

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
098/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/2734

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
099/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/2734

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 27.11.2019

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

Møteprotokoll

for

Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 27.11.2019
Møtestad: Osterøy rådhus, heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13:00 – kl. 14:45

Frammøtte medlemmer	Parti	Rolle
Øyvind Litland	AP	Nestleiar
Kjellaug Hartveit	SP	Medlem
Alf Terje Mortensen	FRP	Medlem
Marit Adelsten Jensen	MDG	Medlem

Forfall meldt frå medlem	Parti	Rolle
Aksel Mjøs	H	Utvalsleiar

Frammøtte varamedlemmer	Parti	Erstatter medlem
Johannes Haugland	SP	Aksel Mjøs

Følgjande frå administrasjonen møtte: Sektorleiar samfunnsutvikling, leiar teknisk forvaltning og utvalssekretæren

Sakliste

Saknr	Tittel
088/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
089/19	Godkjenning av møtebok
090/19	Referatsaker og meldingar
091/19	Delegerte saker
092/19	1. gongs handsaming - Detaljregulering Saltverket Næringsområde - Fotlandsvåg PlanID 12532018001
093/19	Byggesak GBNR 110/38 Raknes Nedre - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett - Riving eksisterande naust- oppføring nytt naust med kai, flytebrygge og støttemur
094/19	129/96 Hamre - Oppføring av einebustad (minihus) - klage

- 095/19 gbnr 136/127 -Eide. Klage på rammeløyve
- 096/19 Byggesak GBNR 139/1 og 31 Røskeland - Søknad om tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende garasje, oppføring av ny garasje, 2 natursteinsmurer
- 097/19 Politisk prinsippavklaring detaljhandel Hauge

I utvalsleiar sitt fråver vart møtet leia av nestleiar Øyvind Litland.

Ordføraren var til stades i møtet.

088/19: Godkjenning av innkalling og sakliste

Rådmannen sitt framlegg:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Alf T. Mortensen, FRP, varsla spørsmål til slutt i møtet.

Det var ikkje merknader til innkalling og saksliste

PL - 088/19 VEDTAK:

Innkalling og sakliste vert godkjent.

089/19: Godkjenning av møtebok

Rådmannen sitt framlegg:

Møteprotokoll frå 23.10.19 vert godkjend.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Det var ikkje merknader til protokoll frå 23.10.19.

PL - 089/19 VEDTAK:

Møteprotokoll frå 23.10.19 vert godkjend.

090/19: Referatsaker og meldingar

Rådmannen sitt framlegg:

"Referatsakene vert tekne til vitande."

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 090/19 VEDTAK:

"Referatsakene vert tekne til vitande."

091/19: Delegererte saker

Rådmannen sitt framlegg:

Melding om delegerete vedtak vert teken til vitande.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - 091/19 VEDTAK:

Melding om delegerete vedtak vert teken til vitande.

092/19: 1. gongs handsaming - Detaljregulering Saltverket Næringsområde - Fotlandsvåg PlanID 12532018001

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Framlegg til regulering av Saltverket næringsområde - Fotlandsvåg, plannummer 12532018001, med føresegner, plankart og planskildring dagsett 14.11.2019 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.»

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Johannes Haugland, SP, gjorde slikt framlegg om tillegg til pkt. 7.9 i planskildring, Massehandtering: "Massehandtering: Området skal byggast ut i etappar. Det vil vera naturleg å starta med BKB1 der det er eit masseoverskot. Dette kan enten nyttast til å fylla opp og planera i BKB2, eller til gjennomføring av næringsområde i Holmane, Fotlandsvåg. Eventuelt til landbruksføremål i nærområdet.

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg med slikt tillegg
som foreslått i møtet - samrøystes vedteke (2SP,1AP,1MDG,1FRP)

PL - 092/19 VEDTAK:

«Framlegg til regulering av Saltverket næringsområde - Fotlandsvåg, plannummer 12532018001, med føresegner, plankart og planskildring dagsett 14.11.2019, då med slikt tillegg i pkt. 7.9 i planskildringa som vedteke i møtet, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10.»

093/19: Byggesak GBNR 110/38 Raknes Nedre - Søknad om dispensasjon og løyve til tiltak utan ansvarsrett - Riving eksisterande naust- oppføring nytt naust med kai, flytebrygge og støttemur

Rådmannen sitt framlegg:

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring og av rivning av eksisterande og oppføring nytt naust med kai, flytebrygge på gnr. 110 bnr 38, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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 fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon fordelene delen av tiltaket som er kalla fiskebrygge.

Her ser ein at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Marit A. Jensen, MDG, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke

Rådmannen gjorde merksam på sakshandsamingsfristen.

Utvalsleiar gjorde framlegg om nødvendig forlenging av sakshandsamingsfristen for gjennomføring av synfaring: Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a.

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - 093/19 VEDTAK:

"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til gjennomføring av synfaringa vert sakshandsamingsfristen forlenga til 31.01.20. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a.

094/19: 129/96 Hamre - Oppføring av einebustad (minihus) - klage

Rådmannen sitt framlegg:

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klagar får ikkje medhald i klage av 07.08.2019, kommunen sitt vedtak av 18.07.2019 saknr. 138/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, 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 18.07.2019 saknr. 138/19 skal endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke (1AP,2SP,1MDG,1FRP)

PL - 094/19 VEDTAK:

"Klaga får ikkje medhald i klage av 07.08.2019, kommunen sitt vedtak av 18.07.2019 saknr. 138/19 vert oppretthalde, og klagen vert send til Fylkesmannen i Vestland for handsaming, 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 18.07.2019 saknr. 138/19 skal endrast. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

095/19: gbnr 136/127 -Eide. Klage på rammeløyve

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage på vedtak i byggesak arkivnr.19/216, rammeløyve saksnr.152/19 til bustad på Eide vert ikkje teken til følge.

Osterøy kommune opprettheld vedtak i arkivsak 19/216, saksnr.152/19 datert 09/05/2019. Vedtaket vert send fylkesmannen i Vestland for avgjerd.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke (1AP,2SP,1MDG,1FRP)

PL - 095/19 VEDTAK:

"Klage på vedtak i byggesak arkivnr.19/216, rammeløyve saksnr.152/19 til bustad på Eide vert ikkje teken til følge.

Osterøy kommune opprettheld vedtak i arkivsak 19/216, saksnr.152/19 datert 09/05/2019. Vedtaket vert send fylkesmannen i Vestland for avgjerd."

096/19: Byggesak GBNR 139/1 og 31 Røskeland - Søknad om tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende garasje, oppføring av ny garasje, 2 natursteinsmurer

Rådmannen sitt framlegg:

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Kommunen gjev delvis dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av mur og ny garasje på gnr. 139 bnr. 31, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett for mur og ny garasje på gbnr 139/31 på Røskeland.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon for desse tiltaka klårt større enn ulempene.

Når det gjeld omsøkte mur i elv finn ein at omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett, då her er sett krav i høve til tiltak i elv i KPA. Her finn ein etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene, det vert ikkje gjeve dispensasjon for dette tiltaket.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av mur og ny garasje på gnr. 139 bnr. 31 på følgjande vilkår:

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Rådmannen gjorde merksam på sakshandsamingsfristen og bad om vedtak på forlenga frist for gjennomføring av synfaring.

Utvalsleiar gjorde framlegg om nødvendig forlenging av sakshandsamingsfristen for gjennomføring av synfaring: Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

AVRØYSTING

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - 096/19 VEDTAK:

"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til gjennomføring av synfaringa vert sakshandsamingsfristen forlenga til 31.01.2020. Vedtaket vert gjort i medhald av byggesaksforskrifta § 7-4, bokstav a."

097/19: Politisk prinsippavklaring detaljhandel Hauge

Rådmannen sitt framlegg:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen tilrår ein politisk prinsippavklaring kring etablering av detaljhandel på Hauge.

27.11.2019 PLAN- OG KOMMUNALTEKNISK UTVAL

Utvalet bad om at det før handsaminga i heradsstyret så langt råd er vert lagt fram meir fakta kring kva analyser som er gjort i samband med etableringsplanar, tal for handelslekkasjen frå Osterøy, og eventuelle konsekvensar for gjeldande senterstruktur i kommunen.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Ja til opning for etablering av detaljhandel på Hauge - 1 røyst (1FRP)

Nei til opning for etablering av detaljhandel på Hauge - 4 røyster (1AP,2SP, 1MDG)

PL - 097/19 VEDTAK:

Utvalet si innstilling:

"Det vert ikkje opna for etablering av detaljhandel på Hauge."

Andre saker/spørsmål

Alf T. Mortensen, FRP, viste til trafikksituasjonen i Bergen i samband med vegstenging i Sandviken, og tok opp spørsmål om beredskap i kommunen knytt til dette.

Sektorleiar viste til alternative ruter for ambulansen. Elles visa til oppdatert informasjon frå Bergen kommune.

Johannes Haugland, SP, viste til tidlegare heradsstyrevedtak om ny vurdering av kostnader ved tilknytning til offentleg anlegg.

Det vart ikkje gjort vedtak i tilknytning til spørsmål og svar.

Til å skriva under møteprotokollen saman med møteleiar vart desse valde: Marit A. Jensen og Johannes Haugland.

Lonevåg, 27.11.19

Bente Skjerping
utvalssekretær

Øyvind Litland
Møteleiar

Marit Adelsten Jensen

Johannes Haugland

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/2734

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer Tittel

413/19 1/2 Loftås - Søknad om dispensasjon - Leik05 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 2.6.2 for f_Leik05 i reguleringsplan Loftås B5-B9 planID 2012003 på gnr. 1, bnr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Saksnummer Tittel

409/19 1/88 Loftås - Søknad om endra tiltak - oppføring av einebustad og garasje - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve endra løyve til tiltak for oppføring av einebustad og garasje på gnr. 1, bnr. 88 på følgjande vilkår:

1. Planeringshøgde vert godkjent på kote + 90,25, topp golv vert godkjent på kote + 90,45 og topp møne vert godkjent på kote + 94,7, jf. plan- og bygningslova § 29-4. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan D-1 motteke 20.08.2019 og nye teikningar motteke 18.11.2019, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Elles gjeld vedtak av 09.09.2019 saknr. 300/19 og alle vilkår skal tilfredsstillast."

Saksnummer Tittel

398/19 103/81 - Hanstveit - Tilbygg til einebustad - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av tilbygg, ombygging av terrasse og innglasing av overbygd terrasse på gnr. 103, bnr. 81, jf. oppdaterte teikningar motteke 07.11.2019.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d."

Saksnummer **Tittel**

412/19 11/3 - Svar på søknad om midlertidig omdisponering av fulldyrka jord.

