



Innkalling av Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 21.04.2021
Møtestad: Heradsstyresalen
Møtetid: kl. 13:00 – kl. 17:00

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
024/21	Godkjenning av innkalling og sakliste
025/21	Godkjenning av møtebok
026/21	Referatsaker og meldingar
1	Klageavgjørelse i byggesak - settesak - Osterøy - mur i elvekant
027/21	Delegerte saker
028/21	1.gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone - PlanID 46302019003
029/21	96/27 - Fotland - Søknad om dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge
030/21	119/5 Birkeland - Søknad om deling av grunneigedom - Handsaming av klage på vedtak om frådeling
031/21	88/38 Holme - Søknad om dispensasjon for oppføring av mur, opparbeiding av uteområde og utbetring av gangveg - handsaming av klage
032/21	89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon - oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg
033/21	24/4 Søndre Kleppe - Søknad om dispensasjon til frådeling av eigedom
034/21	15/39 - Låstad - Søknad om dispensasjon for oppføring av lagerhall
035/21	62/14 Haus - Pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring - Handsaming av klage
036/21	129/28 Hamre - Søknad om dispensasjon til oppføring av naust - Handsaming av klage
037/21	100/1 - Krav om lovlegkontroll

19. april 2021

Aksel Mjøs
utvalsleiar

Bente Skjerpings
utvalssekretær

NB! Synfaring før møtet!

Kl. 11.00
Stad Frammøte v/rådhuset

11.10	Avreise
11.30	Gnr. 129/28 Hamre, sak 036/21
11.40	Avreise
12.00	Lonevåg
12.15	Gnr. 88/28 Holme, sak 031/21
12.30	Avreise
12.45	Rådhuset

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
024/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/686

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/686

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 10.03.2021

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
026/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/686

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
1	Klageavgjørelse i byggesak - settesak - Osterøy - mur i elvekant

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
2	Plan- og kommunalteknisk utval	RS	30.09.2020
1	Plan- og kommunalteknisk utval	RS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	17/1386

Klageavgjørelse i byggesak - settesak - Osterøy - mur i elvekant

Vedlegg:

AcosSvarInn.xml

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
027/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	21/686

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer	Tittel
002/21	2/1 Småland - Rammesøknad - tilrettelegging av næringsområde - vesentleg terrenginngrep og VVA - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

" Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til tiltak for Småland Næringsområde, felt BN1-4 med infrastruktur, tilførsleveg, fortau, avkøyrse og VA-leidningar på gnr. 2 bnr. 1 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
2. Det må søkjast om igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta /godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.

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

4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrse.
5. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.

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

Saksnummer	Tittel
036/21	29/7 - Gjerstad - Dispensasjon til ny nettstasjon med jordkablar

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føresegna for jordkablar og trafo-kiosk, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a , på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan og teikningar vedlagd søknad, samt endra plassering av trafo-kiosk, rev 3.
- Søknad om dispensasjon vert gjeve på vilkår om at tilhøve til andre styresmakter (kyrkje og kultur) er skriftleg avklart, jf. plan- og bygningslova § 20-6, jf. forskrift om byggesak § 4-3."

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

058/21	102/21 - Svar på søknad om konsesjon - vedtak
--------	---

Osterøy kommune gjev Astrid Bernes Hanstvedt konsesjon til erverv av gnr. 102 bnr. 21 i Osterøy kommune.

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

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

062/21	15/59 Låstad - Søknad om løyve til tiltak - oppføring tilbygg til bustadhus - 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. 15 bnr. 59, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 15.02.2021.

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 på gnr. 15 bnr. 59 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 15.02.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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

063/21	4/127 - Hauge - Oppføring av 4-mannsbustad (bygg 3) - 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 4-mannsbustad (bygg 3) og bu 3 på gnr. 4 bnr. 127 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
 2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 31.03.2022."
-

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

064/21	93/7 - Tveiten - Søknad om endra ansvarsrett - Vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i forskrift om byggesak § 6-8 gjev kommunen godkjenning på søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar Aasmund Tveiten Lewis for ansvarsområdet utføring av tømrrar, ventilasjon, membran og flisarbeid i tiltaksklasse 1.

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

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

065/21	108/26 - 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
------------	--------

066/21	87/6 og 87/28 - Hoshovde - Søknad om dispensasjon - Oppføring av bod - Vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5, bokstav a og 11-9 nr. 5 til oppføring av bod på gnr. 87 bnr. 6 og 28, 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 bod på gnr. 87 bnr. 6 og 28 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i teikningar motteke 05.01.2021 og situasjonsplan motteke 03.03.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav b, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
-

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

067/21	117/7 Håland - Søknad om oppføring av garasje - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§11-6 og 11-7, nr. 5 bokstav a til oppføring av garasje på gnr. 117 bnr. 7, 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 på gnr. 117 bnr. 7 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket vert godkjent plassert minimum 0,5 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 117 bnr. 2 og minimum 0,6 meter frå eigedomsgrensa til gnr. 117 bnr. 6, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.
2. Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 15.02.2021 og teikningar motteke 25.02.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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

068/21	4/2 - Svar på søknad om planering av jordbruksareal. Vedtak
--------	---

«Osterøy kommune gjev med heimel i «Forskrift om begrensning av forurensning § 4-4 kap. 4 Anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt» og jordlova løyve til mottak av omlag 10000 m³ (1100 lastebillass) til jordmassar i frå Odalsmyra, gnr. 4 bnr. 120 for "planering" og oppdyrking av eit om lag 8 daa stort jordbruksareal, jf. vedlagt kart og profilar. Arealet skal oppfylle krava til fulldyrka areal.

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

Om naudsynt skal det settast i verk førebyggjande tiltak for å handtere og leia bort overflatevatn, jf. forskrifta § 4-8.

Eksisterande jordmassar, (A og B-sjikt) må i størst mogleg grad gravast av fråskilt og lagvis og leggst tilbake oppå dei nye massane slik dei låg. Jf. Handbok «Jordmasser fra problem til ressurs».

Det blir sett krav til jorddekket og arbeid med flytting av jord som går fram under - punkt vilkår i rådmannen si vurdering.

Ved mottak av andre massar enn det som går fram av saka skal det godkjennast av Landbrukskontoret i kommunen.

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

069/21	84/22 - Fjellskål - Søknad om dispensasjon for oppføring av bod - Vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5, for oppføring av bod i strid med byggegrensa mot sjø på gnr. 84 bnr. 22.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel LNF-område, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a, for oppføring av bod på gnr. 84 bnr. 22 på følgjande vilkår:

- Før tiltaket tek til må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som syner at tiltaket vert plassert innanfor byggegrensa mot sjø."

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

070/21	14/138 og 14/258 - Terrengjustering, fasadeendring, oppføring av tilbygg og ombygging av omsorgsbustader - søknad om mellombels bruksløyve - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for terrengjustering, fasadeendring, tilbygg og ombygging av omsorgsbustader på gnr. 14 bnr. 138 og 258 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 22.02.2022.
3. Ved søknad om ferdigattest må tidlegare vilkår i vedtaka vere dokumentert tilfredsstilt.
4. Ved søknad om ferdigattest skal det sendast inn oppdaterte teikningar av terreng og situasjonsplan, jf. e-post av 22.02.2020."

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

071/21	2/1 - Svar på søknad om planering av jordbruksareal.
--------	--

«Med heimel i jordlova §§1, 9 og 11 godkjenner Osterøy kommune mottak av inntil 694 m3 på felt 1 og inntil 466m3 på felt 2 for utbetring av jordbruksareal frå overflate dyrka jord til fulldyrka jord.

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

-Eksisterande jordmassar, (A og B-sjikt) må i størst mogleg grad gravast av fråskilt og lagvis og leggest tilbake oppå dei nye massane slik dei låg. Jf. Handbok «Jordmasser fra problem til ressurs».

- For felt 1 skal det ikkje fyllast på massar nærmare ein 6 meter frå bekken.

- Arealet skal planerast og såast til slik at det kan klassifiserast som fulldyrka jord i Ar5.

- Løyvet gjeld for 3 år fram til 01.03.2024., men arealet skal ferdigstillast i same vekstsesong som arbeidet blir påbegynt.

- Kommunen skal ha melding når arbeidet er ferdig.»

Saksnummer	Tittel
072/21	137/6 - Valestrand - Søknad om riving av reiskapshus og uthus og oppføring av reiskapshus og mur - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 bokstav b vert det gjeve løyve til tiltak for riving av reiskapshus og uthus og oppføring av reiskapshus og mur på gnr. 137 bnr. 6 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 19.02.2021 og 08.03.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Før igangsetting av arbeidet med mur må det sendast inn erklæring om ansvarsrett for ansvarleg prosjekterande og utførande for ansvarsområdet murarbeid, jf. plan og bygningslova § 23-3 andre ledd."

Saksnummer	Tittel
073/21	2/2 - Svar på søknad om mottak av jordmassar.

«Med heimel i jordlova §§1, 9 og 11 og forskrift om begrensning i forurensing kapittel 4, godkjenner Osterøy kommune mottak av inntil 5697 m3 på gnr.2. bnr.2 og gnr.3. bnr.2.

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

-Eksisterande jordmassar, (A og B-sjikt) må i størst mogleg grad gravast av fråskilt og lagvis og leggst tilbake oppå dei tilførte massar slik dei låg. Jf. Handbok «Jordmasser fra problem til ressurs».

- Tilsig av vatn frå tidlegare påfylte jordmassar på gnr. 3. bnr.2.skal samlast og leiast i røyr før påfylling av jordmassar på arealet startar.

- TIL køyrde massar skal knytast til eksisterande påfylling som er utført på gnr.3.bnr.2.slik at ein oppnår ein naturleg samanheng mellom areala på dei to landbrukseigedomane.

- Delar av eksisterande fylling på gnr.2. bnr. 1. kan nyttast som drenerande massar dersom desse kan dokumenterast som reine massar.

- Arealet skal planerast og såast til slik at det kan klassifiserast som fulldyrka jord i Ar5.

- Løvyet gjeld for 3 år fram til 01.03.2024., men arealet skal ferdigstillast i same vekstsesong som arbeidet blir påbegynt.

- Kommunen skal ha melding når arbeidet er ferdig.»

Saksnummer	Tittel
074/21	121/1 Mjelstad - Søknad om utslepp av sanitært avlaupsvatn frå einebustad - minireinseanlegg - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i ureiningslova § 11 og ureiningsforskrifta § 12-5 vert det gjeve utsleppsløyve for utslepp frå ny framtidig einebustad på frådelt bustadtomt frå gnr. 121 bnr. 1 på fylgjande vilkår:

1. Avlaup vert å føra via godkjent kjemisk/biologisk minireinseanlegg type 1 til godkjent etterpolering, jf. lokal kommunal ureiningsforskrift § 6.
 2. Minireinseanlegg skal ha dokumentasjon av reinsegrad som tilfredsstillar krava i lokal kommunal ureiningsforskrift.
 3. Etterpoleringsgrøfta må dimensjonerast etter utsleppet si mengd der opplysningane vert send kommunen før tiltaket tek til, jf. lokal kommunal ureiningsforskrift.
 4. Avlaupet skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteken 24.09.2020 og dispensasjonsløyve av 10.03.2021 saksnr. 016/21.
 5. Avlaupsanlegget skal utførast og vedlikehaldast i samsvar med gjeldande ureiningsforskrift kapittel 12, lokal kommunal ureiningsforskrift og administrative reglar for Osterøy kommune.
 6. Det må inngåast serviceavtale for reinseanlegget før dette vert teke i bruk, og kommunen skal ha årleg årsrapport om utførte servisar, jf. lokal kommunal ureiningsforskrift § 8.
 7. Eigedommen skal knytast til offentleg godkjend avlaupsleidning eller anna fellesleidning dersom denne typen anlegg vert etablert og ført fram til området, og kommunen set krav om det.
-

8. **Anlegget kan ikkje etablerast før det ligg føre løyve etter plan- og bygningslova."**

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

075/21	Godkjenning av massedeponeringsplan for Småland Næringsområde
--------	---

Osterøy kommune godkjenner flytting av overskots jordmassane i frå utbygginga av Småland næringsområde til område 1, 2 og 3 som vist på kartfigur 1 under vurderinga.

Massedeponeringa på område blir handsama i eige sak etter «Bakkeplaneringsforskrifta».

Det blir sett vilkår om at det blir inngått ein bindande avtale med grunneigar med bindande vilkår for jordflyttingsprosessen og ferdigstilling av arbeid.

Gjennomføringa av jordflyttinga og handteringa av jorda skal skje etter prinsippa som går fram av rådmannen si vurdering.

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

076/21	11/3 - Søknad om tilskot til drift med taubane
--------	--

Osterøy kommune godkjenner med bakgrunn i søknad i frå Anne-Berit Greve om drift av om lag 1000 m3 gran med taubane jf. saksutgreiinga. Det blir gjeve tilsegn om kr 140,- per m3 for hogst av ståande skog på bestandar som er gamal nok innanfor felt. 1, avgrensa inntil kr 140.000,-.

Det blir sett vilkår om at skogen som er blitt avverka blir planta til igjen.

Det skal seinast ved utbetalingsoppmodninga leggjast fram dokumentasjon på at avverka tømmer oppfyller vilkåra for alder.

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

077/21	13/276 Lone - Oppføring av einebustad med hybel - 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 med hybel på gnr. 13 bnr. 276 på følgjande vilkår:

- 1. Oppdaterte fasadeteikningar mottekne 26.02.2021 vert lagt til grunn for tiltaket.**
- 2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 16.03.2022.**

Søknad om ferdigattest motteken 26.02.2021 med tillegg motteke 12.03.2021 vert avvist, jf.

plan- og bygningslova § 21-10, 1. ledd."

Saksnummer	Tittel
078/21	7/5 - Revheim - Søknad om oppføring av driftsbygning og riving av delar av driftsbygning - 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 driftsbygning og riving av delar av driftsbygning på gnr. 7 bnr. 5 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i samsvar med vedtak av 26.03.2021 saknr. 083/21 etter veglova, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
2. Tiltaket skal plasserast i samsvar med Osterøy kommune sitt vedtak av 17.03.2021 etter Forskrift om gjødselvarer m.v av organisk opphav, jf. plan- og bygningslova § 21-5.
3. Tiltaket elles skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 23.02.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
4. Tiltaket skal ikkje medføre skade/fare for skade på elvemuslingen i Lonevassdraget, verken i anleggsfasen eller i samband med etterfylgjande bruk, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-8, tredje ledd, bokstav c.

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

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

Saksnummer	Tittel
079/21	2/1 - Småland - Søknad om igangsetjing - tilrettelegging av næringsområde - VVA - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for tilrettelegging av næringsområde og VVA på gnr. 2 bnr. 1 på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 15/03/2021 saknr.002/21 ved vilkår gjeld for tiltaket.

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

2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
 3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrse.
 5. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
-

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

Saksnummer	Tittel
080/21	2/1 - Småland - Søknad om igangsetjing - tilrettelegging av næringsområde - VVA - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-3, jf. § 21-2, 5. ledd vert det gjeve løyve til igangsetjing av heile tiltaket for tilrettelegging av næringsområde og VVA på gnr. 2 bnr. 1 på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 15/03/2021 saknr.002/21 ved vilkår gjeld for tiltaket.

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

2. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
4. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."

Saksnummer	Tittel
081/21	1/93 - Søknad om seksjonering - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Lov om eigarseksjonar 2017 §§ 11 og 15, jf. § 7 er tilfredsstilt, og gnr. 1, bnr. 93, Loftås vert seksjonert, jf. søknad om seksjonering med vedlegg motteke 09.02.2021, jf. eigarseksjonslova § 13.

1. Avgrensing av dei enkelte brukseiningane fylgjer av teikningar motteke 09.02.2021.
2. Føremålet med seksjon nr. 1, 2, 3 og 4 er bustad.
3. Sameigebrøk for seksjon nr. 1, 2, 3 og 4 er ¼ for kvar seksjon.
4. Endeleg situasjonsplan og endelege planteikningar ligg som vedlegg til vedtaket."

Saksnummer	Tittel
082/21	4/4 - Hauge - Søknad om løyve til deling/arealoverføring frå gbnr 4/4 til 4/2 - 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 arealoverføring av om lag 5,7 daa frå gnr. 4 bnr. 4 til gnr. 4 bnr. 2 på følgjande

vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.

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

083/21	7/5 - Revheim Søndre - Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense
--------	---

Søknad om dispensasjon frå byggegrense, med heimel i Veglova, er godkjent med følgjande vilkår:

Snuhammar (vendehammer) skal byggast iht Håndbok N100, dimensjonert for lastebil «L». Snuhammar må plasserast sør-aust for driftsbygningen, på den sørlege sida av vegen, slik at lastebil et al. som nyttar den ikkje ryggar mot bygget, trappen, og inngangar.

Trappen, og inngangsdør til tankrom på sør-vest sida av bygningen skal beskyttast med fysisk sperre, dimensjonert for å beskytte sperra, trappefundament og mjuke trafikkantar mot påkøyrse frå brøytebil, traktor ol.. Ver obs at «Jerseystein» er ikkje lenger lov å nyttast på/langs veg, sjølv med forankring i vegkroppen.

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

084/21	134/21 Kvammen - Ferdigattest
--------	-------------------------------

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gnr. 134 bnr. 21.

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

085/21	Svar på søknad om tiltak på Espevoll gnr. 42 bnr. 2
--------	---

Osterøy kommune har vurdert søknad om terrengtiltak på landbrukseigedomen gnr. 42 bnr. 2. Med bakgrunn i innsend forenkla søknad om planering, situasjonsplan m/ flyfoto, situasjonsplan og terrengprofilar vurdere kommunen tiltaket som ikkje søknadspliktig innanfor visse føresetnader.

Murane må ikkje vera høgare enn 1,5 m og skråningane ovanfor murane bør reduserast ved at det planerte arealet blir lagt med eit fall på 3-5 cm pr. m for å redusere terrenginngrepet. Det vil vera med på å halde det planerte arealet tørrare.

Det blir føresett at murane blir bygd i naturstein og at dei blir tilpasse terrenget og omgjevnadane slik at det ikkje verker skjemmande på kulturlandskapet.

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

086/21	48/5 - Svar på søknad om tilskot til bygging av Rollandsvegen del 2.
--------	--

«Osterøy kommune syner til dykkar søknad om tilskott til Rollandsvegen del 2. som skal byggjast som skogsbilveg klasse 4.

Osterøy kommune gjev tilsegn om inntil kr. 741 000,- i tilskott til Rollandsvegen

del 2. Løyvinga står ved lag i 3 år fram til 01.04.2024.

Osterøy kommune syner til vilkår knytt til løyvinga under vilkår.»

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

087/21	95/4 og 11 Gatland - Ferdigattest utslepp og utsleppsleidning
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gnr. 95 bnr. 11.

