i regulerte bustadområde og elles i Osterøy kommune ofte ligg på om lag 1 daa, jf. vedtekne reguleringsplanar og gjeldande retningsliner for frådelling av tomter til bustad.

Rådmannen legg til grunn at plan- og kommunalteknisk utval i møte 14.02.2018 saksnr. 026/18 gav dispensasjon til arealoverføring av 400 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 48. Grunngeving for vedtaket var at arealoverføringa vil føra til ei meir funksjonell utnytting av gnr. 145, bnr. 48 utan at det tilsideset mogeleg framtidig utvikling av området i stor grad. Arealoverføringa førte til at gnr. 145, bnr. 48 vart på om lag 1925 m², jf. matrikelopplysningar.

Rådmannen legg til grunn at eigar av gnr. 145, bnr. 105 har teke delar av det omsøkte arealet i bruk og nytta det saman med bustadtomta.

Rådmannen legg vekt på likehandsaming av liknande søknader på same eigedom og finn etter ei samla vurdering at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Dispensasjonssøknaden kan godkjennast.

Teig 2

Søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom på 2820 m².

Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av reguleringsplan for å få god tomteutnytting innanfor avsett bustadområde. I staden for å auke storleiken på eksisterande bustadtomter bør det vurderast i plansamanheng kor mange nye tomter som skal og kan etablerast i området, kvar tilkomst og leikeareal skal etablerast og så bortetter.

Rådmannen legg til grunn at kommunen i vedtak av 09.08.2018 saksID 17/1426 har gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7, for utarbeiding av reguleringsplan for området.

Grunngeving for vedtaket var at omsyna som skal ivaretakast i ein reguleringsplan vil verte vurdert og ivareteke før nye søknader kan handsamast.

Rådmannen legg vekt på likehandsaming av liknande søknader på same eigedom og finn etter ei samla vurdering at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Dispensasjonssøknaden kan godkjennast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at søknad om dispensasjon for arealoverføring av 533 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105 vert godkjent.

Rådmannen rår til at søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom på 2820 m² frå gnr. 145, bnr. 7 vert godkjent.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
092/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/2944

146/64 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - klage

Vedlegg:

146/64 - skanna søknad om dispensasjon med vedlegg

146/64 - søknad om utslepp av sanitært avlausvatn

146-64 -Referat førehandskonferanse

Uttale - Osterøy - Gnr 146 bnr 64 - Søndre Reigstad - Oppføring av eienbustad - Dispensasjon

Uttale - Osterøy - Gnr 146 bnr 64 - Søndre Reigstad - Oppføring av eienbustad - Dispensasjon

146/64 og 65 - Søndre Reigstad - Uttale til søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad

146/64 Reigstad Søndre - søknad om dispensasjon - vedtak

146/64 - klage på avslag på dispensasjonssøknad for Reigstad Søndre

146-64 kommuneplan 1-1000

146-64 kommuneplan 1-5000

146-64 - ortofoto 1-1000

146-64 - ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 21.03.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 26.02.2018 saknr. 041/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak

bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 146, bnr. 64, Reigstad Søndre.

Heimelshavar: Cato Stamnes.

Tiltakshavar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Klagar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 64.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 26.02.2018 saknr. 041/18:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 64 og legging av avlaupsleidningar til sjø."

Kommunen mottok 21.03.2018 klage på vedtaket av 26.02.2018 saknr. 041/18 frå Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 1. ledd.

Kommunen har fastsett byggegrense i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone, som skal gjelda framfor 100 meter byggegrense til sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå kommuneplankart (blå pil syner gnr. 146, bnr. 64 og grå stipla linje aust/nord aust for eigedomen syner byggegrensa mot sjø):



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a), 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon for ikkje vil verta vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempe. Tilkomst til sjø vert ikkje råka ved bygging på eigedomen, då det går veg mellom eigedomane og sjøen. Friluftsliv, natur og kulturmiljø vil verta ivaretekne på lik linje slik det er i dag. Det er om lag 80 meter med jordbruksland mellom vegen og sjøen. Det ligg eit stort industribygg ved sjøen, som ikkje er fint frå sjøsida. Nytt hus vil vere ei oppgradering av området, også frå sjøsida. Kommunen har gjeve dispensasjon til bygging på 2 tomter. I arealdelen i kommuneplanen står det at det skal leggjast til rette for klyngjetun i LNF-område, og søknaden er i samsvar med dette ønsket.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Vurdering

Det er i klagen synt til at tilkomst til sjø ikkje vil verte råka ved tiltaket.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er lagt vekt på endra/reduert tilkomst til sjø i samband med handsaminga av dispensasjonssøknaden. Rådmannen vurderer at det ikkje er noko konkret punkt i kommunen sitt vedtak å gje medhald i, og finn at klagar ikkje kan få medhald i klagen på dette punktet.