«Med heime i §9 i jordlova imøtekjem Osterøy kommune søknad om midlertidig omdisponering av 0,2 daa fulldyrka jord til veg føremål på gnr.11. bnr.3.

- Osterøy kommune set som vilkår for løyvet at arealet blir tilbakeført til fulldyrka jord snarast mogeleg etter tømmeret er køyrd ut frå hogstfeltet.
 - Arealet skal såast og stellast til.
 - Osterøy kommune skal ha melding når arealet er tilbakeført til fulldyrka jord.»
-

Saksnummer **Tittel**

404/19 111/122 Raknes - Oppføring av terrasse med vinterhage - ferdigattest

Saksnummer **Tittel**

399/19 118/134 - Hjellvik - Gjeld oppføring av 4-mannsbustad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Vedtak om pålegging av gebyr for brot på reglar og vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova:

Tiltakshavar Solbakk & Soltveit eiendom AS organisasjonsnummer 917 863 830 vert pålagt å betale eit lovbrotsgebyr på kr. 5.500,- for uaktsamt eller forsetteleg brot på plan- og bygningslova § 21-10, jf. vedtak av 30.01.2017 saknr. 031/17, vedtak av 25.04.2017 saknr. 123/17, vedtak av 20.06.2018 saknr. 155/18 og vedtak av 02.07.2018 saknr. 173/18, jf. plan- og bygningslova § 32-8, 1. ledd, bokstav d, jf. forskrift om byggesak § 16-1, 1. ledd bokstav b, nr. 1.

Betalingsfristen er 4 veker frå brevdato, jf. plan- og bygningslova § 32-8, 4. ledd."

Saksnummer **Tittel**

411/19 13/53 Lone - Søknad om løyve til arealoverføring

Vedtak

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 sitt krav om detaljregulering for arealoverføring av areal frå gbnr.13/53 til gbnr. 13/38.

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 arealoverføring av areal på om lag 470 m² frå gbnr. 13/53 til gbnr 13/38 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 03.09.2018, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

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

Saksnummer	Tittel
405/19	133/10 Skår - Søknad om reparasjon av skorstein - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev løyve til reparasjon av skorstein i einebustad på gnr. 133, bnr. 10, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 13.11.2019, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

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

Saksnummer	Tittel
397/19	135/120 Rundhovde - Oppføring av 4-mannsbustad bygg 1 - søknad om mellombels bruksløyve - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av tiltaket på gnr. 135, bnr. 120 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: oppføring av 4-mannsbustad bygg 1.
2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 31.12.2021.
3. Ved søknad om mellombels bruksløyve for 4-mannsbustad bygg 2 skal det leggjast ved dokumentasjon som syner at leikeplass er ferdig opparbeidd med godkjent dekke, leikeapparat, benkar og inngjerding, jf. reguleringsføresegn § 4, punkt 4.2.6.
4. Ved søknad om ferdigattest skal det leggjast ved dokumentasjon som syner at alle rekkefylgjekrava i reguleringsplan Rundhovde er tilfredsstilt."

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

408/19	14/150 Hatland - Reparasjon av skorstein - ferdigattest
--------	---

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

402/19	146/11, 146/62, 146/63 - Reigstad - Søknader om utslepp - avvist
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i ureiningsforskrifta § 12-5, 1. ledd, jf. § 12-4 vert mottekne søknader om utslepp frå bustadhus på gnr. 146 bnr. 11, gnr. 146 bnr. 62 og gnr. 146 bnr. 63 avvist."

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

410/19	146/63 Reigstad Søndre - Søknad om utslepp - avvist
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i ureiningsforskrifta § 12-5, 1. ledd, jf. § 12-4 vert motteken søknad om utslepp frå bustadhus på gnr. 146 bnr. 63 avvist."

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

401/19	157/1 fnr. 2 Vassdal - Ferdigattest tilbygg hytte
--------	---

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg, bruksendring og fasadeendring av hytte på gbnr 157/1/2/ .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d."

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

403/19	29/7- Svar på søknad om opprusting av landbruksveg til klasse 4.
--------	--

«Med heimel i forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksvegar §1

avslår Osterøy kommune søknad om opprusting av eksisterande landbruksveg til klasse 4.

Avslaget blir grunngjeve med fleire registrerte kulturminner i området og at utbetring av vegen kjem i direkte konflikt med automatisk freda kulturminne.

-Kulturlandskapsverdiar i området, samt og manglande vurdering av flaum og skredfare knytt planlagt ny bru og opparbeiding av snuplass er og lagt vekt på i vedtaket.»

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

392/19	30/23 Solbjørg - Søknad om oppføring av garasje - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 30 bnr. 23 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast på gnr. 30 bnr. 23, jf. kommunen sitt vedtak av 20.11.2019 saknr. 391/19, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Ved søknad om ferdigattest skal det sendast inn oppdatert situasjonskart eller innmåling som syner plasseringa av tiltaket."

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

391/19	30/5 Solbjørg - Søknad om arealoverføring frå gnr. 30 bnr. 5 til gnr. 30 bnr. 23 - 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 arealoverføring av inntil 275 m² frå gnr. 30, bnr. 5 til gnr. 30, bnr. 23 på følgjande vilkår:

- Dispensasjonsvedtak av 09.10.2019 saknr. 329/19 gjeld for tiltaket.
- Vedtak av 14.11.2019 saknr. 382/19 gjeld for tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
- Tiltaket skal plasserast som synt i figur 2 i vedtak av 14.11.2019 saknr. 382/19, jf. plan- og bygningslova § 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
------------	--------

407/19	50/1 og 50/3 Veset Søndre - Søknad om reparasjon av skorstein - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev løyve til reparasjon av skorstein i våningshus med bygningsnummer 175889558 på gnr. 50, bnr. 1 og 3, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 13.11.2019, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

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

Saksnummer	Tittel
406/19	58/25 - Askeland - Oppføring av garasje - ferdigattest

Saksnummer	Tittel
393/19	60/3 - Votlo Søknad om midlertidig brukstillatelse

Ansvarleg søker: Bergan Bygg AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Randi Aasheim og Anders Næss, Sundlandsvegen 115, 5286 Haus

Søknaden motteke: 01/03/2019

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 på gnr. 60, bnr. 3 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld følgjande del av tiltaket: tilbygg bustad
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 15/02/2020.

Saksnummer	Tittel
396/19	Ferdigattest - gbnr 13/173 Lonevåg

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 13/173/ / .

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

Saksnummer	Tittel
400/19	Ferdigattest - gbnr 137/133 Valestrand

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 137/133/ / .

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

Saksnummer **Tittel**

394/19 Løyve til oppføring av Minireinseanlegg - gbnr 145/142 Reigstad

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 minireinseanlegg på gnr. 145 bnr. 142 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. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstad b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Det vert med heimel i ureiningsføresegna kap. 12 gjeve løyve til endra utslepp via minireinseanlegg som vist i vedlagde situasjonsplan.

Saksnummer **Tittel**

395/19 Løyve til rivning og oppføring av ny lagerhall - gbnr 31/33 Solbjørg Nordre

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 [sett inn] på gnr. ...bnr. ...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. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstad b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksnummer **Tittel**

390/19 VA - anlegg Hosanger - Hamre. Ferdigattest

Ansvarleg søkjar: Asplan Viak AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune

Søknaden motteke: 18/11/2019

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for Va -anlegg Hosanger - Hamre

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

Saksnummer	Tittel
414/19	16/29 Fitje - Søknad om dispensasjon til flytting av avkjørsle

"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 for flytting av avkjørsle. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Statens vegvesen gjev løyve til endra plassering av avkjørsle.

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2."

Saksnummer	Tittel
415/19	32/16 Skistad - Søknad om oppføring av terrasse - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av terrasse som tilbygg til bustadhus på gnr. 32, bnr. 16 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 11.03.2019, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal vere i samsvar med Statens vegvesen sitt vedtak av 29.11.2019, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2."

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
101/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/2348

Dispensasjon - Frådeling av tun, dispensasjon - gbnr 102/6 Birkeland, Bernesvegen 86

Vedlegg:

102/6 - Birkeland - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Opplysningar gjeve i nabovarsel

Krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning

Kart

Vedlegg til søknad

Feilregistrering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til frådeling av våningshus og naust på gnr. 102 bnr. 6, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Det vet sett vilkår om reduksjon av det omsøkte arealet til ein mindre teig på om lag 150 kvm rundt naustet samt ei tomt rundt bustadhuset på inntil 1,5 daa.

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 fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

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

Saksopplysningar

Eigedom: 102/6 Birkeland

Tiltakshavar: Arne Løtveit

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om frådeling av tun og naust på landbrukseigedom, resten av areala skal seljast til nabobruket som i dag driv desse arela.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

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

Ein må ved reduksjon av tomtearealet sjå til at rett til vatn og avlaup vert sikra ved tinglesten avtale over avgjevareigedomen.

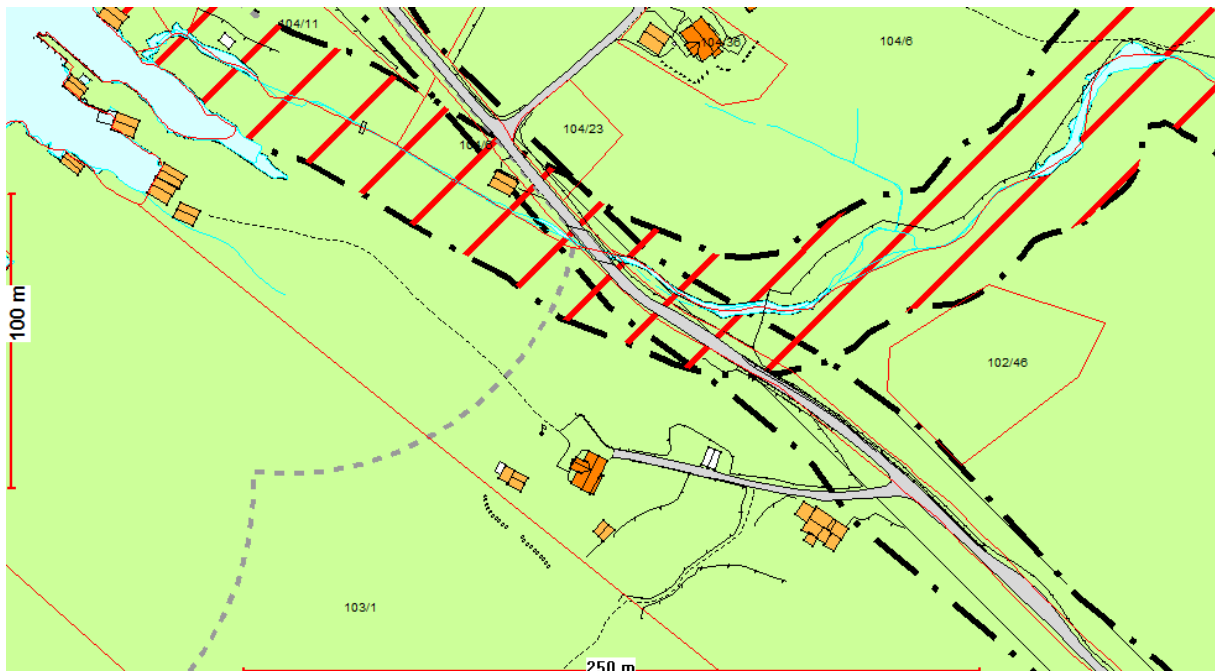
Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Vegrett over avgjevareigedom må sikrast tosidigt gjennom tinglesten avtale.

