



Innkalling av Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 10.03.2021
Møtestad: Heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13:00 – kl. 17:00

Eventuelle forfall må meldast i Kaukus eller til Bente Skjerpung per tlf. 56192100, sms til 41587200 eller per epost til bente.skjerpung@osteroy.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
011/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
012/21	Godkjenning av møtebok
013/21	Referatsaker og meldingar
014/21	Delegerte saker
015/21	Andre gongs handsaming - Plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Lonevåg - Hatland
016/21	121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage
017/21	129/28 Hamre - Søknad om dispensasjon til oppføring av naust - Handsaming av klage
018/21	Landbruks sak GBNR 137/4 - Valestrand -Klage på vedtak om konsesjon for leigekontrakt
019/21	135/124 Rundhovde - Søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader - BF7
020/21	Valestrand - Søknad om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for Rundhovde
021/21	Byggesak gbnr 1/6 - Loftås - Riving av eksisterande verkstad og oppføring av nytt lager og kontorbygg - Ny søknad om dispensasjon i samband med søknad om endra tiltak
022/21	100/1 - Klage på omgjeringsvedtak om godkjenning av innmarksbeite som spreieareal for husdyrgjødsel.
023/21	88/38 Holme - Søknad om dispensasjon for oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg - handsaming av klage

NB! Synfaring

Frammøte ved rådhuset kl. 12.00

Kl. 12.20 - gnr. 121/1 Mjelstad – dispensasjon for oppretting av ny eigedom.

Kl. 12.30 – retur til rådhuset

2. mars 2021

Aksel Mjøs
utvalsleiar

Bente Skjerpung
utvalssekretær

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar		ArkivsakID
Bente Skjerping		21/434

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med saksliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
012/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/433

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 27.01.2021

Møteprotokoll frå 27.01.21 vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/434

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
1	Oversendelse til alle kommuner - Ombudsmannens rapporter om dispensasjoner i strandsonen

Saksnummer	Tittel
2	ÅRSMELDING FOR INDRE HORDALAND OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETTAR

Saksnummer	Tittel
3	Orientering om status for plan for massedeponi

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
014/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/434

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
012/21	Søknad om konsesjon ved overtaking av frådelt parsell av gnr. 87 bnr. 3 som tilleggsjord til gnr. 87 bnr. 1

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon Berge Andreas Hoshovde for kjøp av ein frådelt teig av landbrukseigedomen "Hoshovde", gnr. 87, bnr. 3 på om lag 4,3 daa som tilleggsjord til "Hoshovde", gnr. 87 bnr. 1.

Det vert sett som vilkår at den frådelte teigen blir slått saman med gnr. 87 bnr. 1.

Saksnummer	Tittel
013/21	154/6 - Olsnes - Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom. Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Michalina Anna Wach og Adam Tomczyk for kjøp av landbrukseigedomen "Olsnes", gnr. 154 bnr. 6 i Osterøy kommune med ein ideell halvpart kvar.

Det blir ut i frå eigedomen sitt ressursgrunnlag sett vilkår etter konsesjonslova § 11 :

1. Om at konsesjonssøklarane buset seg på bruket innan 1 år og bu der minimum 5 år slik som søklar i konsesjonssøknaden har forplikta seg til.
2. Det blir sett vilkår om bortleige av jordbruksareala i tråd med jordlova § 8 som kommunen skal godkjenne, dersom det innan 1 år blir starta opp med sjølvstendig drift, som oppfyller krava i jordlova § 8. Det blir vist til rådmannen si vurdering under.
3. Restaurere fulldyrka og overflatedyrka areal som har grodd til etter 2008 innan 2 år, jf. NIBIO Arealresurskart Dyrkbar jord.

Saksnummer	Tittel
014/21	29/24 Gjerstad - ferdigattest garsje

Ansvarleg søkjar: Hansen & Eknes AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Tor Helge Hustveit Våge

Søknaden motteke: 23/11/2020

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 garasje på gnr. 29, bnr. 24.

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
015/21	10/115 - Borge Nordre - Søknad om bygging av veg og snuplass - Avvist

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2, jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknad om bygging av veg og snuplass på gnr. 10 bnr. 115 avvist."

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

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

Saksnummer	Tittel
016/21	134/14 Kvammen - Søknad om dispensasjon - oppføring mindre uthus - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, 2.ledd nr. 5 bokstav a for oppføring av eit mindre uthus på gnr. 134 bnr. 14."

Saksnummer	Tittel
017/21	137/2 og 137/31 - Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom
Osterøy kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Eilin Basset og Christophe Xavier Defrasne for kjøp av landbrukseigedomen "Valestrand", gnr. 137 bnr. 2 og 137/31 i Osterøy kommune med ein ideell halvpart kvar som omsøkt.	

Saksnummer	Tittel
018/21	13/255 Lone - Søknad om oppføring av einebustad - 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 einebustad på gnr. 13 bnr. 255 på følgjande vilkår:

1. Mur vert godkjent plassert i nabogrensa til gnr. 13 bnr. 254, jf. naboerklæring av 17.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.
2. VA-leidningar vert godkjent lagt over gnr. 13 bnr. 254, jf. naboavtale av 15.12.2020.
3. Rett til å føra vass- og avlaupsleidningar over gnr. 13 bnr. 254 skal tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 25.01.2021, 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.
5. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 26.01.2021, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

7. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
8. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
9. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
019/21	13/285 Lone - Oppføring av 2-mannsbustad - Søknad om mellombels bruksløyve for seksjonsnr. 2 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for den eine halvparten av 2-mannsbustad under oppføring på gnr. 13 bnr. 285 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: seksjonsnummer 2, som har

adresse: Fugledalsvegen 47.

2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 26.03.2021."

Saksnummer	Tittel
020/21	157/20 - Vassdal - Søknad om dispensasjon - Oppføring av tilbygg til fritidsbustad - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 157 bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 157 bnr. 20 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 18.11.2020 og supplert 28.12.2020 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tilbygg mot nord og tilbygg mot aust vert godkjent plassert nærare nabogrensa enn 4 meter til gnr. 157 bnr. 4 jf. naboerklæring av 23.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd, bokstav a."

Saksnummer	Tittel
021/21	1/78 Loftås - Oppføring av einebustad med utleigedel - søknad om endra tiltak - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til endra tiltak for oppføring av einebustad med utleigedel på gnr. 1 bnr. 78 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 08.01.2021, 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 tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast."

Saksnummer	Tittel
022/21	62/1 - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av grunneigedom innløyising av festetomt fnr. 95 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det

gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom ved innløyising av festetomt fnr. 95 på om lag 657 m² frå gnr. 62 bnr. 1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 06.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 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. plan- og bygningslova § 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. plan- og bygningslova § 21-9.

Saksnummer	Tittel
023/21	61/44 Rivenes - Søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn frå hus - minireinseanlegg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve endra utsleppsløyve for eksisterande einebustad på gnr. 61 bnr. 44 på følgjande vilkår:

1. Utsleppet frå eigedomen skal reinsast i kjemisk/biologisk reinseanlegg av typen Biovac FD5N GRP med etterpolering før utsleppet vert ført til eksisterande avlaupsrør.
2. Utsleppet frå eigedomen vert gjeve for 5 pe (personekvivalentar).
3. Det skal til ei kvar tid liggja føre gyldig serviceavtale om drift og vedlikehald av anlegget.
4. Utsleppet skal til ei kvar tid tilfredsstilla krav i lokal ureiningsforskrift, jf. ureiningsforskrifta § 12-6.
5. Eigedomen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom slike vert ført fram til området og kommunen set krav om det.
6. Anlegget kan ikkje etablerast før det ligg føre løyve etter plan- og bygningslova."

Saksnummer	Tittel
024/21	61/44 - Rivenes - Søknad om etablering av nytt avlaupsanlegg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for etablering av nytt avlaupsanlegg frå einebustad på gnr. 61 bnr. 44 på følgjande vilkår:

1. Minireinseanlegget skal plasserast minimum 4,0 meter frå eigedomsgrensa, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.
 2. Ny avlaupsleidning og tilkoplingspunkt til eksisterande avlaupsleidning skal plasserast minimum 1,0 meter frå eigedomsgrensa, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav b.
-

-
3. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 14.01.2021, 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.
 4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak av 01.02.2021 saknr. 023/21 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
 5. Kommunen godkjenner søknad om lokal godkjenning for føretaket Osterøy entreprenør AS for ansvarsområda ansvarleg søkjar og ansvarleg prosjekterande i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak § 11-4, 6. ledd, bokstav a og b.
 6. Det må sendast inn erklæring om ansvarsrett eller søknad om lokal godkjenning av ansvarsrett for utføring av veg- og grunnarbeid før tiltaket tek til, jf. plan- og bygningslova § 23-3, 2. ledd.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

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

Saksnummer	Tittel
025/21	47/3 - Hannisdal - Søknad om dispensasjon for planering av areal og bygging av veg med avkøyrsløype - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for planering av areal og bygging av veg med avkøyrsløype på gnr. 47 bnr. 3, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a.

Rammesøknad motteke 11.11.2020 vert avvist, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd, jf. § 20-2 første ledd siste punktum."

Saksnummer	Tittel
026/21	14/151 Hatland - Søknad om igangsetjing - bruksendring frå blindkjellar til miniatyrskyttebane - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket bruksendring frå blindkjellar til miniatyrskyttebane i eksisterande bygning på gnr. 14 bnr. 151.

Saksnummer	Tittel
027/21	93/2 - Tveiten - Svar på søknad om omdisponering av jordbruksareal for bygging

av garasje

Osterøy kommune gjev med heimel i § 9 jf. § 1 i jordlova samtykke til omdisponering av inn til 50 m2 jordbruksareal på «Tveiten», gnr. 92 bnr. 2 i Osterøy kommune, i samsvar med kartutsnittet i Figur 1 under.

Det blir sett vilkår om at areala som er «planlagt» omdisponert til overflatedyrka mark og innmarksbeite blir rydda og tilbakeført i tråd med vedlegg Q til søknaden innan 1.8.2021. Det skal dokumenterast ved rapport til kommunen når det er gjennomført.

Saksnummer	Tittel
028/21	136/125 Eide - Ferdigattest for rehabilitert brannskille

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gnr. 136 bnr. 125.

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
029/21	1/62 Loftås - Søknad om oppføring av 4-mannsbustad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av 4-mannsbustad på gnr. 1 bnr. 62 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 19.01.2021, 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. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2..
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert felles veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
 5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."
-

Saksnummer	Tittel
030/21	93/2 - Tveiten - Søknad om dispensasjon - Søknad om oppføring av garasje og omlegging av avkøyrsløp og veg - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til oppføring av garasje og omlegging av avkøyrsløp og veg på gnr. 93 bnr. 2, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

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 og omlegging av avkøyrsløp og veg på gnr. 93 bnr. 2 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 30.11.2020 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Saksnummer	Tittel
031/21	88/33 Heldal - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av fritidsbustad - 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 fritidsbustad på gnr. 88 bnr. 33 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 25.01.2021 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, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Før tiltaket tek til må eigarane av gnr. 86 bnr. 18 nabovarslast, jf. plan- og bygningslova § 21-3, 2. ledd, 2. punktum, jf. § 21-3, 1. ledd. Kommunen tek atterhald om eventuell ny handsaming av saka dersom det vert motteke nabomerknader.
3. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar. Det må søkjast om løyve til tilkopling til kommunale vass- og avlaupsleidningar før tiltaket tek til. Utføring må skje i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Overvatn må koplust til godkjent overvassanlegg i VA-rammeplan godkjent i plan- og kommunalteknisk utval 13.11.2013 saknr. 127/13, og skal ikkje førast til terreng.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

6. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
7. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
8. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg.
9. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
10. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
032/21	137/225 snr. 1 - Valestrand - Søknad om bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - 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 bruksendring av del av bod frå tilleggsdel til hovuddel i tomannsbustad på gnr. 137 bnr. 225 snr. 1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i teikningar motteke 30.01.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

Saksnummer	Tittel
033/21	1/63 Loftås - Søknad om oppføring av 4-mannsbustad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av 4-mannsbustad på gnr. 1 bnr. 63 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 19.01.2021, 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. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert felles veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
034/21	111/27 - Raknes Øvre - Søknad om bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for

bruksendring frå fritidsbustad til einebustad på gnr. 111 bnr. 27 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket gjeld eksisterande bygning som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 21.01.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

2. Tilstand på avlaupsanlegg og utsleppstad jf. kommunal ureiningsforskrift §§ 6 og 8, jf. plan- og bygningslova § 27-2."

Saksnummer	Tittel
035/21	14/131 Hatland - Vidareføring av mellombels forbod mot tiltak - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Vedtak om mellombels forbod mot tiltak på gnr. 14 bnr. 131 av 08.03.2017 saknr. 087/17 vert forlenga med eitt år og gjeld til 08.03.2022, jf. plan- og bygningslova §§ 13-2 og 13-3, 1. ledd.

Elles gjeld vedtak av 08.03.2017 saknr. 087/17."

Saksnummer	Tittel
037/21	Svar på søknad om dispensasjon frå lov om motorferdsel i utmark.

«Med heimel i Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag §5c blir søknad frå Torstein Holsen om transport av ved til hytte ved Melesetra imøtekomen.

Løyyet gjeld for 1 dag i perioden 11. 02.2021. til 10.03.2021. for inntil 5 turar frå Njåstad til Mælesetra.

Lengda på traseen som omhandlar dispensasjon frå Lova er ca. 2,7 km.

Motorferdsla skal utførast med aktsemd og omtanke for å unngå skade og ulempe for naturmiljø og menneske.

Traseen som skal nyttast går fram av vedlagt kart.

Det blir sett som vilkår for løyvet at nødvendig samtykke for transporten er gitt frå grunneigar.»

Saksnummer	Tittel
038/21	65/11 og 65/20 - Kvitstein - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbustad - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5, bokstav a og 11-9 nr. 5, til oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 65 bnr. 11 og 20 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 16.12.2020.
2. Tiltaket kan ikkje ta til før det er sendt inn fullstendig søknad om løyve til tiltak og kommunen har gjeve løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova §§ 20-2 og 21-2."

Saksnummer	Tittel
039/21	Igangsettingsløyve for tilbygg hytte - gbnr 22/39 Njåstad

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for oppføring av tilbygg hytte på gnr. 22 bnr. 39 på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 0/11/2020 saknr.421/20 med vilkår gjeld for tiltaket.
2. Det vert med visning til pbl § 20-1 og SAK 10 § 6-8 gjeve løyve til ansvarsrett som sjølvbygger for PRO og UTF til tiltakshavar Egil Storesund.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.»

Saksnummer	Tittel
040/21	102/3 Birkeland - Søknad om reparasjon av skorstein - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for reparasjon av skorstein i våningshus med bygningsnummer 175913785 på gnr. 102 bnr. 3 på følgjande vilkår:

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

041/21	139/2 Røskeland - Søknad om oppføring av gjødselkum - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav b vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av gjødselkum på gnr. 139 bnr. 2 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Vestland fylkeskommune sitt vedtak av 09.12.2020, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
2. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Osterøy kommune sitt vedtak av 09.02.2021 etter forskrift om gjødselvarer m.v. av organisk opphav, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
3. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 17.12.2020 og 15.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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

042/21	133/5 Skår - Reparasjon av skorstein - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjon av skorstein i våningshus med bygningsnummer 175863176 på gnr. 133 bnr. 5."

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

043/21	111/27 - Raknes Øvre - Bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - Ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring frå fritidsbustad til einebustad på gnr. 111 bnr. 27.

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

044/21	1/81 Loftås - Oppføring av einebustad - søknad om mellombels bruksløyve - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppføring av einebustad på gnr. 1 bnr. 81 på følgjande vilkår:

- 1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket: oppføring av einebustad.**
- 2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 1 måned etter at felles leikeplass f_Leik03 og f_Leik05 er dokumentert ferdigstilt."**

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

045/21	14/376 - Hatland - Søknad om oppføring av skilt - Vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for utskifting og oppføring av skilt på gnr. 14 bnr. 376 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og bilete motteke 02.02.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."**

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

046/21	29/58 Gjerstad - Ferdigattest riving Gjerstadheimen
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gnr. 29 bnr. 58.

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

047/21	142/14 Daltveit - Søknad om dispensasjon - Søknad om oppføring av tilbygg einebustad - Vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til oppføring av tilbygg til bustadhus på gnr. 142 bnr. 14, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 01.02.2021.**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til bustadhus – bu - på gnr. 142 bnr. 14 på følgjande vilkår:

-
- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 01.02.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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

048/21	62/1 - Haus - Søknad om endra arealoverføring til fnr. 67 - Vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsplan Haus sentrum del nord planID 504_52 til endra arealoverføring av om lag 1617 m² frå gnr. 62 bnr. 1 til gnr. 62 bnr. 1 fnr. 67.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til endra arealoverføring av om lag 1617 m² frå gnr. 62 bnr. 1 til gnr. 62 bnr. 1 fnr. 67 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 29.01.2021 og erstattar tidlegare løyve av 14.01.2020 saksnr. 008/20, jf. pbl. § 29-4.
- Arealet skal brukast til parkering for Haus skule.

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. plan- og bygningslova § 21-9."

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

049/21	1/66 Loftås - Søknad om oppføring av einebustad - 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 einebustad på gnr. 1 bnr. 66 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 05.02.2021, 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. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via regulert felles veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

Seinast ved søknad om ferdigattest, eventuelt ved søknad om mellombels bruksløyve, skal det sendast inn dokumentasjon for:

4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
-

-
5. **Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal vere oppfylt.**
 6. **Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**
-

Saksnummer	Tittel
050/21	129/87 Hamre - Søknad om dispensasjon for utviding av kai og utlegging av flytebrygge - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og gjeldande arealføremål, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 1 og 6 og § 11-9, nr. 5, til utviding av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 129 bnr. 87."