Det er i klagen synt til eit klipp frå nettsida til regjeringen.no om at byggeforbodet i 100-metersbelte langs sjø ikkje er absolutt og kan fråvikast gjennom planar og dispensasjonar.

Rådmannen har ved handsaming av søknaden lagt vekt på at kommunen i kommunedelplan for sjø- og strandsone har fastsett byggegrense langs sjø- og strandsone, jf. føresegn punkt 1.13 og plankart, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd. Denne grensa skal gjelde framfor den generelle 100

metersgrensa til sjø i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd.

"Byggegrense mot sjø er konkret vurdert i samband med utarbeiding av kommunedelplan for sjø- og strandsone. Planen vart vedteke av Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18 og mindre endring av kommuneplanen sin arealdel vart vedteke i etterfylgjande sak med saksnr. 014/18.

Rådmannen vurderer at arealdelen i kommunedelplanen for sjø- og strandsone har vore gjennom ein omfattande prosess, og det bør difor ikkje gjevast dispensasjon frå byggegrense fastsett i plankart, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, berre nokre dagar etter planen er vedteken. Omsyna bak regelen det er søkt dispensasjon i frå vil ved ein dispensasjon verte vesentleg tilsidesett."

Rådmannen vurderer at kommunen dermed har gjort slik det er synt til at kommunen kan gjera i utklippet frå nettsida til regjeringen.no. Rådmannen vurderer at klagar ikkje kan få medhald på dette punktet.

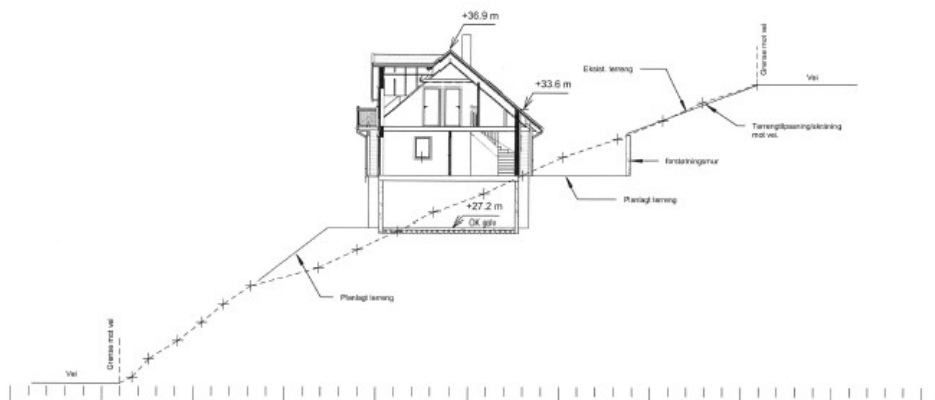
Det er i klagen synt til at eksisterande veg går ned til eit stort industribygg, som ikkje er fint frå sjøsida, og at nytt bustadhus vil vere ei oppgradering av området.

Rådmannen legg til grunn at det er eksisterande garveribygning på gnr. 146, bnr. 17 det her er synt til. Kommunen har motteke fylgjande teikningar av bustadhuset som er planlagt oppført på gnr. 146, bnr. 64:

Utsnitt frå situasjonsplan:



Utsnitt frå terrengprofil:



Kommunen har ikkje motteke fasadeteikningar av tiltaket, men har som vedlegg til klagen motteke fotomontasje som syner plassering av nye bygningar på gnr. 146, bnr. 62, 63, 64 og 65.