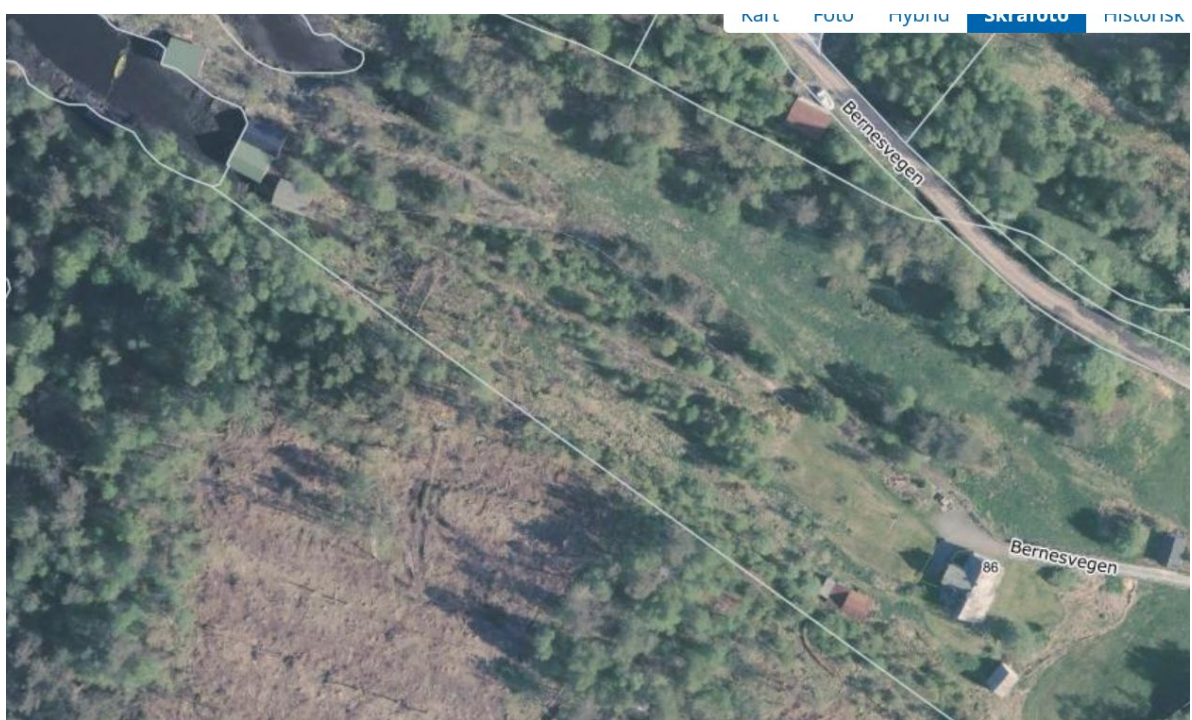
Planstatus

Utsnitt KPA:

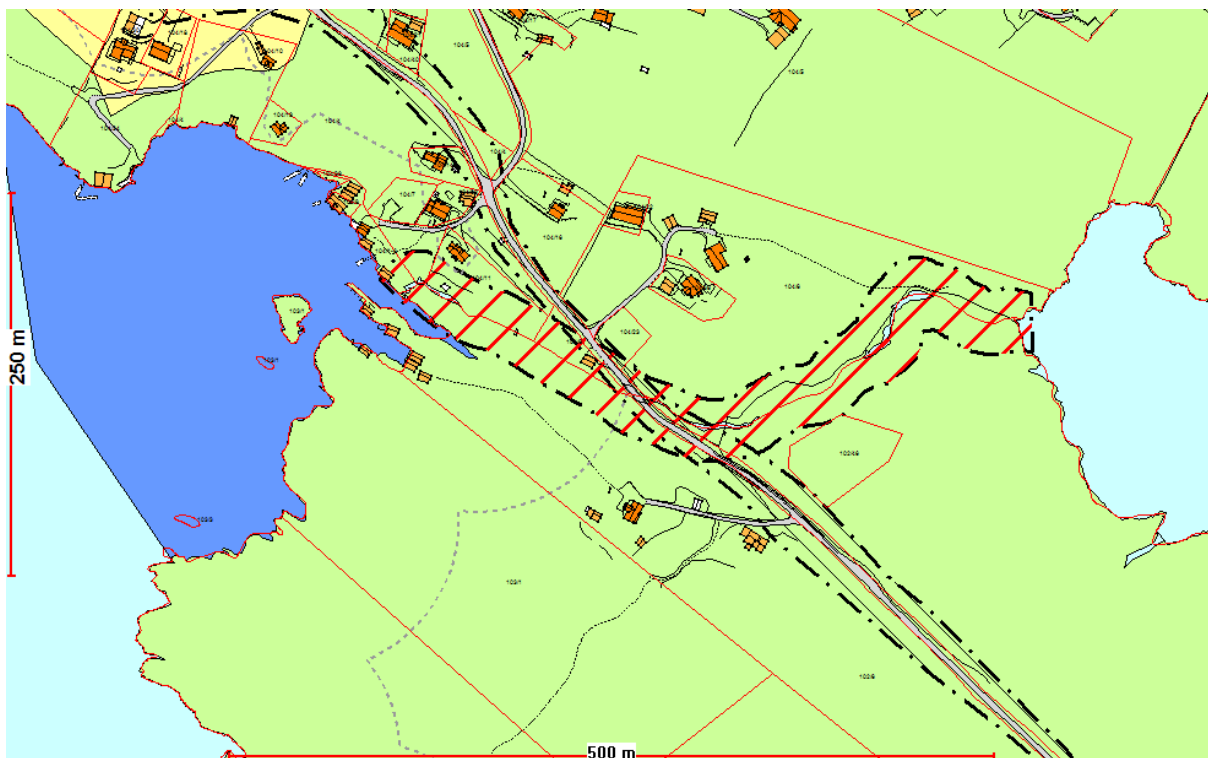


Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Kart/Foto



Ortofoto over og oversiktskart under.

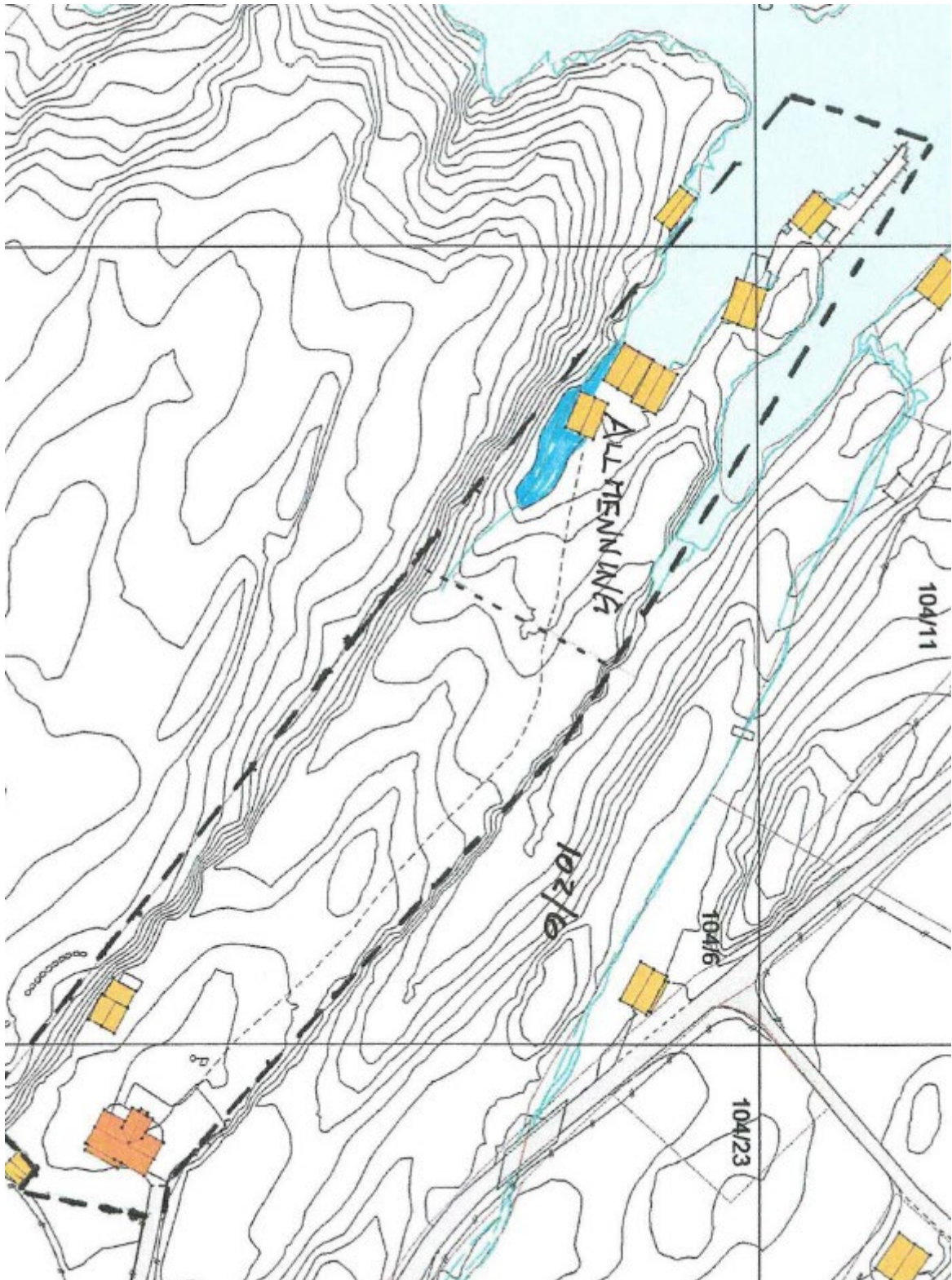


Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå KPA føresegn LNF og bygge og deleforbod i strandsona.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna sal av landbrukeigedomen til nabobruk, og at nabo ikkje har nytte av desse bygningane. Det er og eit ynskje frå noverande eiger å framleis ha tilknytning til staden.