Saksnummer	Tittel
051/21	62/14 Haus - Fasadeendring og tak over uteplass - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

"Pålegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det gjeve pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring på gnr. 62 bnr. 14.

Pålegg om riving av tak og retting av fasade må vere etterkomen innan 30.04.2021.

Tvangsmulkt:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det vedteke slik tvangsmulkt:

1. **Eingongsmulkt på kr. 30.000 etter utløp av pålagt frist for riving av tak og retting av fasadeendring, som forfell til betaling dersom fristen for riving går ut, utan at kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto som syner at tiltaket er rive og fasaden er retta.**
 2. **Tvangsmulkt på kr. 700,- per dag etter utløp av pålagt frist for riving av tak og retting av fasadeendring. Dagmulkta held fram til kommunen mottek skriftleg dokumentasjon og foto på at tiltaket er rive og fasaden er retta."**
-

Saksnummer	Tittel
052/21	4/139 - Hauge - ferdigattest - YX, Osterøyvegen 925

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak skilting bensinstasjon på gnr. 4 bnr. 139.

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

053/21	133/3 Fugledal Dale - ferdigattest avlaup gnr. 113 bnr. 3
--------	---

Ansvarleg søkjar: Mjelstad og Stokke Rørleggerforretning AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Terje Hopland

Søknaden motteke: 01/02/2021

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 avlaup med tilkopling kommunal leidning på gnr. 113, bnr. 3.

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

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

054/21	154/3 Olsnes - Ferdigattest - Fasadeendring og ombygging av naust
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gnr. 154 bnr. 3.

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

055/21	Løyve til oppføring av tilbygg bustad - gbnr 111/70 Raknes
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-7 nr 5 til oppføring av bod og terrasse på gnr. 111 bnr. 70, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for fasadeendring og oppføring av bod og terrasse som tilbygg til einebustad på gnr. 111 bnr. 70 på følgjande vilkår:

-
1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 23.11.2020 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, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
 2. Med visning til Pbl § 20-3 og SAK § 6-8 vert tiltakshavar Rune Birkeland godkjend som sjølvbyggjar.

Seinast ved søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve skal det sendast inn dokumentasjon for:

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

Saksnummer	Tittel
056/21	87/9 og 87/36 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel for oppføring av bod på gnr. 87 bnr. 9 og 36, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast på sørsida av eksisterande fritidsbustad og minimum 15 meter frå sjø.
2. Før tiltaket startar opp må kommunen ha motteke ny situasjonsplan som syner ny plassering i samsvar med dette vedtaket, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Kommunen minner om at tiltakshavar er ansvarleg for at tiltak vert utført i samsvar med dei krav som følgjer av reglar gjeve i eller i medhald av lov, jf. plan- og bygningslova § 20-5 femte ledd."

Saksnummer	Tittel
057/21	108/24 - Kleiveland - Svar på søknad om konsesjon - vedtak

Osterøy kommune gjev Bergen og omegn friluftsråd konsesjon til erverv av gnr. 108 bnr. 24 i Osterøy kommune.

Vedtaket er gjort med heimel i konsesjonslova § 2 jf. § 1.

Saksnummer	Tittel
059/21	129/111 Hamre - Oppføring av 2-mannsbustad - endra ansvarsrettar - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

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

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

Saksnummer	Tittel
060/21	39/4 - Svar på søknad nydyrking.

«Med heimel i Forskrift om nydyrking godkjenner Osterøy kommune nydyrking av 7,9 daa innmarksbeite til fulldyrka jord på gnr. 39. bnr.4.

Med heimel i forskrift om begrensning i forurensing kapittel 4, § 4-4 og forureiningslova

§11 godkjenner Osterøy kommune søknad om planering av 7,9 daa innmarksbeite på gnr.34. bnr. 4.

Arbeidet skal utførast i samsvar med « Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehald av planeringsfelt » fastsett av Landbruksdepartementet og på ein slik måte at det ikkje fører til ureining av vatn og vassdrag, jf. § 4-5.

Arbeidsfrist for å gjere ferdig arbeidet blir sett 01.06.2023.

Arealet skal då vere tilsådd og kunne klassifiserast som fulldyrka jord i Ar5.

Osterøy kommune skal ha tilbakemelding når planeringa og nydyrkinga er ferdig slik at kommunen kan ferdiggodkjenne tiltaket, jf. § 4-8 om tilsyn, pålegg og rapportering.»

Saksnummer	Tittel
061/21	130/3 Hamre - Ferdigattest for veg, vatn og avlaup Hamre bustadfelt

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 99 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gnr. 130 bnr. 3.

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."

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
015/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
	Formannskapet	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Viviann Kjøpstad	14/1741

Andre gongs handsaming - Plansak 46302015001 - Områderegulering Lonevåg - Lonevåg - Hatland

Vedlegg:

2021 2302 OmraadeplanLonevaag1000_2
Føresegn_til 2.gangs handsaming
Planskildring områderegulering Lonevåg planID 46302015001
Landskapsplan - Lonevågsparken
2020-04-22_Park i Lonevåg sentrum
IllustrasjonsplanA1_60
VA plan PlanID 46302015001
UtsnittSentrumA1
Oppsummering av merknader etter 1 gongs høyring med rådmannen sin kommentar
Motsegn VLFK Fråsegn til offentleg ettersyn av plansak jp_20_16489
1_Merknad til offentleg ettersyn for områdeplan for Lonevåg jp_20_13187_Ard
2_NVE si fråsegn - Offentleg ettersyn - Områdereguleringsplan jp_20_14255
3_Merknader til planforslag jp_20_14302 Randall
4_Merknader til planforslaget til Områderegulering Lonevåg jp_20_15217 Lerøy Metall
5_OmrPlan-Merknader-20-06 jp_20_15262 Lonevåg Båtlag
6_Merknad til reguleringsplan jp_20_15764 Gunn Nonås
7_Merknader til 1. gangs høring og offentlig ettersyn av område jp_20_15767 BKK
8_Områdeplan Lonevåg 1.gongs høyring jp_20_15784 L.J.Fjelde
9_MERKNAD TIL OMRÅDEPLAN LONEVÅG, PLAN ID 46302015001 jp_20_15859 Grethe Hatland
10_Merknad til Plan ID46302015001 - Områderegulering Lonevåg jp_20_16330 J.Tysse-E.Bysheim
11_Uttale - Kunngjøring av vedtak for 1.gongs høring og offentl jp_20_16363 SVV
12_Osterøy IL - uttale områdeplan Lonevåg 2020 jp_20_16_442
13_Kommentar frå Osterøy Turlag til områdeplan for Lonevåg jp_20_16438
14_Merknad til planavdelinga PlanID 46302015001 angående 141741 jp_20_16443 Osterøy Arbeiderparti
15_Fylkesmannen Offentleg ettersyn - Lonevåg - Områderegulering jp_20_16459
16_Merknad til forslag om Områdeplan Lonevåg Osterøy Utvikling jp_20_16516
17_Innspel-FørsteHøyring-Lonevåg Grendalag jp_20_16600
17_vedlegg_kart_Innspel-FørsteHøyring-Lonevåg Grendalag jp_20_16600
18_Innspel til reguleringsplanen for Lonevåg Lonevåg Helselag jp_20_16957
19_Innspill til områdeplan for Lonevåg Eva K Hatland jp_20_17216
20_Osterøy kommune- detaljreguleringsplan Lonevåg-Hatland Åse G Larsen jp_20_17241

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Framlegg til Områderegulering Lonevåg -Hatland, planID 46302015001 med plankart dagsett

23.02.21, føresegner og planskildring dagsett 24.02.21 samt tilhøyrande vedlegg vert lagt ut til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10».

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det er utarbeida områderegulering for Lonevåg- Hatland. Tiltakshavar for plan er Osterøy kommune og utførande konsulent er planavdelinga i kommunen.

Planforslag vert å sende på 2.gangs høyring og offentleg ettersyn.

Framlegg til plan har vore på høyring og offentleg ettersyn i perioden 15.05.20 til 14.07.20. Det kom inn 20 merknader og 1 motsegn. Ved 1.gongs høyring og offentleg ettersyn fremja Vestland fylkeskommune administrativ motsegn til planen. Ei administrativ motsegn, har rådmannen fått opplyst, er ei motsegn som ikkje er basert på prinsipielle tilhøve. Prinsipielle tilhøve krev politisk handsaming for å fremje motsegn. Rådmannen har gjennomført møter med fylkeskommunen for å rydde opp det som var uklårt, og for å finne løysingar som begge partar er nøgde med. Dette vurderer rådmannen at ein har greidd.

Det er gjort endringar både i plankart, føresegn og planskildring. Mange av endringane er basert på innkomne merknader og motsegna. Det er også nytta høve til å gjennomføre rettingar av feil og manglar som vart oppdaga etter at områdeplanen vart lagt ut til 1.gangs handsaming.

Hovudprinsippa i planen er som ved 1.gangs høyring. Endringane er i hovudsak gjort greie for under og i merknadsskjema med rådmannen sine kommentarar (vedlegg i saka).

Planforslaget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Området er i kommuneplanen sin arealdel sett av med gjennomføringssone H810_85 i Lonevåg med krav til felles planlegging. Føremålet med planen er å leggja til rette for eit meir definert sentrumsområde med forretning, kontor, næring og bustadar, for å kunne bygge opp eit tettare og levande sentrum med område for leik og rekreasjon. Planen opnar for at ny og eksisterande bygningsmasse mellom anna kan nyttast til forretning, kontor, bevertning, overnatting og bustad i sentrum. Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein for meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg sprer seg i tid utover døgnet.

I sentrum er det sett av areal til ein open kanal med tilhøyrande grøntstruktur (o_GKG01 og o_GKG02). Grøntstrukturen skal fungere som flaumvollar, men óg gje ekstra kvalitetet som ferdelsåre og grøntområde. Kanalen er delt i tre etappar og kan gjennomførast etappevis eller samla. Siste del av kanalen ligg i føremål gatetun (o_SGT02) og torg (o_ST) nærmast Hatlandsvågen. Det er sett av eit område til leik og park sentralt i Lonevåg (o_BLK02). Området er planlagt slik at det kan byggast i fleire byggetrinn. Det er laga ein landskapsplan for området der stegvis utbygging er vist. Området kan stette delar av krav til leikeområde ved bygging av bustader innanfor BS07 og heile krav til leikeområde innanfor BS02-BS06 sjå førsegn 2.40.

Det er lagt til rette for utviding av eksisterande ungdomsskule og til at Osterøyhallen kan utvide i tilknytning til det arealet der dei har verksemd i dag. Eit tilbygg som kan romme kulturscene kan

byggast anten på ungdomsskulen (o_BU01) eller Osterøyhallen (o_BIA03).

To felt er sett av med krav om detaljregulering. Dette er næringsområde i Kårvika (BN06) og på Lonaneset (B). På Lonaneset er det pågåande detaljregulering.

Småbåthamn (VS og BBS01) er vidareført frå gjeldande sentrumsplan. Det er prosjektert avkøyrser og sett av areal til landanlegg som sørvisbygg, bubilparkering, parkering og molo. Uteliggarane kan ligge frå Lyktaneset eller frå areal langs fylkesvegen. Nokre av båtplassane skal vere til gjestehamn.

For næringsområda er føremålet i hovudsak vidareført. Unnataket er to små næringsfelt som er sett av til bustader- konsentrert (BKS01 og BKS11). Desse felta ligg i tilknyting til bustadområde og vert difor sett av til bustad.

Planen legg i hovudsak opp til å vidareføre dei reguleringsplanane som gjeld for Lonevåg med nokre endringar. Feltavgrensingane følgjer stort sett gjeldande eigedomsgrenser, sjølv om fleire tomter er i same felt, og er lagt til grunn slik at grunneigarane skal kunne løyse og utvikle sine prosjekt uavhengig av utviklinga på andre felt. Alle felta i sentrum har sentrumsføremål med fleksibelt bruk av areal til forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting, kontor, overnatting og bustad.

Planforslaget legg opp til at fylkesvegen gjennom sentrum vert retta ut noko, at den ligg på flaumsikker kotehøgde samt at ein legg til rette for mjuke trafikantar og uformelle møteplassar.

Planen opnar for at ny og eksisterande bygningsmasse mellom anna kan nyttast til forretning, kontor, bevertning, overnatting og bustad i dei sentrumsnære områda. Alle felt i sentrum BS01-BS08 har fått høg utnyttingsgrad og moglegheit for å utvide sitt bygningsareal. Slik kan ein sikre at det er tilstrekkeleg areal for bustad, forretning, kontor, tenesteyting og overnatting i sentrum.

For å få til ei positiv utvikling av sentrum som ein møtestad, og byggje opp om eit levande sentrumsmiljø er det lagt til rette for eit areal til park/leikeareal i sentrum. Bustader i sentrum kan nytte delar av dette arealet for å sikre krav til leikeområde utan at dette må løysast i sin heilskap på eiga tomt. Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg spreier seg i tid utover døgnet.

PROSESS

Saka avgjerast i formannskapet.

Saka skal handsamast i plan- og kommunalteknisk utval.

Saksopplysningar:

Planområdet er på om lag 1500 daa og dekkjer store delar av det som er Lonevåg sentrum med tilhøyrande omland. Områdeplan Lonevåg- Hatland erstattar og opphevar eldre planar innanfor planområdet ved vedtak av planen.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart
2. Føresegner
3. Planskildring
4. Landskapsplan – leikeareal
5. Park i Lonevåg sentrum- skisseprosjekt
6. Illustrasjonsplan
7. VA-plan
8. Utsnitt sentrum – kartutsnitt av sentrumsområdet
9. Merknadsskjema – innkomne merknader med rådmannen sine kommentarar.
10. Alle merknadane/motsegn til 1.gangs høyring. Totalt 21 stk.

Bakgrunn for planforslaget

Lonevåg har mange eldre utdaterte reguleringsplanar som delvis opphevar, overlapper og erstattar kvarandre. Det var naudsynt med felles planlegging for å få ein heilskapleg plan for mellom anna næringsområde, bustader, infrastruktur, naturområde og leik.

Planen opphevar og erstattar følgjande reguleringsplanar eller delar av følgjande planar som ligg

innanfor planområdet:

1253 2011 005	Mindre reguleringsendring FV 567 Kryss til Kårvika – Lonevåg
1253 2009 002	Mindre reguleringsendring – Fugledalen – Fotballbane – Lonevåg
1253 2008 1300	Reguleringsendring Lonevåg sentrum, Gnr. 13, Bnr. 86 og 25 mfl.
1253 2008 500	Reguleringsendring, Neset gnr. 13 bnr. 223, 170, 171 – Lonevåg
1253 2008 400	Reguleringsplan Osterøy VGS - Hatland
1253 2006 0800	Reguleringsplan Fotballbane Fugledalen – Lonevåg
12.10.05	Dalabakken, Lonevåg – bustad
26.10.05	Utbyggingsplan for Solplassen- Lonevåg Gbnr 14 bnr 69,76,134,220 og 234
1253 504_70	Reguleringsplan FV Hauge- Lonevåg
1253 504_69	Hoggje bustadfelt, Hatland
1253 504_67	Rv 566 Hp.64 Rolland –Hauge- Hannisdalen bussløyfe i arm til Lonevåg
1253 504_61	Rymledalen tomtfelt (Rymleheia), Hatland
1253 504_54b	K. Lerøy Metallindustri A/S – Lonevåg sentrum
1253 504_54a	Lonevåg sentrum
1253 504_51_1	Lonevåg – Hatland endring
1253 504_51	Lonevåg – Hatland
1253 504_43	Ramberget, Lonevåg
1253 504_29	Reg. endr. Sjukeheimstomta – Hatland
	1253 504_7 Fossen, Lonevåg med endringar gjort i Heradsstyret 14.10.98, 25.10.06 og endring i Natur 20.06.01.
01.06.66	Lonevåg (restareal Kårvika)
06.03.56	Reguleringsplan for Lonevåg

Reguleringsplan Fugledalen bustad planID 12532012001 og mindre reguleringsendring FV 567 Hauge- Lonevåg vert delvis erstatta og oppheva ved vedtak av områdeplan Lonevåg med heimel i pbl 12-14. Dette gjeld dei delane av reguleringsplanane som er innanfor planavgrensinga til områdeplan Lonevåg.

Det har ikkje kome merknadar på oppheving av desse reguleringsplanane. Ved vedtak av områdeplan for Lonevåg vil ein difor innstille på å oppheve reguleringsplanane som er nemnt over.

VISJON

Målet med planen er å sikre ei heilskapleg og langsiktig utvikling av Lonevåg som tettstad, som sentrum og som eit godt bu og nærmiljø for innbyggjarane og brukarane av staden. I arbeidet med planen har ein forsøkt å oppnå god fleksibilitet som kan bidra til utvikling og investering og legge til rette for å etablere nye og styrke eksisterande sentrumsfunksjonar.

SKILDING AV PLANFORSLAG**Bustader**

Bustadområde som Fossen, Ramberget, Lonaneset, Kjørrgrova og opp Gjerstadvegen vest for Vågatjørn er i hovudsak sett av til reine bustadføremål.

I sentrum er det lagt til rette for at det er mogleg å bygge bustader på alle felt BS01-BS08. Felt BS08(Tide-tomta) har krav om at det ikkje skal vere bustader på bakkeplan mot fylkesvegen gjennom sentrum(o_SKV03).

Leik, park og møteplassar

For å få til ei positiv utvikling av sentrum som ein møtestad, og byggje opp om eit levande sentrumsmiljø er det lagt til rette for eit areal til park/leikeareal i sentrum. Bustader på felt BS02-BS07 i sentrum kan nytte delar av dette arealet for å sikre krav til leikeområde utan at leikeareal må løysast i sin heilskap på eiga tomt. Leikeområde(o_BLK01) kan nyttast for å løyse delar av krav til

leikeområde dersom ein bygger bustader på BS01(Lonevåg arena) og BBB06(tidlegare bedehustomt). Ved å blande funksjonar i området i og rundt sentrum oppnår ein meir fleksibilitet i planen og ein kan oppnå at aktiviteten i gater og bygg spreier seg i tid utover døgnet.