Utsnitt frå fotomontasje:



Rådmannen vurderer at bustaden på gnr. 146, bnr. 64 på fotomontasje og bustaden på motteken terrengprofil ikkje er like. Rådmannen vurderer vidare at sjølv om eit tiltak er finare enn eksisterande bygningar i eit område, er ikkje dette avgjerande for arealbruken i eit område. Ulempa med dispensasjon vil framleis mellom anna vere at dispensasjon kan undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjon, men i samband med kommuneplanlegging og utarbeiding av reguleringsplanar. Dersom kommunen har ynskje om bustadbygging i LNF-område skal dette skje i plansamanheng, til dømes ved å endra arealet til LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b). Sidan dette ikkje er gjort, vurderer rådmannen at gjeldande kommuneplan skal leggjast til grunn, og det er ikkje høve til å nytte arealet til bustadbygging, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a), jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at kommunen har gjeve dispensasjon til oppføring av bustadhus på to av eigedomane.

Rådmannen legg til grunn at dette gjeld gnr. 146, bnr. 62 og 63.

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 16.11.2016 saknr. 095/16 dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 146, bnr. 62.

"Det vert i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. same lov §§ 1-6, 11-6, 11-7, nr. 5 til oppføring av bustadhus på gnr. 146/bnr. 62 Søndre Reigstad."

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 16.11.2016 saknr. 096/16 dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 146, bnr. 63.

"Det vert i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. same lov §§ 1-6, 11-6, 11-7, nr. 5 til oppføring av bustadhus på gnr. 146/bnr. 63 Søndre Reigstad."

Rådmannen legg til grunn at desse 2 eigedomane ligg utanfor 100-metersbelte langs sjø, og dermed

ikkje treng dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. I samband med utarbeiding av ny sjø- og strandsonoplan i Osterøy kommune vart ny byggegrense langs sjø trekt slik at desse 2 eigedomane ikkje kjem i strid med byggegrensa mot sjø, jf. plankart, jf. føresegn 1.13.

Rådmannen vurderer at det er krav om 2 ulike dispensasjonar frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av bustad på gnr. 146 bnr. 64, medan det på gnr. 146, bnr. 62 og 63 berre er krav om 1 dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av bustad. Rådmannen vurderer at sakene ikkje er like, og dermed ikkje kan samanliknast. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at på Breisten er husa bygde langt innanfor 100-metersbelte.

Rådmannen legg til grunn at Breistein ligg i Bergen kommune, og kan ikkje sjå at det er krav om å vurdere plangrunnlaget i nabokommunen ved handsaming av søknader i Osterøy kommune. Rådmannen vurderer at det er gjeldande planar i Osterøy kommune som skal leggjast til grunn for handsaminga av byggesøknader i Osterøy kommune. Det finst ulike stader på Osterøy der gjeldande regelverk/kommuneplan/reguleringsplan på utbyggingstidspunktet har gjeve rom for oppføring av bustad og andre tiltak langs sjø. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at det på garden sør om oss vart bygd ein einebustad i 2011 som ligg om lag 60 meter frå sjøen.

Rådmannen har ikkje funne nokon bygning på kartet som høver til denne påstanden. Dersom det er meint gnr. 146, bnr. 52 ligg denne einebustaden vel 80 meter frå sjø. Formannskap handsama dispensasjonssøknaden i møte 26.08.2009 saksnr. 139/09 og gjorde fylgjande vedtak:

”Formannskapet som det faste utval for plansaker finn at særskild grunn ligg føre til å gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 7. Søknaden vert imøtekomen.

Særskild grunn: Tomta er på ca. 1 mål og vart frådelt frå hovudbruket til byggetomt med eige gards- og bruksnr. på ca. 1970-talet. Seinare vart det gjeve utsleppsløyve som vart fornya den 23.02.2007 og er gyldig til 23.02.2010.

Det er ikkje dyrka mark eller beiteland på den omsøkte tomte. Hovudbruket er nedlagd, og det er ikkje drift på hovudbruket. Det er best samfunnsmessig at det etablerer seg folk i området, og at landskapet vert stelt og ivareteke. Det skal vera ope for ålmenn ferdsel. Det omsøkte arealet er og av ein slik karakter at det ikkje er mogeleg å koma ned til sjøen over eigedomen.”