Kart frådelings-søknad



Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Saka vert å sende overordna styresmakt ved positivt vedtak.

Vurdering

Søkjær ynskjer å dele frå heile parsellen mellom våningshus og sjø ned til nausta, eit areal på om lag 8 daa. Halve arealet er i sit.plan vist som allmenning, det er i matrikkelen ein del av 102/6. Vi legg til grunn at søkjær meiner at her ligg servituttar om naustrettar på denne delen av eigedomen. Kommunen har som praksis å gje dipensasjon for frådeling av tun i saker der dette dreier seg om sal av landbrukseigedom der denne vert seld til nærliggande landbrukseigedom, i jordlovsaker nyttar ein ofte 5 daa som øvre grense, allt etter vurdering i høve til vern av dyrka mark og driftsulemper. Storleiken på den frådelte parsellen er over det som er godkjend i kommunen tidlegare, og ikkje i tråd med praksis. Det vil og vere med på å privatisere tilkomst til strandlina.

Området det er snakk om kan nyttast til beite, og tiltaket bør reduserast. Ein mindre frådeling enn omsøkt kan falle inn under eksisterande praksis, det dreier seg om frådeling av eksisterande bygningar der bruken ikkje vert endra.

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, jordvern og tilgjenge.

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

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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dipensasjon for deling i saker der landbrukseigedom vert seld til nabobruk, og tiltaket ikkje er til ulempe for helse, miljø, tryggleik, jordvern og tilgjenge.

Frådeling av dei omsøkte bygningane vil ikkje auke talet på fysiske inngrep i området, bruken vil vere som før.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at ved å auke storleiken på dei aktive gardsbruka i området så vil dette bidra til framtidig drift, noko som må setjast i samanhang med jordvern.

For å få til dette er det ofte naudsynt med frådeling av tun, både fordi sal av landbrukseigedom ofte er knytt til heimstadjensle og kan vere lettare å gjennomføre der seljar sit att med t.d. våningshus. I denne saka har ikkje kjøpar trong for bygningane, her er hus og naust på denne eigedomen, kjøp av bygningane vil vere ei økonomisk ulempe for gardsdrifta. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå tiltaksforbodet i strandsona og LNF - området er oppfylt med vilkår om reduksjon av arealet, om lag 1,5 daa for bustadhus og om lag 150 kvm for naust.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon i saka med dei arealavgrensingar som går fram av framlegg til vedtak. Handsaming av deling etter byggesaksdelen i pbl vert gjort administrativt ved positiv dispensasjon.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
102/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/2347

Dispensasjon - Dispensasjon for frådelling - gbnr 18/3

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til frådelling av tomt med eksisterande bustad på gnr. 18 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert sett som vilkår at tomta ver avgrensa til om lag 1,5 daa.

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 fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

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

Saksopplysningar

Eigedom: 18/3

Tiltakshavar: Ottar Myking

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for frådelling av tomt rundt eksisterande hus nr. 3 på ei driftseining med 2 landbrukseigedomar, huset ligg på gbnr 18/3 på Myking. Tiltaket ligg i LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Kart frå søknad



Søjar si grunngeving:
SØKNAD OM FRÅDELING

Me vil søkje om frådeling av bustadhus nr 2 på g.nr 18 bruksnr 3 og opprette det som eigen

matrikkeleigedom. Føremålet ved frådelinga er å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

Bustadhuset ligg skjerna og for seg sjølv ved den kommunale vegen og er i god avstand til gardstunet

på bruket. Me meiner det er gode argument for ei slik frådeling:

- Huset ligg slik til at det er god avstand til bruket

- Huset ligg ein bakke ved den kommunale vegen, arealet rundt huset er naturleg avgrensa i terrenget. Område er bratt utmark med minimal bruksverdi grunna terrenget

- Det er eigen adkomst til huset

- Huset har ikkje vore nytta av bruket på mange år, men har tidvis vore leigd ut

- Frådelingvil ikkje medføre ulemper for gardsdrifta. Myking er ei lita bygd med ei blanding av landbruk og bustadhus, på fleire av gardane er det oppført bustadhus som egne matrikkeleigedomar.

- Me har sterk tilknytning til Myking og ynskjer å framleis bu der etter at garden er selt. Det er positivt for å oppretthalde busettingi ei bygda.

Garden vert truleg selt ut av familien då ingen med odel har meldt interesse for å overta. Me ynskjer at det framleis vert drift på garden og er glade for at fleire unge har synt interesse. Me ynskjer derimot at ny brukar skal sleppe forpliktinga som følgjer med eit kår. Me ynskjer derfor å dele frå huset før sal, det vil redusere kostnadane for ny brukar og me vil eige vår eigen heim. Tiltaket vil bidra til å oppretthalde busettingi ei bygd prega av fråflytting. Vår vurdering er at tiltaket ikkje vil føre til ulemper for gardsdrifta og at det samla sett er til fordel for bygda og landbruket.

Etter vår meining ligg det godt til rette for frådeling av det omsøkte bustadhuset.

Ottar Myking

Kalleklauvvegen 28, 5282 Lonevåg

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vera sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Tidlegare utsleppsløyve gjeld. Rett til VA må sirkast ved avtale.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

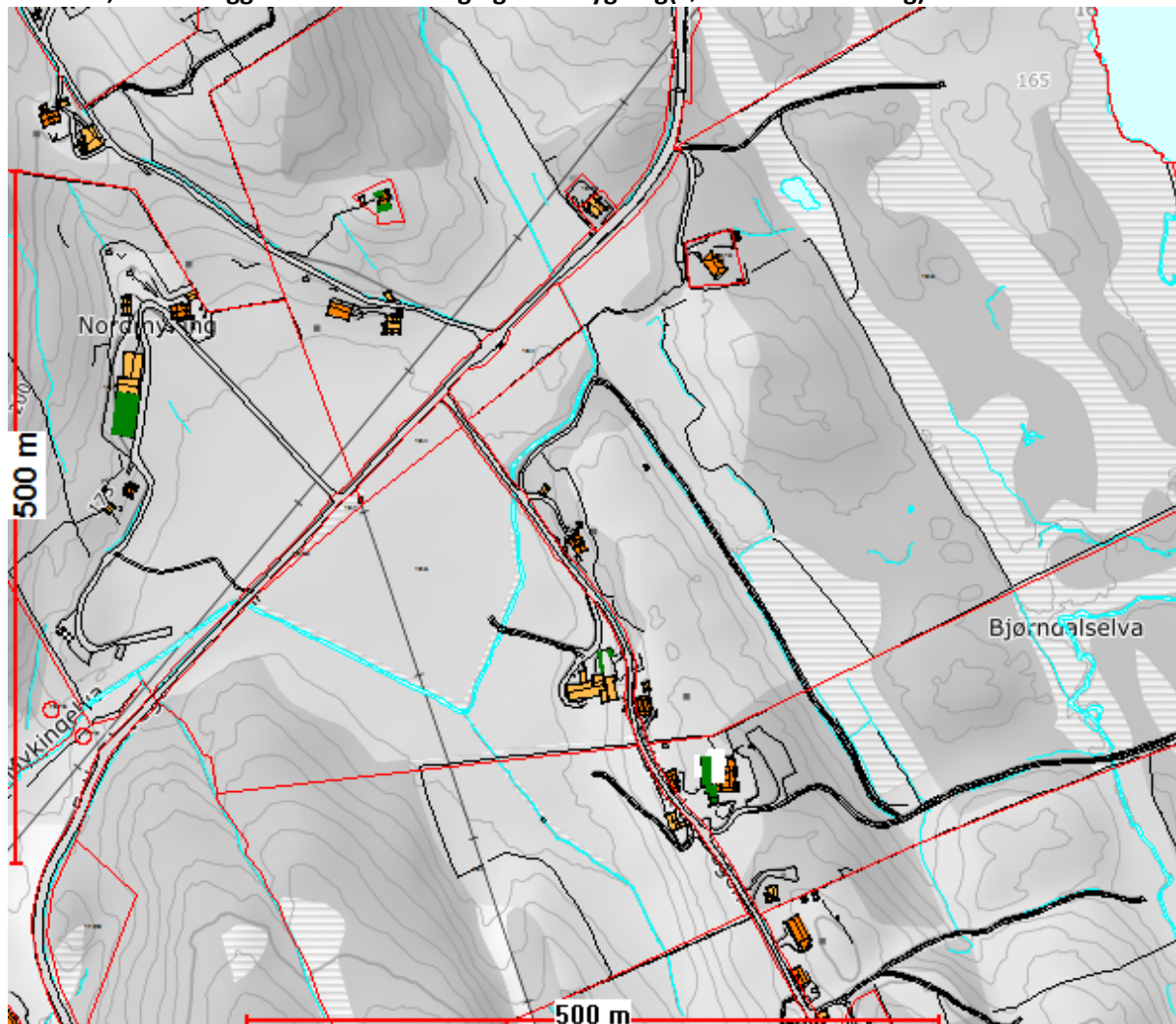
Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

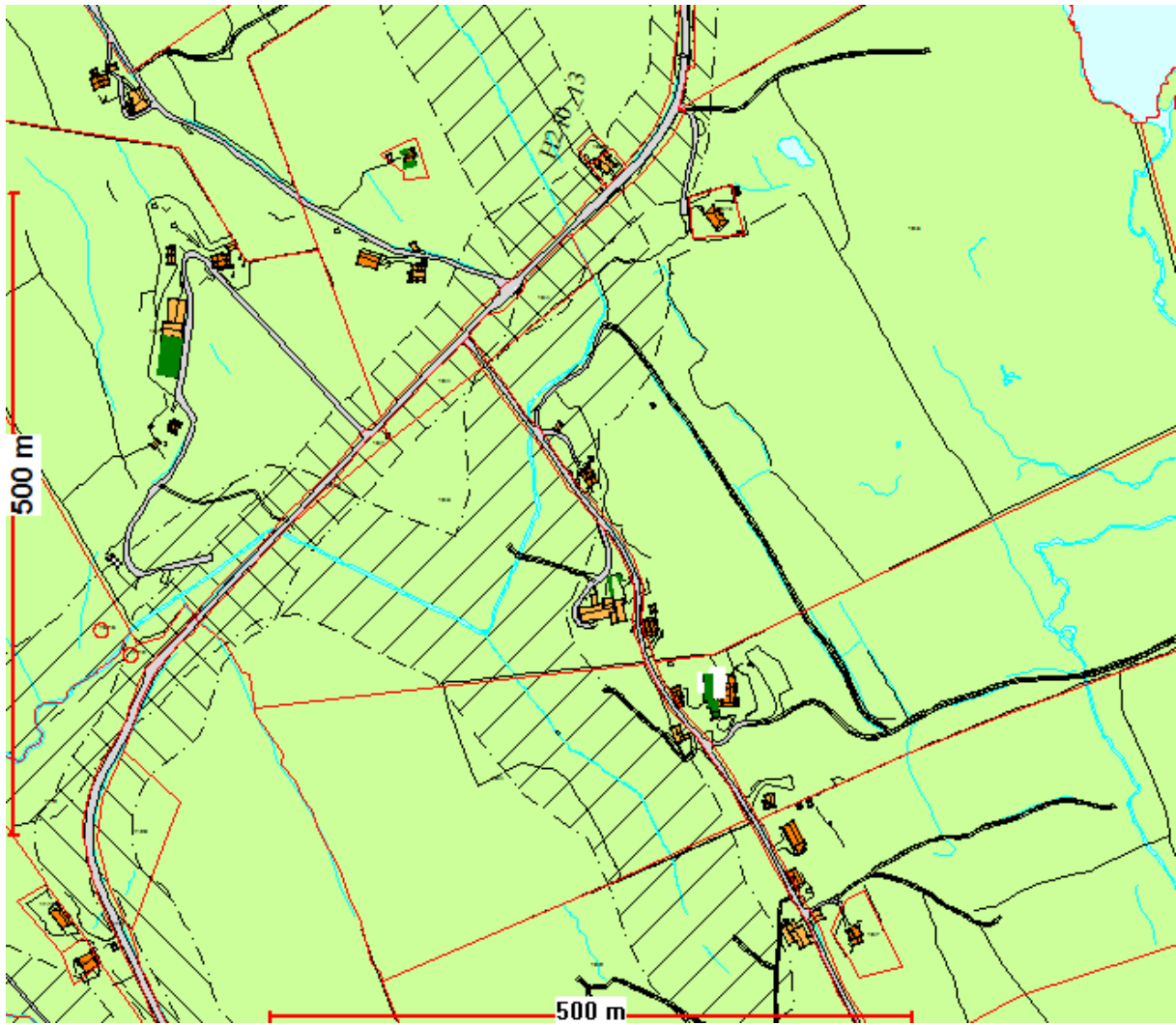
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdeler definert som LNF.

Kart/Foto

Oversikt, tiltaket ligg mellom hovudveg og driftsbygning(sørsida av hovudveg)



KPA



Ortofoto



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå KPA si føresegn LNF for frådelling av hus på gbnr 18/3.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at søkjar gjer seg med gardsdrifta men ynskjer å på på Myking. Det omsøkte huset ligg for seg sjølv inntil kommunal veg avgrensa av ein bratt skråning.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Ved positivt vedtak vert saka send overordna mynde.

Vurdering

Det er søkt om frådelling av eit eksisterande hus med garasje, eigedomen ligg for seg sjølv inntil offenleg veg med eit bratt areal på oppsida.

Driftseininga har 3 hus, tiltaket ligg i markslag skog i AR5.

Dette gjeld eit eksisterande bygd tiltak, saka endrar ikkje bruken av areala, det er ikkje til ulempe for jordvern. Det er heller ikkje til hinder for allmen fedsle, eller friluftsliv. Tomta bør avgrensast til om

lag 1,5 daa.

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. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere 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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.]

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for frådeling av hus nr 3 på landbrukseigedomar, der dett ikkje endrar bruken av areala eller gjev ulemper for drift av omliggjande landbruksareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dette gjeld eit eksisterande tun med bygningar og at det ikkje endrar bruken av areal. Det vert ikkje omdisponert jordbruksareal. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna 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 det vert gjeve dispensasjon i saka.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
103/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	19/2344

18/3 Myking Søre - Søknad om frådelling av våningshus på landbrukseigedom

Vedlegg:

18/3 - Myking Søndre - Søknad om frådelling

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013, , M-4/2003, og M-35/95, blir det gjeve løyve frådelling av eit bustadhus med tomt inntil 1500 m2 i frå landbruks-eigedom gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. som vist i kartfigur 2 under vurderinga.

Det blir sett vilkår at garden blir seld som oppgjeve i søknaden.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Ottar Myking søker om å få dela frå ein parsell med bustadhus på gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. Føremålet ved frådellinga er å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

Arealopplysningar for gnr. 18 bnr. 3 (m/ fl.), Jf. AR5 i samsvar med søknad:

Fulldyrka jord	Overfl. dyrka	Innma.-beite	Produktiv skog, (SH, H)	Anna areal,	Sum areal
62,8	21,4	123,0	306,5	22,6 *)	536,3
Tomt m/hus					
0	0	0	1,7	0,2 **)	1,9

*) 2,7 daa uproduktiv skog, 9,1 daa myr, 7,5 daa jorddekt fastmark og 3,3 daa anna areal.

** 0,2 daa bygd areal.

Landbrukseigedom har totalt 207,2 daa jordbruksareal og 306,5 daa skogareal.

Markslag på omsøkt teig er for det meste registrert i AR5 som skogareal. Berre om lag 30 m2 er beite som krev løyve til om-disponering til bustadføremål etter jordlova § 9.

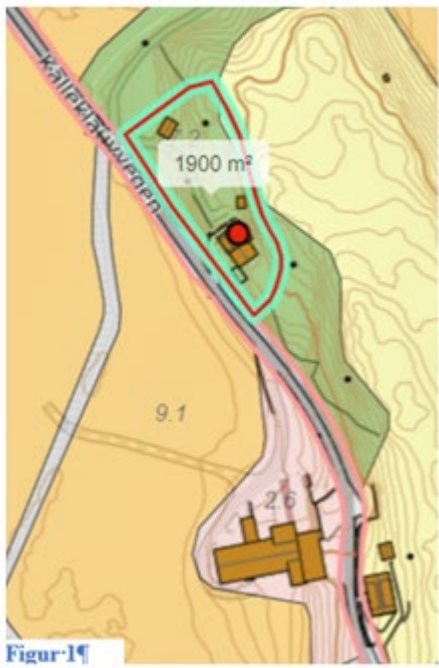
Om søknaden

Føremålet ved frådellinga er at eigar ynskjer å nytte huset som eigen bustad etter sal av garden.

«Bustadhuset ligg skjerma og for seg sjølv ved den kommunale vegen og er i god avstand til gardstunet på bruket. Me meiner det er gode argument for ei slik frådelling:

- Huset ligg slik til at det er god avstand til bruket
- Huset ligg i ein bakke ved den kommunale vegen, arealet rundt huset er naturleg avgrensa i terrenget. Område er bratt utmark med minimal bruksverdi grunna terrenget
- Det er eigen adkomst til huset

- Huset har ikkje vore nytta av bruket på mange år, men har tidvis vore leigd ut
- Frådeling vil ikkje medføre ulemper for gardsdrifta. Myking er ei lita bygd med ei blanding av landbruk og bustadhus, på fleire av gardane er det oppført bustadhus som eigne matrikkeleigedomar.
- Me har sterk tilknytning til Myking og ynskjer å framleis bu der etter at garden er selt. Det er positivt for å oppretthalde busetting i ei bygda.»



Det er vidare opplyst i søknaden at garden truleg blir seld ut av familien ettersom ingen med odel har meld sin interesse til å overta. Fleire unge utanfor familien har synt interesse til å overta bruket og drive den. Det blir elles vist til vedlagt søknad.

Bygningar

Med det omsøkte huset er det tre bustadhus på driftseininga. Eit av bustadhusa ligg på 15/37. I tillegg er det registrert 3 driftsbygningar på bruket. Ein av desse er på 15/1 Låstad. I tillegg er det ei rekke garasjebygg og andre landbruksbygningar på bruket.

Drift på eigedomen

Det er mjølkeproduksjon med kyr på bruket med ein kvote på om lag 136.000 liter som vil sei ein godt over gjennomsnitt gard i Osterøy kommune.

Plansituasjon

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stadbunden næring.

Naturmangfaldlova

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar natur-mangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskaps-grunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet. Det ligg ikkje føre registrering av viktige miljøverdiar i det aktuelle området i

tilgjengelege register. Sett i høve til kunnskap som ligg føre, føre-var prinsippet og tiltaket sin karakter vil det ikkje bli stilt krav om ytterlegare miljøkartlegging.

Sakshandsamingsreglar for frådeling i LNF-område for Osterøy kommune Tomtestorleik i LNF- område

- Tomt til bustad ikkje vesentleg større enn 1 daa

Frådeling av bygningar

- Restriktiv haldning til frådeling av landbruksbygningar som kan gje framtidige moglegheiter for inntekt som seter, naust og kårhus.
- Restriktiv haldning til frådeling kårbustad i tilknytning til tunet.
- Restriktiv haldning til frådeling av bygningar der frådelinga kan gje vesentlege driftsmessige ulemper.
- Frådeling av våningshus nr. 3 eller fleire kan skje dersom det ikkje ligg sentralt på eigedomen (for eksempel i tunet) og ikkje påreknast å føre til vesentleg driftsulempar for landbruksdrift.

Ut frå omsynet til ei god arealutnytting bør ein ta utgangspunkt i at tomter til:

Bustad ikkje vesentleg større enn 1 daa

Vurdering

Søknaden er vurdert etter jordlova §§ 1, 9 og 12 med tilhøyrande forskrifter. Deling som gjeld dyrka eller dyrkbar jord, jf. § 12 andre ledd må og ha samtykke etter § 9 i jordlova dersom dyrka jord skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal takast i bruk slik at den ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon. Difor kan ikkje samtykke til deling gjevast utan at det er gjeve dispensasjon frå forbodet om omdisponering etter § 9 i jordlova .Denne føresegna lyder bl.a.:

”Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon og dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida”, jf. rundskriv M-1/2013.

Omdisponering, jf. § 9

I samsvar med §§ 1 og 9 i jordlova skal dyrka og dyrkbar jord ha eit sterkt vern. Berre i særskilte tilfelle og dersom det er i tråd med formålet med jordlova kan kommunen gje dispensasjon frå forbodet.

Føremålet med forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er å verne produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande føremålet med føresegna er jordvern, dvs. å sikre matproduserande areal.

Men forbodet mot omdisponering er ikkje absolutt. Dette går fram av jordlova § 9 andre ledd som lyder: ”Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.”

Det blir her vist til rundskriv M-1/2013: Det kan berre gjevast samtykke når ”særlege høve ”føreligg». Meininga med denne formuleringa var å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha eit sterkt vern.