Folkehelse

Det er eit viktig folkehelseiltak å etablere område der folk i alle brukargrupper kan vere mellom anna for å førebyggje einsemd. I oppstart av planarbeidet vart det trekt fram at det er ein mangel på uformelle møte- og opphaldsstader i sentrum. Det er difor lagt til rette for å etablere område som vil fungere som uformelle opphaldsplassar. Område sett av til leik i sentrum (o_BLK02) sikrar eit romsleg område som både kan nyttast som leikeareal og park til nye bustader i sentrum og til ålmenta. Område tilrettelagt for framtidig kanal (o_GKG01 og o_GKG02) vil sikre blågrøne strukturar i sentrum som også kan nyttast til gangareal/rekreasjon.

Generelt har denne planen stort fokus på å betre tilhøva for mjuke trafikkantar, tilrettelegga for å bevege seg utan bil, auke aktivitet for ulike aldersgrupper og med ulik førlighet i Lonevåg. Det er sett av areal til turvegar, snarvegar og gang- og sykkelvegar for å leggje til rette for meir gåande og syklande. Det har også vore viktig å sikre areal med potensielt gode kvalitetar for kvardagsrekreasjon gjennom torg, leikeareal, park, badeplassar, tilgang til sjø, osb. Turvegar og badeplass ved Husavatnet vil vere eit lågterskeltilbod for dei fleste brukargruppene. Gangvegar og snarvegar er sikra juridisk gjennom avsetting av areal i plankartet.

Overvatn, vatn og avlaup

Det er laga ein VA-plan som viser generelle prinsipp for overvasshandtering, eksisterande anlegg for spillvatn, vatn, overvass-system, kjende vassvegar og kjende flaumvegar. Tema i VA-plan er hovudprinsipp for vassforsyning og avløp, sløkkevatn og overvatn. VA-planen gjev informasjon om noverande kapasitet og avgrensingar. VA-planen bygger på flaumfarekartleggingar. Hovudregelen er at overvatn skal handsamast lokalt med infiltrasjon eller dryging nærast mogleg kjelda. Det er eit grunnleggande prinsipp at nedbør/avrenning så tidleg som mogleg bør tilbakeførast til det naturlege kretsløpet. Det er mange måtar å sikre lokal overvasshandtering, og kva som er den beste løysinga vil vere avhengig av lokale tilhøve. I planområdet er det krav om at overvatn skal vurderast i alle tiltak, jf føresegn 1.54.,. Det er sett krav til handsaming av overflatevatn i tråd med gjeldande VA-norm.

Det er krav til utarbeiding av VA-rammeplan i samband med detaljreguleringar.

Vurdering

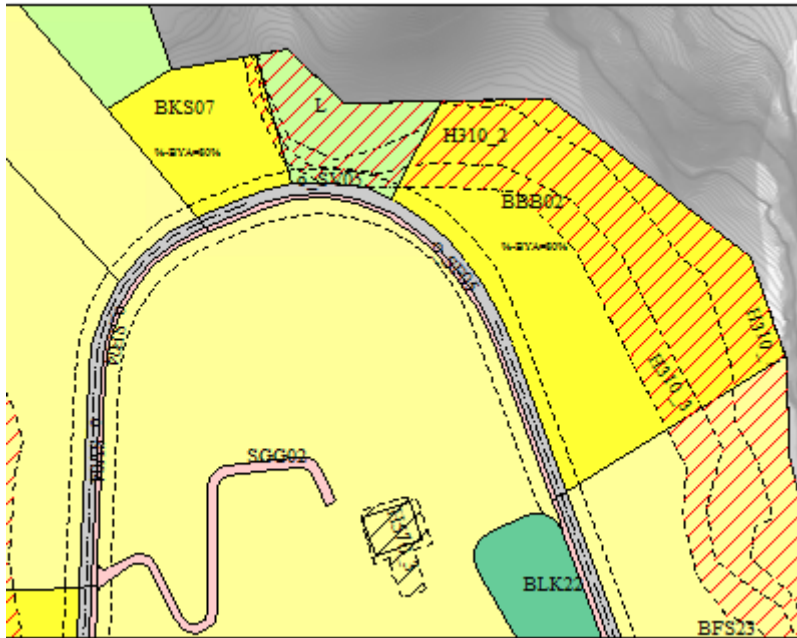
VIKTIGE ENDRINGAR ETTER 1.GANGS HANDSAMING

Merknader til planframlegget:

Merknadane er oppsummert og kommentert i eige dokument som ligg ved. Mange av merknadane inneheld justering og endringar som rådmannen finn det rimeleg å imøtekomme. Dette gjeld mellom anna i høve mindre endringar i føresegnar, sikring av turveg langs Husavatnet, flytting av leikeareal BLK05(Kjørrgrova), utviding av næringsareal for BN05 og ivaretaking av avkøyrsl frå BN05 til kommunal veg (K.Lerøy metallindustri) og fleire andre.

Andre merknader er ikkje tekne til følgje eller er berre delvis tekne til følgje. Dette gjeld mellom anna areal for småbåthamn der det er lagt til rette for eit større sørvisbygg, men det er framleis friluftsområde ytst på neset. Det er lagt inn eksisterande naust mot Sveneika og Barkavika (nye felt

BUN05 og BUN06), men det er ikkje teke inn moglegheit for fleire naust eller regulert til fritidsbustad den hytta som står der i dag. Vidare er det på bakgrunn av NVE sin merknad gjort ei ny vurdering av bustadføre mål i skredutsett område. Dette har ført til at to område med skredfare med sannsyn 1:100 er føreslegne som LNF føremål.



Figur 1 Nytt felt BKS07 og LNF (L) pga skredfare

Det er kome innspel på at det er uheldig at avkøyrsele frå fylkesvegen ved Osterøykroa (nytt felt BS06) er teke vekk. Det let seg ikkje gjere å vidareføre denne avkøyrsele så lenge vi planlegg open kanal der vegen går i dag. Det er også uheldig med fleire avkøyrslar frå fylkesvegen og særleg når desse står nærast vis-a-vis kvarandre. Det er difor lagt til rette for ei utbetring av den kommunale vegen for å sikre ei tilstrekkeleg god tilkomst for bilar og varelevering til Hatlandsvågen og den aktiviteten som er der. Det er lagt til rette for ca 6 m breidde på vegen. Då mjuke trafikantar er prioritert langs kanal er det ikkje lagt til rette for fortau langs den kommunale vegen inn mot sentrum.

For fullstendig oversikt sjå rådmannen sine kommentarar i merknadsskjemaet og merknadane som ligg ved.

Motsegn:

Det låg føre varsel om motsegn frå Vestland fylkeskommune på fleire punkt. Desse var:

1. Tekniske teikningar: Det er ikkje levert F-teikningar for prosjekterte fylkesvegar. Fylkeskommunen krev passeringslomme ved avkøyrsla til småbåthamn.
2. Endring av kryss Gjerstadvegen/Fotlandsvegen: Ber om at dette blir utgreidd.
3. Gang- og sykkelbru: Reguleringsplankart må vise eige vertikalnivå.
4. Avkøyrslar: Regulert avkøyrsla til BS01. Dersom det er tenkt avkøyrsla via avkøyrsla til kollektivknutepunkt bør denne utvidast med dråpeøy.
5. Grøntstruktur og annan veggrunn: Nord for kollektivknutepunkt (o_SKK) må det regulerast annan veggrunn (o_SVG) i heile vegskråninga.
6. BS07: Større tiltak i føresegnene må presiserast.

Rådmannen vurderer at motsegnspunkta som vist til over er løyst i nytt planframlegg. Det er lagt fram ei løysing med kryssing av fylkesvegen til småbåthamn i staden for bruløysing. Fylkeskommunen

skriv i brev dagsett 21.10.20 at kryssing for mjuke trafikantar må vere 10 m lenger sør på austsida for å unngå konflikt med passeringslomme. Rådmannen har lagt vekt på å legge løysinga for mjuke trafikantar så langt som råd frå hus som står der i dag. I tillegg er området relativt flatt. Dersom den regulerte, og vidare bygde løysinga, framstår som ein omveg er rådmannen uroa over at plasseringa av kryssinga kan kome for langt sør og at faktisk kryssingspunkt kan kome lenger nord. Rådmannen har likevel lagt traséen 10 m lenger sør som fylkeskommunen ber om, sjå fig 2. Rådmannen vurderer difor at motsegnspunktet med dette er løyst.



Figur 2 Småbåthamn med løysing for mjuke trafikantar

I siste referat ang. motsegner frå fylkeskommunen ønsker fylkeskommunen at det for felt BBB01 (Dalabakken) skal vere ei byggegrense for nye bygg på 25 m frå senterline og krav om detaljregulering eller prosjektert avkøyrslar. Rådmannen kan ikkje sjå at dette er varsla som eit motsegnspunkt, men har likevel endra byggegrense til 25 m frå senterline. Rådmannen vurderer at områdeplanen tek stilling til viktige punkt som utnyttingsgrad, byggehøgder, bustadtype, fare, krav til leikeareal, krav til uteopphaldsareal, krav til parkering, rekkefølgekrav m.m., og ser det som unødvendig tyngande å ha krav til detaljregulering for å plassere avkøyrslar. Vegeigar til fylkesvegane må godkjenne løysingar knytt til fylkesvegen før avkøyrslar kan byggast. Rådmannen vurderer difor at omsynet til tryggleik og vegeigar sine interesser er dekkja både gjennom veglova og i føresegn 1.38. Ei konkret vurdering av plassering av bygg, innanfor byggegrensa, og plassering av avkøyrslar bør difor gjerast i detaljprosjektering.

Det same tilhøvet gjeld avkøyrslar som er naudsynte for å krysse framtidig kanal. I detaljprosjekteringa av kanal vil ein måtte sjå på løysingar for kryssing for både gåande og køyrande. Desse løysingane vil også ivareta omsyn til flaum, noko dagens løysingar ikkje gjer. Det er prosjektert avkøyrslar frå kollektivknutepunkt (o_SKK) dvs. o_SV03 med deleøy. Rådmannen føreset at Skyss får planen til høyring og offentleg ettersyn og kan kome med merknader i samband med høyringa.

Økonomi/gjennomføring

Rådmannen vurderer at ein har funne gode løysingar og naudsynte kompromiss for ei framtidig utvikling av Lonevåg sentrum. Planen er utforma med stor fleksibilitet, som skal gjere det mogleg for grunneigarane å ha alternative utnyttingar sine eigedomar. Kommunen har med dette planframlegget teke betydelege kostnader knytt til prosjektering av veg, skredfarekartlegging, flaumfarekartlegging samt planlegging av leike/parkareal i sentrum. Dette, kombinert med at området er ferdig regulert, gjer at tiltakshavar i hovudsak får kostnader der det er rekkefølgekrav knytt til fare som må løysast ved gjennomføring. Dette gjeld til dømes ny utbygging på felt BS08 (Tide-tomta) og bygging av veg og fortau i Fossen/Ramberget. I tillegg vil tiltakshavarar kunne få

kostnader knytt til trygging av egne eigedomar når det gjeld skred, flaum og stormflo.

For å kunne gjennomføre ei fortetting i Fossen og på Ramberget er det naudsynt å utbetre veg og fortau. Dette gjeld særskilt i Fossen/Nausthaugen då nye bueiningar her vil ha tilkomst opp den Rambergsvegen på o_SV01 og fortau o_SF1. På grunn av trafikkfare, som føreligg i dag, vert det ikkje lagt opp til at ein kan gje bruksløyve til nye bueiningar utan at ein har utbetra tilkomstvegen. Det er stilt rekkefølgekrav til at ein ikkje kan gje løyve til nye bueiningar i felt BBB02-04, BFS24-28, BFS30, BKS07, BKS10-11 før vegen opp er utbetra og fortau er på plass. Rekkefølgekravet ligg på felt som naturleg vil bruke o_SV01 som tilkomstveg. Rådmannen har vurdert at ein ikkje kan løyse dette gjennom utbyggingsavtale fordi kommunen ikkje har kapasitet til det. Det er lagt inn høg utnyttingsgrad for felt med bustadblokker og konsentrert bustad for om mogleg å kunne bere kostnad knytt til utbetring av veg. Rekkefølgekravet vil kunne føre til at ein ikkje oppnår den fortettinga som det er potensial til arealmessig i Fossen. Rekkefølgekravet vil også kunne gje uheldige ringverknader, som at nokre grunneigarar er gratispassasjerar, medan den første utbyggaren vil måtte gjennomføre tiltak på veg. Ei utbetring av veg o_SV01 krev at bygning på gnr. 14/61 som har bruksføremål- verkstadbygning må rivast. Denne vegen var regulert i reguleringsplanen frå 1956 med same trasé for veg og fortau. Denne bygningen har vore regulert riven i reguleringsplanar sidan 1956.

Gjennomføring av planen vil nødvendigvis medføre kostnader for kommunen. Dette gjeld grunnverv for å sikre areal til veg som o_SV01 opp til Fossen. Vidare må kommunen pårekne å stå for prosjektleiing og kostnader knytt til opparbeiding av kanal. Det er ikkje rekkefølgekrav til noko felt i høve opparbeiding av kanal og det er planlagt slik at alle tiltak, utanom felt BS03, skal kunne gjennomførast både med og utan gjennomført kanal. Ein kanal er ikkje berre ei løysing for flaum og stormfloproblematikk. Det er også eit lokalsamfunnsutviklingsprosjekt og ein blågrøn struktur. Det at det både er klimatilpassingsprosjekt og gjev auka verdi for lokalsamfunnet vil kunne gjere til at ein kan søke offentlege midlar til planlegging og kanskje gjennomføring av prosjektet.

Konklusjon

Rådmannen meiner at planen slik den ligg føre legg til rette for ei sentrumsutvikling som styrker Lonevåg som tettstad. Planen opnar og legg til rette for utvikling og lokalisering av handel og tenester og vil skape eit sentrum der folk ikkje berre utfører ærend, men òg oppheld seg. I tillegg skaper sentrumsnære bustadar kort veg mellom bustad og ulike tilbod, og legg med det opp til ei langsiktig og berekraftig utvikling av Lonevåg.

Rådmannen meiner at ein no har eit gjennomarbeida framlegg til plan. Innkomne merknadar etter første gongs høyring og offentleg ettersyn er gjennomgått, vurderte og på bakgrunn av vurderingane tilrådd og innarbeida eller ikkje tilrådd. Det er samandrag av alle merknadane med rådmannen sine vurderingar i vedlagte merknadsskjema.

Dokument som låg ved til 1.gangs høyring ligg i planregisteret til Osterøy kommune

www.nordhordlandskart.no/pr, på saka og på heimesida til Osterøy kommune. Desse dokumenta vert ikkje lagt ved til politisk handsaming, men vil følgje saka ved ny kunngjering. Dette gjeld mellom anna vegprosjekteringar, skredfarekartlegging, flaumfarekartlegging, konseptanalyse flaum, rapport kulturhistorisk registrering, resultat frå marinarkeologiske registreringar og handelsanalyse.

Planskildringa omtalar alle bakgrunnsdokument.

Rådmannen viser til saksutgreiing samt vurderingar og kommentarar i vedlagte merknadsskjema og rår til at områderegulering Lonevåg – Lonevåg- Hatland planID 46302015001 vert lagt ut til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	27.01.2021
016/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2332

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - handsaming av klage

Vedlegg:

20/2332- Mjelstad- Klage på vedtak

182903001

121/1 Mjelstad - Søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom - vedtak

121-1 revidert dispensasjonssøknad

121-1 søknad om dispensasjon

121-1 søknad om deling - situasjonsplan

121-1 situasjonskart 1-1000

121-1 ortofoto 1-1000

121-1 ortofoto 1-5000

121-1 plan 1-1000

121-1 plan 1-5000

Uttale - Osterøy - 121 1 - Mjelstad - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Vedtak - utvida bruk av avkjørsel - fv. 5426 - gnr 121 bnr 1 - Osterøy kommune

situasjonsplan_CCF_000065(1).pdf.pdf

Krav til utforming av avkøyrsl 70564.pdf

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/21

PL - behandling:

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

AVRØYSTING:

Alf Terje Mortensen, FRP, sitt framlegg

- Samrøystes vedteke

PL - vedtak:**Saka vert utsett for synfaring****Saksopplysningar:****Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

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

Vedtaket skal sendast til statlege og regionale styresmakter, som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 121 bnr. 1, Mjelstad.

Tiltakshavar/eigar: Einar Ove Håland.

Klagar: Advokat Christian Grahl-Madsen.

Klage motteke: 30.11.2020.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 121 bnr. 1.

Det er i søknaden opplyst at søknaden gjeld eit tomteareal på 1260 m².

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20.

Det er motteke klage på vedtaket frå advokat Christian Grahl-Madsen den 30.11.2020.

Planstatus

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

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at tilsidesetjinga av omsyn i plan- og bygningslova sine føremålsreglar og reglane om arealføremål i kommuneplanen ikkje er vesentleg. Dette mellom anna fordi det tidlegare er gjeve løyve til frådelling av 3 bustadtomter i same område. Ein dispensasjon vil ikkje i særleg grad påverke verdifulle landbruksressursar eller medføre reell netto avgang i området som er drivverdige ut frå landbruksomsyn. Området er alt tett utbygd og har ein geometri som syner utviklinga av eit moderne rekketun. Det er mellom anna synt til at merknaden frå Fylkesmannen i Vestland er generell, og ikkje ein konkret uttale basert på inngåande vurdering av denne saka.