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

088/21	Ferdigattest bensinstasjon- gbnr 4/139
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak 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
------------	--------

090/21	14/216 - Hatland - Søknad om oppføring av carport med bod - Vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av carport med bod på gnr. 14 bnr. 216 på følgjande vilkår:

- Tiltaket vert godkjent plassert 0 meter frå nabogrense til gnr. 14 bnr. 168, jf. naboerklæring av 11.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.
- Tiltaket vært godkjent plassert minimum 1 meter frå nabogrense til gnr. 14 bnr. 205, jf. naboerklæring av 18.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.
- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar motteke 11.03.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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

091/21	Søknad tilskot til drift med taubane på gnr. 8 bnr. 1. Løyving
--------	--

Osterøy kommune godkjenner med bakgrunn i søknad i frå Arnstein Revheim om drift av 900 m3 gran med taubane jf. saksutgreiinga. Det blir gjeve tilsegn om inn til kr 140,- per m3 for hogst av ståande skog på bestand 7, teig 1 i skogbruksplanen, avgrensa inntil kr 126.000,-.

Det blir sett vilkår om at skogen som er blitt avverka blir planta til igjen.

Det skal seinast ved utbetalingsoppmodninga leggjast fram dokumentasjon på at avverka tømmer oppfyller vilkåra for alder.

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

092/21	34/2 - Svar på dykkar plan om avslutning av jordtipp på Hartveit.
--------	---

«Med heimel i jordlova §§1, 9 og 11 og forskrift om begrensning i forurensing kapittel 4, godkjenner Osterøy kommune motteken plan for planering av til køyrde massar på gnr. 34. bnr.2. og 5. med mindre justeringar av arealet som er omsøkt.

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

- Vedtaket forutset at massane som vert nytta er reine massar.

- Massar frå Arnanipa tunellen er spesialavfall og skal køyrast til godkjend mottak før arbeid med sortering av tilførd jord og steinmassar startar.

-Eksisterande jordmassar, (A og B-sjikt) må i størst mogleg grad gravast av fråskilt og lagvis leggjast tilbake oppå dei tilførte massane. Jf. Handbok «Jordmasser fra problem til ressurs».

-
- Tilsig av vatn skal drenerast ut med utløp som synt på vedlagt kart.
 - Arealet skal planerast og såast til slik at det kan klassifiserast som fulldyrka jord i Ar5.
 - Frist for å gjere ferdig arbeidet blir sett til 01.07.2021. Arealet skal då vere sådd til.
 - Kommunen skal ha melding for godkjenning av arbeidet innan 01.07.2021.
-

Saksnummer	Tittel
093/21	60/9 Votlo - Søknad om arealoverføring frå gbnr 60/9 til 60/84 - 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 arealoverføring av om lag 320 m² frå gnr. 60 bnr. 9 til gnr. 60 bnr. 84 på følgjande vilkår:	
· Tiltaket skal plasserast som synt i kartutsnitt over og rådmannen si vurdering, jf. plan- og bygningslova § 29-4. · Eksisterande rettar til å føre vass- og avlaupsleidningar over andre sin grunn må tinglysast på gnr. 60 bnr. 84, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.	
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
094/21	Løyving av tilskot til drift med taubane på gnr. 48/3
Osterøy kommune godkjenner med bakgrunn i søknad i frå Audun Rolland og dialog med skogkjøpar tilskot til drift av om lag 2215 m ³ gran med taubane, jf. saksutgreiinga. Det blir gjeve tilsegn om kr 140,- per m ³ for hogst av ståande skog på bestandane 1, 3-4, 7-8 i felt 1, avgrensa til kr 310.100,-.	
Det blir sett vilkår om at skogen som er blitt avverka blir planta til igjen.	
Det skal seinast ved utbetalings oppmodinga leggest fram dokumentasjon på at avverka tømmer oppfyller vilkåra for alder.	

Saksnummer	Tittel
095/21	13/285 - Oppføring av 2-mannsbustad - Søknad om mellombels bruksløyve for seksjonsnr. 1 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

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

- 1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: seksjon nr. 1, Fugledalsvegen 45.**
- 2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 26.03.2022."**

Saksnummer	Tittel
096/21	81/3 Litland - Svar på søknad om frådeling av våningshus - Jordlovshandsaming

Med heimel i jordlova §§ 1 og 9 og § 12 samt rundskriv M-1/2013 og M-35/95, blir det gjeve løyve til omdisponering av 0, 2 daa dyrkbar jord og frådeling av omlag 1,0 dekar parsell m/kårhus på landbruks-eigedomen gnr. 81 bnr. 3 i Osterøy kommune som omsøkt. Godkjend parsell er vist i kartfigur 1 i saksvurderinga.

Løyyet blir grunngjeve med at det går lite dyrka eller dyrkbar jord tapt ved frådelinga og at det er små miljø- og driftsmessige ulemper ved frådelinga.

Saksnummer	Tittel
097/21	137/21 - Valestrand - Søknad om endra løyve til tiltak - Oppføring av driftsbygning - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og § 20-4 bokstav b vert det gjeve løyve til endra tiltak ved oppføring av driftsbygning på gnr. 137 bnr. 21 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 23.03.2021 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. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka og alle vilkår skal tilfredsstillast.**

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
098/21	97/13 Helland - Fasadeendring og innglasing av veranda - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for fasadeendring og innglasing av eksisterande veranda på gnr. 97 bnr. 13.

Bygningen eller delar av han 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
099/21	135/128 Rundhovde - Oppføring av 2-mannsbustad - søknad om mellombels bruksløyve for seksjon nr. 9 - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av 2-mannsbustad under oppføring på gnr. 135 bnr. 128 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: den eine halvparten av 2-mannsbustaden – seksjon nummer 9.
2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 08.12.2021.

Ved søknad om ferdigattest skal det leggjast ved dokumentasjon som syner at:

3. Alle rekkefylgjekrav i reguleringsplan er oppfylt.
 4. Faktisk plassering av tiltaket er målt inn og koordinatar er sendt til kommunen."
-

Saksnummer	Tittel
100/21	153/46 Bruvik - 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 einbustad på gnr. 153 bnr. 46 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan motteken 24.03.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 9-3.
 3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd."
-

Saksnummer	Tittel
101/21	118/145 Hjellvik - Avlaupsanlegg - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for avlaupsanlegg på

gnr. 118 bnr. 145."

Saksnummer	Tittel
102/21	14/151 - Bruksendring frå blindkjellar til miniatyrskytebane - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring frå blindkjellar til miniatyrskytebane på gnr. 14 bnr. 151.

Bygningen eller delar av han 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
103/21	3/27 - Halland - Søknad om dispensasjon - Oppføring av carport - Vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring av carport i LNF-område på gnr. 3 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 for utnyttingsgrad på 25,51 % til oppføring av carport på gnr. 3 bnr. 27, 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 carport på gnr. 3 bnr. 27 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket vert godkjent plassert 0 meter frå nabogrense til gnr. 3 bnr. 4, jf. samtykke i brev av 17.03.2021, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav a.
 2. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteke 01.02.2021 og teikningar motteke 19.03.2021 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."
-

Saksnummer	Tittel
104/21	62/14 Gjeld søknader mottekne 07.04.2021

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-1 og 21-2, jf. byggesaksforskrifta § 5-4 vert søknader om dispensasjonar avvist.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6, 2. ledd og 21-2, jf. byggesaksforskrifta § 4-1, 1. ledd, bokstav a og b vert krav om registrering av tilbygg eller frittliggjande bygning utan søknad om løyve til tiltak avvist."

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

105/21	66/2 Hundhammer - Søknad om oppføring av reiskapshus - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-4, bokstav b vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av reiskapshus på gnr. 66 bnr. 2 på følgjande vilkår:

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

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

106/21	75/2- Svar på søknad om bygging av ny veg rundt våningshuset.
--------	---

«Med heimel i jordlova §9 godkjenner Osterøy kommune omdisponering av 0,23 daa innmarksbeite på gnr.75. bnr.2. til bygging av veg rundt huset som omsøkt.»

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

107/21	47/2 - Hannisdal - Søknad om tilskot til drift med taubane
--------	--

Osterøy kommune godkjenner med bakgrunn i søknad i frå Svein Hannisdal om tilskot til drift av inn til 1500 m3 gran med taubane jf. saksutgreiinga. Det blir gjeve tilsegn om kr 140,- per m3 for hogst av ståande skog på bestand 9 på teig 1, avgrensa inntil kr 217.000,-.

Det blir sett vilkår om at skogen som er blitt avverka blir planta til igjen.

Det skal seinast ved utbetalingsoppmodninga leggjast fram dokumentasjon på at avverka tømmer oppfyller vilkåra for alder.

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
028/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021
	Heradsstyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Wenche-Mari Bliksås	19/575

1.gongs handsaming - Plansak Detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone - PlanID 46302019003

Vedlegg:

Plankart Hoshovdstølen 210221

FØRESEGNAR Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 070421

PLANSKILDING Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 220221

VA-rammeplan_m_kartvedlegg_Hoshovdstøl_bu_og_strandsoneplan_24012021

ILLUSTRASJONSPLAN_1_1000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221

ILLUSTRASJONSPLAN_1_2000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221

SKREDFARE_-geologisk_kartlegging_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_281020._pdf[1]

KULTURMINNEDOKUMENTASJON_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_19032020._pdf[1]

NATURMANGFALD_-kartlegging_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_270520

RTP_Hoshovdstølen.bustad_og_strandsoneplan_041120

STØY-utgreiing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_100620

Trafikkanalyse_- _Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_290520

C og D-teikningar fylkesveg og internveg

Gangveg TC_901

Gangveg TC_902

Gangveg TC_903

Gangveg TC_904

Gangveg TC_905

RTP_sporing_A-B

RTP_sporing-inn

RTP_sporing-ut

RTP_oppstillingsplass-A

RTP_oppstillingsplass-B

Teknisk notat - Vegløyising

Framlegg til detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone, planID 46302019003 med plankart dagsett 21.02.21, føresegnar dagsett 07.04.21, planskildring dagsett 22.02.21, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan-og bygningslova § 12-10.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar

Planområde ligg på Hoshovde, Hosanger og er ikkje tidlegare regulert. Planen gjeld detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsone planID 46302019003. Planarbeidet gjeld gbnr 87/3 m.fl på

Hoshovde. Tiltakshavarar er Kari Mjøs, Aksel Mjøs og Arve Mjøs. Plankonsulent er Arkitektgruppen CUBUS.

Planområdet er på ca. 198 daa og føremålet med planen er eit nytt bustadområde med 30-35 bueiningar, ny gangsti over Åsen, strandsti, badeområde, småbåthamn, trafikkareal og areal til teknisk infrastruktur.

Saka skal til handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval.

Planen skal avgjerast av Heradsstyret då planframlegget legg opp til tiltak som ikkje er i tråd eller tilrådd i overordna KPA.

Planforslaget er regulert til føremål under;

1. Bygg og anlegg; bustader, bustader - frittliggjande småhus, bustader - konsentrert småhus, garasjeanlegg for bustader-/fritidsbusetnad, næringsbygningar, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/naust/badehus, andre særskilt oppgitte bygningar og anlegg, uteoppholdsareal, leikeplass
2. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur; køyreveg, fortau, gangveg/gangareal/gågate, anna veggrunn-grøntareal, haldeplass/plattform, kai, parkering
3. Grønstruktur; turveg
4. LNF; LNF – areal for naudsynte tiltak for LNF, friluftsmål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Planforslaget omfattar:

1. Plankart Hoshovdstølen 210221
2. FØRESEGNER Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 070421
3. PLANSKILDRING Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan 220221
4. VA-rammeplan_m_kartvedlegg_Hoshovdstøl_bu_og_strandsoneplan_24012021
5. ILLUSTRASJONSPLAN_1_1000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221
6. ILLUSTRASJONSPLAN_1_2000_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_020221
7. SKREDFARE-geologisk_kartleggjing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_281020._pdf
8. KULTURMINNEDOKUMENTASJON_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_19032020._pdf
9. NATURMANGFALD_-kartleggjing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_270520
10. RTP_Hoshovdstølen.bustad_og_strandsoneplan_041120
11. STØY-utgreiing_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_100620
12. Trafikkanalyse_-_Hoshovdstølen_bustad_og_strandsoneplan_290520
13. C og D-teikningar fylkesveg og internveg
14. Gangveg TC_901

15. Gangveg TC_902
16. Gangveg TC_903
17. Gangveg TC_904
18. Gangveg TC_905
19. RTP_sporing_A-B
20. RTP_sporing-inn
21. RTP_sporing-ut
22. RTP_oppstillingsplass-A
23. RTP_oppstillingsplass-B
24. Teknisk notat - Vegløyising

Om planframlegget

Det vart vedteke oppstart av planarbeidet av HS 19.06.2019, i sak 033/19. Det ble varsla oppstart 10.07.2019, med høyringsfrist 13.09.2019. I samband med varslinga kom det inn 11 merknadar frå private og 8 frå offentleg mynde.

I februar 2020 vart det varsla utvida planområde. I samband med varslinga kom det inn 1 merknad frå privatperson og 4 merknader frå offentleg mynde.

Merknadane er attgjeve og kommentert i planskildringa kap. 10.

Bustadfelt

Bustadfeltet legg opp til frittliggande småhus og konsentrerte småhus, og med moglegheit for å teste ut marknaden for minihus. Totalt kan det verte bygd 35 bueiningar; 11 frittliggande småhus, 17 konsentrerte småhus, ein 4-mannsbustad og 3 minihus. Planen legg opp til eit bustadområde med heilskapleg uttrykk som legg vekt på god landskapstilpassing.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak innafor området, skal alle område med kartlagt rasfare vere sikra. For BKS3 skal det vere gjennomført ei vurdering av flaum og erosjon knytt til nærliggjande bekk før det vert gjeve igangsetjingsløyve.

Det er stilt rekkefølgekrav til at følgjande må vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til nye bustader: Kollektivhaldeplassar, tilkomst til kollektivhaldeplassar, renovasjonsteknisk anlegg, gangveg over Åsen og avkøyring frå fylkesveg til bustadfeltet. Det er knytt rekkefølgekrav til opparbeiding av internveg før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve knytt til tilhøyrande bustadfelt.

Leike- og opphaldsareal

Sentralt i bustadfeltet er det regulert areal til uteopphald og leikeplass. Leikeplassen og uteoppholdsarealet vil bevare opphavelig natur- og landskapspreg, og uteoppholdsarealet vil ha open bekk som vil fungere som eit naturleg punkt for infiltrasjon og open flaumløysing. På uteoppholdsarealet kan det etablerast sitjebenkar, grillplass, og aktivitetar knytt til eldre born og

ungdom.

Det er sett av 3 felt med leikeplass i planen som skal opparbeidast i takt med at bustadområdet vert bygd ut. Det er knytt rekkefølgekrav til at leikeplassane knytt til dei ulike bustadfeltene skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til bustadane.

Parkering

Det er lagt opp til 2 parkeringsplassar per bustadeining i bustadområda. For bustader innan feltene BKS1, BFS6 og BKS4 kan 1 parkeringsplass løysast på fellesparkering, samt garasjeanlegg for BFS6 og BKS4. Det er gjeve unnatak frå krav om 2 p-plassar per eining i B1 og B2. Ved utbygging av to eller fire bustadeiningar på B2 er det sett krav om ein p-plass per bustadeining. Det same gjeld for B1 der det ved etablering av minihus vert sett krav om ein p-plass per eining (per minihus). Det vert omlag 10 felles parkeringsplassar for bustadfeltet.

For parkering for båteigarar og besøkjande til småbåthamna er det regulert parkeringsplass ved avkøyrse til Heldal hyttefelt ved fylkesvegen, f_SPA3. Parkeringsplassen er felles for hyttefeltet, dei som har båtplass i småbåthamna, brukarar av nye fellesnaust og vitjande.

Nede ved hamna er det regulert parkeringsplass meint som av/pålossingsplass for båteigarar. Det vert sikra minimum 2 HC-parkeringsplassar på dette arealet for vitjande til småbåthamna og stranda.

I føresegna til KPA punkt 6.5 er det krav om parkeringsplass til minimum 20% av båtplassane i småbåthamner. Dette vert sikra i planen i feltene f_SPA3 og f_SPA4.

Småbåthamn

Hamneområdet vert regulert til BSB, småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Her kan det etablerast strandsti, tilflotsbrygge og utriggarar til båtar. Det vert lagt til rette for 60 småbåtplassar, og i tråd med KPA vert det fokusert på fellesløysingar. Eksisterande flytebrygger og båtplassar vert samla til eit felles anlegg med 2 utriggarar. Planen legg opp til at småbåthamna skal vere tilgjengeleg for ålmenta, medan det er løyve til stengsel på utriggarane.

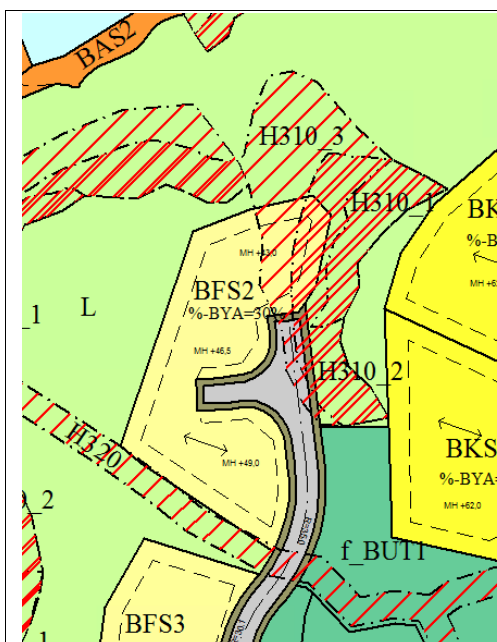
Det vert og planlagt ei felles strand i småbåthamna. Det er planar om utfylling av sand for å få ei attraktiv badestrand. Det er og planlagt å etablere ei molo på ei eksisterande grunne for å sikre skjerming i høve vind og bølger for badestrandene og båtane i hamna.

Planen legg til rette for betre tilkomst/tilgang til strandsona for ålmenta.

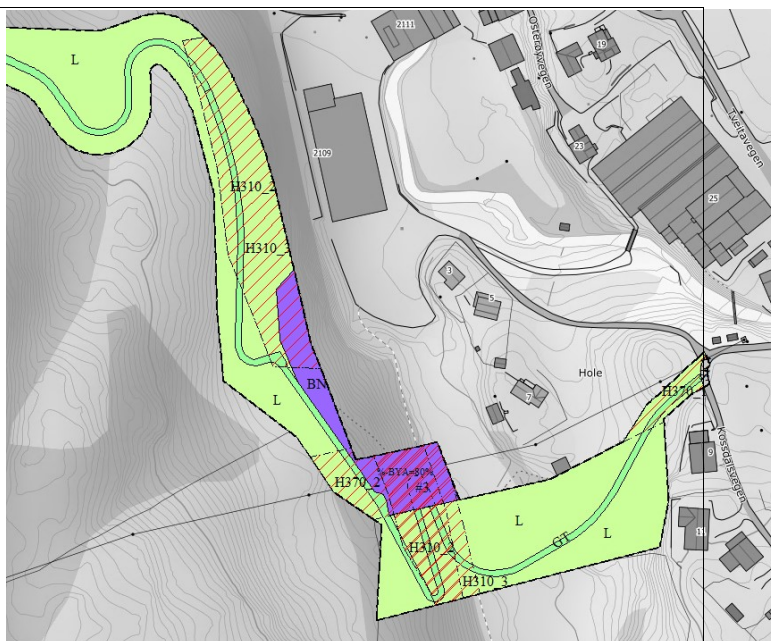
Skredfare

Det er utført ei skredfarekartlegging av Multiconsult. Rapporten visar skredfare knytt til steinsprang,

men at sannsynet for skred mot planlagde tiltak er så lav at det for store delar av tiltaka ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak. Det er eit bustadfelt som ligg i eit rasutsett område. Her må det verte vurdert utført sikringstiltak for å stette sikkerheitskrav. Dette gjeld for bustadfelt BFS2 og for gangvegen ovanfor Mjøs Metall.