Rådmannen legg til grunn at dispensasjonssøknaden som gjeld gnr. 146, bnr. 52 var motteke 05.12.2008 og vart handsama etter gjeldande plan- og bygningslova (1985). Søknad om dispensasjon som gjeld gnr. 146, bnr. 64 kom inn til kommunen 20.12.2017 og søknaden skal handsamast etter ny gjeldande plan- og bygningslov (2008). Rådmannen legg til grunn at det mellom anna i samband med lovendringa skjedde ei innskjerping av krava til bygging i strandsona. Rådmannen vurderer at det ikkje kan leggjast vekt på vurderingar som vart gjort etter tidlegare regelverk og før ny plan- og bygningslov vart vedteke.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at det under skildring i kommuneplanen for 2011-2023 står at det skal leggjast til rette for klyngjetun i LNF-område, og at søknaden er i tråd med kommunen sitt ynskje om slik busetnad.

Rådmannen legg til grunn at klyngjetun i LNF-område skal plasserast i LNF-område der spreidd

busetnad er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 6, bokstav b). Gnr. 146, bnr. 64 ligg ikkje innanfor område der spreidd busetnad er tillate, og er dermed ikkje innanfor eit område der kommunen ynskjer at det skal leggjast til rette for klyngjetun. Gnr. 146, bnr. 64 ligg i LNF-område der det berre er tillate med tiltak i samband med stadbunden næring som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a). Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 21.03.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 26.02.2018 saknr. 041/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/85

146/65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - klage

Vedlegg:

146/65 - Søknad om dispensasjon med vedlegg

Uttale - Osterøy - Gnr 146 bnr 65 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

146/65 - uttale om tilhøve til marine kulturminne

146/65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon - vedtak

146/65 - Klage på avslag på dispensasjonssøknad for Reigstad Søndre

146-65 kommuneplan 1-1000

146-65 kommuneplan 1-5000

146-65 - ortofoto 1-1000

146-65 - ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klage motteke 21.03.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 26.02.2018 saknr. 042/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 146, bnr. 65, Reigstad Søndre.

Heimelshavar: Cato Stamnes.

Tiltakshavar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Klagar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 26.02.2018 saknr. 042/18:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65 og legging av avlaupsleidningar til sjø."

Kommunen mottok 21.03.2018 klage på vedtaket av 26.02.2018 saknr. 042/18 frå Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 1. ledd.

Kommunen har fastsett byggegrense i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone, som skal gjelda framfor 100 meter byggegrense til sjø, jf.

kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå kommuneplankart (blå pil syner gnr. 146, bnr. 65 og grå stipla linje aust/søraust for eigedomen syner byggegrensa mot sjø):



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a), 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon for ikkje vil verta vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempe. Tilkomst til sjø vert ikkje råka ved bygging på eigedomen, då det går veg mellom eigedomane og sjøen. Friluftsliv, natur og kulturmiljø vil verta ivaretekne på lik linje slik det er i dag. Det er om lag 80 meter med jordbruksland mellom vegen og sjøen. Det ligg eit stort industribygg ved sjøen, som ikkje er fint frå sjøsida. Nytt hus vil vere ei oppgradering av området, også frå sjøsida. Kommunen har gjeve dispensasjon til bygging på 2 tomter. I arealdelen i kommuneplanen står det at det skal leggjast til rette for klyngjetun i LNF-område, og søknaden er i samsvar med dette ynsket.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Vurdering

Det er i klagen synt til at tilkomst til sjø ikkje vil verte råka ved tiltaket.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er lagt vekt på endra/reduisert tilkomst til sjø i samband med handsaminga av dispensasjonssøknaden. Rådmannen vurderer at det ikkje er noko konkret punkt i kommunen sitt vedtak å gje medhald i, og finn at klagar ikkje kan få medhald i klagen på dette punktet.

Det er i klagen synt til eit klipp frå nettsida til regjeringen.no om at byggeforbodet i 100-metersbelte langs sjø ikkje er absolutt og kan fråvikast gjennom planar og dispensasjonar.

Rådmannen har ved handsaming av søknaden lagt vekt på at kommunen i kommunedelplan for sjø- og strandsone har fastsett byggegrensing langs sjø- og strandsone, jf. føresegn punkt 1.13 og plankart, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd. Denne grensa skal gjelde framfor den generelle 100

metersgrensa til sjø i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd.

"Byggegrense mot sjø er konkret vurdert i samband med utarbeiding av kommunedelplan for sjø- og strandsone. Planen vart vedteke av Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18 og mindre endring av kommuneplanen sin arealdel vart vedteke i etterfylgjande sak med saksnr. 014/18.