Kommunen syner til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at kommunen berre kan dispensere dersom omsynet bak det føremålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I gjeldande arealdel i kommuneplanen er hovudføremålet for gnr. 121 bnr. 1 LNF-område, og underføremålet er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Søknad om dispensasjon skal handsamast i samsvar med plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2 er ein kan regel, der det i enkelte tilhøve er mogeleg å gje dispensasjon til konkrete tiltak. Eventuelle dispensasjonar endrar ikkje vedteken plan, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Dersom kommunen gjev dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom, må det likevel søkjast om ny dispensasjon ved eventuell søknad om oppføring av til dømes bustad på eigedomen.

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum er ein regel for i kva tilfelle det ikkje er mogeleg å gje dispensasjon. Sjølv om det ikkje føreligg vesentleg tilsidesetting i ei sak, fører likevel ikkje dette til at ein har krav på dispensasjon. Saka går i slike tilfelle frå å vere ei sak der ein ikkje har lov til å gje dispensasjon i, til ei sak der ein kan vurdere om ein skal gje dispensasjon.

Rådmannen legg til grunn at etter ei samla vurdering skal fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, før kommunen har høve til å gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 2. punktum.

Vidare skal det ved dispensasjon leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd.

Det er i klagen mellom anna synt til at det tidlegare har vorte godkjent frådelling av 3 tomter.

Rådmannen legg til grunn at gjeldande plan- og bygningslov er frå 2008, og tok til å gjelda frå 01.07.2009 og 01.07.2020.

Rådmannen legg vidare til grunn at arealdel av kommuneplanen vart vedteken i Osterøy heradsstyre den 16.02.2011.

Gnr. 121, bnr. 15, 19 og 20 vart søkt oppretta i 2006 og 2007, og matrikkelføringane vart slutført i 2008, jf. opplysningar i matrikkelen.

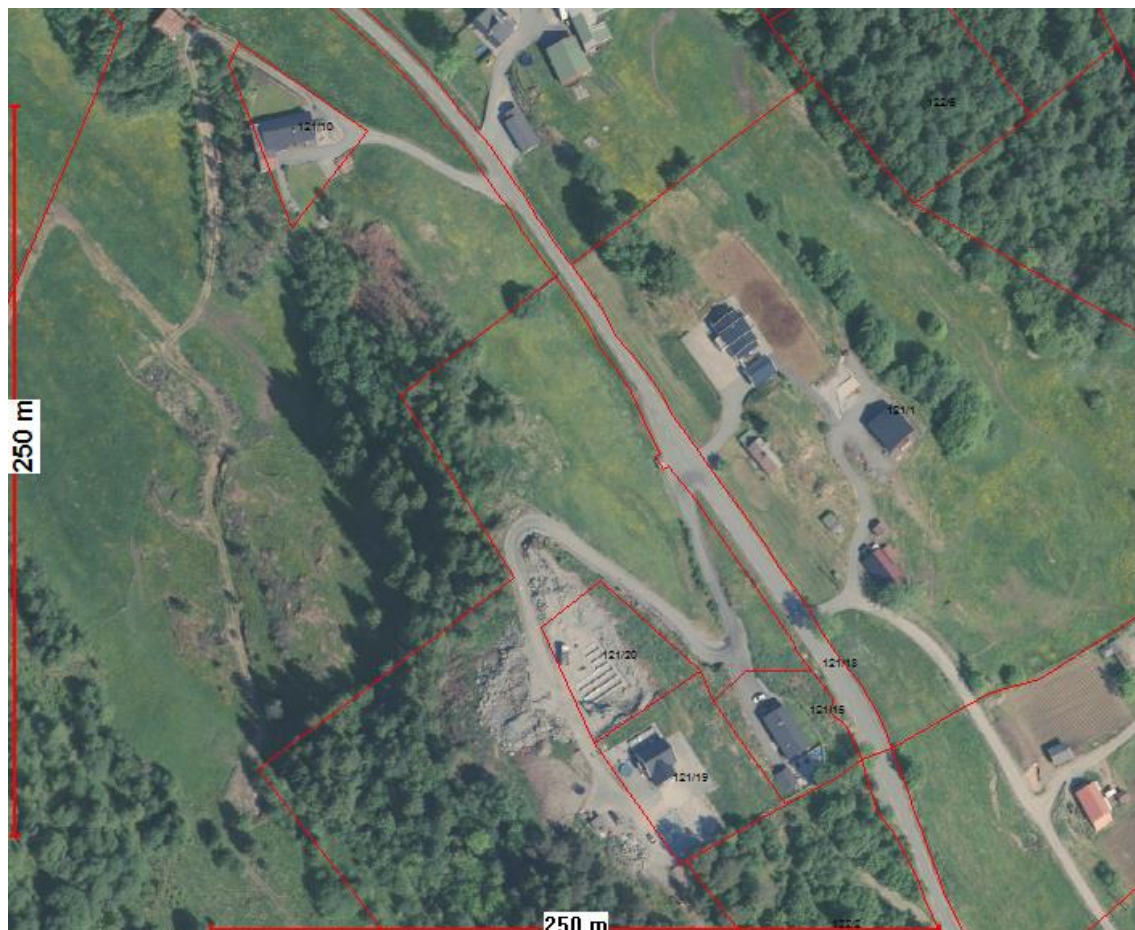
Rådmannen vurderer at det ikkje er relevant å leggja vekt på frådelingar som er gjennomført etter tidlegare plan- og bygningslov (1985) § 7 og før gjeldande arealdel av kommuneplanen vart vedteken.

Det er i klagen mellom anna synt til at ein dispensasjon ikkje i særleg grad vil påverke verdifulle landbruksressursar eller medføre reell netto avgang i området som er drivverdige ut frå landbruksomsyn. Området er alt tett utbygd og har ein geometri som syner utviklinga av eit moderne rekketun.

Rådmannen legg vekt på omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast vekt på statlege og regionale rammer og mål. Oppstykking av eigedom er ein type utvikling som bør skje gjennom plan med heilskaplege løysingar, der infrastruktur er avklart, og der konsekvensar er utgreia. Det er lite effektiv styring av samfunnet å opprette spreidde tomter i strid med arealdelen i kommuneplanen, og det vil vere ei dårleg løysing både samfunnsøkonomisk og for miljøet.

Hovudomsynet bak LNF-føremålet i kommuneplanen er å ivareta jordbruks-, friluft- og naturinteressene i det området det her er tale om. Vidare kan det vere aktuelt å leggje vekt på landskapsinteressene i området.

Ortofoto over området syner kupert terreng med fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog.



Rådmannen vurderer at ei frådelling av ei ny bustadtomt ikkje vil ivareta føremålet i plan- og bygningslova § 1-1, og det vil ikkje vere i samsvar med gjeldande praksis. Ein kan vidare ikkje sjå at tiltaket har klåre fordelar.

Ny eigedom er søkt plassert i ytterkanten av ein mindre skog. Eventuell framtidig oppføring av bustadhus vil krevje terrenginngrep og hogst av delar av skogen. Rådmannen vurderer at området har kulturlandskapskvalitetar, som dermed vil verta tilsidesett.

Ved oppretting av bustadtomter i LNF-område finst det mange døme på at bustader i LNF-område seinare fører til konflikhtar mellom dei som bur på frådelt tomter og landbruksdrifta i området, til dømes på grunn av lukt og støy frå landbruksverksemda. Slike konflikhtar kan på sikt medverka til at landbruket i området vert pålagt lite ynskjelege driftsrestriksjonar.

Rådmannen vurderer vidare at å gje dispensasjon til oppretting av nye bustadtomter i LNF-område ein stad i kommunen kan medføre presedensverknader i andre saker der det vert søkt om å dela i frå tomter i LNF-område i kommunen.

I uttalen frå Fylkesmannen i Vestland er det òg synt til at ein dispensasjon i dette høvet kan medføre uheldig presedens for liknande saker i området og elles i kommunen og såleis undergrave

kommuneplanen som avgjerdsverktøy.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har ein rigid bruk av planar som styringsverktøy, og dermed stansar og utset ei ynskt utvikling, slik klagar mellom anna syner til. Kommunen legg mellom anna vekt på alder på plan, utviklinga i området, praksis i tilsvarende saker, om det er starta opp ein ny planprosess, med vidare. Denne praksisen har i enkelte tilfelle ført til at det er gjeve mellombels dispensasjon i påvente av utarbeiding av endeleg plan. Utfallet av denne praksisen har vore variabel. Når det gjeld utvikling av nye bustadområde er praksisen derimot at dette skal skje i samsvar med arealdisponeringa i arealdelen i kommuneplanen. I dei tilfella der kommunen finn at det er ynskjeleg med spreidd busetnad i LNF-område vert underføremålet areal for spreidd bustadbygg i plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b nytta, og området vert kartfesta i kommuneplankartet. Kommunen har fleire slike område i arealdelen i kommuneplanen, som ikkje er fullt utbygd, og rådmannen vurderer at det ikkje skal opnast for oppretting av bustadtomter og utbygging i LNF-område i strid med gjeldande kommuneplan.

Rådmannen vurderer at kommunen skal leggja vekt på at ei statleg styresmakt har gjeve negativ uttale til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Ein vurderer at ein dispensasjon vil vesentleg setje til side omsyna bak føremålet i plan- og bygningslova, og ein kan heller ikkje sjå at tiltaket vil medføre fordelar som etter ei samla vurdering er klårt større enn ulempene som har kome fram i sakshandsaminga. Rådmannen kan ikkje sjå at dei fordelande søkjar og klagar har peika på er klårt større enn dei ulempene rådmannen har synt til ovanfor og i vedtak av 19.11.2020.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylte, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og konklusjon skal endrast.

Rådmannen rår til at kommunen sitt vedtak av 19.11.2020 saknr. 440/20 vert oppretthalde, klagen vert ikkje teke til fylgje og saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
017/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	19/2617

129/28 Hamre - Søknad om dispensasjon til oppføring av naust - Handsaming av klage

Vedlegg:

Uttale - Osterøy - 129/28 - Hamre - oppføring av naust - dispensasjon

129/28 - Hamre - Klage på avslag

Klage på avslag på søknad om dispensasjon ved gbnr. 129,28, sak 19,2617

129/28 Hamre - Søknad om dispensasjon til oppføring av naust - Vedtak

129/28 Hamre Prestegard - Søknad om dispensasjon

Følgeskriv dispensasjonssøknad

Vedlegg 1, Dispensasjonssøknad arealformål LNF og byggeforbudssone mot sjø

Vedlegg 2-1, Kart Naust

Vedlegg 2-2, Kart Naust kommuneplan

Vedlegg 3, Teikningar

Vedlegg 5, Dispensasjon fra byggegrense - FV 5624

129-28 Hamre - Kommuneplan 1-1000

129-28 Hamre - Kommuneplan 1-5000

129-28 Hamre - Ortofoto 1-1000

129-28 Hamre - Ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klaga får ikkje medhald i klage motteke 06.01.2021, vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 vert oppretthalde, og klagen vert send til Statsforvaltaren 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 15.12.2020 saksnr. 477/20 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 følgje, skal saka vidare til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

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

Vedtaket skal sendast til statlege og regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysninger

Eigedom: Gnr. 129 Bnr. 28, Hamre
Tiltakshavar/eigar: Erik Eikeland
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Klagar: Arkoconsult AS
Klage motteke: 06.01.2021

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av naust på gnr. 129 bnr. 28.

Administrasjonen handsama dispensasjonssøknaden og gjorde fylgjande vedtak 15.12.2020 saksnr. 477/20:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, og plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a, til oppføring av naust på gnr. 129 bnr. 28."

Ansvarleg søkjar har på vegne av tiltakshavar klagt på vedtaket.

Planstatus

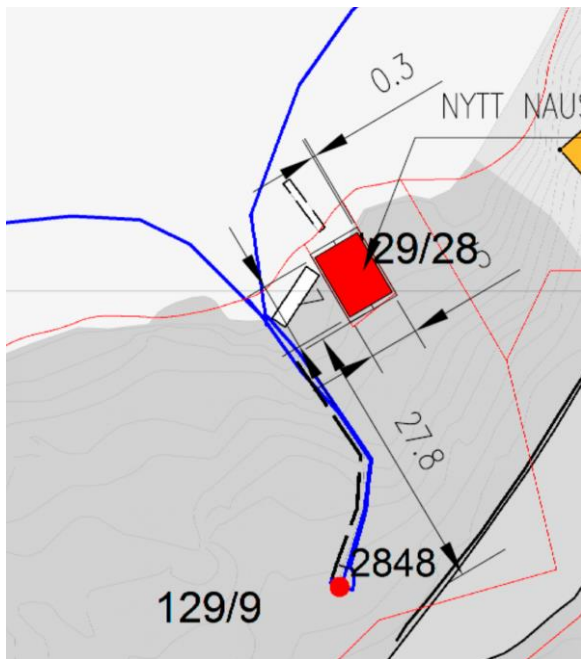
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- område. Tiltaket ligg vidare innanfor byggeforbodssoona mot sjø.

Kart/Foto

Ortofoto



Utsnitt frå motteken situasjonsplan



Utsnitt av kommuneplan



Utdrag av skråfoto 2011



Omsøkt eigedom

Klage

Klagar syner til at eigedomen er nytta til lagring av båt på land og til lagring av anna tilhøyrande utstyr i tilknytning til båt og flytebrygge. Arealet vert ikkje nytta til landbruksføremål og er ikkje eigna til slik bruk i framtida. Eigedomen er privat og klagar meiner at tiltaket ikkje vil medføra ytterlegare privatisering. Ligg inntil bebygde eigedomar og meiner at terrenget i området ikkje er eigna til friluftsliv med ulendt tilkome. Klagar kan ikkje sjå at tiltaket vil auka privatisering i høve tilhøva i dag.

Det vert elles synt til motteken dispensasjonssøknad og klageskriv.

Uttale

Søknaden har etter motteken klage vorte sendt til uttale til overordna mynde. Statsforvaltaren i Vestland tilrår at det ikkje vert gjeve dispensasjon, og skriv mellom anna at: *"omsynet til verdiane i strandsona vil verte sett vesentleg til side"*.

Veglova

Statens vegvesen har i vedtak av 13.11.2019 gjeve dispensasjon til bygging av naust minimum 28 meter frå vegmidte i fylkesveg FV 5624.

VURDERING

Klagefrist

Klagar ba om forlenga klagefrist då vedtak vart motteke rett før jul. Klagen er motteke rettidig.

Plangrunnlaget

I samband med at kommunedelplan for sjø- og strandsona vart vedteken i Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18, vart det i tillegg gjort vedtak om mindre endringar i kommuneplanen sin arealdel for at plankart og føresegnar i begge planane skulle få likt juridisk

innhald, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 014/18. Vidare er føresegner til kommuneplanen sin arealdel revidert 24.06.2019, jf. administrativt vedtak av 24.06.2019 saknr. 001/19. Dei sist vedtekne føresegnene vert lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Klage

Klagar syner mellom anna til argumentasjonen i søknad om dispensasjon og meiner at omsyna som ligg bak regelen ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Statsforvaltaren i Vestland har mellom anna gjeve fylgjande vurdering i sin uttale:

"Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen i pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1.8 fyste ledd. Strandsone skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt. Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Privatisering og nedbygging i strandsone skal unngåast. Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativ til at strandsone vert utbygd dersom det ikkje ligg føre ei overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

Det omsøkte tiltaket ligg ved eit kartlagt viktig friluftslivområde av type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag» Størst mogleg del av strandsone i område som dette bør ikkje byggjast ut, men vere tilgjengeleg for både dei som høyrer til i området og for ålmenta. Vi ser derfor ikkje grunnlaget for å bygge naust her, då omsynet til verdiane i strandsone vil verte sett vesentleg til side.

Det omsøkte tiltaket ligg elles utanfor byggegrensa til sjø i kommuneplanens arealdel. Her er det gjort ei konkret vurdering av byggegrensa til sjø i området og på den aktuelle tomte. Når denne vurderinga er konkret, bør ein ikkje avvike frå denne gjennom dispensasjon. Ein dispensasjon vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy og kunne skape presedens for liknande saker i framtida.

Det er ønskjeleg at ein søkjer felles løysingar for naustmiljø, og at grunnlaget for dette blir lagt ved å sette av areal til naustformål i kommuneplanen, etter ei samla og overordna vurdering."

Rådmannen legg til grunn at sjø- og strandsoneplanen er av nyare dato. Tiltakshavar har hatt innspel til sjø og strandsoneplanen, men har ikkje fått innspelet innvilga. Rådmannen vurderer at sjø- og strandsoneplanen gjennom ein omfattande prosess med gjennomgang av innspel har sett av dei areala som skal kunne nyttast til naust, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.50 og er i plankartet merka med brun farge og bokstavane BAB. Eventuelle naustplasseringar utanfor desse fastsette naustområda er dermed ikkje lov. Omsøkt plassering av naust ligg for seg sjølv og ikkje inntil eksisterande naust eller i naustområde.

Kommunen kan ikkje ta omsyn til at det tidlegare er frådelt enkelttomtar til naust, men må sjå søknaden i samanheng med overordna bruk av området.

Arealstyringa i planen er eit resultat av ein grundig prosess, og kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteken for berre 3 år sidan. Kommunen har teke konkret stilling til kva strandsoneareal som kan byggast ut og kva tiltak som skal tillatast, og tiltaket det er søkt om er klårt i strid med denne arealstyringa.

Ut frå vurderingar gjort i vedtak av 15.12.2020 saknr. 477/20 finn ikkje rådmannen nye moment i klagen som gjer at vedtaket bør endrast.