Utsnitt viser kartlagd rassone H310 over bustadfeltet BFS2



Utsnitt viser kartlagd rassone H310 over gangveg GT.

Det er knytt rekkefølgekrav til at før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak innanfor felt med kartlagt rasfare, skal områda vurderast og sikrast i høve til ras/steinsprang.

Overvasshandtering

Planen legg opp til å halde vassvegar opne, i tråd med overvassnorma for Osterøy kommune. I høve til utarbeidd VA-rammeplan er det lagt opp til at eksisterande innmålte bekke drag vert samla, gjort ytterlegare synlege i terrenget og nytta som oppsamlingsbekk for overvatn og avrenning. Overvatn frå interne vegar vert samla i sluk og ført til eksisterande bekk gjennom området, medan sør i bustadfeltet vert vatn ført til eksisterande bekk i sør. Takvatn i bustadfeltet vert løyst på den enkelte eigedom, t.d. ved infiltrasjonskum, regnbed, evt. leida til bekk.

Historikk og planprosess for tilbod til mjuke trafikantar til Hosanger

Bustadområdet på Hoshovde har vore sett av til framtidige bustader i kommuneplanen i lengre tid. I 2011 vart det kunngjort oppstart av planarbeidet med inntil 30 nye bustader.

Etter planoppstart i 2011 vart det gitt tilbakemeldingar frå rådmannen at ein måtte legge fram eit planframlegg som inneber ei løysing for mjuke trafikantar frå planområde til Hosanger. Etter dette har det vore vurdert fleire ulike løysingar. For å få til ein god kopling mellom Hosanger og Hoshovdstølen er det vurdert m.a. fortau langs fylkesvegen, gangsti på nedsida av fylkesvegen, og ein gangsti over Åsen.

Fortau langs fylkesvegen frå Hosanger sentrum og mot Hoshovde vart påbegynt av Statens vegvesen, men vart stansa grunna m.a. langt høgare kostnader grunna laust fjell og langt høgare krav til rassikring enn det ein hadde planlagt. Gangsti på nedsida av fylkesvegen har til dels same rasproblematikk som fortausløyisinga, utfordringar i høve krav til universell utforming og vanskelege eigedomstilhøve. Begge desse alternativa mangla òg trafikktrygge passeringsløyisingar nede i sjølve Hosanger.

Alternativet med gangveg over Åsen vart vurdert som det mest realistiske alternativet. Gangvegen går over allereie langs opparbeidd anleggsveg frå Hoshovde mot kommunal pumpestasjon, og skal verte vidareført til å komme ned i Holedalen, bak Mjøs Metall. Ei utgreiing av denne løyisinga vart sendt til uttale til Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune.

Fylkeskommunen handsama saka i fylkesutvalet den 30.03.2018, der det vart gjort følgjande vedtak:

- *Fylkesutvalet stiller seg bak at det vert etablert ei alternativ løyising til gang- og sykkelveg som ikkje går langs fylkesvegen. Den alternative løyisinga må framstå som ein attraktiv skuleveg.*
 - Fylkesutvalet vil peike på at både nedre trasé og Åsen vert vurdert, men vil påpeike at alternativ 1, nedre trasé, kan synest mindre trafiksikker, blant anna ved at den ikkje synes å gå heilt inn til Hosanger.*
- *Fylkesutvalet legg til grunn at fylkeskommunen ikkje får ansvar for drift og vedlikehald for den alternative løyisinga.*
- *Fylkesutvalet set krav til utforminga av det alternative tilbodet, ved at den må:*
 - *Vere universelt utforma*
 - *Det kan akseptast ned mot 2,5 meters breidde – ha fast dekke*
 - *Ha god belysning*
 - *Vere rassikra, og sikrast for stein-/snøsprut frå fylkesvegen*
- *Fylkesutvalet legg til grunn at ei etablering av ei alternativ løyising ikkje bind fylkeskommunen til eit framtidig ansvar for skoleskyss langs strekninga på bakgrunn av «farleg skuleveg».*

Statens vegvesen gav uttale i brev av 25.05.2018 der dei sette krav til at ei løyising med gangsti over Hoshovdåsen måtte sikre følgjande:

- *Det alternative tilbodet må driftast og vedlikehaldast av kommunen*
- *Tilbodet må ha ei bredde på 3 meter for at drift og vedlikehald skal vere mogleg*
- *Tilbodet må tilfredstille krava til universell utforming*
- *Tilbodet må framstå som attraktivt skuleveg, ved at det mellom anna ikkje er ein omveg*

Med bakgrunn i desse uttalane og ytterlegare utgreiing valte tiltakshavar å arbeide vidare med

løysing om gangveg over åsen.

Det vart kunngjort oppstart i juli 2019, og ny oppstart i februar 2020 grunna utvida planområde. I merknadar frå Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen stillar dei seg kritisk til at det ikkje vert regulert eit tilbod langs fylkesvegen og til at gangstien skal vere eit fullgodt alternativ.

Mykje av grunnen til at planarbeidet har teke lang tid er avklåring av alternativ knytt til kopling av bustadområdet og Hosanger sentrum. Planframlegget viser no ein gangsti over åsen som stettar krava til fylkesutvalet og Statens vegvesen.

Det er knytt rekkefølgjekrav til opparbeiding av gangvegen. Gangvegen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest og/eller bruksløyve til bustader.

Veg og trafikktryggleik

Det er gjort ei trafikkanalyse i samband med reguleringsplanen. Analysen har teke utgangspunkt i 40 bustader som vil gje ein forventa auke i bilturar i området på nær 280 bilar. Tiltaket vert ikkje vurdert til å skape kapasitetsutfordringar, men viser til at det bør verte lagt til rette for kollektivtransport og mjuke trafikantar i planen.

Fylkesveg 567 går gjennom planområdet, og dagens fartsgrense er 80 km/t. I reguleringsplanarbeid skal det regulerast etter standard knytt til eksisterande fartsgrense, ikkje framtidig situasjon. Reguleringsplanen skal difor etter desse krava regulere fylkesveg med åtskilt gang- og sykkelveg, samt planfri kryssing.

Dette er vurdert av plankonsulent og tiltakshavar til å vere krevjande standard å opparbeide og som ikkje er økonomisk berekraftig for prosjektet. Rådmannen har vore støttande i dette, og stilt seg bak tiltakshavar. Reguleringsplanen regulerer difor etter standardar knytt til 60 km/t. Det vert ikkje regulert åtskilt gang- og sykkelveg, men det vert regulert eit fortau langs fylkesvegen. Det er ikkje knytt rekkefølgjekrav til dette fortauet. Planen legg opp til å føre mjuke trafikantar internt i bustadfeltet for å knyte saman traseen frå småbåthamna til gangstien over Åsen. Internvegen vert regulert som tilkomstveg. Vegnormen til Osterøy kommune krev fortau på 2,5 m dersom det er over 20 bustader. Plankonsulent meiner dette vil føre til ei betydeleg lågare utnytting av areal til bustader, då veg tek opp meir areal. Sidan internvegen i bustadfeltet er prega av mange stikkvegjar, vert det ikkje regulert eit fortau på stikkvegane. Rådmannen er oppteken av det må vere eit tydeleg tilbod til mjuke trafikantar sidan det ikkje er knytt opp rekkefølgjekrav til fortauet langs fylkesvegen, og at denne vegen er tenkt som ei kopling mellom gangvegen over Åsen og småbåthamna. Difor vert det regulert inn 1 meter breiare veg enn vegnormalen krev for strekninga som koplar småbåthamna og gangstien over Åsen. Dette skal vere markert som eit tydeleg tilbod til mjuke trafikantar. Rådmannen vurderer det som eit tilfredsstillande tilbod til mjuke trafikantar internt i bustadfeltet. Det vert heller ikkje aktuelt med utviding av bustadfeltet som gjev auka ferdsel av bilar internt i feltet i framtida.

Rådmannen søkte i januar 2021 Vestland fylkeskommune om nedsett fartsgrense på strekninga Helldal til Børo, slik at fartsgrense vert 50 km/t. Dette er i tråd med tiltak vedteke i innstillinga frå trafiksikringsnemnda, der rådmannen skal søke om nedsett fartsgrenser på diverse strekningar i kommunen. Rådmannen har ikkje motteke noko respons for denne søknaden.

Det som rådmannen no erfarer med pågåande reguleringsplanar for Saltverket næringsområde og

Holmane næring er at å få redusert fartsgrenser ikkje vert sett opp mot pågåande reguleringsplanprosessar, men vert vurdert isolert etter Statens vegvesen sine fartsgrensekriterier. I meklingsmøte med Saltverket næringsområde og Holmane næring vart det sagt av Statens vegvesen at å redusere fartsgrenser kunne vere ei løysing for å få realisert planane, men i dialogmøte med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune i februar 21 vart dette tilbakevist. Sidan Osterøy kommune fekk signal om at dette var eit middel for å få gjennomført reguleringsplanane i Fotlandsvåg, vart same strategi valt for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan. Planframlegget vert likevel sendt ut på høyring og offentleg ettersyn slik at offentleg vegmynde kan gjere ein heilskapleg vurdering.

Renovasjonsløysing med tilkomst frå fylkesveg

Det vert planlagt felles renovasjonsløysing for bustadfeltet og for Heldal hyttefelt, med direkte tilkomst frå fylkesvegen. Det vert nedgravne konteinrarar med 3 avfallsfraksjonar. Det er fleire grunnar for at planen legg opp til denne løysinga.

BIR har pågåande prosjekt med å redusere tal på hentepunkt for hytterenasjon i sine kommunar. BIR ynskjer at det skal verte sentrale hentepunkt på Osterøy, som plassar ved Kvisti, Valstrand, Hosanger og Lonevåg. Difor vil næraste hentepunkt for hytteigarar i Heldal hyttefelt verte i Hosanger, og ikkje på avsett areal i Heldal hytteplan. BIR er positive for ei samla løysing for bustadene og hyttene.

Plankonsulent vurderer det som ei god løysing å ha tilkomst direkte frå fylkesveg, då dette gjev ei betre utnytting av bustadfeltet. Plankonsulent vurderer at trafikktryggleiken i bustadfeltet vert betre sidan bossbil slepp å køyre inn i bustadfeltet for å hente avfall. BIR er positive til løysinga ved at dei slepp å køyre inn i bustadfeltet og ser det som meir effektiv for deira drift. Denne løysinga forutsett at bossbilen kjem frå Hosanger, og ikkje må køyre inn til bustadfeltet for å snu og deretter hente avfallet. Rådmannen har sendt ein førespurnad om uttale av løysinga til vegeigar Vestland fylkeskommune. Svaret var at dei ønskja tilkomst til renovasjonspunktet frå internvegen, og ikkje via fylkesveg.

Folkehelse

Rådmannen vurderer at gangsti ved småbåthamna og over åsen til Hosanger er positive tilskot til turalternativ på Osterøy. Det er også positivt at planen har som føremål å sikre tilkomst til sjø og bading for ålmenta. For barn og unge vil eit bustadområde i nærleiken av sjø gje dei sjølvstendig tilgang til sjø og bading. Dette er viktige nærmiljøkvalitetar som bustadområde på Hoshovde kan bidra med. Ved å legge til rette for løysingar både for bebuarar og ålmenta vil ein kunne sikre tilgang til sjø til mange.

Kulturminner

Det er fleire kulturminne innanfor planområdet, der naust og steingardar er dei mest dominerande. Nokre av nausta vert råka av utbygginga då det er planlagt ei tilflotsbryggje framfor dei.

Slik gangvegen er planlagt går traseen rett over eit område der det er funne flintavslag frå

steinalderen. Kulturminnerapport utarbeidd i samband med reguleringsplanen greier ut at området ikkje er automatisk freda og kulturminnet vil truleg utgå ved bygging av gangvegen.

Steingardane i søraust er dei som har størst verdi og som også er mest utsett for påverknad av planen. Planområdet med forslag om gangvegtrasé ligg langs steingardane over ein lengre strekning, spesielt i nordleg del. I planen vert det lagt opp til at gangvegen går gjennom området slik at det berre vert brot i steingarden på ein stad. Det vil også vera viktig å ta spesielt omsyn i samband med anleggsperioden og ved ferdigstilling av traséen.

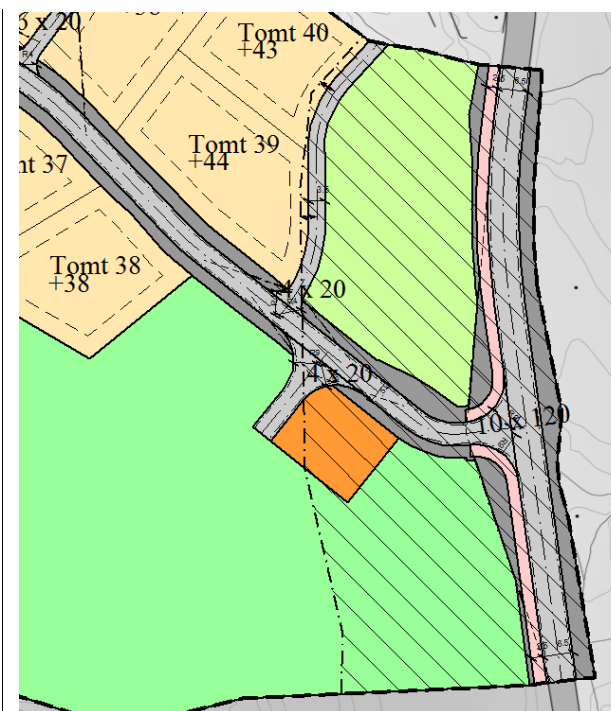
Alle tiltak som råka kulturminne skal skje i samråd med kulturminnemynde.

Tilhøve til andre planar

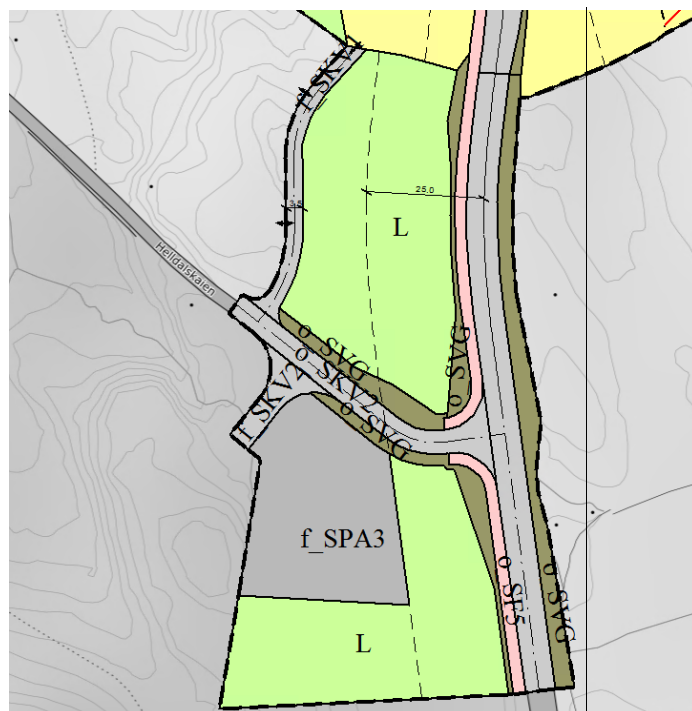
Reguleringsplanen overlappar deler av reguleringsplanen for Helldal hyttefelt og reguleringsplanen for Hosanger næring. Tiltakshavar for Helldal hyttefelt er også tiltakshavar i reguleringsplanen for Hoshovdstølen.

For Heldal hyttefelt er det overlapping for fylkesveg og areal sett av til renovasjonsteknisk løysing. I reguleringsplanen for Heldal hyttefelt er det knytt rekkefølgekrav til fortau og renovasjonsteknisk løysing. Fortauet skal verte opparbeidd før det vert gjeve løyve til tiltak utover 18 nye hyttetomter. I planframlegget til Hoshovdstølen bustad og strandsone vert ikkje desse rekkefølgekrava vidareført, då planen legg opp til ein kanalisering av mjuke trafikantar internt i bustadfeltet, og ikkje langs fylkesvegen.

Rekkefølgekrav om ny tilkomst til bustad som gjeld i planen for Heldal hyttefelt vert vidareført.

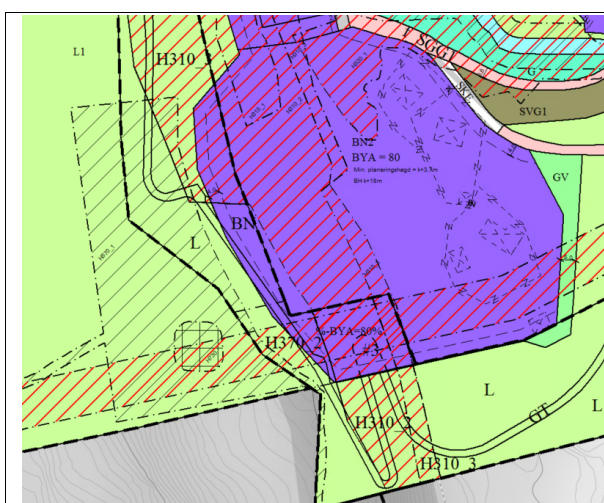


Utsnitt viser Heldal hyttefelt med regulert fortau (rosa felt) og areal sett av til renovasjonsteknisk løsning (oransje felt)

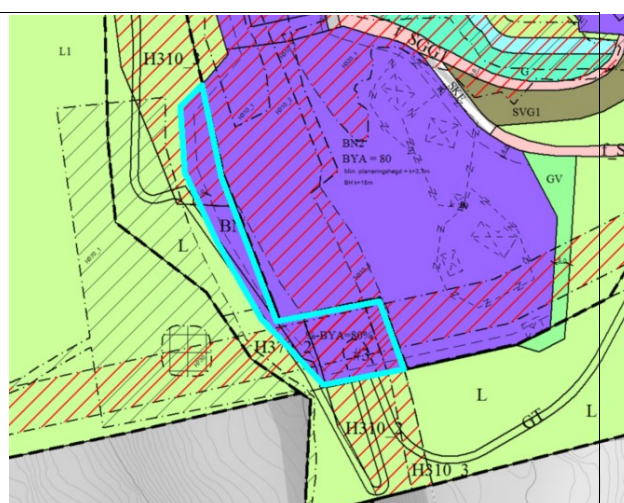


Utsnitt viser overlappa areal som er teken med i reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan.