Formuleringa ”særlege høve” understreka kor viktig føremålet med føresegna om å bidra til å nå det grunnleggande føremålet for jordvernet. Føremålet er som nemnt i punkt 6.1 å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Samtykke til omdisponering kan gjevast etter «ei samla vurdering» av tilhøva.

I jordlova § 9 andre ledd og tredje punktum er det sagt kva omsyn som det skal leggast vekt på. Føresegna lyder: "Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon."

I dette tilfellet unngår ein at dyrka jord blir omdisponert til bustadføremål. Parsellen består i hovudsak av høgbonitet skog jf. figur 2.

Etter ein heilskapleg vurdering er ein komen fram til at ein vil avgrense tomte slik at ein unngår å omdisponere jordbruksareal til bustadføremål. Men tomta blir avgrensa for å unngå omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Deling, jf. § 12

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet, jf. jordlova §12 1.ledd.

Rundskriv M-1/2013 og M-4/2003 omhandlar dei momenta som er nemnt nedanfor, og i kva grad desse skal vestlegast ved eit avgjer. Brev av 25.06.2010 frå Landbruks- og matdepartementet om praktisering av § 12 I jordlova.

Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet I jordlova.

Etter § 12 3. ledd tredje punktum kan det ved avgjerd leggast vekt på «andre omsyn» dersom det går inn under jordlova § 1. Føremål: «Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.»

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal gjevast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Omsynet til ein tenleg og variert bruksstruktur I landbruket

Det er lagt som eit mål for jordlova at driftseiningane bør styrkast og at resursane kan drivast på ein kostnadseffektiv måte. Generelt vil frådelling av bustadhus svekka landbrukseigedom og er ikkje i samsvar med dette omsynet. Rådmannen meiner at det viktige omsynet til ein teneleg og variert bruksstruktur blir ivareteke gjennom at det fortsett er to hus på driftseininga (15/37) og at frådelinga ikkje vil redusere arealressursane slik at det vil ha avgjerande vekt.

Omsynet til vern av arealressursane

Med "arealressursar" blir det I jordlova meint ulike ressursar som jord, skog, bygningar eller rettar jf. Jordlova § 1. Det er i utgangspunktet ein svært uheldig utvikling å stykke opp ein landbrukseigedom på ein slik måte at frådelte parsellar vert fritt omsettelege på marknaden. På sikt vil ein slik nedbygging av landbruksareala føre til tap av jordbruksareal teig for teig. Det er ikkje i tråd med dette omsynet å dele i frå huset.

I dette tilfellet kan ein ta naudsynt omsyn til vern av arealressursane ved å avgrense tomta slik at den ikkje omdisponerer jordbruksareal.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løysing

Formuleringa medfører at det må leggast vekt på ein utforming av eigedom som kan føra til kostnadseffektiv drift. I dette ligg arronderingsmessige tilhøve som avstandar, utforming av teigar.

Frådelinga vil ikkje føre til vesentlege arronderingsmessige ulemper. Parsellen grensar til veg og har ikkje slåtteareal rundt seg.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området



Etter dette momentet skal ein ta omsyn til om frådelinga fører til driftsmessige ulemper for landbruket i området som dårleg arrondering av dyrka jord eller dårlegare tilkomst. Slik omsøkt parsell ligg vil ikkje ei frådeling føre til vesentlege driftsulemper. Ei deling kan på sikt føre til drifts- og miljømessige ulemper som støy, støv og lukt, som i verste fall kan føre til krav om restriksjonar på drifta av garden. Den frådelte tomta vil ligge i eit jordbrukslandskap, med dei utfordringar det kan føre med seg. Våningshuset har grense mot fylkesveg på eine sida og tomta vil ikkje grense direkte til dyrka jord. Parsellen ligg ca. 90 m i frå driftsbygningen. Det kan vera uheldig og kan gje miljømessige ulemper, særleg lukt og støy. Mest aktuelt her er konflikstar mellom eigar av frådelte bustadhus og dei som driv landbrukseigedomen. Men rådmannen kjem til at omfanget av miljøulemper ikkje har avgjerande vekt.

Ein finn det rett å føye til at det ikkje kan påreknast å få løyve til bygging av eit nytt hus nr. tre på driftseininga. Dersom det vil bli aktuelt i framtida å bygge nytt hus må ein vera budd på å rive eit.

Omsynet til busetnaden i området, kommuneplan

Det kan etter jordlova § 12 tredje ledd gjevast løyve til frådeling dersom delinga tek i vare omsynet til busetjinga i området.

Omsøkt areal ligg i arealdelen til kommuneplanen som LNF-område - utan spreidd bustadbygging.

Eigedomen ligg i eit område med svak folketalsutvikling. Det er ikkje bustadfelt i området.

Rådmannen kjem til at det er bustadomsyn i saka ved eigar av landbrukseigedomen kan skaffe seg bustad i området. Men for at det skal kunnast leggast avgjerande vekt på har lovgevar lagt opp til at det er definert i for eksempel kommuneplanen kva område busetnadsomsyn gjer seg gjeldande og kvifor. Det er det ikkje gjort for dette området.

Vurdering med omsyn til sakshandsamingsreglar /retningsliner

Det er ei tid sidan sakshandsaming reglane blei vedtekne og jordlova med rundskriv er blitt endra sidan den gong - sist i 2013. Rådmannen legg til grunn kommunale retningsliner for frådeling i LNF-

området så langt dei passar.

Konklusjon

Gardsbruket gnr. 18 bnr. 3, 15/1, 15/37 m.fl. er eit «stort» gardsbruk i høve til bruksstorleiken i kommunen. Bruket er i aktiv drift og har mjølkeproduksjon med ein mjølkekvote på 135.960 liter. Sjølv med ein del ulemper kjem rådmannen til at søknaden kan imøtekomast på vilkår av at tomta blir redusert slik det går fram av figur 2 ovanfor.

Det blir til grunn for vedtaket lagt vekt på at huset ligg slik til at det ikkje vil føre til vesentlege driftsulemper. Ein vurderer og at når det er to bustadhus til på driftseininga er ikkje bustadhuset naudsynt med omsyn til drifta.

Jordvernomsyn og kommunale retningslinjer blir lagt til grunn for avgrensing av tomta.

Rådmannen ser at ei frådelling her kanskje er naudsynt for å få ei fortsett og sterk drift på dette viktige bruket i området.

Søknaden har ikkje påverknad på miljø, økonomi eller folkehelse.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
104/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	11.12.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	19/2602

Byggesak gbnr 154/1 - Olsnes - Søknad om dispensasjon for 4 tiltak

Vedlegg:

3918_001

154/1 - Olsnes - Søknad om dispensasjoner

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til oppføring av uthus(vikinghus), portal og karpedam. på gnr. 154 bnr. 1, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Ombygging av driftsbygning på same gbnr til uthus vert ikkje gjeve dispensasjon for, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Dersom utvalet gjev dispensasjon for ombygging må det verte sett som vilkår at tiltaket om ombygging av eldre driftsbygning vert send på høyring til kulturminnemynde med tilgjengelege data for alder før byggesaka vert handsama.

Det vert og sett som vilkår at tiltaket karpedam ver handsama etter byggesaksdelen i plan og bygningslova.

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 fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Plan- og kommunalteknisk utval

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

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

Saksopplysningar

Eigedom: 154/1 - Olsnes

Tiltakshavar: Stiftelsen Norsk Koreansk Kultursenter

Ansvarleg søkjar: Cardo 8614 AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om 3 tiltak som er utført og som kommunen meiner har krav om dispensasjon då desse ligg på uregulert område avsett til LNF i gjeldande KPA på landbrukseigedom. Det er og søkt bruksendring/tilbygg på eksisterande driftsbygning, dette vil gå frå bygg i landbruk til uthus/visningshus for kunst og lager for hageanlegg.

Stiftelsen Norsk Koreansk Kultursenter kjøpte og fekk konsesjon på landbrukseigedomen gbnr 154/1

for å drive eit kultursenter der målet var å drive med og å vise Koreansk kultur.
Kommunen krevde reguleringplan, denne er sett i arbeid, men stoppa opp i 2018.

Kommunen har samla ny samt eldre søknader i ei sak for å søkje å legalisere allereie

gjennomførte tiltak, samt handsame ombygging av driftsbygning. Sak 19/2602 er linka til sakene

19/1591, 17/854, 17/1516.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. (gbnr 154/7 er varsla i ettertid, merknad ligg ved).
Det ligg føre slik merknader frå eigarar av gbnr.

154/7 samt 17 ved brev av 04/12/2019 og 16/11/2019 :

Arne Laastad, advokat:

04/12/2019

Osterøy kommune

Geitaryggen 8

5282 LONEVÅG

Att: Hege Eeg

Bergen, 4. desember 2019

AL\SBM

Ref..128060\9341

NABO TIL NORSK-KOREANSK KULTURSENTER - SAK NR. 19/2602

Jeg tilskrev Norsk-Koreansk Kultursenter (heretter NKK)sin representant Cardo AS v/Trond Tystad ved e-post 21.11.19 som følger:

Jeg bistår min sønn Gard Laastad og hans samboer Renate Sortehaug, Renate og Gard eier eiendommen Olsnesvegen 110, gnr 154 bnr 7, og er nærmeste nabo til Norsk-Koreansk kultursenter. De har ikke mottatt noe nabovarsel, men har fra andre naboer fått informasjon om at et nabovarsel skal være sendt.

Jeg henvendte meg derfor til Osterøy kommune, og fikk oversendt ditt brev

25.10.19 til kommunen,/ brevet er det vist til fire vedlegg som jeg ikke har mottatt. Fint om du straks kan oversende vedleggene direkte til meg.

Henvendelsen medførte i første omgang e-poster hvor det ble reist spørsmål om Renate og Gard er nabo til NKK i henhold til plan- og bygningslov. En slik diskusjon burde vært unødvendig. De som står bak NKK har vært velkjent med at eiendommen Olsnesvegen 110, gnr. 154 bnr. 7 ble lagt ut for salg på forsommeren i år. NKK er også kjent med med at Renate og Gard overtok eiendommen tidligere i høst. Noen diskusjon om hvorvidt Renate og Gard da er naboer synes lite relevant. Så vet vi ikke hvorfor NKK ikke har orientert sin .saksbehandler Cardo v/Trond Tystad om hvem som er nærmeste nabo til de omsøkte tiltak.

Et godt naboforhold

Renate og Gard ønsker så absolutt et generelt godt naboforhold med gjensidig respekt

hvor naboer tar hensyn til hverandre. De er også positive til kulturutveksling og til

ideene bak dette prosjektet.

Som nyetablerte på Olsnes og nærmeste nabo til NKK har Renate og Gard mottatt

henvendelser fra en rekke naboer. Alle naboene var opprinnelig positive til NKK sin

etablering på Olsnes i 2012. Gjennomgående må det nå dessverre konstateres at naboene

stiller seg svært kritiske til NKK sine aktiviteter. Årsaken til dette ligger hos NKK og

deres fremgangsmåte overfor naboer gjennom en årrekke. For eksempel omhandler

denne sak blant annet tre ulovlige oppførte byggverk som nå søkes godkjent. Videre

antar jeg Osterøy kommune er kjent med de konflikter som har oppstått i området på

grunn av NKK sin holdning til naboer. For min egen del bemerker jeg at vedlagt e-post

fra nabo Elisabeth Høgelid til Osterøy kommune er urovekkende.

Tiltak 4 - Ombygging - Uthus - Visningsbygg

Søknaden beskriver et uthus hvor det søkes ombygging og påbygg. Vår oppfatning er at

søknaden på dette punkt åpenbart er uriktig

Realiteten synes å være at dette er en løe/driftsbygning hvor det planlegges rivning. De

fremlagte tegninger viser at dette gjelder et nybygg, som ikke er omsøkt.

Omsøkt karpedam ligger under 5 meter fra grensen mot Olsnesvegen 110. Omsøkt

nybygg mot karpedam ligger direkte mot Olsnesvegen 110 sitt gardstun og inngangsparti.

Av de fremlagte tegninger med koreansk tekst fremkommer at dette er et delvis åpent

bygg, en scene med et stort scenegulv som i følge søknad 25,10.19 skal benyttes til

«levende, kulturelle uttrykk fra altan mot hagen».

På tross av vår anmodning om informasjon, fremstår det som uklart hva søknaden

egentlig gjelder.

Imidlertid er NKK sine planer beskrevet i saksdokument vi har hentet ut fra Osterøy

kommune sin hjemmeside, blant annet i forbindelse med arbeidet med reguleringsplan.

Her omtales:

Turistformål

Sosiale arrangementer

Musikk

Tilkomst med turbuss

Kafé i eksisterende tun

Således planlegges en omfattende kommersiell aktivitet på eiendommen, hvor det aktuelle nybygg, tiltak 4, inngår i planene.

For det første må de omsøkte tiltak, og ikke minst etablering av en stor åpen scene vurderes i forbindelse med en større plan.

For det andre er det, slik vi ser det, en betydelig risiko for at naboer blir fordrevet fra området, slik Elisabeth Høgelid har beskrevet i sin e-post vedlagt dette brev.

Jeg finner i den forbindelse grunn til å nevne at sterke økonomiske interesser står bak NKK. Så langt vi kjenner til har prosjektet mottatt betydelig økonomisk støtte fra en av Vestlandets rikeste, Trond Mohn, og fra den Koreanske stat.

Renate og Gard vil sterkt motsette seg etablering av et scenegulv direkte mot eget gardstun og inngangsparti.

Dette fordi den informasjon vi så langt har mottatt klart dokumenterer at NKK overhodet ikke hensyntar forholdet til naboer eller ønsker å etablere et normalt godt naboforhold.

Videre fordi søknaden åpenbart ikke gjelder påbygg på uthus, men rivning av løe og etablering av et åpent scenegulv.

Om Osterøy kommune skulle vurderer å si ja til plan om nybygg med etablering av dette

scenegulvet, ber vi om at det blir gjennomført befarling.

*Elisabeth Høgelid:
16/11/2019*

Jeg har mottatt nabovarsel vedrørende oppførte og planlagte bygninger på Nkks sin eiendom.

Fristen for evt. respons var 8.november.

Jeg fikk hentet denne først igår, fredag 15.november.

Håper likevel denne responsen kan komme med i vurderingen om dispensasjon.

Jeg setter et stort spørsmålstegn ved måten Nkks tenker og utøver kulturutveksling.

Kulturutvekslingen her handler for meg ikke bare om fysiske konstruksjoner, forming og inngrep i landskap, men i aller høyeste grad også om hvordan man nærer og balanserer sitt forhold til den psykologiske kulturen i nærområdene.

Her har jeg den største innvendingen. Jeg er utsatt for det jeg opplever som uvilje, og etter veibygging november 2018 ren hets og utfrysning fra Nkks sin side. Jeg fikk bygget vei til min eiendom november 2018, via et rettslig forlik.

Ifølge dem har jeg ødelagt alt, og på spørsmål om hvorfor de er sinte på meg svarer de at jeg har laget vei på deres eiendom, at jeg spiser dem opp o.l.

Holdningen deres til meg viser alt annet enn vilje til sunn kulturutveksling.

Mitt forhold til deres kulturbidrag her har dessverre snudd seg totalt, og jeg ser ikke lenger verdien av deres vakre byggeskikk og hageanlegg her på Olsnes.

Når dette er sagt ser jeg fiskedammen som en dødsfelle for 4åringen som jeg er bestemor til.

Selv om den er såkalt sikret med et nett er dette etter mitt syn ikke tilstrekkelig.

Portalen er blitt en svært ubehagelig markering og påminning om makt og kontrollbehov, som jeg må passere gjennom for å komme til mitt hjem.

Jeg har tidligere stilt spørsmål om hvor lenge dispensasjonen fra politikerne vedrørende boret for Nkks skal vedvare? Er det mulig å få et svar på dette ? Spesielt siden jeg er såpass sterkt berørt av deres forhold til meg?

Jeg kjemper ikke bare for å beholde følelsen av at jeg har rett til å bo her, men også for den kulturen jeg ellers opplever som vennlig, romslig og gjensidig respektfull og likeverdig her på Olsnes.

Mvh. Elisabeth Høgelid

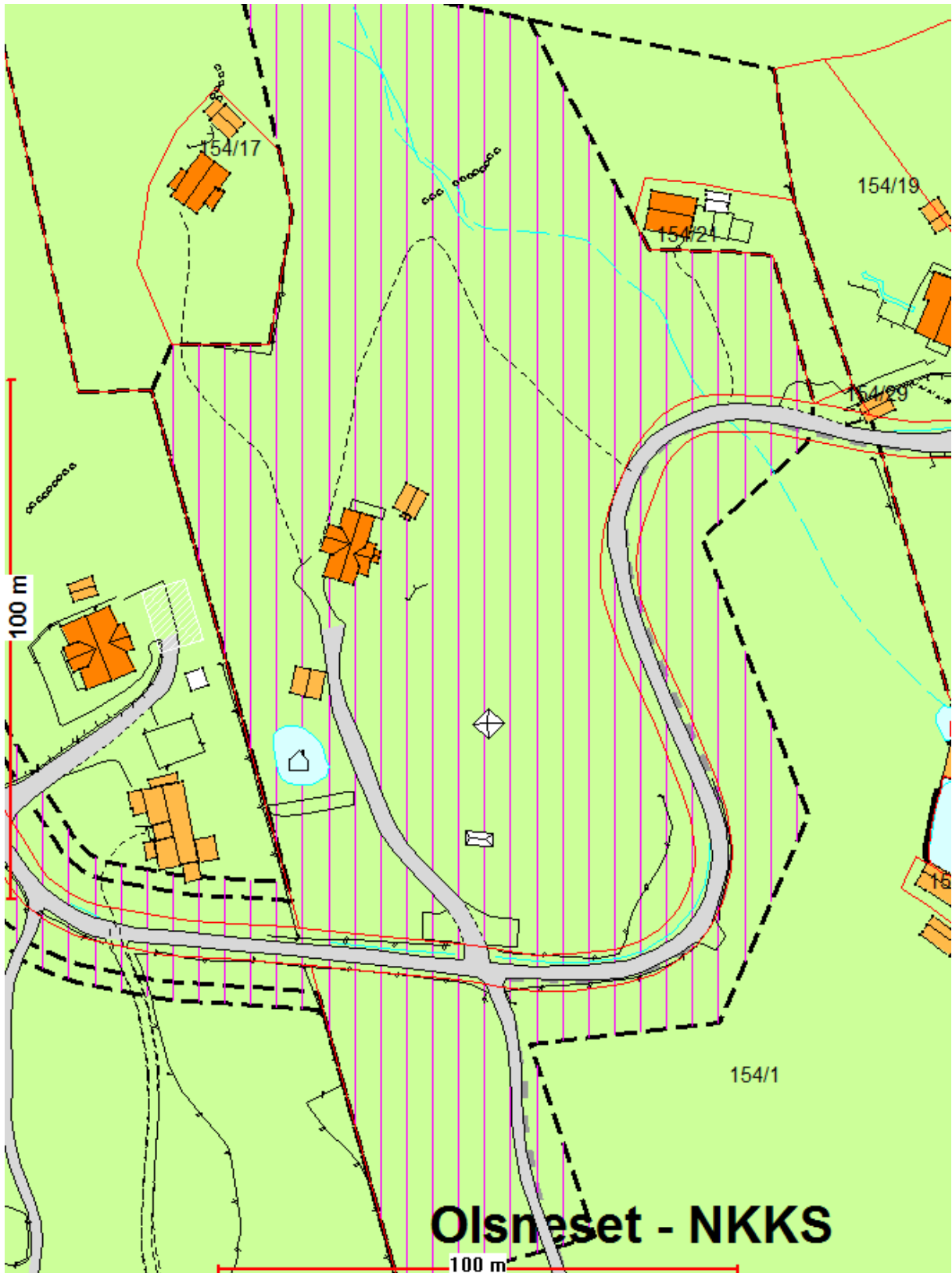
Som det går fram av nabovarsla er ikkje naboar udelt positive til tiltaka. Nokre av desse momenta går på påstander om nabotilhøve, desse kan ikkje kommunen ta inn i handsaminga. Dei tinga som har størst relevans er motstanden mot ombygging av driftsbygning, samt sikker bruk av dei allerie bygde tiltak, i sær dammen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdeler definert som LNF.

Kart/Foto

Kart med KPA, skravur viser område under regulering.



Flyfoto frå 1951, viser tidlegare driftsbygning der dammen er i dag.



Ortofoto under syner dagen situasjon.



Dispensasjon

Kommunen har mottatte søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i LNF.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

VEDRØRENDE 154/1-OLSNES SØKNAD OM DISPENSASJONER FOR 4 TILTAK

Vi har fått et mandat fra Stiftelsen Norsk-Koreansk Kultursenter, organisasjonsnummer 998461529, adresse Olsnesvegen 120, 5285 BRUVIK, å representere dem i saker knyttet til deres eiendom 154/1

Osterøy og søknadsplikt etter PBL.

Det vises til forhåndskonferanse deres referanse 16/1591 m.fl, dato 27/5-2019. og søkes i henhold til

denne om dispensasjoner etter plan og bygningsloven og jordloven knyttet til tre gjennomførte og et planlagt tiltak. Tiltakene er:

1. VIKINGTAK, som er oppført.

2. Portal, som er oppført.

3. Fiskedam, som er oppført.

4. Ombygging av uthus, ikke utført.

Selv om det er noen nyanser mellom tiltakene er det slik at alle vurderes slik at de kan komme under behov for dispensasjon etter plan og bygningsloven, forholdet til KPA 2011-2023 paragrafene 5,2 og 5,3 og knyttet til samme interesse, landbruk, dispensasjon etter jordlova. En søker dispensasjon etter begge lovgivninger for nevnte 4 ikke direkte landbruksrelaterte tiltak.

FOR TILTAKENE 1-3 GJØRES DET GJELDENDE

Det søkes dispensasjon for tiltakene fra KPA §5 og Jordloven, da tiltakene ikke er direkte landbrukstiltak.

Det søkes som de står og redegjort for over, samt for tiltak 3 karpedammen for mulig

skjermingsgjerde/beplantning på opptil en meter rundt dammen om det skulle bli nødvendig ved byggesak.

Eiendommen som helhet holdes stort sett i hevd som potensiell landbrukseiendom ved småskala dyrking, vedlikeholds slåing og ved å la nabobruk nytte grasressursen som er ønskelig og tilgjengelig.

Ved vurdering av dispensasjon er det å ikke tilside sette hensynet bak bestemmelser det dispenseres fra som er aktuell. Hovedhensikten bak KPA 5 og jordlova er å sikre landbruket.

TILTAK 1 – VIKINGTAK.



TILTAK TO – PORTAL



For tiltak I er denne høy nok og bred nok til at den ikke hindrer driftsmaskiner. De to fundamentene er i veikant og mellom veikant og mindre bergparti. De hindrer ikke drivverdig område for å slå, og kan beites rundt om ønskelig. Tilsvarende er det fire fundament for Vikingtaket, som ligger på en liten avsats mellom berg, og med skrint innmarksbeite. Her er det også kun 4 søyler som det ikke kan beites ved. Disse 6 sylene i de to tiltakene er på mellom 1 g2 m2 i samlet fotavtrykk og det kan beites rundt. Ingen av områdene er egnet for maskinell slåing. Begge tiltak kan fjernes lett og på kort tid om en skulle behøve den potensielle jordressursen på inntil 2 m2 ekstra. Beitelandet er for alle praktiske

formål uendret på gården. En vil for disse to tiltakene si at ulempen er fra helt minimal til ikke eksisterende for jordvern og fremtidig potensiell landbruksressurs. For disse tiltakene vil vi hevde at det er en klar fordelsovervekt, da tiltakene bygger opp under uteaktiviteter, friluftsliv og det visuelle. Tiltaket bygger videre opp under en positiv internasjonal relasjon for Osterøy, og mellom de ikke helt ulike kulturutgangspunktene som var for den skandinaviske halvøy og koreahalvøyen, som egne landbrukssamfunn med egen kultur og språk og tradisjoner. Det bygger også oppunder fred og forståelse, samt oppunder toleranse, samkvem og forståelse mellom kulturer, der også Osterøy kan eksponere sin kultur for tilreisende. Mennesker fra Norge, Europa og hele verden som søker senteret vil også legge igjen en del omsetning på Osterøy, samt gi kommunen positiv omtale. Konseptet bak det hele med en stormester i tradisjonell kampsport legger til rette for helse og friluftsliv, der også symbolske innretninger er en tilretteleggelse. Det vises til at KPA 5.2 peker på å tilrettelegge for friluftsliv.

TILTAK 3 – KARPEDAM



For tiltak 3 gjelder de samme fordeler. Her er ulempen i forhold til jordloven og hensikten bak paragraf 5 i KPA tilsynelatende litt større qua angå areal og teoretisk landbruksareal. Av gårdskart ser området ut som å tilhøre eiendommens beste jord. Etter våre opplysninger, og underbygget av registrert tidligere bygning, så er Karpedammen i stor grad etablert på steingrunn, flatete ruiner etter tidligere driftsbygning, samt annen stein som har vært samlet der fra da gården var i full drift. Karpedammen har altså i praksis ikke tatt dyrkbar mark, men er bygget oppe på steingrunn, løs masse av stor stein. Vi vil basert på dette hevde at det ikke forefinnes en reell forringelse av landbrukseiendommen som følge av denne. Skulle det bli aktuelt med ny driftsbygning der er det gjort med et lastebillass stein å fylle igjen dammen og ha fundament til ny driftsbygning. Eventuelt kan vannressursen i dammen også nyttes som basseng for vanning av dyrking dersom gården kommer i

aktiv drift igjen.

Fordelene er de samme som for tiltak 1 og 2, samt at dammen og den svært velholdte eiendommen får den til å fremstå med noe av de beste og mest velstelte visuelle kvalitetene i hele kommunen, jmf KPA sine bestemmelser om visuelle kvalitetene.

TILTAK 4 OMBYGGING – UTHUS – VISNINGSBYGG



Bilde av eksisterende tiltak over. Huset står på en gammel stein kjeller som er opptil 1,5 meter høy

mot

karpedammen og plan med terreng på motstående side. Påstående bygg er satt opp i nyere tid av rester

av eldre løe fra annet sted på bruket (noen bjelker) og nyere materialer til vegg, gulv (plater) og yttertak

(bølgeblikk). Huset er 5,52 (fasade mot karpedam og motstående) x 5,16 = 28,49 m².

Det omsøkes å forlenge bygget på åpne søyler i retning karpedammen slik at bygget får en forlengelse

på nivået over eksisterende kjeller på 2 meter pluss 2,1 meter pluss et mindre takutstikk, se bilde.

Forlengelsen er et gulv på nivå med gulv over steinkjeller i dag, det er med tak som forlengelse av

hovedtak, men uten vegger. Det står på 4 gjennomgående søyler samt forankring i bakvegg mot

eksisterende bygg. Taket lettes noe opp og gis ny form. Samlet ny lengde på bygget er 9,3 m og bredden er 5,5 m. Samlet fotavtrykk for bygg og overbygget altan er 51,15 m². Bygget kan avkortes noe dersom det vektlegges at det skal være under 50 m². Bygget på toppen av kjelleren skal ha en høyde til topp av pyntemønet på 5 meter. I tillegg kommer steinkjellerens høyde/søylens høyde mot karpedammen. På det høyeste er dette 1,6 meter, slik at maksimal enkeltstående høyde fra terreng til topp møne er ca. 6,6 m. Gjennomsnittlig mønehøyde fra terreng er omtrentlig beregnet til 6,25 m. Avstand fra bygget til nabo på det som blir nærmeste hjørne er 8 meter.

ygget skal benyttes som uthus i hageanlegget med mulighet til å vise norsk og koreansk kultur i

tegning, bilder, skulptur og gjennom levende kulturelle uttrykk fra altanen mot hagen.

For tiltak 4 gjøres det gjeldende at huset med kjeller slik det står i dag ikke har dimensjoner som egner seg for moderne motorisert gardsdrift og ei heller for oppbevaring av mengder av ting. Det er på nivå litt ved, en trillebår og noen poteter i kjelleren. Det var ikke hoved driftsbygning da gården var i drift, men er en etterlevning fra en helt annen driftsform enn den som har vært de siste generasjonene i landbruket. Ved ombygging til å bli litt høyere under taket, og med fremspring fremme blir bygget noe større. En ser ikke at dette forringer byggets potensielle landbruksverdi dersom bruket skulle settes i aktiv i drift igjen. Fordelen er den samme som for tiltak 1.2 og 3. I tillegg er fordelen at dette vil kunne holde på en av få (kanskje den eneste) nasjonale og internasjonale organisasjoner som har sitt hovedsete i kommunen. Ved å holde på kultursenteret i kommunen holder en også på den aktøren som har stanset gjengroing og forfall av både hus, men også kulturlandskapet på bruket. Nåværende eier har gjennom sin gode oppfølging av eiendommen hindret gjengroing, tap av matjord som følge av gjengroing og tap av bygningsverdier.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Saka vert å sende overordna mynde ved positivt vedtak.
Saka vert og handsama etter jordlova i eiga sak.

Vurdering

Dei to første tiltaka med små trekonstruksjonar er lett reversible, og så små at desse om dei er i tråd med fastsett arealbruk ikkje treng handsamast som byggesak. Ein dispensasjon i desse sakene vil ikkje ha negative konsekvensar for KA – føresegna LNF, dei vil ikkje vere til hinder for gjennomføring.

Dammen er ein større konstruksjon, denne vil klart vere søknadpliktig etter byggesaksdelen i pbl , og med ansvarsrettar. Denne ligg nære tunet, den ligg på fulldyrka jord i AR5. søkjar viser til at her tidlegare har stått ein driftsbygning på denne staden, og at her var mykje restar etter grunnmurar i undergrunn.

Dette kan ikkje kommunen påvise i ettertid, men vi ser av flyfoto frå 1951 ein større driftsbygning her. Søkjar sin påstand om at og dette tiltaket er lett reversibelt er nok i stor grad tilfelle i denne saka. Tiltaket ligg i tunet, her er ikkje allmen ferdsle rørd av tiltaket. Jodvern er rørd, men i å med at tiltaket er reversibelt vil areala lett kunne endrast tilbake til dyrka mark.

Dispensasjon

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

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

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

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

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

[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 gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.]

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for mindre tiltak der dette ikkje er til hinder for gjennomføring av pbl med føresegner, her er det LNF -område med hovudsak innmark.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dei tre utførde tiltaka portal, viikinghus og dam er av mindre karakter og er reversible. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føresegna er oppfylt her. Dammen vil verte handsama som byggesak og sikker bruk vil verte tatt i vare gjennom denne saka.

Når det gjeld ombygging og tilbygg på driftsbygning er her negative merknader på tiltaket frå naboar.

Det er noko uklart kva bruk denne kjem til å få, og kva måte den kan vere til ulempe for nære naboar.

Tiltakshavar har sett i gang reguleringsarbeid, dette har stansa noko opp. Skal ein til med tiltak som i større grad endrar bruk og estetikk av bygningane som ligg så nært naboar, må det først gjennomførast reguleringsplan der alle tilhøve vert godt opplyst.

Ein vurderer difor ulempene som større enn føremunene for dette tiltaket, og gjev negativet framlegg i dette høvet.

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 dei tre minste tiltaka får positivt vedtak på vilkår, endring av bygning og bruk på eldre driftsbygning vert tilrådd med avslag.