Rådmannen vurderer at arealdelen i kommunedelplanen for sjø- og strandsone har vore gjennom ein omfattande prosess, og det bør difor ikkje gjevast dispensasjon frå byggegrense fastsett i plankart, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, berre nokre dagar etter planen er vedteken. Omsyna bak regelen det er søkt dispensasjon i frå vil ved ein dispensasjon verte vesentleg tilsidesett."

Rådmannen vurderer at kommunen dermed har gjort slik det er synt til at kommunen kan gjera i utklippet frå nettsida til regjeringen.no. Rådmannen vurderer at klagar ikkje kan få medhald på dette punktet.

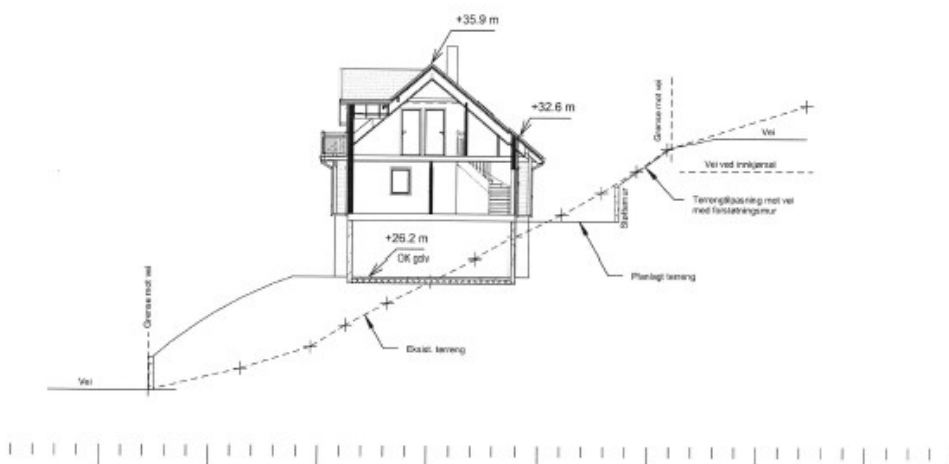
Det er i klagen synt til at eksisterande veg går ned til eit stort industribygg, som ikkje er fint frå sjøsida, og at nytt bustadhus vil vere ei oppgradering av området.

Rådmannen legg til grunn at det er eksisterande garveribygning på gnr. 146, bnr. 17 det her er synt til. Kommunen har motteke fylgjande teikningar av bustadhuset som er planlagt oppført på gnr. 146, bnr. 65:

Utsnitt frå situasjonsplan:



Utsnitt frå terrengprofil:



Kommunen har ikkje motteke fasadeteikningar av tiltaket, men har som vedlegg til klagen motteke fotomontasje som syner plassering av nye bygningar på gnr. 146, bnr. 62, 63, 64 og 65.

Utsnitt frå fotomontasje:



Rådmannen vurderer at bustaden på gnr. 146, bnr. 65 på fotomontasje og bustaden på motteken terrengprofil ikkje er like. Rådmannen vurderer vidare at sjølv om eit tiltak er finare enn eksisterande bygningar i eit område, er ikkje dette avgjerande for arealbruken i eit område. Ulempa med dispensasjon vil framleis mellom anna vere at dispensasjon kan undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjon, men i samband med kommuneplanlegging og utarbeiding av reguleringsplanar. Dersom kommunen har ynskje om bustadbygging i LNF-område skal dette skje i plansamanheng, til dømes ved å endra arealet til LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b). Sidan dette ikkje er gjort, vurderer rådmannen at gjeldande kommuneplan skal leggjast til grunn, og det er ikkje høve til å nytte arealet til bustadbygging, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a), jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at kommunen har gjeve dispensasjon til oppføring av bustadhus på to av eigedomane.

Rådmannen legg til grunn at dette gjeld gnr. 146, bnr. 62 og 63.

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 16.11.2016 saknr. 095/16 dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 146, bnr. 62.

"Det vert i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. same lov §§ 1-6, 11-6, 11-7, nr. 5 til oppføring av bustadhus på gnr. 146/bnr. 62 Søndre Reigstad."

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 16.11.2016 saknr. 096/16 dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 146, bnr. 63.