Det er overlapping av deler av reguleringsplanen for Hosanger næring. Dette er naudsynt for å sikre areal til opparbeiding av gangstien over Åsen. På eit område vil gangstien svinge innom areal som er regulert til næring i planen for Hosanger næring. Næringsinteressene til Hosanger næring skal verte teke i vare i denne planen. Næringsaktør/Mjøs metall har gjeve skriftleg løyve for at turstien kan gå inn på areal som er regulert som næring, og kan difor ikkje lenger nyttast som næringsareal.



Utsnitt visar reguleringsplan for Hoshovdstølen bustad og strandsone lagt opp på reguleringsplanen for Hosanger næring.



Utsnitt visar omriss i turkis der det vert overlapping av næringsareal i Hoshovdstølen bustad og strandsoneplan. Omrisset viser kor gangstien svingar innom areal avsett til næring i

reguleringsplanen for Hosanger næring. Dette har næringsaktør skriftleg akseptert.
--

Økonomi

Rådmannen er positiv til å inngå utbyggingsavtalar for å sikre opparbeiding av turvegen over åsen. Før rådmannen kan ta endeleg avgjerd knytt til dette, er det naudsynt med utgreiingar av kostnader knytt til dei ulike tiltaka og deretter avklåringar knytt til kva økonomiske konsekvensar dette vil få for kommunen. Ein gangsti som også kan vere ein tursti kan og utløyse økonomisk stønad til gjennomføring gjennom t.d. spelemidlar.

ROS

I konsekvensutgreiinga til Sjø- og strandsoneplanen var det to område som kom innanfor grensa for uakseptabel risiko der det er naudsynt med tiltak for å redusere risikoen. Dette var farar knytt til rasfare og drukningsulukker. Sjø og strandsoneplanen peikar på at desse faktorane skal vurderast nærare i planarbeid for området Hamna ved Hoshovde.

Det er utført ei skredfarekartlegging av Multiconsult. Rapporten visar skredfare knytt til steinsprang, men at sannsynet for skred mot planlagde tiltak er så lav at det for store delar av tiltaka ikkje er naudsynt med avbøtande tiltak. Det må undersøkjes om én planlagt bolig ligger innanfor faresoner for skred. I så tilfelle må det utføres sikringstiltak for å imøtekomme sikkerhetskravene.

I planlegging som legg opp til auka ferdsel i sjø og strandsone, vil og sannsynet for ulykker knytt til aktivitet langs og i sjø auke.

Planframlegget legg opp til småbåtanlegg og badestrand i nærleiken av kvarandre. Det er auka sannsyn for konflikt mellom badande og båtar når desse er plassert tett. Avbøtande tiltak er at eine sida på utriggaren ikkje er tillate med båtar, for å redusere sannsynet for denne konflikten. Badeområdet får då ei naturleg avgrensing. Sjå ROS-analyse punkt 25.

ROS-analyse for planframlegget avdekkjer punkt med mogleg risiko på gult nivå. Desse er knytt til rasfare, korleis trygge god flaumsikring, materielle skader knytt til havstigning, fare knytt til badestrand og småbåtanlegg, ureining i småbåthamna/hamna og trafikkfare.

Avbøtande tiltak er utgreidd i ROS og sikra i føresegn. Sjå planskildring kap. 8.9.

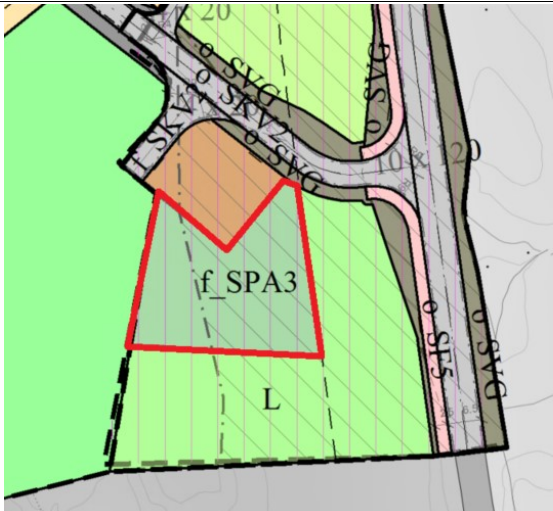
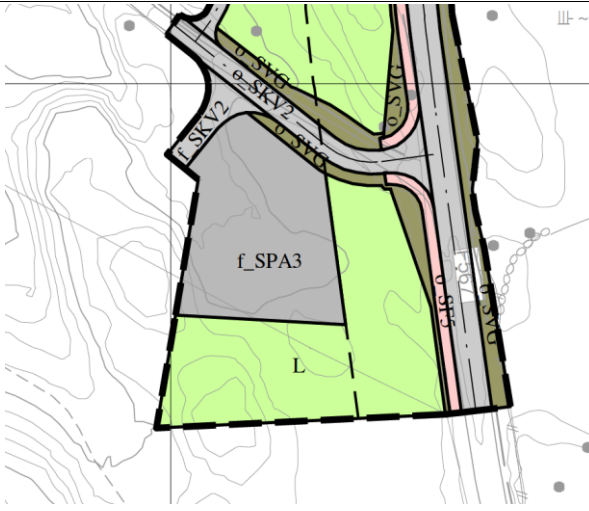
Arealavklaringar av tiltak

Parkeringsareal til småbåthamna

Planframlegget overlappar deler av Heldal hyttefelt som er regulert for fylkesveg og areal til renovasjonstekniske løysingar for hyttefeltet. Planframlegget legg opp til ei endring frå

renovasjonsteknisk løysing til parkeringsplass for turgåarar og besøkjande til småbåthamna. Dette areal er vist i plankartet som f_SPA3.

Då areal for renovasjon ikkje lenger er aktuelt å bruke til renovasjon, grunna BIR sine nye henterutiner, vert dette arealet foreslått nytta til parkering. Planen legg opp til ei utviding av arealet avsett til renovasjonstekniske løysningar då tiltakshavar ønskjer større parkeringsplass for turgåarar, båteigarar og vitjande til badeplass og småbåthamn. Arealet som vert utvida er sett av til LNF område i Heldal hytteplan. Utvida areal til parkeringsplass er om lag 822 m², og er synt med raude liner i figur under.

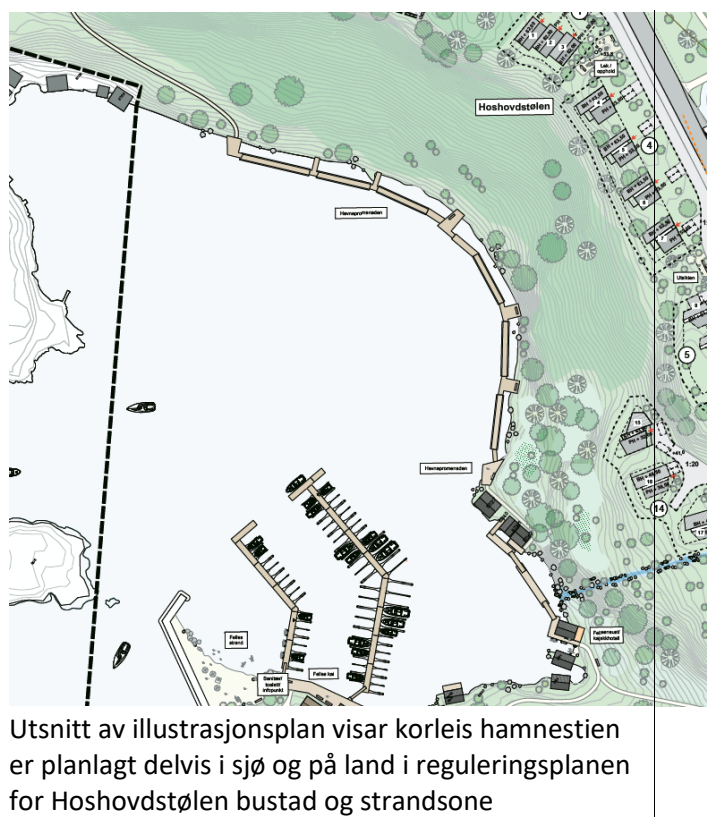
	
Raudt omriss visar utvida område frå LNF til parkeringsplass. Raudt omriss utgjer om lag 822 m².	Utsnitt visar samla areal for parkeringsplass ved kommunal veg til Heldal hyttefelt og småbåthamn. Samla areal er om lag 1170 m², og det er vurdert at dette vil gje parkeringsdekning for båteigarar og vitjande. Det er lagt opp til om lag 22 parkeringsplassar og 2 HC-parkeringsplassar.

Hamnesti versus gangsti på land

I samband med Sjø- og strandsoneplanen, kom det innspel om ein gangsti på land langs hamna. Dette tiltaket vart vurdert i konsekvensutgreiinga som positivt for friluftsliv og folkehelse. Det vart lagt vekt på at reguleringsplanarbeid skulle legge føringar som sikrar god landskapstilpassing ved opparbeiding av gangsti. I reguleringsplanprosessen har det kome tydelegare fram at ei opparbeiding av gangsti på land vil vere krevjande grunna bratt terreng, og vil krevje landskapsinngrep for å få gangstien opparbeidd. Det er og kartlagd rasfare der gangstien opphæveleg var tenkt. Difor vert det planlagt eit gangsystem som delvis går i sjø, som vil gje mindre landskapsinngrep enn terrengtilpassing som er naudsynt med ein landbasert gangsti.

Dette tiltaket er ikkje i tråd med KPA, og tiltaket er difor ikkje konsekvensutgreidd. Rådmannen har difor bedt om ei ekstra utgreiing av tiltaket med vurderingar knytt til landskapsinngrep verknader for

For delar av strekninga på planlagt hamnesti er det registrert rasfare, og det er tilrådd tiltak som reinsking, noko bolting og bergband i samband med nye tiltak som skal byggjast. Strandstien vil på delar av strekninga verte lagt på eit flytande underlag som er forankra i land basert på eit flytebyggjepsprinsipp. Plankonsulent vurderer dette vil redusere farenivået og gjere det enklare å gjere naudsynt, jamleg tryggingarbeid. Løysinga gjer vedlikehaldet enklare og gjev tilgjenge på eit lengre strekk. Ein har med dette òg ein reversibel løysing som kan justerast om ein av ulike omsyn vel å endre noko på stien si utforming og plassering seinare.



I samband med Sjø- og strandzoneplanen, kom det innspel om utfylling i sjø for å etablere ei molo som eit bølgebrytande tiltak og skjerming for ein badestrand. Dette tiltaket vart vurdert i konsekvensutgreiinga som negativt då ei utfylling sannsynleg vil gje dårlegare vassirkulasjon i hamna. Ei god vassirkulasjon er viktig med tanke på auka sannsyn for ureining ved etablering av ei småbåthamn. Tiltaket som vart vurdert i Sjø- og strandzoneplanen var ei utfylling heilt ut til holmen. Reguleringsplanen legg opp til ei utfylling til molo på ca. 1/3 av strekket ut til holmen. Mellom grunna og fastlandet er det ei vassdjupne på om lag 1 meter. Det vert ikkje lagt opp til tilkomst til holmen, men tiltaket som kan føre til auka ferdsel kan ha forstyrrande effekt på hekkande fugl på holmen.

I KPA er det tillate med mindre skjerming for bølger og friområde (KPA 2.71). Rådmannen har bedt

om ei ekstra utgreiing av tiltaket med vurderingar knytt til landskapsinngrep, verknader for naturmangfald m.m. då dette er eit irreversibelt tiltak. Plankonsulent vurderer at tiltaket til å ikkje ha konsekvens for vassutskifting i bukta då det allereie er ei grunne som ved fjære sjø hindrar vatn frå å kome inn, og at det framleis vil vere god sirkulasjon av vatn mellom ny molo og Heldalsholmen. I rapporten om naturmangfald som er gjort i samband med reguleringsplanen kjem det ikkje fram om det er vurdert utfylling og kva konsekvens dette kan ha for vassirkulasjonen i hamna. Sjå planskildring kap 9.15 for utfyllande utgreiing.

I konsekvensutgreiinga til Sjø- og strandsoneplanen vert tiltaket vurdert positivt i høve folkehelse, auke tilgang for barn og unge, friluftsliv og at det legg til rette for berekraftig samfunnsutvikling. Tiltaket vart vurdert negativt i høve forureining ved dårlegare vassirkulasjon, naturmangfald i hamna og Heldalsholmen, og vil føre til irreversibel inngrep i landskapet.

Rådmannens samla vurdering til tiltaket i Sjø- og strandsoneplanen er at reguleringsplanarbeidet skal sikre gode landskapstilpassingar.

Rådmannen rår til ei avklåring om det skal vurderast andre type bølgedempande tiltak som er reversibel i tiltaket.

Rådmannens vurdering.

Rådmannen er positiv til utforming av bustadområde og løysingar for fellesskapet som sams felles småbåtanlegg og fellesnaust som planen legg opp til.

Når det gjelder utvida areal til parkering til småbåthamna vurderer rådmannen at det er viktig med tilrettelagt parkering for besøkjande og båteigarar for å unngå konflikhtar og uryddig trafikkbilete, sjølv om det er uheldig at desse tiltaka vert planlagt i område avsett til LNF. Rådmannen vurderer at ei utviding av parkeringsareal f_SPA3 er ein fordel då dette kan redusere problem med parkering langs den kommunale vegen ned til småbåthamna og i hyttefeltet.

Planen legg opp til eit gangsamband som koplar saman bustadfeltet på Hoshovde med Hosanger bygda. Rådmannen vurderer tiltaket som eit folkehelsetiltak som er med på å auke attraktiviteten for området. Rådmannen vurderer at val av trase gjer at tiltaket er meir realistisk å gjennomføre enn tiltak langs fylkesvegen, då utbetring og fortau langs fylkesvegen mot Hosanger vil krevje store inngrep i landskapet og fører med seg høg kostnad. Slik gangvegen vert planlagt vurderer rådmannen dette tiltaket som eit godt alternativ for mjuke trafikantar som skal til og frå bustadane, småbåthamna og Hosanger. Det har vore kommunisert frå både Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune gjennom planprosessen at dei sterkt rår til fortau langs fylkesvegen ned mot Hosanger. Rådmannen vurderer likevel at gangveg over Åsen er det tilbodet som er realistisk å gjennomføre og at tiltaket vert eit godt tilbod til mjuke trafikantar når den vert opparbeidd etter dei krava som fylkesutvalet og Statens vegvesen krev.

Naturmangfaldslova stiller i § 7 krav om kunnskapsgrunnlag i høve til artar, bestandar, naturtypar og økologisk tilstand for å hindre skade på naturmangfaldet. Kartlegging av naturmangfald gjeldande for Hoshovdstølen, datert 27.05.2020, konkluderer med at tiltaket ikkje vil påverke verdifulle naturelement, eller viktige funksjonsområde. Rapporten presiserer at det ikkje må sleppast ut ureina vatn i samband med etablering av tiltak innanfor planområdet. ROS peiker på at det kan vere fare for akutt ureining frå båtar i det planlagde småbåtanlegget. Føresegn legg føringar for korleis småbåthamna skal utformast og korleis ulike former for ureining vert handtert. Rådmannen kjenner ikkje til at det er artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp gjennom planarbeidet.

Det er nokre høve i planen som ikkje er avklåra til 1.gongs handsaming. Planen gjev t.d. ikkje tilstrekkeleg informasjon om korleis forhold til beitedyr og oppdeling av beite osv. skal løysast i samband med gangvegen over åsen. Konsekvensane er ikkje tilstrekkeleg utgreidd i planen, og vil verte avklart før 2.gongs handsaming. Rådmannen er oppteken av at reguleringsplanen for Hoshovdstølen bustad og strandsone ikkje legg føringar som hindrar gjennomføring av reguleringsplanane for Helldal hyttefelt og Hosanger næring. Dette vil verte sikra i føresegn og plankart.

Rådmannen har gjort nokre vurderingar knytt til prosessen vidare.

Det viser seg å vere utfordrande å få sett ned fartsgrenser på fylkesveg, og at søknad om nedsett fartsgrense ikkje let seg handsame parallelt med planarbeidet. Samstundes vert krav om planfri kryssing på denne staden eit kostbart tiltak som ikkje er samfunnsøkonomisk lønsamt og kan føre til prosjektet ikkje vert realisert.

Det er naudsynte avklaringar som ikkje er avklåra i planframlegget som vert lagt fram, men rådmannen vel å leggje ut planen på høyring for å få avklaringar knytt til dei store problemstillingane som vi ønsker at offentlege mynde må gje innspel på. Rådmannen vonar at fylkeskommunen vil gje ei tverrfagleg merknad til planframlegget.

Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen vurderer at det framleis er naudsynte avklaringar som må løysast i planen t.d. gangveg og oppdeling av beite, sikring av gjennomføring av overlappende planar og generell kvalitetssikring. Dette vil verte avklart seinare i planprosessen.

Sett bort i frå dette, meiner rådmannen, saman med plankonsulent og tiltakshavar at det er naudsynt å få tilbakemeldingar frå offentlege mynde og andre råka partar, då desse tilbakemeldingane kan krevje omfattande endringar i planframlegget.

Planen vert handsama av plan- og kommunalteknisk utval, og vert avgjort av heradsstyret som tek stilling til tiltaka som ikkje er i tråd med eller ikkje er tilrådd i overordna plan.

Rådmannen rår til at planframlegget vert lagt ut på høyring og offentleg ettersyn.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	21/453

96/27 - Fotland - Søknad om dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge

Vedlegg:

96/27 - Fotland - Uttale - Osterøy - naust og kai med flytebrygge - dispensasjon

Osterøy kommune - Uttale til søknad om dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge
gnr96 bnr27 Fotland

NVE si fråsegn - Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel - Bygging av naust og kai med flytebrygge - Gnr 97 bnr 27 - Osterøy kommune

96/27 - Svar - søknad til uttale

Oversender søknad til uttale - gbnr 96/27 Fotland

96/27 Fotland - søknad om dispensasjon - naust/kai - EPOST NR 1

SØKNAD OM DISPENSASJON - Fotlandsstranda Naust - Gnr 96 bnr 27 - Morten Fotland og Kari Nordås
- 080221 signert

VEDLEGG 1 - Merknad til Strandsoneplan STRANDA 090516

VEDLEGG 3 - A20-01 Plan 1. Etasje

VEDLEGG 4 - A30 Snitt

VEDLEGG 2 - A10-01 Situasjonsplan

VEDLEGG 5 - A40 Fasader

VEDLEGG 7 - 96 27 - ønsket plassering sørsiden

VEDLEGG 6 - A50 Perspektiver

96/27 Fotland - søknad om dispensasjon - naust/kai - EPOST NR 2

Bilde 1

Bilde 2

Bilde 3

Bilde 4

Bilde 5

Bilde 6

Bilde 7

Bilde 8

Bilde 9

Bilde 10

Bilde 11

Bilde 12

Bilde 13

Bilde 14

96-27 - Kommuneplan 1-1000

96-27 - Kommuneplan 1-5000

96-27 - Ortofoto 1-1000

96-27 - Ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6, 11-9 nr. 1 og 5 til oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27, 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. 96 bnr. 27 - Fotland

Tiltakshavar: Morten Fotland og Kari Nordås

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27.

Tiltaka omfattar terrenginngrep i fjell/berg og bygging av mellombels anleggsveg.

Nabovarsel

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

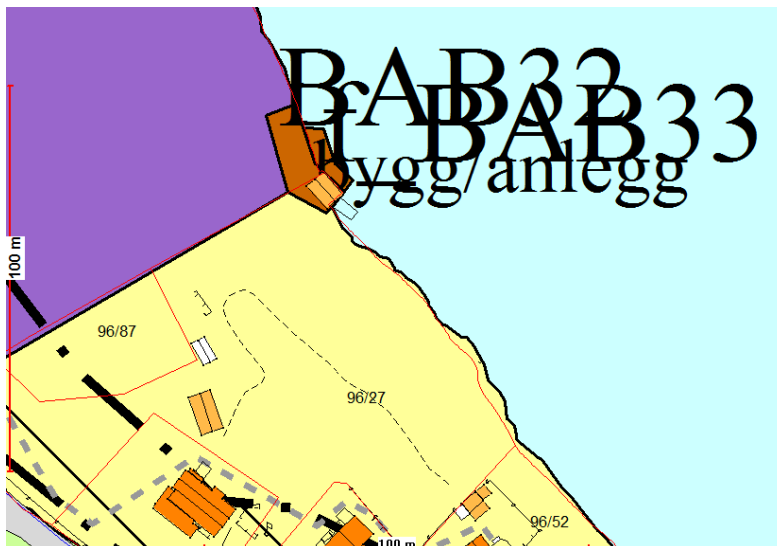
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde - bustad. Tiltaka ligg vidare innanfor byggeforbodsone langs sjø og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone. Ein liten del av eigedomen ligg og innanfor område avsett til naust – BAB32.

Kart/Foto

Utsnitt frå plankart (grå stipla linje syner byggegrensa):



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 1 og 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at det er tillat med bygging av naust/brygge ca. 10-15 meter nord for ønsket plassering, at det vil vere behov for mindre inngrep i terrenget ved plassering av naust/kai på sørsida og at plasseringa vil vere lite synleg i strandsona og meir beskytta for vær og bølger.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Fiskeridirektoratet – Region vest, Kystverket, Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) og Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum.

Kommunen har motteke uttale frå Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum i e-post av 17.03.2021, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå Kystverket i brev av 19.03.2021, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå NVE i e-post av 22.03.2021, som ikkje har merknader til saka.

Kommunen har motteke uttale frå Fiskeridirektoratet i brev av 20.03.2021. Fiskeridirektoratet skriv mellom anna at:

"Havforskningsinstituttet har registrert eit gytefelt for torsk rett utanfor planområdet. Gytefeltet vurderer dei å vere eit regionalt viktig gytefelt med middels eggteitleik og høg retensjon.

Det skal sprengast i sjøkanten og sprengsteinen skal brukast som fylling under naustet. Kysttorsken gyt i perioden januar/februar til april og yngelen trekk ned til botnen og veks opp i grunne område (0 – 20 meter) i nærleiken av gytefeltet i perioden mai – juni. I dette tidsrommet er fisk og yngel ekstra utsatt for ytre påkjenningar. Yngelen er særleg ømfintleg for

steinstøv/partiklar frå sprenging og utfylling, og voksen fisk er ekstra utsatt for påverknad frå sprenging fordi dei har lukka svømmeblære. Sprenging og utfylling i sjøkanten bør derfor ikkje skje i perioden februar til juni."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Kommunen har motteke negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 22.03.2021 som skriv mellom anna at:

"Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde – bustad. Tiltaka ligg vidare innanfor byggeforbodsone langs sjø og i område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Fotlandsvågen er vidare ein del av eit kartlagt viktig friluftslivområde av viktig verdi (type «strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag»).

Tiltakshavar viser til at det ligg eit område sett av til naustformål i kommuneplanen, om lag 10-15 meter unna (på gbnr. 95/5) men vi finn at dette ikkje er relevant for denne vurderinga. Vi vil vidare påpeike at det allereie er oppført eit naust på tomte til tiltakshavar i dag.

Dei omsøkte tiltaka vil føre til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsone, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna for natur og friluftsliv. Ein dispensasjon kan òg skape presedens og forventningar om tilsvarende avgjerd i liknande saker i området og elles i kommunen. Dette vil i så fall kunne setje til side kravet om ei planmessig forvaltning av strandsone i kommunen og undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Konklusjon

Tiltaka vil føre til ytterlegare nedbygging og privatisering av strandsone, og vil gje uheldige verknader for allmenne interesser, mellom anna for natur og friluftsliv. Statsforvaltaren rår difor i frå at det vert gjeve dispensasjon for bygging av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27, slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttalt seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Vi ber om å få eit eventuelt vedtak i saka til klagebehandling."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast 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.

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

Rådmannen legg til grunn at søknad om dispensasjon gjeld oppføring av naust, kai og flytebrygge på sørsida av eksisterande naust, jf. informasjon i motteken grunngjeving datert 08.02.2021.

Innsendte teikningar syner også kai/brygge rundt eksisterande naust, og rådmannen legg til grunn at det ikkje er krav om dispensasjon frå arealføremålet for oppføring av brygge ved eksisterande naust innanfor føremålgrensa BAB32 og f_BAB33, jf. kommuneplanføresegn 2.61. Dersom det er aktuelt å bygge kai eller liknande rundt naustet, må det sendast inn fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje gje dispensasjon til oppføring av naust og kai med flytebrygge i strid med kommunedelplanen for sjø og strandsone og arealdelen i kommuneplanen.

Delar av tiltaket er synt plassert innanfor område som i arealdelen i kommuneplanen er avsett til byggeområde bustad, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1. Rådmannen vurderer at bygging av kai ikkje er i samsvar med dette arealføremålet, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.1.

Vidare er tiltaket i sjø søkt plassert innanfor areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 6.

Rådmannen legg til grunn at det i sjø- og strandsoneplanen er opna opp for at det kan oppførast naust og brygge/kai i enkelte område avsett til det. Områda som er avsett til det er merka med feltnamn BAB, jf. kommuneplanføresegn 2.61 til 2.66.

Rådmannen legg til grunn at sjø- og strandarealet som tiltaka er tenkt plassert på ikkje er område avsett til naust eller brygge/kai. Derimot er eit område nord for omsøkt plassering avsett til naust og felles brygge (BAB32 og f_BAB33), og der er det allereie oppført eit naust på gnr. 96 bnr. 27.

Tiltakshavar skriv i søknaden at omsyna bak strandsoneplanen ikkje vil bli vesentleg tilsidesett ved tiltaka fordi det er tillat med bygging av naust og brygge ca. 10-15 meter nord frå ønsket plassering. Tiltakshavar skriv at omsyna til natur og terreng er dei same enten man bygger på nordsida eller sørsida av det eksisterande naustet.

Kommunen har motteke negativ uttale frå Statsforvaltaren i Vestland som rår frå at det blir gjeve

dispensasjon til tiltaka. Statsforvaltaren skriv mellom anna at det ikkje er relevant for vurderinga at det ligg område avsett til naust/brygge ca. 10-15 meter frå ønsket plassering av tiltaka, og at tiltaka kan gje uheldige verknader for allmenne interesser når det gjeld natur og friluftsliv.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje bør gjevast dispensasjon når statleg styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.

Tiltaka er vidare i strid med byggegrensa som er fastsett i plankartet, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Fordelar med dispensasjonen vil mellom anna vere at tiltakshavar får nytte sjø- og strandarealet på egen eigedom i nærleiken av det eksisterande naustet.

Ulemper med dispensasjonen vil mellom anna vere at gjeldande sjø- og strandsoneplan ikkje vert følgt og vil difor kunne bli undergraven som styringsverktøy for bruk av areal. Vidare vil bygging av naust og kai med flytebrygge føre til ein auka privatisering og nedbygging av strandsona. Ein dispensasjon vil og kunne gje uheldig presedensverknad for liknande saker i framtida.

Arealstyringa i kommunedelplan for sjø og strandsona og arealdelen i kommuneplanen er eit resultat av ein grundig prosess. Kommunedelplan for sjø og strandsona vart vedteken for om lag 3 år sidan, og kommunen har i planprosessen teke konkret stilling til kva strandsoneareal som kan byggast ut og kva tiltak som skal tillatast. Tiltaka det her er søkt om er klårt i strid med denne arealstyringa.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert direkte råka ved å gje dispensasjon. Rådmannen vurderer vidare at omsynet bak føremålsreglane og reglane det er søkt om dispensasjon frå vil verte vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve dispensasjon til oppføring av naust og kai med flytebrygge.

Rådmannen vurderer vidare at ulempene ved å gje dispensasjon er større enn fordelane.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på den negative uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland, forvaltningspraksis og at oppføring av naust og kai i strid med sjø- og strandsoneplanen og arealdelen i kommuneplanen kan gje uheldig presedensverknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 6 og 11-9 nr. 1 og 5 ikkje er oppfylt.

Rådmannen vurderer difor at det ikkje er naudsynt å gå nærare inn på vurderingar knytt til terrenginngrep og mellombels anleggsveg.

Konklusjon

Rådmannen rår til at kommunen ikkje gjev dispensasjon til oppføring av naust og kai med flytebrygge på gnr. 96 bnr. 27.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
030/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	20/2270

119/5 Birkeland - Søknad om deling av grunneigedom -Handsaming av klage på vedtak om frådelling

Vedlegg:

Klage på vedtak (deling) - Datert 16.11.2020

119/5 - Tilbakemelding

Brev til Osterøy kommune ifbm omlegging av vegtrase i sak 2001000746(567659)

Kart av endring av veg som omsøkt i sak 2001000746(567661)

119/5 Birkeland - Søknad om - utvida bruk avkjørsle - fv. 5426

situasjonsplan_119-5_Situasjonsplan.pdf.pdf

Krav_til_utforming_avkjørsle.pdf

119/5 Birkeland Søknad om løyve til frådelling av bebygd bustadtomt - Vedtak

119/5 Birkeland - Tilleggsdokumentasjon - erklæringar

119/5 Birkeland - Erklæring for rettar på rettar ved frådelling av hus nr. 2 - sladda

Brev til Osterøy kommune ifbm omlegging av vegtrase i sak 2001000746

Ferdigattest i sak 2001000746

Kart av endring av veg som omsøkt i sak 2001000746

Kart over opprinnelig søkt vegtrase frå bustad i sak 2001000746

Vedlegg til erklæring VEGRETT

119/-5 - Svar på søknad om deling av grunneigedom. Handsaming etter jordlova §§12 og 9.

Kart 1:1000 og 1:5000

119/5 - Birkeland - Tilleggsmerknad til delingssak før klagebehandling

Tilleggsmerknad 15.03.2021

119/5 - Birkeland - Tilleggsmerknad vedrørende habilitet - Datert 26.03.2021

Tilleggsmerknad vedrørende habilitet - Datert 26.03.2021

119/5 Kommuneplan 1:1000

119/5 Kommuneplan 1:5000

119/5 Ortofoto 1:1000

119/5 Ortofoto 1:5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen sitt vedtak av 02.11.2020 saknr. 413/20 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."

Saksopplysninger:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Dersom utvalet tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane, og eventuelle offentlege styresmakter med klagerett, kan klaga på.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 119 bnr. 5, Birkeland.

Tiltakshavar/eigar: Lars Olav Birkeland og Reidun Birkeland.

Klaga: Hoffmann Thinn Advokatfirma AS på vegne av Lars Inge Birkeland.

Klage motteke: 17.11.2020 med diverse tilleggs-skriv sist motteke 16.03.2021.

Vedtaket som det er klaga på lyder:

"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 på om lag 1300 m² frå gnr. 119 bnr. 5 på følgjande vilkår:

- *Tiltaket skal plasserast i samsvar med dispensasjonsløyve av 21.10.2020 saknr. 078/20.*
- *Tiltaket skal plasserast i samsvar med vedtak etter jordlova, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.*
- *Tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan motteke 20.08.2020, jf. pbl. § 29-4.*
- *Eventuell rett til å føre vass- og avlaupsleidingar over andre sin grunn må tinglysast, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.*
- *Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.*
 - *Løyve til frådelling er gjeve på vilkår av at avkjøringsløyve vert gjeve av vegmynde (Vestland Fylkeskommune), jf. plan- og bygningslova § 27-4."*

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."

Krava til dokumentasjon som er stilt i vedtaket er motteke i ettertid.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om deling av bebygd eigedom.

Det vart gjeve løyve på vilkår i vedtak datert 02.11.2020 saknr. 413/20.

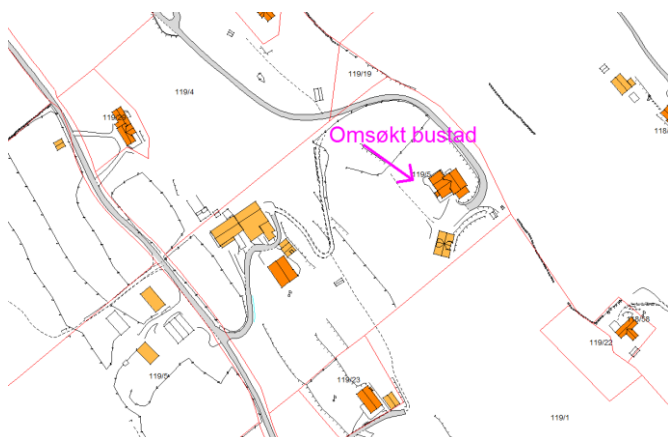
Det er motteke klage på vedtaket av Hoffmann Thinn Advokatfirma AS på vegne av Lars Inge Birkeland den 17.11.2020 med diverse tilleggs skriv sist motteke 16.03.2021.

Planstatus

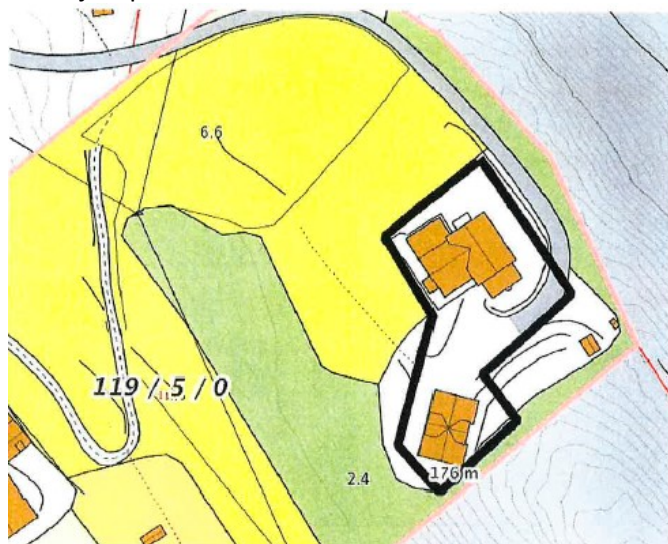
Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Kart/Foto

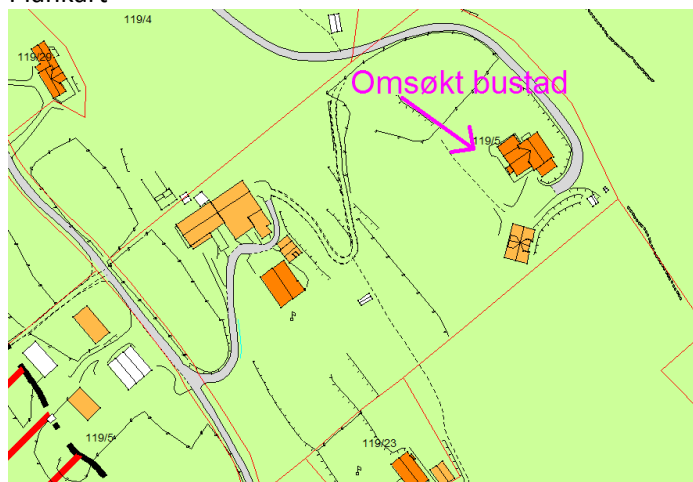
Oversiktskart



Situasjonsplan



Plankart



Ortofoto



Klage

Klagen gjeld vedtak om løyve til frådelling av bebygd parsell og klagar ynskjer at vedtaket vert oppheva:

Kommunen syner elles til motteken klage og tilleggskommentarar.

Klagen er send til tiltakshavarane, som i skriv av 15.01.2021 mellom anna har kome med diverse merknader til klagen om habilitet, nabovarsel og privatrettslege tilhøve.

Uttale frå tiltakshavarane

Ugildskap

Tiltakshavarane meiner at utvalet har handsama dette på rett måte med lukking av møte då sensitive opplysningar ikkje er lov å diskutera i opne møte.

Nabovarsling

Tiltakshavarane syner til at nabovarsel skal sendast til eigarar av tilgrensande eigedomar. Klagar eig ikkje matrikulert eigedom. Som eigar av hus på eigedomen frådelinga rører ved er klagar varsla, det føreligg dermed ikkje formelle feil.

Privatrettslege tilhøve

Tiltakshavarane syner til at vedtak om frådelling at løyvet er gjeve på vilkår av at privatrettslege tilhøve vert sikra. Opplever at klagar konstruerer problemstillingar i von om at delingssøknad kan verta avslege. Andre motseiingar i klage som er fremja av privatrettsleg karakter meiner dei ikkje er rette og krev derfor ikkje ytterlegare kommentarar då tilhøva ikkje har tyding for handsaminga av saka.

Kommunen syner elles til mottekne merknader.

Utsett iverksetting

Saka vart gjeve utsett iverksetting i brev av 19.11.2020.

VURDERING

Ugildskap

Klagar peika mellom anna på at terskelen for å lukka eit møte for å vurdera ugildskap er svært høg. Det skal såleis mykje til for å lukka møtet når den som vert erklært ugild forklarar seg for utvalet etter habilitetsreglane i forvaltningslovas § 6, og for å oppretthalda tilliten til forvaltninga i kommunen må vilkåra for å lukka møtet praktiserast svært strengt.

Rådmannen vurderer at plan- og kommunalteknisk utval sjølv må vurdera handsaminga av ugildskap i møte, og eventuelt gje ei utgreiing om gildskap til overordna klageorgan. Sensitive opplysningar er det ikkje høve til å opplysa offentleg om.

Rådmannen er kjend med at Statsforvaltaren i Vestland har etterlyst informasjon i samband med vurdering av ugildskap i samband med handsaming av klage på dispensasjonsvedtaket.

Nabovarsling

Klagar er ikkje registrert i matrikkelen som grunneigar i området. Nabovarslinga er såleis utført i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.

Ut frå uttale til klage datert 15.01.2021 frå tiltakshavarane skal klagar ha vore kjend med at det vart søkt om frådeling.

Rettsbruksfeil og sakshandsamingsfeil

Klagar meiner at sidan momenta som er omtala i klagen ikkje er omtala i dispensasjonsvedtaket medfører dette at det føreligg rettsbruksfeil og sakshandsamingsfeil.

Rådmannen legg til grunn at det her er synt til e-post med vedlegg motteke 16.10.2020. Rådmannen vurderer at dette ikkje er ein klage på eit vedtak, men merknader til eit sakspapir, som låg til handsaming i plan- og kommunalteknisk utval. At rådmannen ikkje tok saka attende for å gjere ei ny vurdering av saka då det kom inn nye merknader til saka, er i samsvar med kommunal sakshandsaming. Sidan søknaden ikkje var handsama, kunne kommunen ta omsyn til dei mottekne merknadene, og slik rådmannen vurderer handsaminga i møte i plan- og kommunalteknisk utval den 21.10.2020 saksnr. 078/20 var merknadene kjende og vart tekne omsyn til i handsaminga. Rådmannen vurderer at det ikkje er ein rettsbruksfeil eller sakshandsamingsfeil å ikkje lage ei skriftleg vurdering av dei mottekne merknadene.

Tilleggsdokumentasjon

Kommunen har etter at vedtak om frådeling vart vedteke, motteke manglande dokumentasjon som vart kravd i vedtaket. Tinglysing av rettar kan ikkje utførast før matrikulering er utført.

Kommunen har også motteke tilleggsutale frå klagar der dei utbroderer om ugildskap. Rådmannen vurderer at dette ut frå opplysningane som kjem fram og påstandane i dokumentet ikkje gjev grunnlag for rådmannen å kommentera og at det er utvalet sjølv som må ta stilling til saka om ugildskap. Rådmannen syner vidare til korrespondanse mellom Statsforvaltaren i Vestland og utvalsleiar som rådmannen ikkje kjenner til utfallet av.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome nye moment i saka som gjer at vedtaket bør endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage av 16.11.2020 med tilleggsmerknader ikkje vert teke til følge, og at kommunen sitt vedtak av 02.11.2020 saknr. 413/20 vert oppretthalde.

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

Lenke til innsyn: [Arkivsak 20/2270 - Delingssak GBNR 119/5 Birkeland - Søknad om deling av](#)

[grunneigedom - bustadtomt - Osterøy kommune \(sing.no\)](#)

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
023/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
031/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

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."

Plan- og kommunalteknisk utval - 023/21

PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, gjorde framlegg om synfaring før handsaming.

Leiar teknisk forvaltning gjorde merksam på sakshandsamingsfristen i saka.

AVRØYSTING

Framlegg om synfaring - samrøystes vedteke

Utvalsleiar gjorde slikt framlegg: "Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 30.04.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Utvalet slutta seg samrøystes til framlegget.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett til neste møte for synfaring.

"Grunna synfaring i saka, vert fristen for kommunen si sakshandsaming utsett til 30.04.2021, jfr. byggesaksforskrifta § 7-3."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Dersom utvalet tek klagen til følge, 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 eiegen og det er ikkje søkt om nye bygg, Fylkesmannen sin uttale gjeld at eiegen ikkje ligg i eit regulert område, bruken av eiegen vil ikkje verte endra, og tiltaket vil ikkje vere til hinder for bruk av den funksjonelle strandsona, og eiegen er svært bratt og har ein krevjande tilkomst til eksisterande naust og kai.

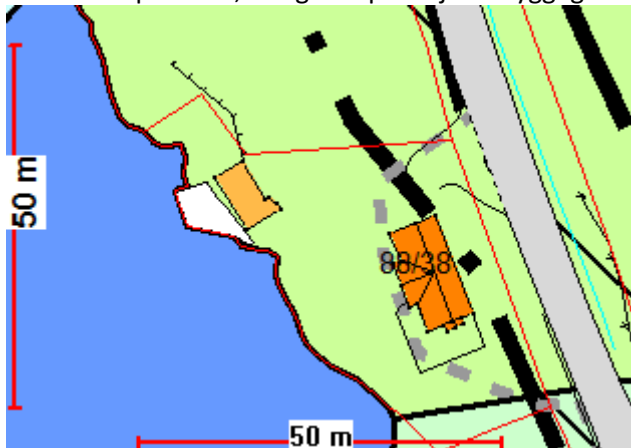
Rådmannen syner til motteken klage.

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 naboeiegen, 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 egedomen er bygd, at bruken av egedomen 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 egedomen 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 egedomen 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.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
032/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/261

89/56 Mjøs - Søknad om dispensasjon - oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg

Vedlegg:

89/56 - Mjøs -Osterøyvegen 2142 Søknad om tiltak i eitt-trinn - oppføring av tilbygg til landhandel
3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_Dispensasjon.pdf
6_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart.pdf
7_TEGN_TegningEksisterendePlan_Tegninger - eksisterende.pdf
8_TEGN_TegningNyPlan_Tegninger - utvidelse.pdf
89-56 kommuneplan 1-1000
89-56 kommuneplan 1-5000
89-56 ortofoto 1-1000
89-56 ortofoto 1-5000
89-56 reguleringsplan 1-1000
89-56 reguleringsplan 1-5000
Mjøsvågen Landhandleri AS - søknad om utviding av skjenkeareal på uteservering
Vedlegg 1 - Søknad om endring av område for uteservering Mjøsvågen Landhandleri AS
Vedlegg 2 - Skisse av serveringsområde
Mjøsvågen Landhandleri AS - søknad om skjenkeløyve for alkohol, gruppe 1 og 2 - klage og oppmoding
av ny handsaming av saka
resultset_247_2875_vedlegg9.pptx

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 5 til oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg på gnr. 89 bnr. 56, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

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

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

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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. 89 bnr. 56.

Tiltakshavar: Øvsthus AS.

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg mot sjø på gnr. 89 bnr. 56.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Historikk

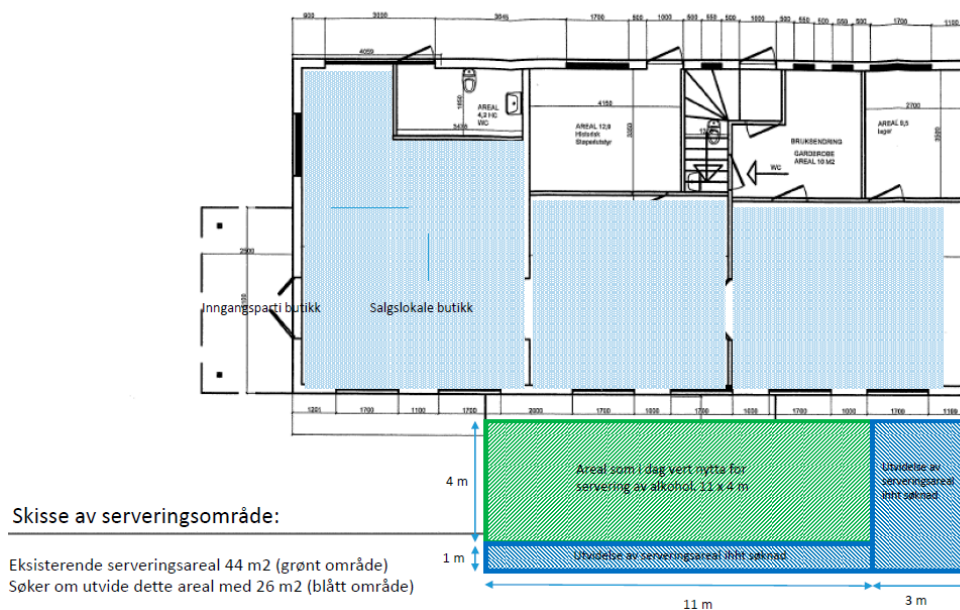
Plan- og kommunalteknisk utval gav i vedtak av 24.05.2018 saksnr. 052/18 dispensasjonsløyve til bruksendring av delar av 1. etasje i eksisterande bygning til kiosk/landhandel. Løyve til bruksendring vart gjeve i vedtak av 06.06.2018 saknr. 144/18.

I 2019 handsama kommunen ein ny søknad om dispensasjon for oppføring av fleire tilbygg, fasadeendring og bruksendring av delar av 1. etasje og 2. etasje. Plan- og kommunalteknisk utval gav nytt dispensasjonsløyve i vedtak av 10.04.2019 saksnr. 032/19. Løyve til tiltaket vart gjeve i vedtak av 17.04.2019 saknr. 132/19. Teikningar motteke 18.03.2019 syner at 1. etasje skal nyttast til kiosk/landhandel, butikk, WC, kombinert personalgarderobe, spise- og pauserom, trapp, lager og historisk støyperiutstyr. 2. etasje skal nyttast til lager, kombinert garderobe, spise- og pauserom. Frå 2. etasje er det ny rømmingsveg. Det går ikkje fram av teikningane at overbygd uteareal skal nyttast til noko særskilt. Kommunen har lagt dei mottekne teikningane til grunn for handsaminga og løyva som vart gjeve.

Eit søk i arkivet syner at Osterøy heradsstyre i møte 19.06.2019 saksnr. 046/19 gav skjenkeløyve til Mjøsvågen landhandleri AS for uteservering for perioden 29.05.2019-30.09.2020.

Osterøy heradsstyre har i møte 27.05.2020 saksnr. 025/20 gjeve løyve til utviding av skjenkeareal på uteservering til Mjøsvågen landhandleri AS. Talet på godkjende sitjeplassar vert etter utvidinga auka til 60, og utvidinga av skjenearealet gjeld frå 29. mai 2020.

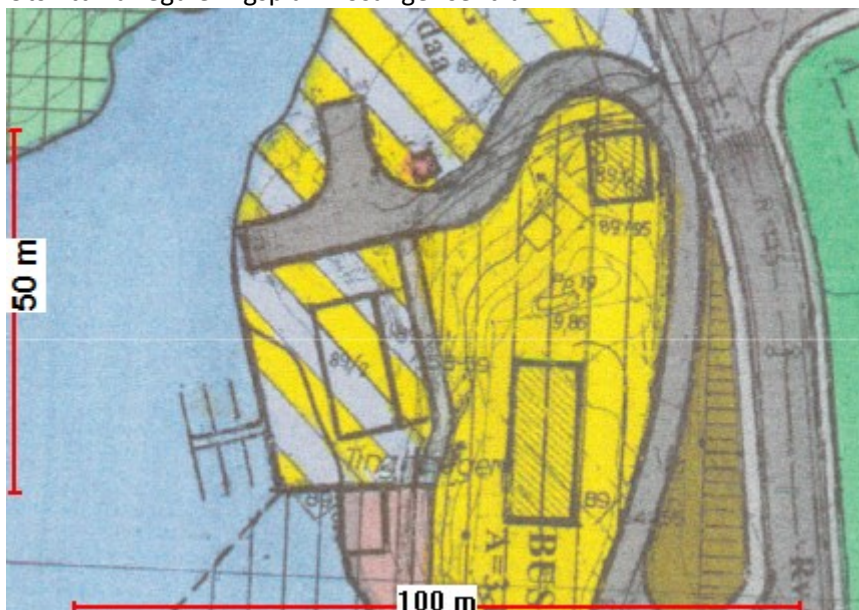
Utsnitt frå skisse over uteområde til søknad om utvida skjenkeareal:



Planstatus

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

Utsnitt frå reguleringsplan Hosanger sentrum:



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

I kommunedelplan for sjø- og strandsone vart det fastsett byggegrense mot sjø og eigedomen ligg innanfor byggeforbodsona mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

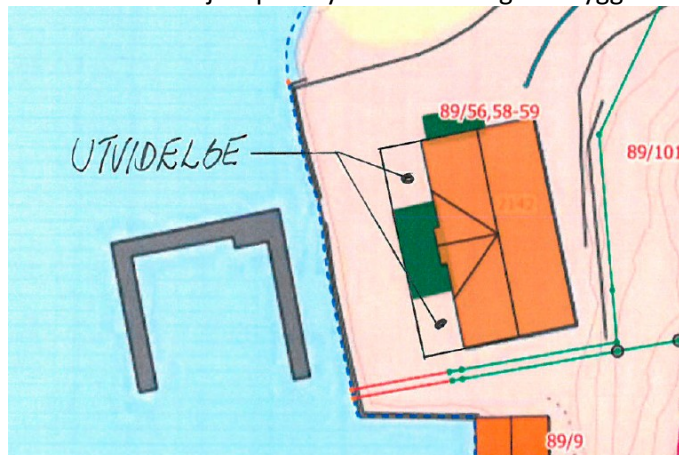
Eigedomen ligg vidare innanfor byggeområde sentrumsføremål og omsynssone 570 bevaring kulturmiljø: H570_75 – Mjøs vågen og H570_76 – Hosanger kyrkje.

Ved tiltak innanfor omsynssone kulturmiljø skal det takast særskild omsyn til eksisterande kulturmiljø. Tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningsmiljø i utforming og materiale. Alle tiltak i omsynssona skal avklarast med fylkeskommunen.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Utsnitt frå situasjonsplan syner at utvidinga av bygget skal skje mot sjø mot vest:



Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

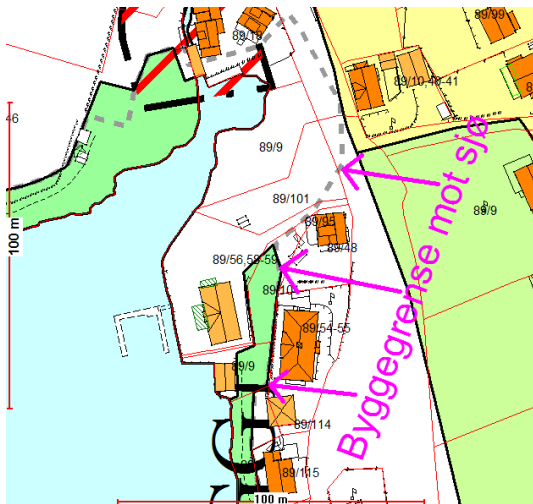
Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

VURDERING

Rådmannen vurderer at det ikkje er motstrid mellom regulert arealføremål byggeområde bustad/forretning/kontor og byggeområde sentrumsføremål kombinerte bygg for kontor/forretning/bustad i arealdelen i kommuneplanen. Gjeldande reguleringsplan Hosanger sentrum planID 504_63 vert dermed lagt til grunn for handsaminga, jf. plan- og bygningslova § 1-5, jf. § 12-4.

Når det gjeld fastsett byggegrense mot sjø, gjeld byggegrense fastsett i kommunedelplan for sjø og strandsona, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå kommuneplankart, som syner kvar byggegrensa mot sjø (grå stipla linje) er teikna inn:



(Nokre skravurar, linjer og fargar syner ikkje her.)

Dispensasjon

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

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

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

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

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til mindre utviding av eksisterande bygg i strandsona..

Det er i søknaden synt til at oppføring av tilbygg gjeld to takoverbygg på til saman 41,4 m² og innglasing av takoverbygg. Det er vidare opplyst at dei nye tiltaka ikkje kjem nærare sjø enn allereie eksisterande tiltak, som i dag har ein avstand på om lag 6 meter til kaikant.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket gjeld tilrettelegging og utviding av eksisterande aktivitet på gnr. 89 bnr. 56. Det vert vidare lagt til grunn at Osterøy heradsstyre er positiv til utvidinga og aktiviteten, jf. vedtak av 27.05.2020 saksnr. 025/20. Området er regulert og det er oppført ein bygning på eigedomen.

Rådmannen vurderer at tiltaket vil vere positivt for bruken av arealet, då det vert betre skjerming mot regn og vind.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonen vil vere at meir av strandsona vert bygd i utan at det vert gjennomført ei ny vurdering gjennom utarbeiding av ny plan.

Rådmannen legg til grunn at eigedomen og bygningen på gnr. 89 bnr. 56 vert nytta til landhandel og servering, og vurderer at tilgjenge til sjø berre i mindre grad vert endra ved tiltaket. Vidare kan konsekvensar for helse, miljø og tryggleik verte betra ved tiltaket. Dette gjeld både for besøkande og dei som serverer.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er i samsvar med forvaltningspraksis i kommunen og Osterøy heradsstyre sitt vedtak av 27.05.2020 saksnr. 025/20. Det vert vidare lagt vekt på at tiltaket ikkje kjem nærare sjø enn eksisterande tiltak.

Søknaden har vore til uttale til Vestland fylkeskommune, og fylkeskommunen har ikkje kome med merknader til dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne konkrete saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13 til oppføring av tilbygg og innglasing av takoverbygg på gnr. 89 bnr. 56.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
033/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	21/190

24/4 Søndre Kleppe - Søknad om dispensasjon til frådeling av eigedom

Vedlegg:

24-4 Søndre Kleppe - Søknad om frådeling - grunngjeving
24-4 søndre Kleppe - Gardskart
Areal som søkes fradelt
Uttale - Osterøy - 24/4 - Søndre Kleppe - frådeling av tun - dispensasjon
24-4 Kommuneplan 1-1000
24-4 Kommuneplan 1-5000
24-4 Ortfoto 1-1000
24-4 Ortfoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5 bokstav a til frådeling av tunet på om lag 2,7 daa på gnr. 24 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

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

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

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 24 bnr. 4

Tiltakshavar: Svein Jarle Njåstad

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til frådeling av bustadtomt med bygningar (tunet på bruket).

Dersom det vert gjeve dispensasjon til frådelinga, vert søknad om løyve til tiltak oppretting av ny

grunneigedom handsama administrativt. Eventuelle merknader til søknad om løyve til tiltak vert vurdert ved handsaminga av tiltaket.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

Kart/Foto

Situasjonsplan



Kommuneplan



Ortofoto



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

I samband med konsesjonssøknad og kjøp av gnr/bnr 24/4 søker eg med dette om å få skilje frå hus og driftsbygning på bruket som ikkje er å rekna som del av landbruksføremålet.

Eg søker med dette om å få dele frå eit samla areal på om lag 3,7 dekar, sjå kart, areal A, B og C. Det samla arealet (A, B og C) betyr svært lite avlingsmessig i mi drift og eg ser det meir hensiktsmessig at arealet vert ein del av den fråskilde tomte.

Kommentar til arealet:

- I forbindelse med frådellinga vurderer eg det som hensiktsmessig at teigen nedanfor driftsbygningen (A) blir ein del av den frådelte tomte. Arealet er registrert med 0,9 dekar på gardskartet. Men ein del av arealet er ikkje drivverdig. I tillegg vart arealet noko redusert då vegen vart utvida i 2017. Måling syner at det produktive arealet er om lag 0,5 dekar (merka A på kartet). Ei slik inndeling synest også rasjonell med tanke på eit samla areal på den fråskilde tomte, og grense mot eksisterande veg.
- For å få ei meir hensiktsmessig tomt er det også naturleg å inkludere arealet vest for driftsbygningen (merka B på kartet), som ein del av tomte. Arealet er berre fjellknaus og uproduktivt areal.
- Likeeins det arealet nord for huset (merka C på kartet), som heller ikkje kan nyttast til landbruksdrift.

Det er ønskeleg med aktiv busetting i distrikta. For nye eigarar vil det vere ein fordel at tomte har ei fornuftig og hensiktsmessig utforming og at dei kan nytte den vesle teigen nedanom fjøset til å skape hobbyaktivitet på bruket. Slik kan også driftsbygningen koma til nytte.

Med ei slik tilrettelegging kan tomte bli meir attraktiv for familiar som ønsker å busette seg i distriktet og ha litt areal å stelle med.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 11.03.2021:

"Tunet inneheld bustadhus og driftsbygning, og er på om lag 3,7 daa. Søkjar har fått konsesjon og inngått kjøpekontrakt for gnr. 24 bnr. 4, og skal nytta gardsbruket som tilleggsareal til gnr. 22 bnr. 1 og 4.

Kommunen må vurdere å setje krav om samanslåing av eigedomane før ein gjev dispensasjon om frådelling av tun slik det er søkt om. Dette for å unngå at arealet på gbnr 24/4 blir ein sjølvstendig landbrukseigedom utan våningshus og driftsbygning."

Jordlova

Landbruksavdelinga til kommunen har motteke søknad om frådelling etter jordlova, og søknaden er under handsaming.

Vurdering

Dispensasjon

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

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

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

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

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

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

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

Omsøkt frådelling er tunet på eit gardsbruk som er selt som tilleggsjord til eit gardsbruk i full drift. Det er i søknaden opplyst at desse bygningane er til ulempe for kjøpar, men kan nyttast for personar som vil bu landleg.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådelling av eksisterande tun når landbruksarealet vert seld til nabobruk som er i drift.

Fordelar med frådelinga er at kjøpar av landbruksarealet slepp kostnader med vedlikehald av bygningar som ikkje er naudsynte for gardsdrifta.

Rådmannen legg til grunn at det ved dispensasjon frå plan- og bygningslova mellom anna skal leggjast særleg vekt på konsekvensar for jordvern. Eventuelt fulldyrka og overflatedyrka areal bør difor ikkje delast i frå landbrukseigedom.

Av omsyn til jordvernet bør arealet dermed reduserast slik at overflatedyrka jord bør haldast att på bruket. Rådmannen vurderer at om lag 0,9 daa i sørvestre del av tunet må liggja att på hovudbruket som synt i kartfigur 2 nedanfor og at det kan gjevast dispensasjon til frådelling av omlag 2,7 daa.

Kart slik rådmannen vurderer deling bør utførast:



I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunal forvaltningspraksis er å gje dispensasjon til frådeling av eksisterande gardstun når nabobruk kjøper landbruksjorda som tilleggsjord til bruk som er i drift.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til frådeling av om lag 2,7 daa er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at dert vert gjeve dispensasjon til frådeling av om lag 2,7 daa av tunet på gnr. 24 bnr. 4, slik kartfigur 2 syner, jf. plan- og bygningslova 19-2.

Lenke til innsyn: [Arkivsak 21/190 - Delingssak GBNR 24/4 - Søndre Kleppe - Søknad om oppretting av ny grunneigedom - Osterøy kommune \(sing.no\)](#) .

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
034/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/596

15/39 - Låstad - Søknad om dispensasjon for oppføring av lagerhall

Vedlegg:

15/39 - Fitje - Søknad om rammetillatelse

4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_B-1 Søknad om disp.pdf

7_KART_Situasjonsplan_D-1 Situasjon.pdf

8_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E-4 Eksisterende bygg, foto.JPEG

9_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E-5 Eksisterende bygg, foto.JPEG

10_TEGN_TegningNyFasade_E-2 Perspektiv.pdf

11_TEGN_TegningNyFasade_E-1 Fasader.pdf

12_TEGN_TegningNyPlan_E-3 Plan og snitt.pdf

14_KORR_Folgebrev_F-1 Folgebrev.pdf

15-39 kommuneplan 1-1000

15-39 kommuneplan 1-5000

15-39 situasjonskart 1-1000

15-39 ortofoto 1-1000

15-39 ortofoto 1-5000

Uttale - Osterøy - 15/39 Låstad - oppføring av ny lagerhall - dispensasjon

NVE si fråsegn til søknad om dispensasjon for riving og oppføring av ny lagerhall på gnr. 15 bnr. 39 - Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 og 5, til oppføring av lagerhall på gnr. 15 bnr. 39, jf. plan- og bygningslova § 19-2, på fylgjande vilkår:

- Maksimum utnyttingsgrad er 29,2 % BYA, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk § 5-3.
- Det skal ikkje gjerast inngrep, som i ytterlegare grad byggjer ned kantvegetasjonen langs vassdraget, og det skal takast omsyn til vassdraget under riving og oppføring av ny lagerhall, jf. uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 29.03.2021, jf. vassressurslova § 11.
- Det skal gjennomførast førebyggjande tiltak for å redusere tilsig av ureina vatn til Lonevassdraget i anleggsperioden og etterfylgjande bruk av bygget, jf. omsynssone H560_71 Loneelvi, jf. plan- og bygningslova § 11-8, jf. uttale frå Statsforvaltaren i Vestland i brev av 29.03.2021.
- Eigar har plikt til å unngå ureining, jf. ureiningslova § 7."

Grunngjeving:

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

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

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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. 15 bnr. 39 Låstad.

Tiltakshavar: Geir Birkelid.

Ansvarleg søkjar: Helgesen tekniske bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny lagerhall på gnr. 15 bnr. 39 Låstad, i samband med søknad om løyve til tiltak riving av eksisterande lagerhall og oppføring av ny lagerhall.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

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

Eigedomen ligg vidare innanfor omsynssone 560 bevaring naturmiljø H560_71 Loneelvi.

I planskildringa står det fylgjande:

"Bevaring av naturmiljø:

H560_71 Loneelvi. Det er lagt omsynssone over Loneelvi og sidebekkar, 50 meter frå vasstreng. Her må alle tiltak vurderast opp mot moglege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling. Tiltak som kan ha effekt på elvemuslingen må i tillegg til løyve frå særlov òg avklarast i forhold til elvemusling-forskrifta. Dersom omsøkt tiltak kan føre til reduksjon i vasskvalitet, kan det i mange tilfelle vere tilstrekkeleg å gjennomføre mellombelse førebyggjande tiltak for å redusere tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden (avskjeringsgrøfter, sedimenteringsbasseng m.m)."

Veglova

Det er i søknaden opplyst at minsteavstand til fylkesveg er 44,3 meter og til kommunal veg 10,3 meter.

Dispensasjonssøknaden inneheld søknad om dispensasjon frå fylkesveg og kommunal veg, jf. veglova § 29.

Andre tilhøve

I motteken søknad er det opplyst at tiltaket ikkje skal plasserast i område med fare for flaum, skred eller andre natur og miljøforhold.

Oppslag i temadata syner at tiltaket er søkt plassert innanfor areal merka med flaumaktsemd.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden frå plankravet er mellom anna at tiltaket er lite og det er søkt oppført på ein allereie opparbeidd og bygd næringseigedom. Bygget skal vere eit erstatningsbygg for eksisterande hall på eigedomen og får tilsvarande funksjon. Tiltaket vil medføre små endringar i høve til eksisterande drift og bruk av eigedomen.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden frå utnyttingsgrad er mellom anna at tiltaket berre er på 4,2 % BYA meir enn maksimum utnyttingsgrad. Overskridinga er lita og har eit lågt bruksareal på 540 m². Kravet til utnyttingsgrad i kommuneplan er generelt, og ved detaljert regulering ville utnyttingsgraden truleg å vore større.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

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

Kommunen har i brev av 29.03.2021 motteke fylgjande uttale frå Statsforvaltaren i Vestland:

"Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova (pbl.) inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

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

Det er søkt om å rive eksisterande lagerhall og å føre opp ny lagerhall. Ny lagerhall er planlagt oppført nærare vassdrag enn eksisterande tiltak, om lag 6 meter frå Loneelvi.

Arealet er i dag allereie nedbygd. Det er likevel viktig å ta vare på og sikre eventuelt eksisterande rest av kantvegetasjon langs vassdraget, jamfør vassressurslova § 11. Kommunen bør difor sette krav om at ein ikkje gjer inngrep som i ytterlegare grad bygger ned kantvegetasjonen langs vassdraget, og at ein tek omsyn til vassdraget under riving og oppføring av ny lagerhall.

Tiltaket ligg vidare i eit område med elvemusling i vassdrag og nedbørsfelt til desse vassdraga. Elvemusling er nasjonalt raudlista som trua (VU) og er ein ansvarsart for Norge. Det er difor svært viktig at ein tek omsyn til vassdraget når ein utfører tiltaka. Det vil mellom anna seie å unngå forureining eller avrenning av jord- og steinpartiklar til elva. Sedimentering av partiklar på elvebotnen vil vere svært uheldig, då det reduserer oksygentilførsle til både fisk, elvemusling og anna liv som lever der.

Konklusjon

Dersom kommunen gjer dispensasjon i dette høvet, vil vi tilrå at det i dispensasjonen vert sett krav om naudsynt vern av elva, slik at ein unngår alle former for forureining og avrenning til vassdraget. Dette gjeld både under riving og oppføring og ved vidare drift av tiltaket."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

NVE har i e-post av 12.03.2021 skrive at dei ikkje har merknader til dispensasjonsspørsmålet.

VURDERING

Dispensasjon

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

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

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

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppføring av næringsbygg ved riving av eksisterande bygg. Det er vidare praksis for å gje dispensasjon frå kravet til utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5.

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

Omsynet bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikra at utvikling av byggeområde skjer i samsvar med utarbeidd reguleringsplan, der det i planprosessen mellom anna er teke stilling til natur- og miljøtilhøve, tilkomst, bruk og utnytting av arealet, byggjegranser, med meir.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får ført opp nytt bygg utan at han først må regulere arealet.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at tilhøvet til andre lover og forskrifter ikkje vert vurdert i ein samla planprosess.

Rådmannen legg til grunn at kommunal praksis for tida er å gje dispensasjon frå plankravet og utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og 1.5 til oppføring av nytt bygg, ved riving av eksisterande bygg, innanfor byggeområde næring, jf. tidlegare vedtak i møte i plan- og kommunalteknisk utval.

Rådmannen vurderer at det kan vere fleire utfordringar med denne praksisen, men legg likevel praksisen til grunn for handsaminga.

Eigedomen ligg innanfor omsynssone 560 bevaring naturmiljø H560_71 Loneelvi. Det er difor viktig at det vert teke omsyn til vassdraget ved utføring av tiltaka og etterfylgjande bruk av tiltaket. Det må difor sikrast at tiltaket ikkje fører til ureining eller avrenning av jord- og steinpartiklar til elva.

Mottekne foto av eksisterande bygning syner mellom anna at det ligg ulike gjenstandar utanfor bygningen. Rådmannen minner om at den ansvarlege for eigedomen skal sørge for tiltak som hindrar at det inntre ureining i strid med ureiningslova, jf. ureiningslova § 7. Sidan eigedomen ligg ved Lonevassdraget, skal det vidare sikrast mot ureining til elva. Det må difor gjennomførast rydding på eigedomen.

Rådmannen syner elles til at Statsforvaltaren i Vestland i uttalebrevet mellom anna har synt til at eksisterande kantvegetasjon langs vassdraget skal takast vare på, jf. vassressurslova § 11.

Dispensasjon krev grunngjeven søknad, og den mottekne søknaden gjeld auka utnyttingsgrad til 29,2 % BYA. Rådmannen vurderer at sidan utnyttingsgraden ligg under 30 % er dette innanfor den praksisen som kommunen har for tida. Rådmannen kan ikkje sjå at det i søknaden er rekna med parkeringsareal ved utrekning av utnyttingsgrad, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk §§ 5-2, 5-3 og 5-7, medan motteken situasjonsplan syner 3 parkeringsplassar. Det kan dermed sjå ut som eigedomen er planlagt for ei høgare utnyttingsgrad enn det søknaden omfattar. Rådmannen vurderer at det ikkje kan gjevast dispensasjon til høgare utnyttingsgrad enn det er søkt om, jf. plan- og bygningslova § 19-1, 1. punktum. Eventuelle justeringar må dermed gjerast innanfor gjeldande vedtak, lov og forskrift.

Dispensasjonssøknaden har vore til uttale til statlege og regionale styresmakter og kommunen bør ikkje gje dispensasjon dersom statlege eller regionale styresmakter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Rådmannen legg til grunn at det berre er motteken 1 uttale, jf. brev av 29.03.2021 frå Statsforvaltaren i Vestland. Konklusjonen i denne uttalen er at ein tilrår krav om naudsynt vern av elva, dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket. Rådmannen legg til grunn at Statsforvaltaren i Vestland dermed ikkje har uttalt seg negativt til tiltaket, og at kommunen kan vurdere å gje dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen sin praksis i tilsvarende saker.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 og 1.5 er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne konkrete saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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 tidlegare Fylkesmannen i Hordaland, no Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2 og gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5. For å sikra at tilhøvet til Lonevassdraget og krav i vassressurslova vert teke omsyn til, rår rådmannen vidare til at det vert sett vilkår for dispensasjonen.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
035/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/1331

62/14 Haus - Pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring - Handsaming av klage

Vedlegg:

62/14 Haus - Fasadeendring og tak over uteplass - vedtak
62/14 - Klage på vedtak 051/21
Førebels svar - stadfesting motteke klage på vedtak 051/21 - gbnr 62/14 Haus
6214 - Innsyn i sak
62/14 - Teikninger
Grense mellom 62/15 og 62/14
Grense mellom 62/15 og 62/14
Grense mellom 62/15 og 62/14
6214 - Haus - Gjeld krav til søknad om løyve til tiltak - fasadeendring og tak over uteplass
Krav til teikningar
Korrespondanse
62/14 - Gjeld oppmåling
Grense mellom 62/15 og 62/14
6214 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - avvist søknad
62/14 - Haus - Opphevelse - fasadeendring og tak over uteplass
Orientering om sakshandsamingstid - Byggesak - Osterøy - 62/14 Haus - fasadeendring og tak
62/14 - Gjeld merknader til klagesak og rekvisisjon av oppmålingsforretning
62/14 - Haus - Merknader til vedtak
Oversending av vedtak til fylkesmannen for klagehandsaming - gbnr 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - klagesak
62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - klage - melding om vedtak
62-14 - Haus - Sakspapir klagesak
6214 Haus - Førebels svar - stadfesting motteke klage (509646)
rekvisisjon-oppmforr-nyn-1119
62/14 Haus - Klage på vedtak
62/14 - Gjeld klagefrist og krav til klage
20/8852 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - vedtak
62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass - vedtak
62/14 - Haus - Gjeld krav til søknad for oppføring av tilbygg
62/14 - spørsmål om fritak for søknad ved oppføring av tilbygg
62/14 - Haus - Vedrørende søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak over uteplass
234032_READONLY
62/14 - Haus - Vedrørende søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak over uteplass
62/14 - Dokument sendt til uttale
62/14 - førespurnad om dokument

62/14 - krav om tilleggsk dokumentasjon
Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon, fasadeendring og tak ov (497738)
Oversending av søknad til uttale - gbnr 62/14 Haus - Søknad om dispensasjon - fasadeendring og tak over uteplass
Førebels svar - stadfesting motteken søknad - gbnr 62/14 Haus
6214 - Haus - Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova
62/14 - Søknad om dispensasjon
62-14 - Søknad om dispensasjon
62/14 gjeld krav til søknad
62/14 - gjeld frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - Haus Prestegard - vedlagt svar frå Opplysningsvesenets Fond
62/14 - Ny frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - tilleggsk dokumentasjon
62/14 - gjeld frist for innsending av søknad - sakID 19/1331
62/14 - gjeld grenser - sakID 19/1331
62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331
62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331
62/14 - gjeld tiltak - krav om dispensasjon
62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331
62/14 - gjeld tiltak - sakID 19/1331
Gjeld grense mellom 62/15 og 62/14
Skisse
Grense mellom 62/15 og 62/14
6214 Haus - Gjeld fasadeendring, oppføring av tak og skiljevegg
62-14 plan 1-1000
62-14 plan 1-5000
62-14 ortofoto 1-1000
62-14 ortofoto 1-5000
Førebels svar med trong for tilleggsk dokumentasjon - gbnr 62/14 Haus Prestegard
6214 - Haus Prestegård - Melding bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt
1+SV+_186087.pdf
62/14 - Haus - gjeld førespurnad om fasadeendring
62/14 - Haus - Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Administrativt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 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.

Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 vert endra til 30.09.2021."

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.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 62 bnr. 14 Haus.

Tiltakshavar/eigar: Veås eiendom AS c/o Alf Hansen.

Klagar: Veås eiendom AS c/o Alf Hansen.

Saka gjeld

Saka gjeld vedtak om pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring på gnr. 62 bnr. 14.

Kommunen syner til førehandsvarsel av 08.01.2021 der det vart gjeve varsel om pålegg om riving av tak og retting av fasade, og ilegging av tvangsmulkt. Bakgrunnen for førehandsvarselet var at det var utført tiltak før det vart søkt om dispensasjon, før det vart søkt om løyve til tiltak og før kommunen har gjeve løyve til tiltaka.

Kommunen vurderte at tiltaka var utført i strid med plan- og bygningslova § 20-2, 1. ledd, og gjorde vedtak om pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21.

Tiltakshavar Veås eiendom AS c/o Alf Hansen har i e-post av 28.02.2021 klaga på vedtaket.

Klage

Klagen er oppdelt i 2 punkt, og det er i klagen synt til tidlegare korrespondanse, teikningar og grense mellom gnr. 62 bnr. 14 og gnr. 62 bnr. 15.

Kommunen syner til motteken klage av 28.02.2021.

VURDERING

Rådmannen legg til grunn at saka gjeld handsaming av klage på vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21, jf. klage av 28.02.2021, motteke 01.03.2021, jf. forvaltningslova § 32, 1. ledd, bokstav c.

Veås eiendom AS er eigar, tiltakshavar og part i saka, og klagen er rettidig, jf. forvaltningslova §§ 28, 29 og 30.

Alf Hansen er styreleiar i føretaket Veås eiendom AS, og nyttar i store delar av korrespondansen ei e-postadresse som inneheld namnet Alf Hansen, utan føretaksnamn. Vidare er postadressa til Veås eiendom AS ei c/o-adresse til Alf Hansen.

All korrespondanse til Veås eiendom AS går dermed via Alf Hansen.

Rådmannen legg ut frå kontaktinformasjonen til grunn at alle e-postar og brev til/frå eigar av gnr. 62 bnr. 14, føretaket Veås eiendom AS, dermed vert send til/motteke frå styreleiar Alf Hansen, som representant for selskapet, og ikkje som privatperson.

Klage punkt 1

Klagar syner mellom anna til at dei innsende teikningane er tilstrekkelege.

Rådmannen vurderer at klagepunkt nr. 1 gjeld tilhøve som vart handsama og vurdert i vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20. Kommunen har ikkje motteke klage på dette vedtaket, og vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20 er gjeldande.

Det vert vidare synt til vedlegg til brev av 08.01.2021 frå Osterøy kommune.

Kommunen har ikkje motteke oppdaterte teikningar og søknad om løyve til tiltak i samsvar med brev av 08.01.2021, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt

vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 skal endrast.

Klage punkt 2

Klagar syner mellom anna til at grensa mellom gnr. 62 bnr. 14 og gnr. 62 bnr. 15 er uavklart, det er tinga kartforretning for det aktuelle området, kommunen kjenner til problemstillinga og vedtak er teke på feil premissar.

Rådmannen vurderer at klagepunkt nr. 2 gjeld eigedomsgrensa til gnr. 62 bnr. 14.

Rådmannen legg til grunn at eigar av gnr. 62 bnr. 14 har fått høve til å måle opp grensa for gnr. 62 bnr. 14, jf. brev av 22.05.2020 frå Osterøy kommune til eigar av gnr. 62 bnr. 14:

"Det er i klagen mellom anna synt til at det er ynskje om å halde kartforretning over eigedommen for å få klarlagt eigedomsgrensene. Sidan dette kan vere avgjerande for kommunen si vurdering av oppføring av levegg og tak over uteplass ved eksisterande bygning på gnr. 62 bnr. 14, vurderer kommunen at tiltakshavar bør få høve til å sende inn krav om retting av feil og manglar i matrikkelen og/eller rekvisisjon av oppmålingsforretning, før klagen vert handsama. Aktuelle skjema ligg på kommunen si nettside <https://www.osteroy.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eigedom/seksjonering-delning-og-oppmaling/oppmaling/>. Frist for innsending av fullstendig krav om kartretting og/eller rekvisisjon er 30.06.2020."

Rådmannen vurderer at klagepunkt nr. 2 gjeld tilhøve som vart lagt til grunn og vurdert i vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20.

Kommunen hadde ikkje motteke krav om oppmåling eller retting av grenser før vedtaket av 03.11.2020 saknr. 414/20 vart gjort.

Det var ikkje før den 08.02.2021 det vart motteke rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring for saker etter matrikkellova som ikkje krev løyve etter plan- og bygningslova for gnr. 62 bnr. 14. Sakstype er klarlegging av eksisterande grense.

Kommunen har ikkje motteke klage på vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20, og vedtak av 03.11.2020 saknr. 414/20 er gjeldande.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 skal endrast.

Opplysningsplikt

Kommunen har i brev av 24.04.2017 til ansvarleg søker Alf Hansen holding AS gjeve fylgjande informasjon på førespurnad om tiltak på gnr. 62 bnr. 14:

"Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27 er definert som spesialområde blanda formål bustad/forretning som skal vernast.

Fasadeendring

Utskifting av vindauge som synt på foto motteke 07.04.2017 er eit søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav c, og kan ikkje utførast utan søknad på førehand er send til kommunen og kommunen har gjeve løyve til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 20-2.

Ved eventuell søknad om fasadeendring må det søkjast om dispensasjon frå reguleringsplan Haus sentrum del sør arealplan-ID: 504_27, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 6."

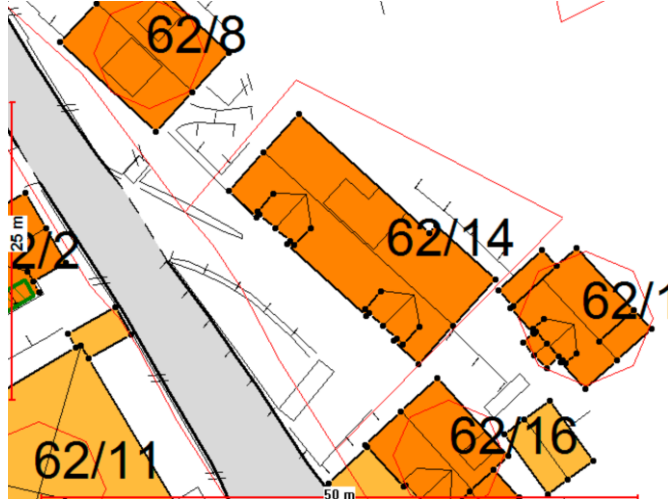
Kommunen har i brev av 26.06.2019 til eigar av gnr. 62 bnr. 14 informert om at det må sendast inn supplerande dokumentasjon:

"Hermed stadfester kommunen at melding om tiltak utan søknadsplikt er motteke 28.05.2019. Meldinga manglar dokumentasjon og vert ikkje registrert før kommunen har motteke supplerande dokumentasjon. Det må sendast inn kart som viser att tiltaket er innafor grensene til gnr. 62, bnr. 14. Vi gjer og merksam på at det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til att krava for unntak et oppfylt, jr. plan- og bygningslova § 20-5 siste ledd og byggeforskriftene § 4-1. Me ber om tilbakemelding innan 30.08.2019."

Sidan det ikkje vart send inn tilleggskart dokumentasjon innan fastsett frist, vart saka overført til byggesaksavdelinga i kommunen. I brev av 03.10.2019 til eigar av gnr. 62 bnr. 14 vart det synt til registrerte eigedomsgrenser, gjeldande reguleringsplan og reglar om søknadsplikt etter plan- og bygningslova:

"Kommunen syner til dokument motteke 27.05.2019. Kommunen syner vidare til brev frå Osterøy kommune av 26.06.2019 med frist for tilbakemelding 30.08.2019. Kommunen har ikkje motteke svar på førespurnaden innan fristen. Det er i dokumentasjonen motteke 27.05.2019 synt til at det er utført fasadeendring i eksisterande bygning og oppført tak og skiljevegg på gnr. 62, bnr. 14. Motteke kart syner at tiltaket gjeld den sørlege kortveggen i eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14. Tilgjengeleg situasjonskart syner at eksisterande bygning på gnr. 62, bnr. 14 ligg inntil eigedomsgrensa mot søraust."

Utsnitt frå situasjonskart:



Gnr. 62, bnr. 14 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Haus sentrum del sør planID 504_27 er definert som spesialområde blanda føremål bustad/forretning som skal vernast. Kommunen vurderer at dei mottekne skissene ikkje syner at tiltaket er plassert på gnr. 62, bnr. 14, og vilkåra for oppføring av tiltak utan søknad er dermed ikkje oppfylt, jf. forskrift om byggesak § 4-1, 1. ledd, bokstav b, jf. reguleringsføresegn § 2, nr. 2.2, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

Innanfor verneområde kan eksisterande bygg setjast i stand ved å nytta same målestokk, takform, fasadar, inndeling av vindaug, utforming av dører og vindaug, og materialbruk som i opphavsbygg, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2.

Vidare skal eksisterande anlegg med støttemurar, portar, gjerde, køyre- og gangareal og hageanlegg takast vare på, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.3.

Kommunen vurderer at dei utførte fasadeendringane er ulovlege, jf. reguleringsføresegn § 9, nr. 9.2.2, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, nr. 6.

Kommunen legg difor til grunn at det er utført tiltak på gnr. 62, bnr. 14 utan at det ligg føre dispensasjon til tiltaket og utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak.

Reglar om søknadsplikt følgjer av plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 21-2, jf. forskrift om byggesak kapittel 3, 4 og 5. Kommunen vurderer tiltaket som eit tilhøve i strid med plan- og bygningslova."

Frist for retting vart sett til 07.11.2019:

"Retting må skje ved at tiltaket vert tilbakeført.

Kommunen må få skriftleg melding når arbeidet er ført tilbake. I tillegg må det sendast inn dokumentasjon/foto av at tilhøvet er retta."

Brevet inneheld vidare førehandsvarsel om ulovleg-oppfylging, jf. plan- og bygningslova kap. 32, med frist for uttale 07.11.2019.

Fristen for merknader og retting vart i e-post av 29.10.2019 endra til 29.11.2019.

Frist for innsending av søknad vart i e-post av 15.11.2019 endra til 10.01.2020.

Frist for innsending av søknad vart i e-post av 12.02.2020 endra til 31.03.2020.

I e-post av 11.03.2020 vart ny frist for innsending av fullstendig søknad endra til 30.04.2020.

I e-post av 19.03.2020 vart det synt til kvar skjema for søknad om dispensasjon ligg på nettsida til Osterøy kommune.

I e-post av 22.04.2020 har kommunen kome med utfyllande informasjon om oppføring av tilbygg.

Kommunen har i brev av 22.05.2020 kome med informasjon om kartforretning og synt til kvar skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning ligg på nettsida til Osterøy kommune. Frist for innsending av fullstendig krav om kartretting og/eller rekvisisjon vart sett til 30.06.2020.

I e-post av 31.08.2020 vart det på nytt synt til kvar informasjon og skjema for klarlegging av eksisterande eigedomsgrenser, rekvisisjon for oppmåling m.v. ligg på nettsida til Osterøy kommune. Skjema vart i tillegg lagt som vedlegg til e-posten.

I e-post av 09.11.2020 vart det på nytt synt til kvar informasjon om oppmåling ligg på nettsida til Osterøy kommune, og at eventuelle spørsmål om oppmåling må rettast til oppmålingsavdelinga i kommunen.

I brev av 08.01.2021 sende kommunen nytt førehandsvarsel om at tiltaket kan fylgjast opp med pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt. Det vart i førehandsvarselet synt til tiltaket, planstatus, og krav til søknad. Frist for retting vart sett til 12.02.2021. Vidare vart det informert om at det kunne sendast inn fullstendig søknad om løyve til tiltak innan fristen for retting. Det vart informert om kvar søknadsskjema ligg, krav til teikningar, og i tillegg informert om eventuelle retting av feil og manglar i matrikkelen. Frist for eventuell innsending av fullstendig søknad om løyve til tiltak, jf. plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4 og frist for merknader til førehandsvarselet vart sett til 12.02.2021.

Kommunen mottok ikkje ein fullstendig søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 21-2, jf. forskrift om byggesak § 5-4 innan fristen den 12.02.2021. Kommunen handsama difor saka og

gjorde vedtak om pålegg om riving av tak over uteplass og retting av fasadeendring på gnr. 62 bnr. 14, jf. vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21. Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade vart sett til 30.04.2021. Det vart vidare gjort vedtak om tvangsmulkt, dersom pålegg om riving av tak og retting av fasade ikkje er etterkomen innan fristen 30.04.2021.

Rådmannen vurderer at eigar av gnr. 62 bnr. 14 har fått utfyllande informasjon om søknadsplikt og krav til innsending av søknad. Kommunen si rettleiingsplikt etter forvaltningslova § 11, 1. ledd, 1. punktum er oppfylt.

Kommunen har ikkje plikt til å yte bistand ved utfylling av søknad etter plan- og bygningslova. Ved førespurnad om utfylling av konkrete skjema vert det likevel gjeve rettleiing til dei ulike punkta i skjemaet.

Kommunen har ikkje motteke førespurnad om utfylling av skjema frå eigar av gnr. 62 bnr. 14. Rådmannen vurderer at rettleiingsplikta til profesjonelle partar ikkje er like omfattande som til privatpersonar, jf. plan- og bygningslova kapittel 23, og at kommunen har overhalde rettleiingsplikta si til eigar av gnr. 62 bnr. 14, jf. forvaltningslova § 11, 1. ledd. Rådmannen vurderer vidare at omfanget av rettleiinga har vore meir omfattande enn det ein profesjonell part kan forvente i samband med førespurnad om tiltak etter plan- og bygningslova og matrikkellova.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye moment i klagen som fører til at kommunen sitt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 skal endrast.

Innsyn

Klagar har mellom anna forlanga fullt innsyn i saka.

Kommunen har i brev av 01.03.2021 med vedlegg gjeve innsyn i heile saka. Rådmannen vurderer at dette punktet ikkje gjeld krav om endring av vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21.

Frist i vedtak

Rådmannen vurderer at fristen for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 på grunn av klagehandsaminga bør endrast frå 30.04.2021 til 30.09.2021.

Konklusjon

Rådmannen rår til at administrativt vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 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.

Frist for pålegg om riving av tak og retting av fasade i vedtak av 18.02.2021 saknr. 051/21 bør endrast til 30.09.2021.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
017/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
036/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 017/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde framlegg om synfaring.

AVRØYSTING - synfaring

Framlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Saksopplysningar:**Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval 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. 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 klaga på vedtaket.

Planstatus

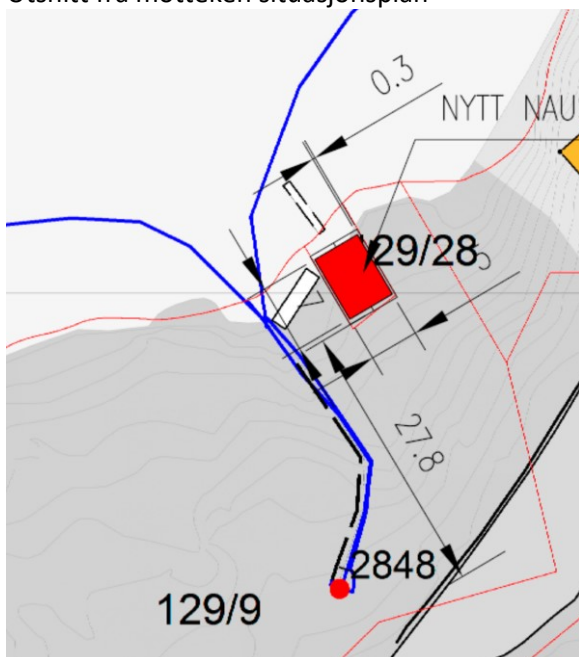
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF- område. Tiltaket ligg vidare innanfor byggeforbodssona mot sjø.

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 tilknyting 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 føresegner 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. Strandsona 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 strandsona skal unngåast. Statsforvaltaren er i utgangspunktet negativ til at strandsona 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 strandsona 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 strandsona 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 søker 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
037/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	16/2252

100/1 - Krav om lovlegkontroll

Vedlegg:

Krav om lovlegkontroll av vedtak i Osterøy Plan og kommunaltekniske utval i sak 022/21, 10-03.2021
Klage på omgjeringsvedtak om bruk av innmarksbeite til spreieareal for husdyrgjødsel.

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

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

1001 - Svar på krav om oppsettjande verknad

100/1-2 i Osterøy kommune - Spreieareal

2021-02-15 Krav om oppsettende virkning

Dokument til sak 022/21 PT

Kart 11000 (541477)

NGU si vurdering (541481)

Eigenrapport aug. 2020. (541478)

NGU si vurdering etter Vitek AS sin rapport (541479)

Vedtak i klagesak om bruk av innmarksbeite

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Vedtak av 10.03.2021 saksnr. 022/21 vert oppretthalde og krav om lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 10.03.21 saksnr. 022/21 vert send til Fylkesmannen i Vestland for

handsaming, jf. kommunelova § 27-1 jf. §§ 27-2-27-3.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Krav om lovlegkontroll er framsett av: Sigmund Faugstad (FrP), Alf Terje Mortensen (FrP) og Henrik Øksnes (FrP). Kravet er sett fram av 3 medlemmer av heradsstyret, og kravet er framsett for det organ som har truffe avgjerda jfr. kommunelova § 27-1. Vilåret om kven og kor mange som kan krevje lovlegkontroll jfr. kommunelova § 27-1 er oppfylt.

Kravet er datert 29.3.21 og arkivert 30.3.21.

Det er fremja følgjande påstandar:

1. Manglande gildskapsvurdering
2. Manglar ved saksframlegg

Det står i kravet at Hege Eeg møtar for rådmannen. Det korrekte er at det er sektorleiar Berit Rystad som møtar for rådmannen.

Kommunelova om lovlegkontroll

§ 27-1.Lovlighetskontroll

Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Det samme kan tre eller flere medlemmer av representantskapet i et interkommunalt politisk råd. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i [forvaltningsloven § 30](#) gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.

Hvis særlige grunner tilsier det, kan departementet på eget initiativ kontrollere om et vedtak er lovlig.

§ 27-2.Hva som kan lovlighetskontrolleres

Følgende kan lovlighetskontrolleres:

- a) endelige vedtak som er truffet av et folkevalgt organ eller den kommunale eller fylkeskommunale administrasjonen
- b) vedtak om et møte skal holdes for åpne eller lukkede dører
- c) vedtak som gjelder spørsmål om inhabilitet.

Følgende kan ikke lovlighetskontrolleres:

- a) andre prosessledende avgjørelser enn de som er omtalt i første ledd bokstav b og c
- b) vedtak om ansettelse, oppsigelse eller avskjed
- c) spørsmål om et vedtak er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov om offentlige anskaffelser.

§ 27-3. Innholdet i lovlighetskontrollen

Ved lovlighetskontroll skal departementet ta stilling til om vedtaket

- a) har et lovlig innhold
- b) er truffet av noen som har myndighet til å treffe et slikt vedtak
- c) har blitt til på lovlig måte.

Lovlighetskontrollen etter [§ 27-1](#) første ledd kan likevel begrenses til de anførsler som er tatt opp i saken. Ved lovlighetskontroll etter [§ 27-1](#) andre ledd bestemmer departementet omfanget av kontrollen.

Lovlighetskontrollen kan bare omfatte de offentlig-rettslige sidene ved vedtaket.

Departementet skal oppheve vedtaket hvis det er gjort feil som gjør det ugyldig.

Lovlighetskontroll fører ikke til at iverksettelsen av vedtaket utsettes. Følgende organer kan likevel bestemme at vedtaket ikke skal iverksettes før lovlighetskontrollen er gjennomført:

- a) organet som traff vedtaket
- b) et kommunalt eller fylkeskommunalt organ som er overordnet vedtaksorganet
- c) departementet.

Vurdering

Kravet er sett fram av 3 medlemmer i Osterøy heradsstyre, og vilkår i kommunelova § 27-1 er oppfylt.

Kravet er sett fram innan fristen på tre veker frå vedtaket vart gjort, jf. kommunelova § 27-1.

Kravet gjeld lovlegkontroll av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 10.03.2021 saksnr. 022/21, og kravet gjeld dermed kontroll av avgjerd truffe av folkevald organ, jf. kommunelova § 27-1.

Krav om lovlegkontroll skal setjast fram for det organ som har truffe avgjerda, og saka skal difor handsamast av plan- og kommunalteknisk utval, jf. kommunelova § 27-1.

Plan- og kommunalteknisk utval kan endre vedtaket eller oppretthalde vedtaket av 10.03.2021 saksnr. 022/21. Dersom utvalet opprettheld vedtak av 10.03.2021 saksnr. 022/21 skal saka sendast til

Statsforvaltaren i Vestland for handsaming, jf. kommunelova § 27-1. Departementet har delegert mynde til Statsforvaltaren.

Vedtaket av 10.03.2021 saksnr. 022/21 blei oversendt Statsforvaltaren i Vestland 15.03.21.

Merknadar til kravet:

Når det gjeld gildskap er denne vurdert tidlegare og Statsforvaltaren har lagt til grunn at sakshandsamarane er gilde. Før klagesaka blei skriven, vurderte både Martin Henden og Hege Eeg om dei var gilde i saka. Det går føre av saksframstillinga.

Det har vore gjort fleire vedtak vedkomande eigedomen og det kan ikkje utelukkast at det kan finnes dokument som kunne ha vore med, men ein har lagt ved dei som er relevante for avgjerda. Statsforvaltaren er og kjend med dei fleste dokumenta knytta til denne eigedomen, da dei har handsama fleire klagar.

Konklusjon

Rådmannen rår til at plan- og kommunalteknisk utval opprettheld vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 10.03.2021 saksnr. 022/21 og sender saka til lovlegkontroll til Statsforvaltaren i Vestland, jf. kommunelova § 27-1.