Konklusjon

Klagar får ikkje medhald i klage motteke 06.01.2021, vedtak av 15.12.2020 saksnr. 477/20 vert oppretthalde, og klagen vert send til Statsforvaltaren i Vestland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Lenke til innsyn: [Arkivsak 19/2617 - Byggesak gbnr 129/28 - Hamre - Søknad om dispensasjon - oppføring av naust - Osterøy kommune \(sing.no\)](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
018/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Lars Johan Fjelde	20/997

Landbrukssak GBNR 137/4 - Valestrand -Klage på vedtak om konsesjon for leigekontrakt

Vedlegg:

137/4 - Valestrand - Søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom

Avtale om leige av jord

Kart

137/4 - Valestrand - Svar på søknad om konsesjon for 20 års leige- / forpaktingskontakt på del av gnr. 137 bnr. 4

GBNR 137/4 - Valestrand. Godkjenning av 20 års leige- / forpaktingskontakt etter jordlova § 12

SKM_C55820081715350

137/4 - Klage over konsesjonsvedtak

137/4 - Valestrand - klage over vedtak i sak 20/997

137/4 - Klage over vedtak

1+SV+_229880.pdf

SKM_C55820102817220

137/4 - Konsesjonssak - klage

137/4- Valestrand - Tillegg til klagen

137/4 - Tillegg til klage

SKM_C55820112316310

137/4 - Underteikna avtale om leie av jord

137/4 - Underteikna avtale om leie av jord

2020-12-09 Brev til Edvardsdal

137/4 - Tillegg til klage

137/4 - Valestrand - För kännedom och med tillägg i överklagandet av de båda förpaktaravtalen gällande 137/4 med skadeståndsanspråk.

2020-12-23 Brev i klagesak

137/4 - Valestrand - Tilbakemelding om forpaktingskontrakt

137/4 - Valestrand - Forpaktningsskontrakt

Kart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen blir ikkje teke til følgje og opprettheld vedtaket om å gje konsesjon som lyder slik:

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon til Eirik og Marit Valestrand Edvardsdal på forpaktning/leige av jordbruksareala og «forpaktarbygningane» på "Valestrand", gnr. 137 bnr. 4 i Osterøy kommune som tilleggsjord til "Valestrand", gnr. 137 bnr. 6 m.fl.

Saka blir oversendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Det er inngått forpaktingskontrakt mellom Knut Hendriksen (eigar) og Eirik og Marit Edwardsdal (leigar) på leige av jordbruksareala på gnr. 137 bnr. 4 i Osterøy kommune som gjeld i frå 1.2.2020. Med bakgrunn i at kommunen opplyst jordleiger/forpaktar om at jordleige-/forpaktingsavtalar er konsesjonspliktig blei det litt seinare innsendt ein leigekontrakt som er datert 7.3.2020. Begge avtalane er på 20 år. Forpaktingskontrakten er datert 13.02.2020.

Forpaktingskontrakten blei førelagt kommunen i høve til forpaktingslova. Osterøy kommune hadde ikkje merknadar til kontrakten. (Brevet er vedlagt.)

Med bakgrunn i at avtalen gjaldt for meir enn 10 år informerte kommunen forpaktarane/leigetakarane om at leigeretten var konsesjonspliktig, jf. konsesjonslova § 3 og at det måtte søkjast om konsesjon for leigekontrakten.

Det blei med denne bakgrunn sendt inn konsesjonssøknad til kommunen der leigekontrakten med kart var vedlagt. Leigekontrakten er difor datert 7.3.2020.

Kommunen handsama leigeavtalen etter jordlova § 12 parallelt. Etter jordlova er det krav om godkjenning etter § 12 for leigeavtalar på meir enn 10 år.

Kommunen handsama leige-/forpaktingsavtalane etter konsesjonslova 16.07.2020, jf. administrativt vedtak saksnr. 282/20.

Vedtak

Osterøy kommune gjev med heimel i § 2 og § 9 i konsesjonslova konsesjon til Eirik og Marit Valestrand Edwardsdal på forpaktning/leige av jordbruksareala og «forpaktarbygningane» på "Valestrand", gnr. 137 bnr. 4 i Osterøy kommune som tilleggsgjord til "Valestrand", gnr. 137 bnr. 6 m.fl.

Dette vedtaket har Carl-Michael Hendriksen Palmer ved advokat Thorvald Ornell Myre klaga på i brev datert 17.08.2020 og seinare med tillegg til klagen.

Klagen med kommentarar

Klaga meiner at «det ikke kan gis konsesjon på basis av en avtale som er ugyldig, og at det representerer en saksbehandlingsfeil at enearvingen etter tidligere eier Knut Hendriksen, ikke fikk forhåndsvarsel om det vedtaket som var planlagt fattet.

Konsesjonsvedtaket bes etter dette opphevet.»

Etter Carl-Michaels oppfatning er forpaktingsavtalen som er datert 7.3.20, ugyldig.

Det blir her framført at bortforpakter for tidspunktet for avtaleinngåinga, ikkje var i stand til å forstå kva han signerte. Og heller ikkje i stand til å sette seg inn i en så pass omfattande avtale som dette. Rådmannen vil påpeike at forpaktingskontrakten er inngått 13.02.2020 og at avtalane har gjaldt det same så lenge som Knut Hendriksen har eigd egedomen.

Vedlegg 1: Forpaktningsskontrakt

Klager meiner at bortforpakter var «sterkt redusert og ikkje i stand til å forstå innhaldet av eit dokument som det som ligg føre. Det blir vist eit gåvebrev som ble datert 10 feb.2021. »

Vedlegg 2: «Gavebrev»

Det er lagt ved ei fullmakt datert 3.juni 2019 frå Knut Hendriksen der sonen Carl-Michael fekk tilgang til å representere han «og Valestrand gård» i kontakt med Hordaland Fylke og andre relevante

myndigheter. Det går også fram at han skulle «arve Ole Bulls odelsgård på Valestrand.» På dette tidspunktet var det ein leigekontrakt på 137/4 som gjaldt til i 2018.

Vedlegg 3: Fullmakt

Klagar meiner at fullmakta viser faren sin langsiktige intensjon, om at sonen skulle ha «full rådighet over eiendommen».

Videre blir det framheva at ein så pass omfattande og viktig kontrakt, som blir inngått på dødsleiet, bør stadfestast av vitnar.

Det blir til slutt i klagen hevda at avtalen om leige av jorda, ikkje varetek ny eigar sin moglegheit til å «forvalte den kulturarv gården representerer.»

Klagar meiner at forpaktar avtalen gjer den nye eigaren heilt ute av stand til å nytte jorda på ein måte som gjer han i stand for å finansiere drift og vedlikehald av eigedomen. Han meiner at det ikkje vil være mogleg å skaffe seg inntekter ved jordleige, utleie bygningar, eller fråsal av mindre einingar som ikkje har betydning for drifta. Det blir vist til vedlagt skriv.

Rådmannen meiner at det ikkje er noko i avtalane som hindrar den nye arvingen mot å selje mindre einingar som ikkje har tyding for jordbruksdrifta. Leigekontrakten gjeld jordbruksareala (dyrka jord og beite). Det er og mogleg med næringsdrift på bygningane i og rundt Bullahuset som ikkje inngår i forpaktingsavtalen.

Det er 28.10.20 motteke eit tillegg til klagen.

Det er og reist spørsmål om habilitet og at sakshandsamar vurderer sin habilitet. Grunnlaget for det er oppgeve å vera at sakshandsamar skal ha foreslått for Edvardsdal at det burde etablerast ein leigeavtale. Klagar meiner det er problematisk i og med at sakshandsamar og ein av leigetakarane er tilsett i Osterøy kommune.

I klagen blir leigekontrakten samanlikna med ei gåve/testament.

Klagar meiner at det er eit «*betydelige økonomiske misforhold mellom leietakers og eierens ytelse i sistnevntes disfavør som gjør hele disposisjonen til en gave og derfor ugyldig.*»

Det blir og gjort eit poeng av at bortpaktar i sin tilstand hadde reservert seg i pkt. 3 at alle rom i alle bygningar.

Brev i frå adv. A. Kayser datert 09.12.20 til leigetakarane

Kommunen har fått kopi av brevet og ligg ved saka.

Brev i frå Carl-Michael Palmèr datert 17.12.2020

Brevet inneheld mange påstandar som i liten grad er relevant for konsesjonssaka og handsaming av klagen. Det blir teke opp igjen påstandar om at sakshandsamar har hjulpt konsesjonssøkarane med forpaktingsavtalen og dermed ikkje er objektiv i sakshandsaminga.

Elles vurderer ein at brevet ikkje inneheld noko nye moment enn det som kjem fram i dei andre klagedokumenta som er sendt inn i saka.

Habiliteten blir vurdert under vurderinga. I tillegg til sakshandsamar sin habilitetsvurdering er det og gjort ein av leiar.

Tillegg til klagen datert 23.12.2020 (20/997 – 20/15822 og 20/16407)

I brevet peikar adv. A. Kayser på at forpaktingsavtalen blei levert av forpaktar til kommune 16. april 2020 og at kommunen var kjent med at eigaren var falt bort og skulle derfor avvist dokumentet. Det blir her vist til Forpaktingslova § 4 1. ledd der det står at «Jordeigaren skal legge forpaktingsavtalen i original eller i rettkjend avskrift fram for kommunen innan ein månad etter at forpaktinga er tiltrådt.» Advokat A. Kayser påstår at forpaktingsavtalen er ugyldig.

Rådmannen viser til at forpaktingskontrakten er inngått 13.02.2020 og at det seinast blei inngått ein leigekontrakt i 2017 for 2018-2038. To år frå eller til betyr lite i denne samanhang.

Osterøy kommune vil handsame klagen i samsvar med konsesjonslova. Ein vil ikkje kommentere eller gå inn på spørsmål etter arvelova eller andre lover som ikkje gjeld konsesjonsspørsmålet.

Ein vil heller ikkje gå nærmare inn på privatrettslege tilhøve.

Vilkår for klage

Kommunes vedtak av 16.07.20 om å innvilge søknad om konsesjon, er å rekna som eit enkeltvedtak med klagerett innan 3 veker frå mottak.

Klagen er journalført 18.08.20 og såleis komen inn 10 dagar etter at klagefristen er utgått. Med tillegg for postgang til Sverige og at det ikkje er rimeleg å lasta klagar for oversitting av fristen vurderer ein klagen som rettidig framsett.

Som son av bortforpaktar har klagar rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28 og § 29.

Rettsleg utgangspunkt

Spørsmålet om det skal gjevast konsesjon ved erverv av landbrukseigedom er regulert i konsesjonslova (Lov av 28.11.2003 nr. 98) § 9 jf. § 1, samt Landbruks- og matdepartementet sitt rundskriv M-3/2017 «Konsesjon, priskontroll og boplikt».

Føresegnene i konsesjonslova § 9 om konsesjon for erverv av landbrukseigedom har nær samanheng med lova sitt formål, som er å regulere og kontrollere omsetninga av fast eigedom for å oppnå eit effektivt vern om landbruket sine produksjonsareal og slike eigar- og brukstilhøve som er mest gagnlege for samfunnet, jf. § 1.

Ved avgjerd av søknad om konsesjon for erverv av eigedom som skal nyttast til landbruksformål skal det leggst særleg vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 9 a har regler om at det i visse tilfelle skal vurderast om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarelig prisutvikling.

Det kan stillast vilkår for å gje konsesjon (§ 11), og det skal vurderast om det er påkravd å stille vilkår om buplikt.

Vurdering av klagen

Rådmannen har i sakshandsaminga lagt til grunn at leigekontraktane var juridisk haldbare. Osterøy kommune har ved handsaminga av kontraktane ikkje hatt nærmare kjennskap til bortleiger sin sjukdomstilstand. Det er heller ikkje kome fram opplysningar om at han har fått oppnemnd verge /formyndar i tida før han døde.

Ein har ikkje hatt informasjon som tilseier at det ikkje har vore Knut Hendriksen sin interesse å inngå kontraktane. Han har i ei årrekke budd i Sverige og vore avhengig av at landbrukseigedom blei teken vare på av forpaktarar. Det har vore tradisjon heilt i frå Ole Bull si tid med forpaktarar som dreiv landbrukseigedom. Knut Henriksen har vore svært oppteken av å ta vare på for dei lange og sterke tradisjonane til Bullaeigedom. Familien Edwardsdal (Valestrand) har pakta Bullagarden sidan 1966.

Knut Henriksen har inngått fleire leigekontraktar opp gjennom alle dei åra han har eigd Bullaeigedom, 137/4. Dei seinare kontraktane som er inngått er i frå 2008, 2012, 2017 og 2020.

Avtalen i frå 2008 og 2012 var på 10 år. Leigeavtalen i frå 2017 er på 20 år og varer til 02.08.2038. Den siste avtalen gjer at leigeavtalen gjeld såleis berre for to år til. Kommunen kan ikkje sjå at det har vore grunnlag for å ikkje leggje til grunn leigeavtalen for vurderinga om konsesjon. Avtalane er standard kontraktar som Osterøy kommune tilrår for alle typar jordleige/forpaktning og tilsvarande det mange kommunar brukar. Men rådmannen meiner at forpliktingane som ligg på forpaktarane burde ha vore konkretisert i pengar. For det er ikkje tvil om at det ligg tunge og arbeidskrevjande oppgåver på forpaktarar som ikkje går fram av kontraktane.

Når det gjeld gåvebrev og fullmakt til å representere Knut Henriksen i høve til Hordaland Fylkeskommune og andre offentleg mynde så rimar det godt med at han ynskte at sonen skulle ta overta hans rolle i forvaltninga av Bullaeigedomen som kulturarv etter Ole Bull. Rådmannen er ikkje einig i at det er det kan brukast som prov for at det var Knut Henriksen sin vilje at sonen også skulle få full rådigheit over jordbruksareala og paktarbygningane. Dei inngåtte leigeavtalene taler mot det.

Etter det ein har greidd å finne ut har ikkje eigarane av Bullaeigedomen opp gjennom åra i særleg grad drive landbrukseigedomen sjølv. Det har vore paktarane som har gjort det. Det er ikkje utan grunn at driftsbygningane er plassert nær paktarbustaden.

Opp gjennom tida har paktarane hatt ei viktig rolle med å halde eigedomen representativ for at hovudhuset og tunet skulle stå fram på best mogleg måte.

Og Bullaeigedomen står fram med velstelt gardstun, jordbruksareal og jordbrukslandskap. Både tidlegare eigar og paktarar har gjort mykje for å oppfylle forpliktingane etter Ole Bull.

Klagar meiner at signeringa til eigaren av landbrukseigedomen burde vore stadfesta av vitne. Rådmannen har handsama kontraktane på vanleg måte og det er ikkje lovpålagt krav om vitnepåteikning. I dette tilfelle er det og ein gjeldande avtale som blei inngått i 2017. Denne avtalen varer berre i 2 år utover leigeavtalen i frå 2017/18. Det betyr ikkje veldig mykje om avtalen går ut i 2038 eller 2040.

Det har heller ikkje vore nokon tvil om at Knut Hendriksen har ynskt å leiga bort jorda og sikra at jordbruksareala til Bullaeigedomen blir best mogleg halden i hevd. Ein ser det som ein tenleg avtale for bortleiger som oppfyller driveplikta si etter jordlova § 8. Paktarbygningane har vore knyta opp mot drifta av landbrukseigedomen. Dei er plassert eit stykke i frå hovudbygningen.

Det vil krevje store investeringar på eigedomen for å kunne skape inntektsmoglegheiter på ein landbrukseigedom med utdatert driftsbygning og utan maskiner og utstyr.

I tillegg til klagen datert 28.10.20 meiner klagar at det er eit «*betydelige økonomiske misforhold mellom leietakers og eierens ytelse i sistnevntes disfavør som gjør hele disposisjonen til en gave og derfor ugyldig*».

Jordleigeavtale er ein standard jordleigeavtale som ikkje skil seg særleg i frå det som elles blir nytta i kommunen. Det er ikkje uvanleg jordleigeprisane er låge i kommunen. I høve til konsesjonshandsaminga ved erverv kan prisen vera eit vurderingsmoment, men berre dersom den er for høg.

Det er og reist spørsmål om sakshandsamar er habil til å handsame søknaden. Sakshandsamar har vurdert habiliteten og det er ingen slik tilknytning mellom sakshandsamar og konsesjonssøklarane som går fram av Forvaltningslova § 6 1. ledd. Heller ikkje ligg det føre særlege tilhøve som er eigna til å svekka tilliten til upartisk heit. Sakshandsamar har ingen fordel, ulempe tilknytt utfallet av saka eller nokon som ein har nær personleg tilknytning til.

Det at ein arbeider i same organisasjon eller har samarbeid leier ikkje til inhabilitet.

Sakshandsamar har ingen nære personlege tilhøve til partane som fører til inhabilitet.

Ein sakshandsamar vert ikkje inhabil av å oppfylle kommunen sin rettleiingsplikt.

Føremålet med forpaktingsavtalar er dels å sørge for at forpaktande eigedomar blir driven på ein jordbruks messig forsvarleg måte, dels å gje reglar til vern om forpaktaren.

I samsvar med Lov om forpaking § 4 skal forpaktingskontrakt leggast fram for kommunen, og dersom avtalen ikkje oppfyller dei krav forpaktningsslova set skal det gjevast skriftleg tilbakemelding om dette. Kommunen handsama forpaktingsavtalen administrativt og hadde ikkje merknadar til avtalen. Underteikna var ikkje sakshandsamar for forpaktingsavtalen.

Vurdering

Ved konsesjonsvurderinga skal det takast utgangspunkt i søkars føremål med ervervet.

Dette føremålet skal vurderast i høve til kva relevante samfunnsinteresser som gjer seg gjeldande i saka, jf. konsesjonslova sin føremål, § 1.

Gjeld ervervet ein landbrukseigedom, gjeld dessutan § 9 og § 9 a.

Konsesjonslova § 9 og § 9 a har regler om kva det skal leggast vekt på ved avgjerd av søknad om konsesjon for erverv av eigendom som skal nyttast til landbruksføremål.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome merknadar til konsesjonshandsaminga som går på det som det skal leggast vekt på ved vurderinga av leigekontrakten.

I grunnlaget til det administrative vedtaket om å gje konsesjon som omsøkt konkluderte Rådmannen med at leigeavtalen er viktig for drifta av 137/6 m.fl. og i tråd med omsynet til busetjinga i området.

Ein la vekt på at landbrukseigedom 137/4 har vore driven saman med 137/6 som leigejord sidan 1966 og er ein viktig del av landbruksdrifta for leigarane.

Bruka har sams grense med kort køyreavstand og er særst godt eigna til å drivast saman.

Med bakgrunn i at konsesjonssøklar driv både 137/6 m.fl. og konsesjonsbruket vurderte rådmannen at eigedom 137/4 sin produksjons- og utnyttingsevne blei godt ivareteke.

Rådmannen vurdert søkarane som godt skikka til å drive eigedom 137/4 som tilleggsjord til sin eigedom i mange tiår.

Når det gjaldt om leigeavtalen vart omsynet til heilskapleg ressursforvaltning og kulturlandskapet er ikkje rådmannen i tvil om at dette omsynet er godt ivareteke. Konsesjonseigedom 137/4 og bruket til leigetakarane blir svært godt ivareteke.

I eit lesarinnlegg i Bygdnytt i 2016 kunne ein lese følgjande:

«Me er svært heldige som har Bullahuset og denne flotte garden, for meg er det er desse som gjer at det er vakkert på Valestrand. Alltid så velstelt, alltid aktivitet, det er dyr på bakkane og i marka, og eit kulturlandskap som vert teke vare på.»

Det kan leggast vekt på andre moment når dei er relevante i høve til konsesjonslova sitt føremål.

Rådmannen har vurdert momenta som er kome fram i klagen og kan ikkje sjå at det er moment som det skal takast særleg vekt på eller moment som det kan leggast vekt som fell inn under

konsesjonslova § 1.

Det er i klagen gjort eit avgjerande moment at forpaktingskontrakten ikkje er gyldig etter alminneleg avtalerett eller norsk arverett.

Rådmannen meiner at med bakgrunn i at det i tillegg til denne avtalen som konsesjonssaka gjeld, er inngått leigeavtalar i 2008, 2012, 2017 har ikkje kommunen hatt grunn til å tvile på at forpaktingskontrakten er gyldig inngått. Dei tilhøve som her kjem fram i klagen med tilleggs skriv fell utanom det som kommunen skal ta stilling til i konsesjonsvurderinga.

Konklusjon

Klagar sine innvendingar går i hovudsak på moment som ikkje inngår dei momenta det skal leggst særleg vekt på ved konsesjonshandsaming av søknadar til landbruksføremaal. Det er ikkje kome fram moment som gjev grunnlag for å vurdere søknaden annleis enn ved førstegongs handsaming, jf. administrativt vedtak Saknr. 282/20.

Rådmannen vurderer det slik at å gje søkjarane konsesjon er i tråd med føremålsparagrafen til konsesjonslova og med føremålet til jordlova om driftsmessig gode løysingar.

Klagen blir ikkje teke til følge og blir sendt til Fylkesmannen i Vestland for vidare handsaming.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
019/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/3342

135/124 Rundhovde - Søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader - BF7

Vedlegg:

135/124 Rundhovde - Søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader - BF7

B1 Dispensasjon

D1 kart

D2 illustrasjonsplan Rundhovde Bustadområde

D3 oversiktsplan

Reguleringsplan Rundhovde plankart

Reguleringsplan Rundhovde føresegner

135-124 plan 1-1000

135-124 plan 1-5000

135-124 situasjonskart 1-1000

135-124 ortofoto 1-1000

135-124 ortofoto 1-5000

135-124 temadata 1-5000

Rundhovde - planskildring

Rundhovde - plankart

Rundhovde - reguleringsføresegn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde planID 2015005, reguleringsføresegn § 6 punkt 6.6.1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 135 bnr. 124 felt BF7 tomt 10 og 11.

Tiltakshavar: Rønhovde eiendom AS.

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Eik AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader på 2 tomter i Rundhovde bustadområde.

Nabovarsel

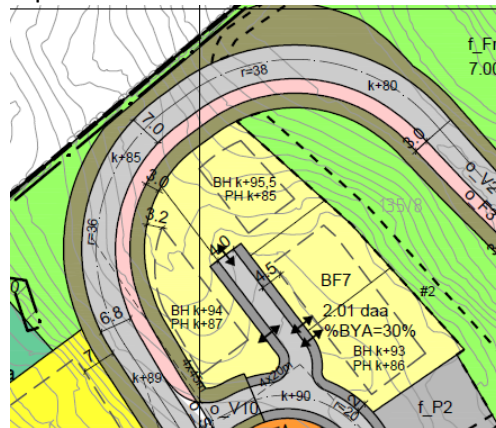
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rundhovde bustadområde planID 2015005 er definert som byggeområde bustader – frittliggjande småhus BF7.

Søknaden gjeld tomt 10 og 11 i felt BF7 – utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader. Grunngeiving for dispensasjonssøknaden er mellom anna det ikkje har vore mogeleg å selje tomtene som einebustadtomter, bustadmarknaden har endra seg, det er betre med 2-mannsbustader, og bustadene kan tilpassast unge og førstegangsetablerarar.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

Vurdering

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett

til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til fortetting i sentrumsområda der gjeldande reguleringsplan er meir enn 20 år gamal.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikra at det vert eit variert bustadmiljø.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Rådmannen legg gjeldande reguleringsplan til grunn. Det er regulert 8 felt med frittliggjande småhusutbygging i planen, med til saman 16 einebustader, jf. planskildringa punkt 8.3 og 8.4.2.

I felta BF2, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10 skal det førast opp einebustader, jf. reguleringsføresegn § 6 punkt 6.6.1.

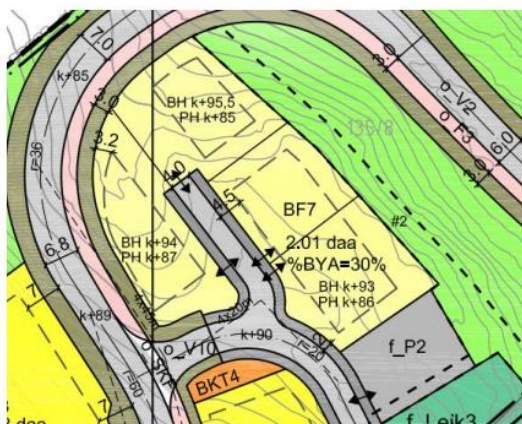
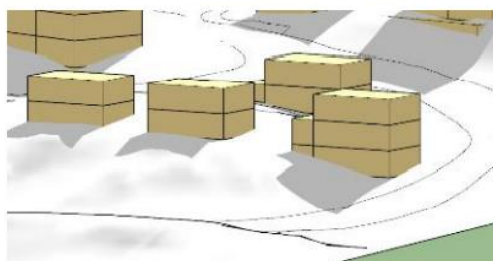
Utsnitt frå planskildringa side 32:

Under er ei arealoppgåve som viser storleiken (daa) på dei ulike reguleringsføre måla og underliggjande felt. Tabellen viser også maksimalt tillate bygd areal som %BYA for kvart byggefelt.

	Føremål	Feltnamn	Tal på bustader	Storleik tomt (daa)	% BYA
1. Bygningar og anlegg	Bustader-frittliggjande småhus (1111)	BF2	1	3,26	BYA 20%
		BF4	2	3,23	BYA 25%
		BF5	3	4,64	BYA 15%
		BF6	4	7,07	BYA 15%
		BF7	4	2,01	BYA 30%
		BF8	6	5,37	BYA 20%
		BF9	1	0,52	BYA 30%
		BF10	1	0,66	BYA 25%
	Sum BF		16	26,76	

Utsnitt frå planskildringa side 38:

Felt BF7



I samband med reguleringsendringa i 2017 vart det regulert 86 ny bustadeiningar, fordelt på ulike typar bustader.

Det vart gjort ei vurdering av kva type bygg som einingar seg i dei ulike byggeområda i planområdet, ut frå mellom anna terrenghøgder og landskapsprofil. Den tyngste utbygginga er plassert der det er vurdert å vere minst eksponert, medan det er plassert lettare bygg i form av einebustader mot toppen av åsen.

Reguleringsplanen legg til rette for eit variert bustadmiljø, der både unge og eldre kan etablere seg, ved at det er planlagt fleire typar bustader, jf. planskilddringa punkt 8.9.

Ved endring av reguleringsplanen vart tidlegare felt BF3 i den gamle planen endra frå frittliggjande småhusutbygging til konsentrert småhusutbygging.

Kommunen har ikkje motteke skisser, teikningar eller illustrasjonar som syner korleis det er tenkt å føre opp 2-mannsbustader på tomtene. Rådmannen vurderer at det kan vere utfordringar knytt til plassering, utforming, storleik, parkering for 4 bilar, osv.

Plankartet syner 17 regulerde ubygde einebustadtomter då planen vart vedteken i 2017.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at det er vanskeleg å selje tomtene, og at det er ynskje om bustadeiningar som er tilpassa unge og førstegangsetablerarar.

Rådmannen legg til grunn at kommunen i 2020 gav løyve til oppføring av einebustad på tomt 8 og 9 i felt BF7, dette er no gnr. 135 bnr. 129 og 130.

Status no er dermed at det innanfor planområdet er 15 regulerde ubygde einebustadtomter att: 5 tomter i felt BF5 og BF6 på gnr. 135 bnr. 10, 2 tomter i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124,

4 tomter i felt BF8 på gnr. 135 bnr. 11, og
4 tomter i felt BF8, BF9 og BF10 på gnr. 135 bnr. 5.

Planen slik han no ligg føre vart vedteken i Osterøy heradsstyre 01.11.2017 saksnr. 063/17.

Rådmannen legg til grunn at rettsverknaden av reguleringsplan mellom anna er at fristen for å setje i gang nye tiltak i planområdet er 10 år, jf. plan- og bygningslova § 12-4, siste ledd. Ved eventuell overskriding av 10 års fristen, skal kommunen ved handsaming av søknad om ny utbygging vurderer om gjeldande plan i tilstrekkeleg grad avklarar aktuelle offentlege og private interesser. Det er meir enn 6 år til dette kravet er aktuelt, og rådmannen vurderer at planen framleis er ung. Situasjonen hadde vore ein annan dersom det var meir enn 10 år sidan planen var vedteken. Rådmannen legg til grunn at reguleringsplanen fastset framtidig arealbruk for området, og er bindande for nye tiltak, jf. plan- og bygningslova § 12-4, 1. ledd. Planen har vore igjennom ein omfattande prosess, og rådmannen vurderer at det må takast ei ny planfagleg vurdering dersom det skal gjerast endringar med omsyn til utnytting og plassering av dei ulike bygningstypene innanfor planområdet. Tidlegare endring av planen har redusert talet på frittliggjande småhusutbygging til konsentrert småhusutbygging. Det må difor leggjast stor vekt på vurderingane som vart gjort i samband med reguleringsendringa.

Det er regulert 10 felt med konsentrert småhusutbygging/blokk i planområdet. Felt BK1, BK2 og BB1 er uendra ved planendringa i 2017. Felt BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BB2 og BB3 er enten nye eller omarbeida i høve til planen frå 2012.

Både i planområdet og på Valestrand er det oppført/under oppføring mange bustadeiningar i fleirmannsbustader. Tilgangen på nye bustadeiningar i fleirmannsbustader verkar dermed å vere god. Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjon mellom anna vil vere at eigar av tomtene får auka talet på bustadeiningar i planområdet i strid med vedteken reguleringsplan.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at føremålet om å leggje til rette for eit variert bustadmiljø, der både unge og eldre kan etablere seg, ved at det er planlagt fleire typar bustader vert delvis sett til side. Det skal ikkje vere kulant å få dispensasjon til endra arealbruk i strid med vedteken reguleringsplan.

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

I vurderingane av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det i samband med planendringa i 2017 vart tidlegare felt BF3 i den gamle planen endra frå frittliggjande småhusutbygging til konsentrert småhusutbygging. Problemstillinga og vurderingane er samanfallande med situasjonen i 2015-2017, og det vart i samband med reguleringsendringa gjennomført ei grundig vurdering med omsyn til tal bustadeiningar, plassering, utbyggingsmønster, osv.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 6 punkt 6.6.1 til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124 ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegn § 6 punkt 6.6.1 til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
	Formannskapet	PS	
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	21/149

Valestrand - Søknad om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for Rundhovde GBNR 135/5

Vedlegg:

Anmodning om ekspropriasjon.GKkh-5ghCEOEspOWtF40Tgd

Plankart

Tilbod til grunneigar 18.9.20

Svar frå grunneigar 7.10.20

17043-W01-A3-grunnervervsplan gbrn135-5

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av offentleg veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
2. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av felles veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
3. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for offentleg veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
4. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for felles veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
5. Rådmannen gis mynde til å begjære skjønn og eventuelt overskjønn for fastsetting av erstatning for inngrepet.
6. Rådmannen gis mynde til å følge opp eventuell klage på vedtaket ovanfor klageinstansen.
7. Rådmannen gis mynde til å søke om og gjennomføre forhåndstiltreding.
8. Rådmannen gis mynde til gjennomføre ekspropriasjonen med bistand frå advokat

Vedtak om ekspropriasjon gjerast på føresetnad av at dei faktiske kostnadar knytta til gjennomføring av ekspropriasjonen dekkast av utbyggjar.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunen har motteke søknad om ekspropriasjon for å bygge veg i samsvar med reguleringsplan for Rundhovde. Søknaden gjeld to føremål;

1. Areal til bygging av V2, som vil verte ein kommunal veg
 - a. Permanent avståing: 1,21 daa

b. Mellombels avståing 0,69 daa

1. Areal til bygging av V12, som vil verte ein felles veg for BF8 og BK6.

a. Permanent avståing: 0,28 daa

b. Mellombels avståing: 0,252 daa

Begge skal opparbeidast iht gjeldande kommunal vegnorm. For å få ein samanhengande utbygging, må begge vegane byggjast.

Utbygger opplysar følgjande: Kommunen kravde under planarbeidet at delar av utbyggingsområde frå områdeplanen for Valestrand sentrum skulle inn i Reguleringsplan for Rundhovde. Det er årsaka til at nokon av byggetomtane til Rønhovde har vegutløysing over Reigstads eigedom. Rønhovdes opprinnelege plan var vegutløysing over eigen grunn.

Berørt grunneigar:

- Gnr. 135 bnr. 5 – Johannes Reigstad

Vurdering

Heimel for ekspropriasjon:

Kommunen har heimel for å ekspropriere grunn til gjennomføring av reguleringsplan jfr. plan- og bygningslova § 16-2.

Vilkår for ekspropriasjon:

a. Saka skal vere best mogleg klarlagt

Dette gjerast i dette saksframlegget.

a. Grunneigar skal ha fått moglegheit til å uttale seg

Utbygger har sendt eit skriftleg tilbod til grunneigar 18.09.20. I same brev fekk grunneigar varsel om ekspropriasjon. Tilbod om kr. 50.000 i oppgjær.

Grunneigar svara på dette brevet 7.10.20. Grunneigar avslår tilbodet og krev kr. 600.000 pluss dekkja utgifter til reguleringsplan og rettigheiter.

a. Oreigningslova § 2 seier at « vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må

reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade»

Ein skal foreta ein interesseavveging, kor alle skadar og ulempar ein ekspropriasjon vil medføre for den berørte grunneigar skal målast opp mot den nytte ekspropriasjonen vil ha for samfunnet.

1. Utbygginga er vedteken av kommunen og det har vore eit ønskje frå kommunen. For å kunne bygge ut, treng ein veg. Vegen skal verte kommunal veg. Vegen vil utløyse bustadareal både for utbyggar og grunneigar av 135/5. Det er ønskjeleg å få fleire innbyggjarar til kommunen. Ekspropriasjonen vil medføre nytte for samfunnet i tillegg til at både utbyggar og grunneigar vil tene på å få bygd den kommunale vegen. Den offentlege vegen vil utløyse ytterlegare to tomtar til grunneigar. Avgjevar av areal vil få ei føremon av utbygginga. Ulempa for grunneigaren vert betydeleg redusert.

Utbyggar har etablert ein infrastruktur som er dimensjonert for at heile planområdet vert utnytta – veg, vatn, avløp, straum. Det vil vere dårleg utnytting av ressursane å ikkje utløyse desse bustadane.

For å kunne gjennomføre bygging av vegen, må ein ha tilgang til anleggsområde i anleggsperioden. Arealet ligg inntil vegarealet. Det er naudsynt å ha ein stad å leggje massar og kunne ha maskinar ståande.

Vurderingen er at inngrepet etter dette «tvillaust» er meir til gagn enn skade for kommunen.

2. Utbygginga er vedteken av kommunen og utbyggar viser til at det er krav frå kommunen som har gjort at vegen går over grunneigar si eigedom. Vegen vil utløyse moglegheit for bygging av 6 einebustadtomtar. 4 tomtar for utbyggar og 2 tomtar for grunneigar. Avgjevar av areal vil altså sjølv få ei føremon av utbygginga. Ulempa for grunneigaren vert betydeleg redusert.

Utbyggar har etablert ein infrastruktur som er dimensjonert for at heile planområdet vert utnytta – veg, vatn, avløp, straum. Det vil vere dårleg utnytting av ressursane å ikkje utløyse desse bustadane og. Utbyggar viser til at det var kommunen som tok initiativ til å leggje vegen der den er regulert. Utbygger viser til at det er avgjerande for økonomien i prosjektet at desse tomtane kan byggjast ut. Det er viktig for kommunen å støtte opp under utvikling i kommunen og det som kan bidra til fleire innbyggjarar.

For å kunne gjennomføre bygging av vegen, må ein ha tilgang til anleggsområde i

anleggsperioden. Arealet ligg inntil vegarealet. Det er naudsynt å ha ein stad å leggje massar og kunne ha maskinar ståande.

Vurderingen er at inngrepet etter dette «tvillaust» er meir til gagn enn skade.

a. Førehandstiltreding.

Det vil av kapasitetsomsyn i domstolane ta noko tid før sjølve skjønssaken kjem opp til handsaming i rettssystemet etter at det er kravd skjønn og før endeleg erstatning fastsettest. Det er difor mogleg å søke om rett til å tiltre eigedomen, som skal eksproprierast, på førehand for å starte naudsynte arbeider før skjønn er heldt. Førehandstiltreding er viktig for bustadutbygginga i Valestrand.

Eksproprianten må i tilfelle sørge for naudsynt dokumentasjon av eigedomens tilstand før inngrepet setjas i verk. Eit samtykke til førehandstiltreding er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova og berørte partar skal varslas og få moglegheit til å uttale seg. Dette tek utbyggjar ansvar for.

a. Innskrenkingar i råderetten.

Etter at ekspropriasjon er vedteken, kan ikkje grunneigar eller rettshavar råde rettsleg over eigedomen utan samtykke frå eksproprianten og han kan heller ikkje gjera noko med eigedomen som «kan hindra, valda vanskar for eller fordyra» ekspropriasjonen jfr. oreigningslova § 28.

Eigar kan krevje erstatning for skadar eller ulempar i skjønnet som følgje av at det er lagt band på råderetten.

Økonomi

Utbyggjar Rønhovde Eiendom AS dekkar kostnadane til ekspropriasjonen.

Konklusjon

Vilkåra for ekspropriasjon er oppfylt og rådmannen tilrår å vedta ekspropriasjon.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
021/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/1455

Byggesak gbnr 1/6 - Loftås - Riving av eksisterande verkstad og oppføring av nytt lager og kontorbygg - Ny søknad om dispensasjon i samband med søknad om endra tiltak

Vedlegg:

1/6 - Loftås -Søknad om endra tiltak - søknad om dispensasjon

Vedlegg A-1

Vedlegg B-1

Vedlegg D og E opprinnelig søknad

Vedlegg D-1 endret søknad

Vedlegg E 1-5 endret søknad

Vedlegg F-1

1-6 dispensasjonsløyve 13032013 saksnr. 039-13

1-6 løyve til tiltak 19042013 saksnr. 075-13

Vedlegg C-3 -Vedlegg 1

Vedlegg C-3

1-6 Naboerklæring frå 1-5

1-6 plan 1-1000

1-6 plan 1-5000

1-6 ortofoto 1-1000

1-6 ortofoto 1-5000

1/6 - Loftås - NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon for endra oppføring av lagerbygg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, jf.

kommuneplanføresegn punkt 1.5, til oppføring av delar av endra tiltak på gnr. 1 bnr. 6, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Dispensasjonsløyvet gjeld utnyttingsgrad for utviding av lagerbygg mot aust.
- Dispensasjonsløyve gjeld ikkje utelager på 53 m² mot nord.
- Tiltaket elles skal oppførast i samsvar med situasjonsplan og teikningar motteke 15.12.2020.
- Det må sendast inn oppdaterte teikningar i samsvar med dispensasjonsløyvet før søknad om løyve til tiltak kan handsamast."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett ved utviding av lagerbygg i aust.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene ved utviding av lagerbygg i aust.

Kommunen vurderer at det kan gjevast dispensasjon til utviding av lagerbygg i aust.

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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1 bnr. 6, Loftås.

Tiltakshavar: Øystein Mosevoll.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Søknad om dispensasjon og endra tiltak motteke: 15.12.2020.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for endra oppføring av lagerbygg på gnr. 1 bnr. 6, Loftås.

Planstatus

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Historikk

Osterøy kommune har i møte i plan- og kommunalteknisk utval den 13.03.2013 saksnr. 039/13 gjort fylgjande vedtak:

”Det vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1 og 5.1 og plan- og bygningslova §§ 1-8, 11-6 og 11-7 til oppføring av mur og nytt lager- og kontorbygg, innanfor 50-metersgrensa langs vassdrag og i LNF-område, på gnr. 1, bnr. 6, Loftås, jf. § 19-2.”

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.4, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 til utnyttingsgrad på 25,86 % BYA, jf. § 19-2.

Søkjar kan ikkje pårekna vidare utbygging i dette området.”

Kommuneplanføresegn punkt 1.1 er seinare flytta til punkt 1.2 og punkt 1.4 er flytta til punkt 1.5.

I vedtak av 19.04.2013 saksnr. 075/13 gav Osterøy kommune løyve til riving av eksisterande verkstad, oppføring av nytt lager- og kontorbygg og oppføring av mur langs elv.

Kommunen mottok melding om oppstart av arbeid den 07.06.2013.

Vidare vart det den 19.06.2013 motteke melding om avvik på endra plassering av murar i høve til vatn og avlaup.

Kommunen tok avviksmeldinga til orientering. Det er ikkje motteke søknad om endra plassering av murar.

Åra gjekk og kommunen hadde ikkje motteke søknad om ferdigattest eller mellombels bruksløyve, og vurderte at det nye lager- og kontorbygget dermed hadde vorte teke i bruk utan søknad. Det vart difor sendt brev til ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 18.09.2019.

I e-post av 26.09.2019 frå Byggmester Øystein Mosevoll står det at bygget ikkje er ferdigstilt og er heller ikkje teke i bruk.

Kommunen tok denne informasjonen til orientering, og la saka på vent.

I juni-august 2020 fekk kommunen fleire ulike førespurnader om innsyn i byggesaka på gnr. 1 bnr. 6. I samband med innsynskrava kom det fram informasjon som tyda på at bygningen som var under oppføring ikkje var i samsvar med kommunen sitt løyve av 19.04.2013 saksnr. 075/13.

15.12.2020 mottok kommunen søknad om endra tiltak. Endringane gjeld mellom anna ny ansvarleg søkjar, ny tiltakshavar, søknad om dispensasjonar, auka storleik på bygning både mot nord og aust, endringar innvendig og endra fasadar.

Dispensasjon

Søknad om dispensasjon gjeld auka utnyttingsgrad og avstand til nabogrense.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar ynskjer å få til ei betre løysing med lagringsareal både utvendig og innvendig. Samtidig er det viktig å få betre plass inne i sjølve lagerbygget, slik at ein lettare kan få lasta av og på bilar innandørs og ha plass til lagring. Utnyttingsgrad i kommuneplan er generell, og det vil vere naturleg med ei høgare utnyttingsgrad for næringsareal. Krav om avstand til fylkesveg på 25 meter frå vegmidte, har ført til at bygget måtte utvidast mot nabogrensa. Eigar av naboeigedom har tidlegare gjeve samtykke til plassering inntil 1 meter frå grensa. Sidan bygget no er større og plasseringa er endra vert det søkt om dispensasjon for plasseringa. Det er tilstrekkeleg avstand til nabobygg.

Kommunen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Nabovarsel

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

Frå representant for gnr. 1 bnr. 5 har det kome nabomerknad til tiltaket. Merknaden gjeld mellom anna storleik på tiltak, plassering og avstand til nabogrensa. Det er synt til at tiltaket er oppført i strid med tidlegare nabosamtykke og løyve. Tidlegare samtykke må difor falla bort. Bygget må tilpassast kravet i plan- og bygningslova § 29-4 om minsteavstand til nabogrensa.

Ansvarleg søkjar har i dokument av 10.12.2020 kommentert nabomerknadene. Det er mellom anna synt til at det er gjort endringar under oppføring av bygget som det skulle ha vore søkt om. Ansvarleg søkjar er klar over dette og ønskjer difor å sende inn søknad om endring for at bygget skal verte godkjent slik det er i dag. Tidlegare samtykke til plassering 1 meter frå nabogrensa er generelt utforma, og at arvingane seinare er ueinig i dette kan ikkje leggjast vekt. Påstand om at samtykket er gjeve på feil grunnlag er ikkje dokumentert. Tidlegare erklæring er gjeldande og kan ikkje trekkast tilbake.

Kommunen syner til mottekne nabomerknader og kommentarar frå ansvarleg søkjar.

Veglova

Statens vegvesen har i vedtak av 26.09.2011 gjeve dispensasjon til oppføring av lager- og kontorbygg på gnr. 1, bnr. 6 med ein avstand på 25 meter frå vegmidte til nærast bygningsdel.

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet gjorde vedtak om samtykke på vilkår i vedtak av 31.10.2012. Ny søknad vart innvilga med vilkår i vedtak av 09.12.2020.

Uttale

Søknaden er i brev av 04.02.2021 sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).

VURDERING

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Dispensasjon

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegn det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, 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.

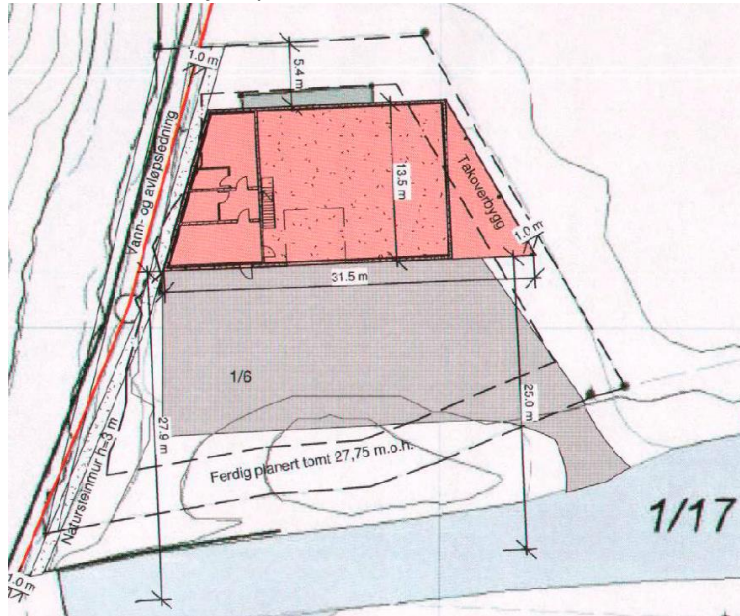
Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å styre utforming og bruk av dei ulike areala.

Rådmannen legg til grunn at når det gjeld meir detaljert bruk skal avklaringar skje ved utarbeiding av reguleringsplan. Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i arealdelen i kommuneplanen. Kommunen skal gjennom planlegging søkje å samordne dei ulike interessene, og kan mellom anna fastsetje graden av utnytting etter korleis området påverkar dei nære omgjevnadene og naboar i høve til bygningsvolum, høgder, terreng og vegetasjon. At det i kommuneplanføresegn punkt 1.5 er fastsett ei generell utnyttingsgrad på 25 % BYA for alle byggeområde som ikkje er regulert, er mellom anna for å sikre at auka utnytting skal skje ved reguleringsplan, der dei ulike omsyna har vorte vurdert, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2. At det i plansamanheng er vanleg å fastsette høgare utnyttingsgrad for næringsområde enn 25 % BYA, kan det difor ikkje leggjast vekt på, sidan dispensasjonssøknaden ikkje har vore igjennom ein vanleg planprosess.

Rådmannen legg til grunn at tidlegare søknad om oppføring av lager- og kontorbygg synte at bygningen skulle plasserast 1,0 meter frå eigedomsgrensa mot aust, 5,4 meter frå eigedomsgrensa mot nord og 25,0 meter frå vegmidte til fylkesveg, jf. motteken situasjonsplan.

Utsnitt frå situasjonsplan datert 14.11.2011, revidert 10.12.2011:



Kommunen har i vedtak av 19.04.2013 saksnr. 075/13 lagt til grunn at naboerklæringa av 21.12.2011 frå eigarane av gnr. 1 bnr. 5, gjeld oppføring av nytt lager- og kontorbygg på gnr. 1 bnr. 6, 1,0 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 1 bnr. 5, jf. motteken situasjonsplan.

Kommunen kan ikkje sjå at det er motteke andre dokument som syner at eigar/eigarar av gnr. 1 bnr. 5 har gjeve samtykke til oppføring av tiltak på gnr. 1 bnr. 6 nærare nabogrensa mot nord og sør enn gjeldande lovregel i plan- og bygningslova § 29-4, 2. og 3. ledd gjev løyve til.

Rådmannen vurderer at ei naboerklæring berre gjeld det tiltaket ho er utskriven for, og at det for eventuelle nye tiltak vil vere krav om innhenting av ny naboerklæring, dersom det nye tiltaket kjem nærare nabogrensa enn det plan- og bygningslova § 29-4, 2. og 3. ledd opnar for. Naboerklæring av 21.12.2011 gjeld difor ikkje oppføring av utelager mot nord, og det vil vere krav om eventuelt ny naboerklæring eller dispensasjon for oppføring av utelager nærare nabogrensa enn 4,0 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Når det gjeld plassering av lager- og kontorbygg mot aust, legg kommunen til grunn at naboerklæring av 21.12.2011 var gjeldande på vedtakstidspunktet, jf. vedtaket av 19.04.2013 saksnr. 075/13. Det er ikkje høve til å trekka tilbake naboerklæringa etter at løyvet er gjeve, og rådmannen legg til grunn at naboerklæringa av 21.12.2011 framleis gjeld for tiltaket.

Ny situasjonsplan syner at tiltaket er flytta i høve til tidlegare løyve, slik at minsteavstand til nabogrensa mot aust no er 2,9 meter. Rådmannen vurderer at dette er til fordel for eigarane av gnr. 1 bnr. 5 at bygningen er flytta 1,9 meter bort frå nabogrensa mot aust.

Når det gjeld utforming av bygningen mot aust, har ein i staden for takoverbygg integrert denne delen av bygningen i lagerrommet. Rådmannen legg ut frå motteke teikningar til grunn at innvendig lagerplass på denne måten er auka med om lag 64 m². Sidan det tidlegare er gjeve løyve til oppføring av takoverbygg mot aust, vurderer rådmannen at det har mindre å seie om denne delen av

bygningen vert nytta som innvendig eller utvendig lagerplass.

Når det gjeld søknad om utviding av lagerbygg mot nord med eit utelager på 53 m², vurderer rådmannen at dette vil føre til at tiltaket vert oppført 1,5 meter frå nabogrensa mot nord og at utnyttingsgraden vert på 31,35 % BYA.

Kommunen har ikkje motteke dokumentasjon som syner at eigar av gnr. 1 bnr. 5 har gjeve samtykke til oppføring av tiltak 1,5 meter frå eigedomsgrensa mot nord. Rådmannen legg til grunn at naboerklæring av 21.12.2011 gjeld samtykke til oppføring av tiltak 1,0 meter frå eigedomsgrensa mot aust, jf. situasjonsplan datert 14.11.2011, revidert 10.12.2011. Det er difor søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Rådmannen legg til grunn at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 13.03.2013 saksnr. 039/13 presiserte at *"Søklar kan ikkje pårekna vidare utbygging i dette området"*.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 1 bnr. 5 er ein landbrukseigedom, der tilgrensande areal ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Sjølv om LNF-område ikkje er eit byggeområde, kan det likevel vere aktuelt å føre opp tiltak som er nødvendige for landbruk og gardsbasert næringsverksemd, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.1 og 5.2, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5.

Rådmannen vurderer at omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå dermed vert tilsidesett. Det vil vere ei ulempe for eigar av gnr. 1 bnr. 5 dersom det, i tillegg til naboerklæring om redusert avstand mot nabogrensa mot aust, vert gjeve dispensasjon til oppføring av tiltak nærare nabogrensa mot nord enn fastsett i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd.

Rådmannen legg til grunn at lovgjevar har føreteke ei avveging av omsyn mellom utbyggar og naboen sine interesser med omsyn til avstand til nabogrensa. Rådmannen vurderer difor at det skal mykje til for å avvike avstandskrava i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Rådmannen kan ikkje sjå at landbruksinteressene på naboeigedom skal måtte vike for næringsinteressene på gnr. 1 bnr. 6. At Statens vegvesen har stilt krav om 25,0 meter avstand frå vegmidte til næraste bygningsdel på gnr. 1 bnr. 6, er ikkje eigar av gnr. 1 bnr. 5 sitt ansvar. Rådmannen vurderer at tidlegare motteken og godkjent søknad var mogeleg å føre opp eit lager- og kontorbygg med ei grunnflate på 302,0 m² og bygd areal på 353,5 m² på gnr. 1 bnr. 6.

Eigar av gnr. 1 bnr. 6 fekk eit tydeleg signal frå kommunen om at det ikkje pårekna ei vidare utbygging på eigedom, jf. vedtak av 13.03.2013 saksnr. 039/13. Vidare vel eigar av gnr. 1 bnr. 6 å føre opp tiltak på eigedom utan å utarbeide ein reguleringsplan først, og kan i samband med dette ikkje forvente at det vil vere aktuelt å gje dispensasjon frå fleire av reglane i arealdelen i kommuneplanen. Rådmannen legg derimot til grunn at dess fleire dispensasjonar eit tiltak krev, dess tydelegare krav om at tiltaket treng avklaringar i ein planprosess.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen tidlegare har gjeve løyve til oppføring av takoverbygg mot aust, og at eigar av gnr. 1 bnr. 5 i naboerklæring av 21.12.2011 har gjeve løyve til oppføring av tiltaket 1,0 meter frå eigedomsgrensa mot aust, jf. situasjonsplan datert 14.11.2011, revidert 10.12.2011.

Rådmannen har vidare lagt vekt på at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 13.03.2013 saksnr. 039/13 presiserte at søklar ikkje kan pårekna vidare utbygging i dette området, og at det skal særskild mykje til før kommunen kan gje dispensasjon frå avstandsreglane i plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. Landbruksinteressene på ein eigedom skal ikkje måtte vike for næringsinteressene på naboeigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon til delar av det endra tiltaket er oppfylt. Dette gjeld endra tiltak mot aust. Rådmannen vurderer at mellom anna sidan plasseringa mot eigedomsgrensa i aust er større enn tidlegare løyve, kan kommunen gje dispensasjon til utviding av lagerbygget i aust.

Når det gjeld endra tiltak mot nord, finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til delar av tiltaket på gnr. 1 bnr. 6 med slike vilkår:

Dispensasjonsløyvet gjeld auka utnyttingsgrad for utviding av lagerbygg mot aust.

Dispensasjonsløyve gjeld ikkje utelager på 53 m² mot nord.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
022/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Martin Ivar Henden	16/2252

100/1 - Klage på omgjeringsvedtak om godkjenning av innmarksbeite som spreieareal for husdyrgjødsel.

Vedlegg:

100/1 - Omgjering av vedtak frå 1994 om godkjenning av spreieareal for husdyrgjødsel på innmarksbeite.

Kart. Rau farge syner areal som ikkje er godkjend som spreieareal.

Utrekning av beov for spreieareal.

100/1 - klagesak

09 - 2020-12-23 Epost med Hege Eeg i desember 2020

01 - 1994-12-05 Spreieareal godkjent

02 - 2020-03-05 Fylkesmannens vedtak i klagesak

03 - 2020-09-18 - Fylkesmannens vedtak 18. september 2020

04 - 2020-11-16 Svar på krav om dokumentinnsyn og omgjering av vedtak i klagesak om bruk av innmarksbeite som spreieareal - 100_1 - 100_22 og 104_3 Osterøy kommune

05 - 2020-11-17 Tyssebotn SEPO Politiadvokaten kjenner ikke til at dokumenter er sendt Osterøy kommune

06 - 2020-11-18 Politiadvokat bekrefter at NVE rapport er sendt til kommunen

07 - 2020-12-21 Omgjering av vedtak frå 1994

08 - 2020.12.01 Epost med Hege Eeg

00 - 2021-01-06 Klage på vedtak

Vedtak i klagesak om bruk av innmarksbeite til spreieing av husdyrgjødsel på gbnr. 100/1-2 og 104/3 i Osterøy kommune

AcosSvarInn.xml

1001 - Svar på krav om oppsettjande verknad

100/1-2 i Osterøy kommune - Spreieareal

VS Gnr. 100 bnr. 1 - klagesak

2021-02-15 Krav om oppsettende virkning

Rådmannen sitt framlegg til vedtak: «Osterøy kommune opprettheld administrativt vedtak i sak 494/20 og sender klagen på vedtaket til Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd.»

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Osterøy kommune har den 06.01. 2021. motteke klage frå Johannes Tyssebotn ved adv. Aksel Kayser på kommunen sitt vedtak datert 21.12.2020.

Saka som det blir klaga over er kommunen si omgjering av eit vedtak frå 1994 gjort av Fylkesmannen i Hordaland. Vedtaket frå 94 er ei godkjenning av innmarksbeite som spreieareal til husdyrgjødsel på gnr.100. bnr.1.

Då det har vist seg at delar av arealet frå denne godkjenninga utgjer stor fare for forureining av drikkevannet til nabobruket gnr.100. bnr.5. ynskjer kommunen med vedtaket som blir påklaga at 3 daa av innmarksbeite frå godkjenninga i 1994 ikkje lenger skal nyttast til spreiding av husdyrgjødsel.

Som erstatning for dei 3 daa som gikk ut, godkjende Osterøy kommune 3 daa nytt areal slik at netto godkjend spreieareal for bruket ikkje er blitt endra med vedtaket.

Frå 1. april 2001 overtok kommunane oppgåvene frå fylkesmannen, og fylkesmannen blei klageinstans. Regelverk for godkjenning av spreieareal er endra etter at vedtaket blei gjort i 1994, og i 2003 vart husdyrgjødselsforskrifta av 1989 erstatta med forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav.

Osterøy kommune viser til sakutgreiing i vedtaket som blir påklaga for meir innsyn i historikken i denne saka.

Om klagen.

Klagen omhandlar fleire forhold som ligg utanfor kva saka omhandlar og vil av denne grunn ikkje bli kommentert her.

1. Gildskap.

Osterøy kommune har vurdert sin gildskap i denne saka i kommunen si handsaming av klage på vedtak etter forskrift om gjødselvarer av organisk opphav m.v. den 15.05.2020.

I Fylkesmannen si handsaming av klagen datert 18.09.2020. skriv Fylkesmannen fylgjande om kommunen si vurdering av dette spørsmålet: *«Vi er difor samd med kommunen sine vurderingar og konklusjon i høve til § 6 andre ledd. Leiar og saksbehandlar er habile til å handsame klaga».*

Osterøy kommune kan ikkje sjå at det er tilhøve som har endra seg etter dette og kommunen tek klagen til handsaming.

2. Sak om innsyn

Klagar viser til at kommunen ikkje har gjeve innsyn i dokument innan fristane. Spørsmålet gjaldt innsyn i ein e-post som blei sletta fordi den berre inneheldt eit vedlegg. Vedlegget er arkivert. Avslag på innsyn blei sendt advokat Kayser 10.12.20 og motteken 11.12.21 på ALTINN.

3. Vedtaket lider av personelle, prosessuelle og materielle kompetansemangler.

Vedtaket er gjort slik det går fram av fylkesmannen si handsaming av klagen datert 18.09.2020. Det går her fram av Fylkesmannen sin konklusjonen at godkjenninga frå 1994 berre kan opphevast med heimel i forvaltningslova og ikkje etter forskrift om organisk gjødsel. *«Godkjenninga kan då ikkje bli oppheva etter denne forskrifta, men etter vedtak med heimel i forvaltningslova § 35.»*

Kommunen har lagt til grunn instruksjonane frå Fylkesmannen, no Statsforvaltaren, i saka.

4. Prestisje.

Kommunen har ikkje nokon prestisje i denne saka. Vi gjer den jobben vi er sett til. Det handlar om å forvalte eit regelverk som kommunen er pålagt. Då det er sannsynleggjort at gjødselspreiing på det aktuelle arealet har forårsaka alvorleg sjukdom, er det ei sak kommunen er forplikta til å følge opp. I dette tilfellet har det ikkje nokon nemneverdige ulemper for landbruksføretaket. Kommunen har

vore tydelege på at det er ei viktig sak for kommunen å stanse forureining.

Klagar viser til at når naboen og landbrukssjefen går saman i eit nytt hjortevald, at saka om ulovleg spreieing kjem opp. Dette er saka uvedkomande og er ikkje rett.

5. Ugyldig vedtak.

Når overordnet myndighet har behandlet spørsmålet om spreieareal slik det fremgår av vedtakene fra 1994, 5. mars, 18. september og 16. november 2020 har ikke underordnet organ anledning til å omgjøre vedtaket fra 1994.

I handsaming av klage på kommunen sitt vedtak etter gjødselvarsforskrifta går det av Fylkesmannen sitt svar den 18.08.2020. at dersom vedtaket frå 1994 skal endrast må det gjerast med heimel i forvaltningslova §35. Det er det kommunen no har gjort i denne saka.

Omgjeringa er grunngjeve i vedtaket. Av klagen kan ein ikkje sjå at vedtaket byggjer på feile fakta i grunngjevinga for vedtaket, anna enn at det blir vist til at arealet på 3 daa som blir teke ut er meir verdifullt som spreieareal enn dei 3 daa som er godkjend.

Vidare blir det vist til kommunen sin merknad om at innmarksbeite ikkje har vore nytta til spreieing av husdyrgjødsel før i 2016. Osterøy kommune vil vurdere desse momenta i klagen.

6. Om vedtaket er til ugunstig for klagar.

Av vedtaket går det fram at brutto tilført spreieareal kompenserer for tapt areal som spreieareal. I klagen blir det vist til at nytt godkjent areal har dårlegare kvalitet og med lenger avstand frå driftsbygning utgjer dette ein ulempe.

Arealet som er teke ut er på 3 daa. Etter vedtaket frå 1994 betyr det at omrekna godkjend spreieareal utgjer eit netto spreieareal på 0,75 daa etter at omrekning med faktor på 0,25. Då arealet er blitt erstatta med nytt areal er ikkje føretaket sitt samla areal blitt redusert med vedtaket. Kommunen er av den meining at arealet kan gjødselast med handelsgjødsel slik at det ikkje blir nokon avlingsreduksjon på arealet.

Regelverk for godkjenning av spreieareal er endra etter at vedtaket blei gjort, og mynde for godkjenning ligg i dag til kommunen. Endring av forskrifta endrar likevel ikkje vedtaket som vart gjort i 1994. Godkjenning av spreieareal følger i hovudsak dei same prinsippa no som den gang, og endringane i regelverk har ikkje vore så store at tidlegare vedtak blir oppheva ut frå dette. I vedtak av 1994 om godkjenning av spreieareal ligg det heller ikkje vilkår som gjer at vedtaket automatisk blir oppheva. Godkjenninga i 1994 var eit enkeltvedtak som gjeld inntil kommunen eventuelt fattar eit nytt vedtak som opphevar godkjenninga. Eit slikt nytt vedtak kan ha sin bakgrunn i endra arealklassifisering eller til dømes ny kunnskap om fare for forureining. Omgjering av eit vedtak om løyve til spreieareal til ugunst for søkjaren må vere grunngitt, med heimel i forskrift om organisk gjødsel og utforma som enkeltvedtak med klagerett.

I vegleiaren til jordbruksforskriftene – husdyrgjødsel (SFT-publikasjon 1802/2001) blir det tilrådd at: «Dersom det viser seg at intensjonen i forskriften likevel ikke blir oppfylt ved gjødselspredning etter de retningslinjer som godkjenningen bygger på, bør godkjenningen tas opp til ny vurdering.»

7. Kommentar til bruk av innmarksbeite som spreieareal før 2016.



2018

Osterøy kommune skriv i vedtaket som det vert klaga på at arealet truleg ikkje har vore nytta til spreining av husdyrgjødsel før i 2016.

Det er i klagen vist til flyfoto frå 2006 og 2013 som skal dokumentere tilkomst moglegheitene til arealet. I klagen blir det vist til at det har vore god tilkomst til arealet sidan driftsbygningen var oppført i 1986.

Osterøy kommune sine grunnar for å meine at arealet ikkje var nytta før i 2016 til spreining byggjer på opplysningar frå naboen på gnr/bnr. 100/5 samt flyfoto frå området. Kommunen held opplysningane frå naboen som sannsynlege då det ikkje var tilkomst til arealet med gyllevogn før i 2016.

Som flybilete syner var det i 2011 ikkje påbegynt arbeid med tilbygget til driftsbygningen. Tilkomsten som det blir vist til i klagen ser ut som ein driftsveg for dyra til og frå beite. I 2013 var tilbygget til driftsbygningen oppført, tilkomsten til beite er ikkje endra frå 2011. Det er bygd ny veg rundt driftsbygningen.

I 2018 er veg til beite bygd og det er oppført eit nytt bygg til foringsplass for geit.

Etter ein ny gjennomgang av flybileter kjem Osterøy kommune til at det før vegen var bygd truleg ikkje var mogleg å kome til beita med gyllevogn for spreiding med husdyrgjødsel.

Problemet med drikkevatnet til nabo oppstod i 2016 då arealet vart tilgjengeleg med den nye vegen.

8. Krav om oppsettande virkning

Osterøy kommune mottok 15.02.2021. kopi av krav sendt til Statsforvaltaren i Vestland med krav om at klagen vert gitt oppsettande virkning. Av kravet går det fram at det blir sendt både til 1. og 2. instans.

Osterøy kommune har vurdert kravet slik at det ikkje bør imøtekomast.

Grunngjeving: Arealet omhandlar eit netto spreieareal på 0.75 daa. Dette er ikkje så avgjerande for disponeringa av husdyrgjødsel til føretaket for vekstsesongen 2021 at ein ikkje kan vente til det føreligg svar på klagen.

Konklusjon.

Det er ikkje kome nye opplysningar i saka som gjer at vedtaket skal endrast. Rådmannen si innstilling er at klagen blir send til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/2848

88/38 Holme - Søknad om dispensasjon for oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg - handsaming av klage

Vedlegg:

88/38 - Holme - Klage på vedtak for saks nr. 482/20

Saks nr. 481 20, gnr. 88, bnr. 38 Osterøyvegen 2264

88/38 Holme - Søknad om dispensasjon - oppføring av mur, opparbeiding av uteareal og utbetring av gangveg

88/38 - Søknad om dispensasjon - situasjonsplan og teikningar

88/38 - Tilleggsdokument

88/38 - Hosanger - Søknad om oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg

88-38 situasjonskart 1-1000

88-38 kommuneplan 1-1000

88-38 kommuneplan 1-5000

88-38 ortofoto 1-1000

88-38 ortofoto 1-5000

Uttale - Osterøy - 88/38 - Holme - oppføring av mur - dispensasjon

Uttale - Osterøy - 88 38 - Holme - oppføring av mur - dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Administrativt vedtak av 15.12.2020 saknr. 481/20 vert oppretthalde. Klagen vert ikkje teke til fylgje. Saka vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova 1-9, jf. forvaltningslova § 33."

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 Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming.

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

Vedtaket skal, dersom det vert gjort nytt enkeltvedtak, sendast til statlege og regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 88 bnr. 38 Holme.

Tiltakshavar: Verner Martin Heinesen.

Ansvarleg søkjar: Bergen byggplan AS.

Klagar: Bergen byggplan AS.
Klage datert: 04.01.2021.
Klage motteken: 05.01.2021.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg på gnr. 88 bnr. 38. Kommunen handsama dispensasjonssøknaden i vedtak av 15.12.2020 saknr. 481/20 og gjorde fylgjande vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, og plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5. bokstav a, til oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg på gnr. 88 bnr. 38.

Søknad om løyve til tiltak er i strid med reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova og søknaden vert ikkje handsama, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd."

Det er motteke klage på vedtaket av ansvarleg søkjar Bergen byggplan AS den 05.01.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Tiltaket er vidare søkt plassert i strid med gjeldande byggegrense mot sjø, som er fastsett i arealdelen i kommuneplanen, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at naboar ikkje har kome med merknader til tiltaket, det er bygningar på eigedomen og det er ikkje søkt om nye bygg, Fylkesmannen sin uttale gjeld at eigedomen ikkje ligg i eit regulert område, bruken av eigedomen vil ikkje verte endra, og tiltaket vil ikkje vere til hinder for bruk av den funksjonelle strandsona, og eigedomen er svært bratt og har ein krevjande tilkomst til eksisterande naust og kai.

Rådmannen syner til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen legg til grunn at plan- og bygningslova § 11-6 at kommuneplanen er bindande for nye eller utviding av eksisterande tiltak. I LNF-område er det ikkje tillate med frådeling eller bygging utanom til landbruksføremål eller næringsverksemd basert på bruket sine ressursar, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a.

Etter plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd gjeld det eit generelt forbod mot tiltak nærare sjø enn 100 meter. Forbodet gjeld så langt det ikkje er fastsett ei anna byggegrense i plan. I kommunedelplan for sjø og strandsone, vedteken i februar 2018, vart det fastsett byggegrense mot sjø i plankartet, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, og denne byggegrensa gjeld for tiltaket.

Utsnitt frå plankart, der grå stipla linje er byggegrense mot sjø:



Rådmannen legg til grunn at saka gjeld handsaming av klage på avslag av dispensasjonssøknad frå byggeforbodet i strandsona og LNF-området.

I LNF-område er det berre tillate med tiltak som er nødvendige for landbruk og anna næring basert på garden sine ressursar, sjå kommuneplanføresegn punkt 5.1-5.3. Tiltaka er i strid med arealføremålet.

Mur, uteareal og gangveg ligg innanfor areal der byggeforbodet mot sjø gjeld, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Det er i klagen mellom anna synt til at det ikkje har kome merknader frå naboane. Rådmannen vurderer at det ikkje har noko å seie for vurderinga av dispensasjonssøknaden at det ikkje har kome merknader til søknaden, då nabomerknader generelt gjeld kva verknader tiltaket vil ha på naboeigedomen, og vil sjeldan gjelde allmenne og offentlege interesser.

Det er i klagen kommentert Fylkesmannen i Vestland sin uttale til søknaden. Rådmannen vurderer at Fylkesmannen i Vestland sin uttale er konkret i høve søknaden, og vurderer at kommunen skal leggje vekt på uttalen, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

Det er i klagen synt til at eigedomen er bygd, at bruken av eigedomen ikkje vil verte endra og at det ikkje er søkt om nye bygningar. Tiltaket vil vidare ikkje vere til hinder for den funksjonelle strandsona. Rådmannen vurderer at bruken av eigedomen vil verte endra ved etablering av uteområde og oppføring av mur. Tiltaket vil ha ei privatiserande effekt, og det vil ikkje utan vidare vere naturleg for ålmenta å nytte seg av eit privat uteområde knytt til naust og fritidsbustad.

Det er i klagen synt til at eigedomen er bratt med krevjande tilkomst til naust, kai og sjø. Rådmannen legg til grunn at det er ei viktig nasjonal målsetjing å unngå bit-for-bit nedbygging av strandsona. Landskap og urørt natur i seg sjølv er viktige verdiar som det skal takast omsyn til i strandsona. Privatisering og bygging i strandsona bør difor berre vere tillate der det er opna for det i overordna plan.

Rådmannen vurderer at omsyna bak byggeforbodet i strandsona og LNF-området vil verte vesentleg sett til side ved dispensasjon til oppføring av mur og etablering av uteområde. Rådmannen kan ikkje sjå at det er kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak skal endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 04.01.2021 ikkje vert teke til fylgje, og at administrativt vedtak av 15.12.2020 saknr. 481/20 vert oppretthalde.

Saka vert send Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.