"Det vert i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. same lov §§ 1-6, 11-6, 11-7, nr. 5 til oppføring av bustadhus på gnr. 146/bnr. 63 Søndre Reigstad."

Rådmannen legg til grunn at desse 2 eigedomane ligg utanfor 100-metersbelte langs sjø, og dermed

ikkje treng dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. I samband med utarbeiding av ny sjø- og strandsonoplan i Osterøy kommune vart ny byggegrense langs sjø trekt slik at desse 2 eigedomane ikkje kjem i strid med byggegrensa mot sjø, jf. plankart, jf. føresegn 1.13.

Rådmannen vurderer at det er krav om 2 ulike dispensasjonar frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av bustad på gnr. 146 bnr. 65, medan det på gnr. 146, bnr. 62 og 63 berre er krav om 1 dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av bustad. Rådmannen vurderer at sakene ikkje er like, og dermed ikkje kan samanliknast. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at på Breisten er husa bygde langt innanfor 100-metersbelte.

Rådmannen legg til grunn at Breistein ligg i Bergen kommune, og kan ikkje sjå at det er krav om å vurdere plangrunnlaget i nabokommunen ved handsaming av søknader i Osterøy kommune. Rådmannen vurderer at det er gjeldande planar i Osterøy kommune som skal leggjast til grunn for handsaminga av byggesøknader i Osterøy kommune. Det finst ulike stader på Osterøy der gjeldande regelverk/kommuneplan/reguleringsplan på utbyggingstidspunktet har gjeve rom for oppføring av bustad og andre tiltak langs sjø. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at det på garden sør om oss vart bygd ein einebustad i 2011 som ligg om lag 60 meter frå sjøen.

Rådmannen har ikkje funne nokon bygning på kartet som høver til denne påstanden. Dersom det er meint gnr. 146, bnr. 52 ligg denne einebustaden vel 80 meter frå sjø. Formannskap handsama dispensasjonssøknaden i møte 26.08.2009 saksnr. 139/09 og gjorde fylgjande vedtak:
*"Formannskapet som det faste utval for plansaker finn at særskild grunn ligg føre til å gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 7. Søknaden vert imøtekomen.
Særskild grunn: Tomta er på ca. 1 mål og vart frådelt frå hovudbruket til byggetomt med eige gards- og bruksnr. på ca. 1970-talet. Seinare vart det gjeve utsleppsløyve som vart fornya den 23.02.2007 og er gyldig til 23.02.2010.
Det er ikkje dyrka mark eller beiteland på den omsøkte tomte. Hovudbruket er nedlagd, og det er ikkje drift på hovudbruket. Det er best samfunnsmessig at det etablerer seg folk i området, og at landskapet vert stelt og ivareteke. Det skal vera ope for ålmenn ferdsel. Det omsøkte arealet er og av ein slik karakter at det ikkje er mogeleg å koma ned til sjøen over eigedomen."*

Rådmannen legg til grunn at dispensasjonssøknaden som gjeld gnr. 146, bnr. 52 var motteke 05.12.2008 og vart handsama etter gjeldande plan- og bygningslova (1985). Søknad om dispensasjon som gjeld gnr. 146, bnr. 65 kom inn til kommunen 20.12.2017 og søknaden skal handsamast etter ny gjeldande plan- og bygningslov (2008). Rådmannen legg til grunn at det mellom anna i samband med lovendringa skjedde ei innskjerping av krava til bygging i strandsona. Rådmannen vurderer at det ikkje kan leggjast vekt på vurderingar som vart gjort etter tidlegare regelverk og før ny plan- og bygningslov vart vedteke.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at det under skildring i kommuneplanen for 2011-2023 står at det skal leggjast til rette for klyngjetun i LNF-område, og at søknaden er i tråd med kommunen sitt ynskje om slik busetnad.

Rådmannen legg til grunn at klyngjetun i LNF-område skal plasserast i LNF-område der spreidd

busetnad er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 6, bokstav b). Gnr. 146, bnr. 65 ligg ikkje innanfor område der spreidd busetnad er tillate, og er dermed ikkje innanfor eit område der kommunen ynskjer at det skal leggjast til rette for klyngjetun. Gnr. 146, bnr. 65 ligg i LNF-område der det berre er tillate med tiltak i samband med stadbunden næring som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a). Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 21.03.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 26.02.2018 saknr. 042/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming